



Mairie de Peillon
Quartier Sainte Thèle
672 avenue de l'hôtel de ville
06440 PEILLON

MAITRE D'OUVRAGE

Modification simplifiée n°1 du PLU de Peillon

Dossier de modification simplifiée

1. Notice de présentation



TPF Ingénierie
Département Procédures Réglementaires et Foncières
Tél. +33 (0)4 93 27 86 52

INGENIERIE

I – CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Selon l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme est utilisée dans les cas suivants :

- Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31.

Cette réserve a été étudiée. En effet, il est indiqué dans l'article L. 153-31-I que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».*

Or, l'évolution projetée du plan local d'urbanisme ne rentre dans aucun des champs d'application cités ci-dessus, puisqu'aucune orientation du PADD ne se trouve changée, aucune protection édictée n'est annulée, aucune réduction de zone agricole, naturelle ou forestière ni aucun espace boisé classé n'est réduit et aucune orientation d'aménagement et de programmation valant création d'une ZAC n'est projetée.

Ainsi, la procédure de modification est retenue. Cette dernière peut être de deux types : la modification de droit commun avec enquête publique et la modification simplifiée avec mise à disposition.

En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Parallèlement, les conditions de mobilisation de la procédure simplifiée sont précisées au sein de l'article L. 153- 5. Ce dernier définit les cas suivants :

- 1° *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le projet d'évolution du plan local d'urbanisme ne concerne pas les cas listés au sein de l'article L. 153-41, puisque qu'il ne réduit pas les possibilités de construire ou les surfaces de zones urbaines et ne concerne pas l'application de l'article L. 131-9 (le plan local d'urbanisme ne tenant pas lieu de programme local d'habitat).

En effet, dans le sous-secteur App, aucune construction ne sera permise, excepté des aménagements légers liés aux occupations du sol autorisées. Les aménagements paysagers, tels que les parkings et les jeux d'enfants, seront autorisés dans le sous-secteur App sous réserve d'être réversibles et de ne pas conduire à une imperméabilisation /artificialisation du sol.

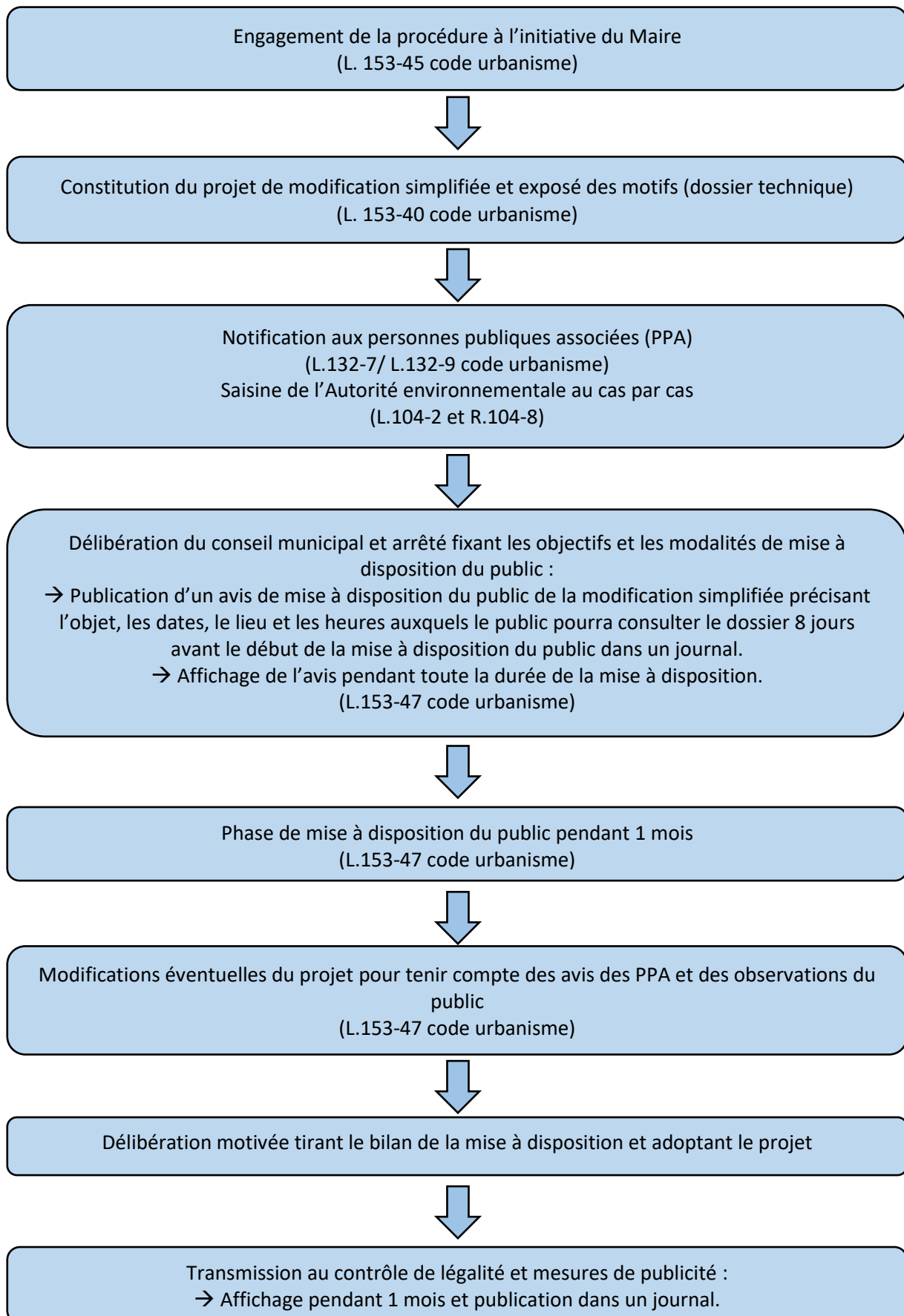
Le projet de modification simplifiée ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction.

Le fait d'autoriser la réalisation de locaux agricoles limités à 20 m² de surface de plancher au sein du secteur UTa, ne remet pas en cause cette règle de majoration des 20% des possibilités de construction, notamment compte tenu du caractère déjà bâti de la zone et de la limitation imposée en terme de surface de plancher.

La procédure de modification simplifiée du PLU est alors retenue, puisqu'elle correspond au cas numéro 1°, à savoir « *les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41* ». Il consiste en effet en une modification réglementaire (règlement graphique et écrit) concernant le secteur Ap, avec la création d'un sous-secteur App, nécessaire pour pouvoir aménager un parking ayant un revêtement perméable ; et porte sur la modification du règlement de la zone UTa afin de permettre l'installation d'un local destiné à l'activité oléicole, en lieu et place de bâtiments existants.

Au regard des deux conditions de réversibilité et de non imperméabilisation des sols, respectées par le projet, et inscrites dans le règlement du futur sous-secteur App, aucune saisine de la CDPENAF n'est envisagée.

II – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE



III – MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

III. A – CONTEXTE ET MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peillon a été approuvé le 22 mai 2018 en conseil municipal.

La commune souhaite aujourd'hui développer l'activité agricole sur son territoire, et en particulier l'oléiculture, notamment sur les oliviers qui appartiennent à la commune. Dans ce cadre, la commune a l'intention de favoriser l'installation d'agriculteurs, en partenariat avec la chambre d'agriculture.

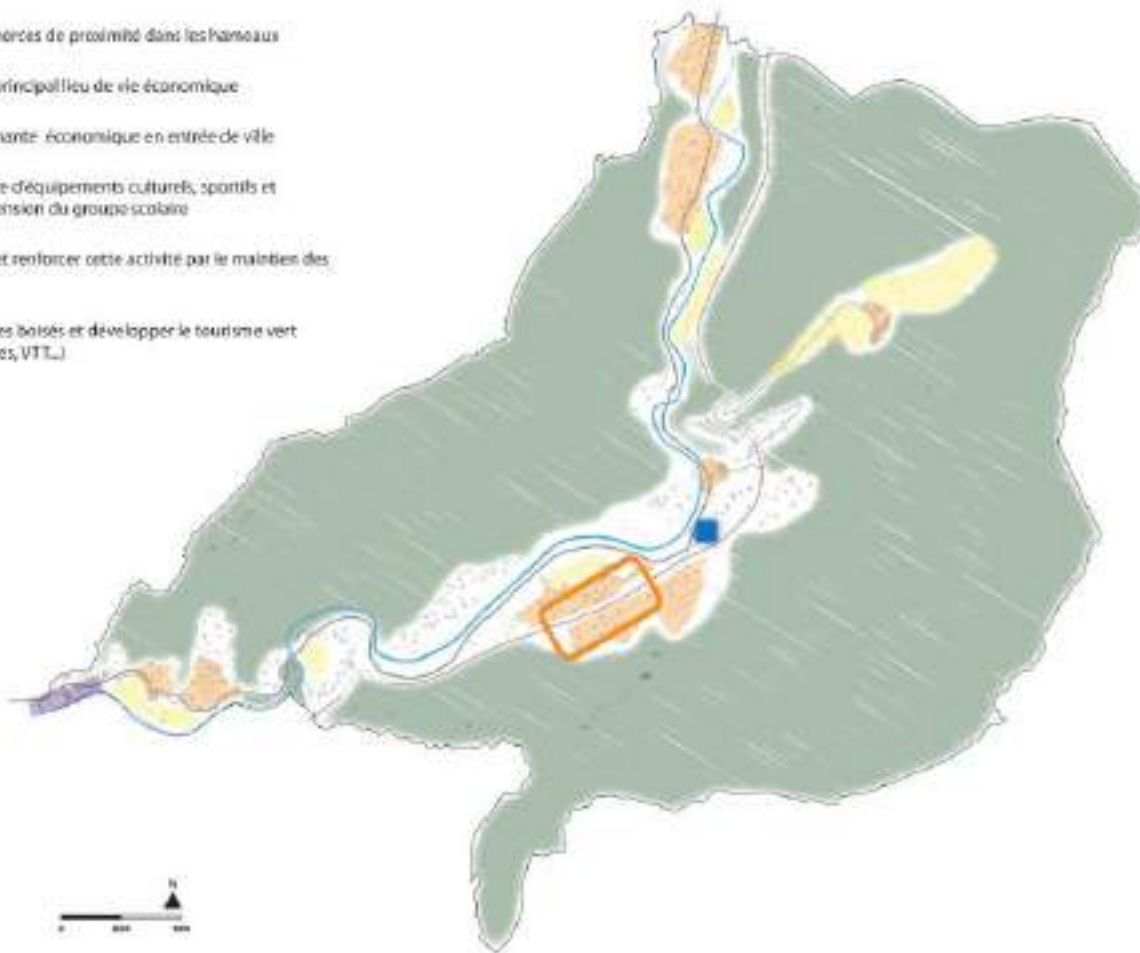
Cette ambition s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD qui prévoit notamment :

- De maintenir et **renforcer l'activité agricole**, notamment les terres dédiées au maraichage et à l'apiculture à Sainte-Thècle, à **l'oléiculture à Peillon village** et Borghéas supérieur.
- **D'encourager l'installation de nouveaux agriculteurs par des partenariats avec la chambre d'agriculture.**

(Voir schéma du PADD relatif à l'orientation 3 : conforter le rôle économique et social communal page suivante)

ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL

-  Faciliter l'implantation de commerces de proximité dans les hameaux
-  Affirmer Sainte-Thècle comme principal lieu de vie économique
-  Réorganiser les espaces à dominante économique en entrée de ville
-  Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements culturels, sportifs et scolaires, avec notamment l'extension du groupe scolaire
-  Préserver les espaces agricoles et renforcer cette activité par le maintien des exploitations
-  Entretenir et restaurer les espaces boisés et développer le tourisme vert (randonnées pédestres, équestres, VTT...)



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Par ailleurs, la commune est confrontée à une difficulté en matière d'offre en stationnement pour le vieux village qui a vu sa population augmenter ces dernières années (arrivée de jeunes ménages en particulier). La commune envisage donc de réaliser un parking situé à proximité du village sous la route qui permet d'y accéder. Ce parking s'implantera sur la planche supérieure de la zone Ap existante, en limite de la zone UTa (zone urbaine à vocation touristique au contact du village) et de la zone UAa (zone urbaine correspondant au village lui-même). Il permettra en outre de lutter contre le stationnement anarchique, et favorisera ainsi l'intervention des services publics (secours, entretien...) dans le village.

Il est rappelé que la zone Ap instaurée dans le PLU de Peillon correspond à une zone agricole particulière du territoire communal, dont le règlement est très strict (aucune construction n'y est autorisée) pour en préserver la qualité paysagère, du fait de sa situation à proximité du village et qu'elle est concernée par le site inscrit correspondant au village et à ses abords, et par les périmètres de protection des abords des monuments historiques (chapelle des Pénitents blancs ou chapelle Notre Dame des Sept Douleurs ; fontaine publique située dans le vieux village).

Dans ces conditions, la commune a associé l'Architecte des Bâtiments de France à la définition du projet, et s'est entourée pour ce faire d'un architecte-paysagiste. Le parti retenu est de réaliser un parking « paysagé », totalement réversible, et sans imperméabilisation du sol.

Il est à noter que cet espace est d'ailleurs déjà utilisé comme aire de stationnement ponctuelle lors de manifestation communale, mais ce stationnement n'y est pas réellement organisé.

Pour permettre la réalisation du parking, il est envisagé de créer au sein de la zone Ap existante, un sous-secteur particulier App sur une superficie de 1 193 m² (0,12 ha) dont le règlement autorisera uniquement les équipements et installations d'intérêt collectif à usage de parking public et d'aire de jeux pour les enfants, à conditions d'être réversibles et de ne pas conduire à une imperméabilisation du sol, et de s'intégrer paysagèrement dans le site, en relation avec les vues sur et depuis le village.






La création de ce sous-secteur d'une superficie de 0,12 ha au sein de la zone Ap de 4,4 ha d'un seul tenant ne compromet pas l'activité agricole à l'échelle de celle-ci. De plus, la réalisation des aménagements prévus étant réversible, le projet communal préserve le potentiel agronomique du terrain concerné.

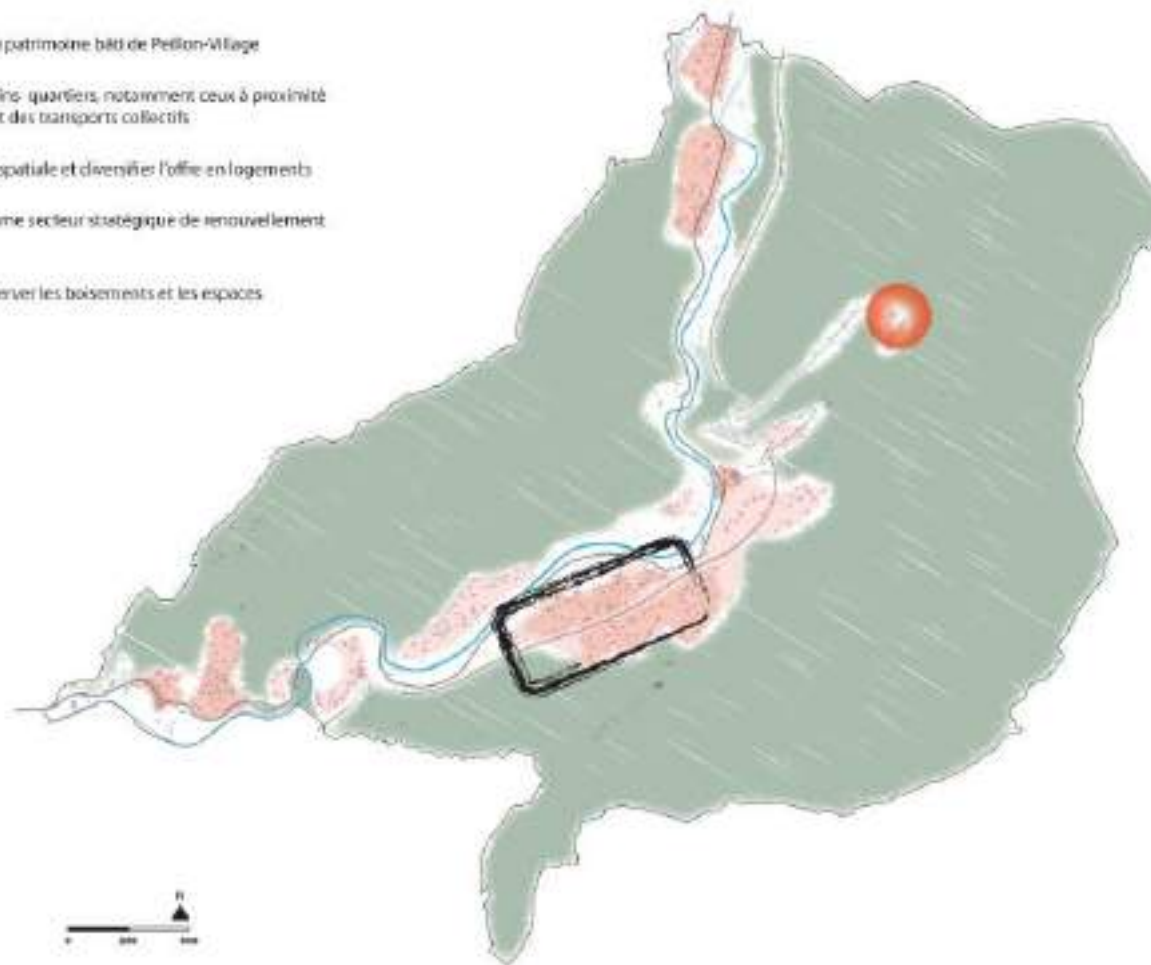
Le projet de réalisation de ce parking paysagé et d'aire de jeux d'enfants, porté par la commune, s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD qui prévoit :

- **D'encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant de Peillon-village** et de sensibiliser aux opérations dans le parc de logements publics ou privés existant (ravalement obligatoire, mesures incitatives...).
- **De mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne – notamment [...] la création de jeux d'enfants [...].**
- **Augmenter l'offre de stationnement**, notamment au niveau de la gare de Sainte-Thècle et **aux entrées des hameaux et de Peillon village.**

(Voir schémas du PADD relatifs à l'orientation 2 : favoriser une diversité démographique en adaptant l'offre de logements, et à l'orientation 4 : garantir une mobilité et un mode de vie durables pages suivantes)




ORIENTATION N°2 : FAVORISER UNE DIVERSITÉ DÉMOGRAPHIQUE, EN ADAPTANT L'OFFRE EN LOGEMENTS

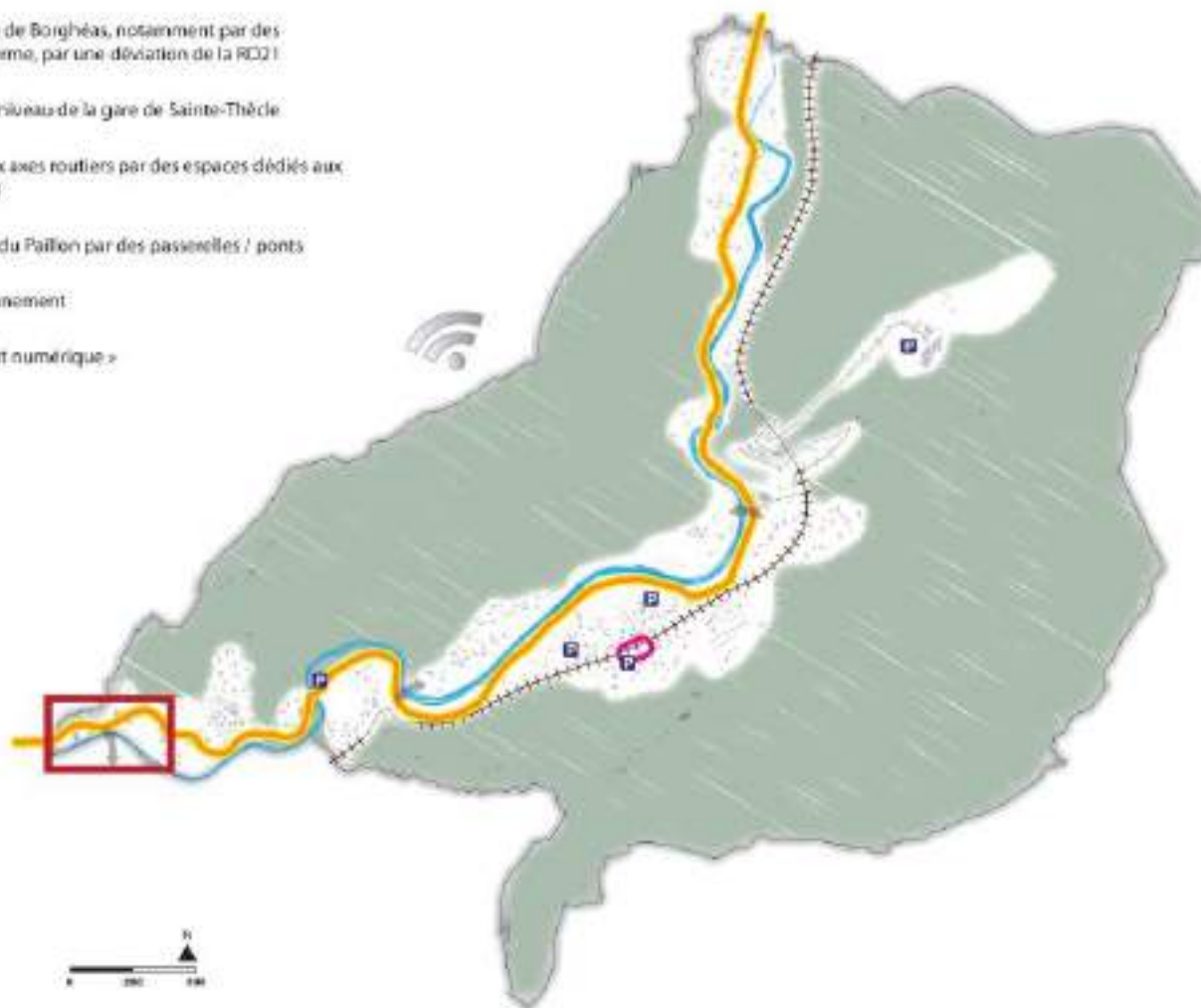
-  Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti de Peillon-Village
-  Renforcer la centralité de certains quartiers, notamment ceux à proximité des axes de communications et des transports collectifs
-  Favoriser une mixité sociale et spatiale et diversifier l'offre en logements
-  Développer Sainte-Thécle comme secteur stratégique de renouvellement urbain
-  Contenir l'urbanisation et préserver les boisements et les espaces remarquables



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES

-  Restructurer l'entrée de ville de Borghéas, notamment par des aménagements et, à long terme, par une déviation de la RD21
-  Favoriser l'intermodalité au niveau de la gare de Sainte-Thède
-  Accompagner les principaux axes routiers par des espaces dédiés aux modes doux (piétons, vélos)
-  Favoriser le franchissement du Paillon par des passerelles / ponts
-  Augmenter l'offre en stationnement
-  Equiper le territoire du « tout numérique »



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

De plus, la commune prévoit de réaliser un local lié à l'activité oléicole (stockage matériel notamment) qui serait construit en lieu et place d'anciens bâtiments existants au sein de la zone UTa, à proximité immédiate de la zone Ap. Ces anciens bâtiments ont vocation à être démolis, au moins partiellement, afin de réaliser sur cet espace, un office du tourisme, ainsi que le local agricole susmentionné.

Pour ce faire, il convient de faire évoluer le règlement de la zone UTa afin d'y autoriser les constructions liées à l'activité agricole (dans la limite de 20 m² de SdP) ; les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif étant déjà autorisées.

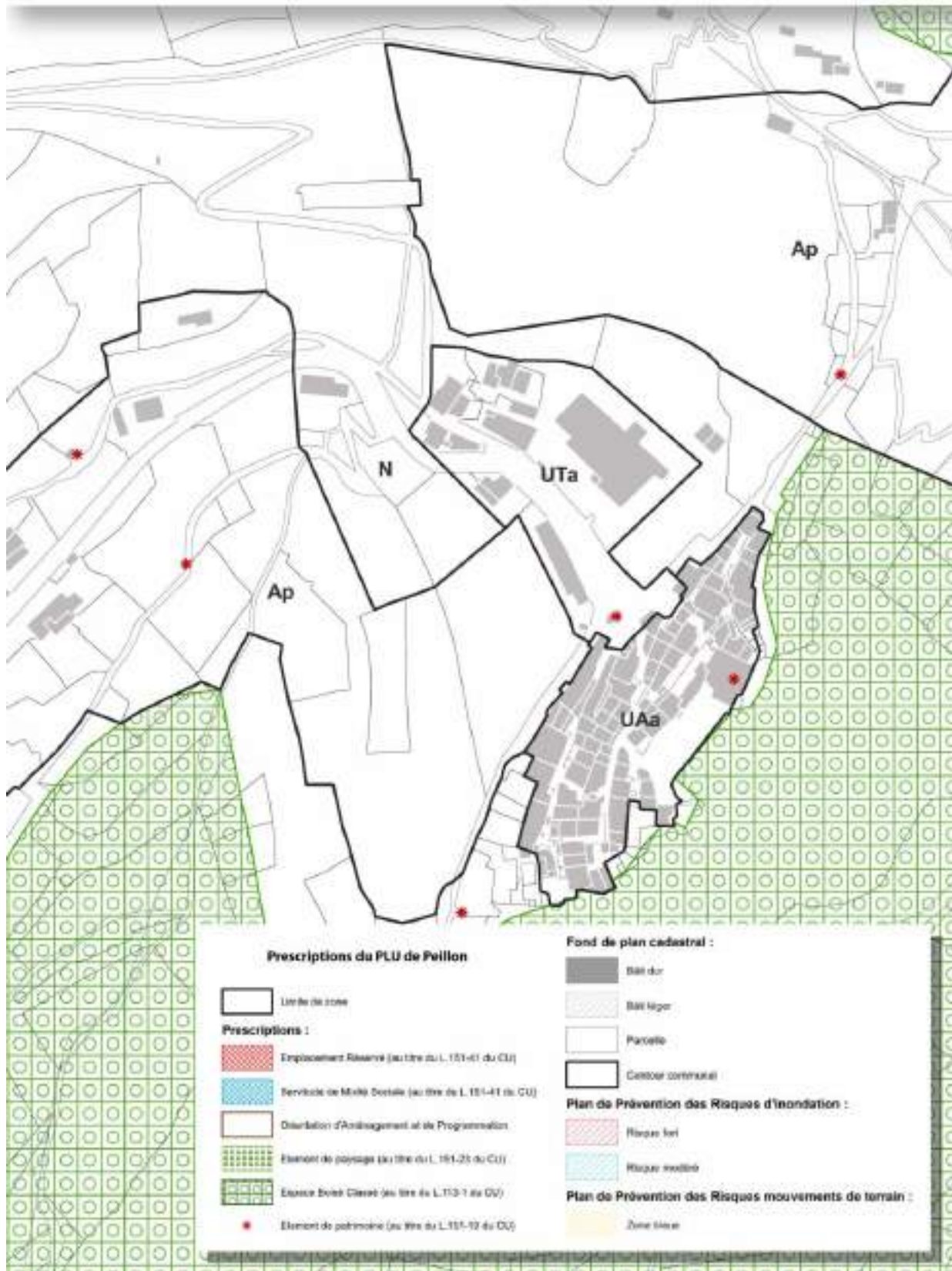
Enfin, le règlement de la zone UTa ne comporte pas de disposition relative à la hauteur maximale des murs de soutènement. Il est ajouté une règle afin de limiter cette hauteur à 3 m.

Le détail des évolutions réglementaires exposées ci-dessus est présenté ci-après :

III.B - EVOLUTION REGLEMENTAIRE GRAPHIQUE

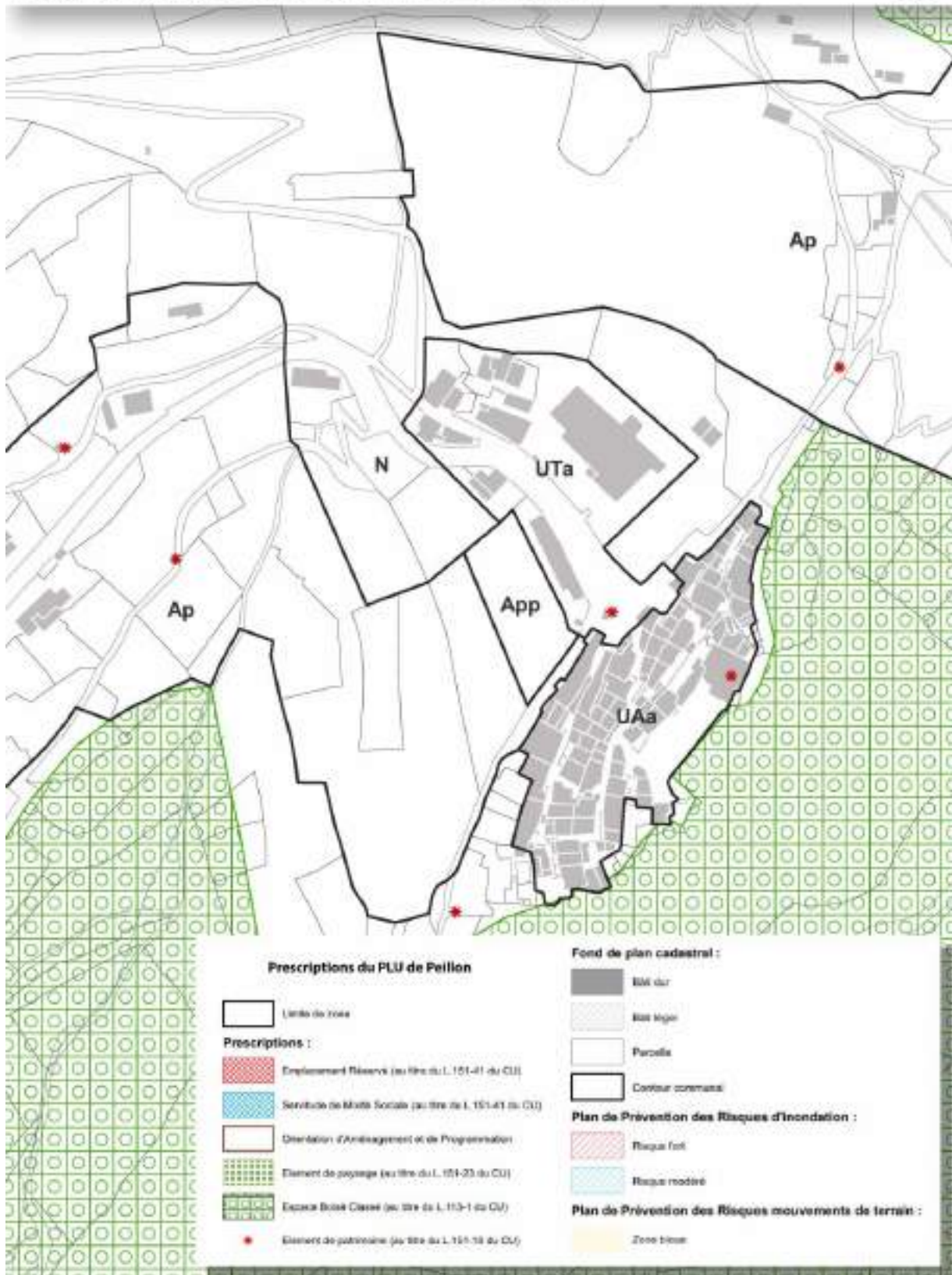
Extrait du PLU en vigueur

Echelle : 1/2000 - Source : Commune de Peillon



Extrait du PLU modifié

Echelle : 1/2000 - Source : Commune de Peillon



III.C - EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Un complément est apporté dans les dispositions générales du règlement avec l'indication suivante concernant les zones A : Les zones agricoles, indiquées **zones A**, avec un secteur Ap pour les zones agricoles qui nécessitent une protection particulière, **ainsi qu'un sous-secteur App permettant la réalisation d'un parking public paysager pour desservir le village.**

Il est donc nécessaire de définir les règles adaptées pour le nouveau secteur App créé au sein de la zone Ap.

	Règlement du PLU adopté en 2018	Règlement de la modification simplifiée
Caractère de la zone	La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Elle comprend un secteur Ap réglementant les espaces agricoles inscrits dans des sites naturels et paysagers remarquables. Elle est partiellement soumise à des risques naturels de mouvements de terrain et d'inondations. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR mouvements de terrain et du PPR inondation en vigueur.	Il est ajouté : elle comprend un sous-secteur App au sein du secteur Ap permettant la réalisation d'un parking « paysagé ».
Article A1	<i>Inchangé</i>	
Article A2	Certaines occupations et utilisations du sol y sont autorisées sous conditions particulières, à l'exception du secteur Ap (qui n'autorise aucune occupation et utilisation du sol particulière)	Il est ajouté un alinéa : Dans le sous-secteur App, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, uniquement à vocation de parking et de jeux d'enfants, à conditions d'être réversibles et de ne pas conduire à une imperméabilisation/artificialisation du sol. Sont également autorisés les murs de soutènement liés aux occupations du sol autorisées dans le sous-secteur. Ils devront faire l'objet d'un traitement végétalisé.
Article A3	<i>Inchangé</i>	
Article A4	<i>Inchangé</i>	
Article A5	<i>Inchangé</i>	
Article A6	<i>Inchangé</i>	
Article A7	<i>Inchangé</i>	

Article A8	<i>Inchangé</i>	
Article A9	<i>Inchangé</i>	
Article A10	<p>La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.</p> <p>La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant ou excavé) ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur des murs d'encuvement des plans d'eau, bassins, etc... ne pourra excéder 2 mètres.</p> <p>La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2,50 mètres.</p> <p>La hauteur des serres, mesurée au faîtage, ne devra pas excéder 5 m.</p> <p>La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.</p>	<p>Il est ajouté un alinéa en fin d'article A10 :</p> <p>Toutefois, dans le sous-secteur App, la hauteur des aménagements et installations ne devra dépasser le niveau de la route RD 121, au droit de ce sous-secteur, afin de ne pas nuire aux vues vers et depuis le village.</p> <p>En outre, dans le sous-secteur App, les murs de soutènement liés aux occupations du sol autorisées ne doivent pas dépasser 3 mètres.</p>
Article A11	<i>inchangé</i>	
Article A12	<i>Inchangé</i>	
Article A13	<i>Inchangé</i>	
Article A14	<i>Inchangé</i>	
Article A15	<i>Inchangé</i>	
Article A16	<i>Inchangé</i>	

De même, le règlement de la zone UTa existante est modifié pour y autoriser certaines constructions agricoles.

	Règlement du PLU adopté en 2018	Règlement de la modification simplifiée
Caractère de la zone	<p>La zone UT est dédiée aux activités touristiques. Elle comprend deux secteurs : UTa et UTb, respectivement dédiés aux activités hôtelières et au camping de La Laune.</p> <p>Elle est également partiellement soumise à des risques naturels de mouvements de terrain et</p>	

	<p>d'inondations. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR mouvements de terrain et du PPR inondation en vigueur.</p>	
<p>Article UT1</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et/ou d'inondation, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UT 2, - Les constructions et installations à destination de commerces, - Les constructions à destination de bureaux et de services, à l'exception de celles visées à l'article UT 2, - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, - Les constructions destinées à un usage agricole ou forestier, - Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier, - Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés, - L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes, - Les parcs d'attraction, - Les carrières, - Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, de véhicules...), - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UT2. <p>Dans le secteur UTa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL). <p>Dans le secteur UTb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier. Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et/ou d'inondations : Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UT 2 ci-dessous. 	<p>Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et/ou d'inondation, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UT 2, - Les constructions et installations à destination de commerces, - Les constructions à destination de bureaux et de services, à l'exception de celles visées à l'article UT 2, - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, - Les constructions destinées à un usage agricole ou forestier, à l'exception de celles indiquées à l'article UT2, - Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier, - Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés, - L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes, - Les parcs d'attraction, - Les carrières, - Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, de véhicules...), - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UT2. <p>Dans le secteur UTa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL). <p>Dans le secteur UTb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier. Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et/ou d'inondations : Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UT 2 ci-dessous.

<p>Article UT2</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions du PPR mouvements de terrain et/ou du PPR inondations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, sans changement de destination, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, - Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des activités autorisées dans la zone, - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel : <ul style="list-style-type: none"> o Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ; o Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ; o L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques. - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone, et qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants. <p>Dans les secteurs concernés par l'Orientat d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue », les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les prescriptions de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » (pièce n°6 du dossier de PLU).</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions du PPR mouvements de terrain et/ou du PPR inondations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, sans changement de destination, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, - Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des activités autorisées dans la zone, - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel : <ul style="list-style-type: none"> o Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ; o Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ; o L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques. - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone, et qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants. <p>Dans les secteurs concernés par l'Orientat d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue », les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les prescriptions de l'Orientat d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » (pièce n°6 du dossier de PLU).</p> <p>Dans le secteur UTa : les constructions agricoles à usage de stockage du matériel d'exploitation, dans la limite de 20 m² de SdP.</p>
<p>Article UT3</p>	<p><i>Inchangé</i></p>	
<p>Article UT4</p>	<p><i>Inchangé</i></p>	

Article UT5	<i>Inchangé</i>
Article UT6	<i>Inchangé</i>
Article UT7	<i>Inchangé</i>
Article UT8	<i>Inchangé</i>
Article UT9	<i>Inchangé</i>
Article UT10	Il est ajouté la règle suivante pour le secteur UTa : La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 3 mètres.
Article UT11	<i>inchangé</i>
Article UT12	<i>Inchangé</i>
Article UT13	<i>Inchangé</i>
Article UT14	<i>Inchangé</i>
Article UT15	<i>Inchangé</i>
Article UT16	<i>Inchangé</i>

III.D – DOCUMENTS IMPACTES ET COMPATIBILITE

Suite à la modification simplifiée, seul le règlement écrit et graphique sera impacté, et ce uniquement concernant les zones Ap et UTa.

Cette modification concerne donc uniquement le secteur situé à l'entrée du vieux village.

Les annexes ainsi que la liste des emplacements réservés demeurent identiques. Enfin, le rapport de présentation ne nécessite pas de mise à jour particulière.

La procédure ne compromet en rien le projet porté par le PLU ni les objectifs énoncés au sein du PADD, favorisant même la mise en œuvre de certaines de ses orientations.

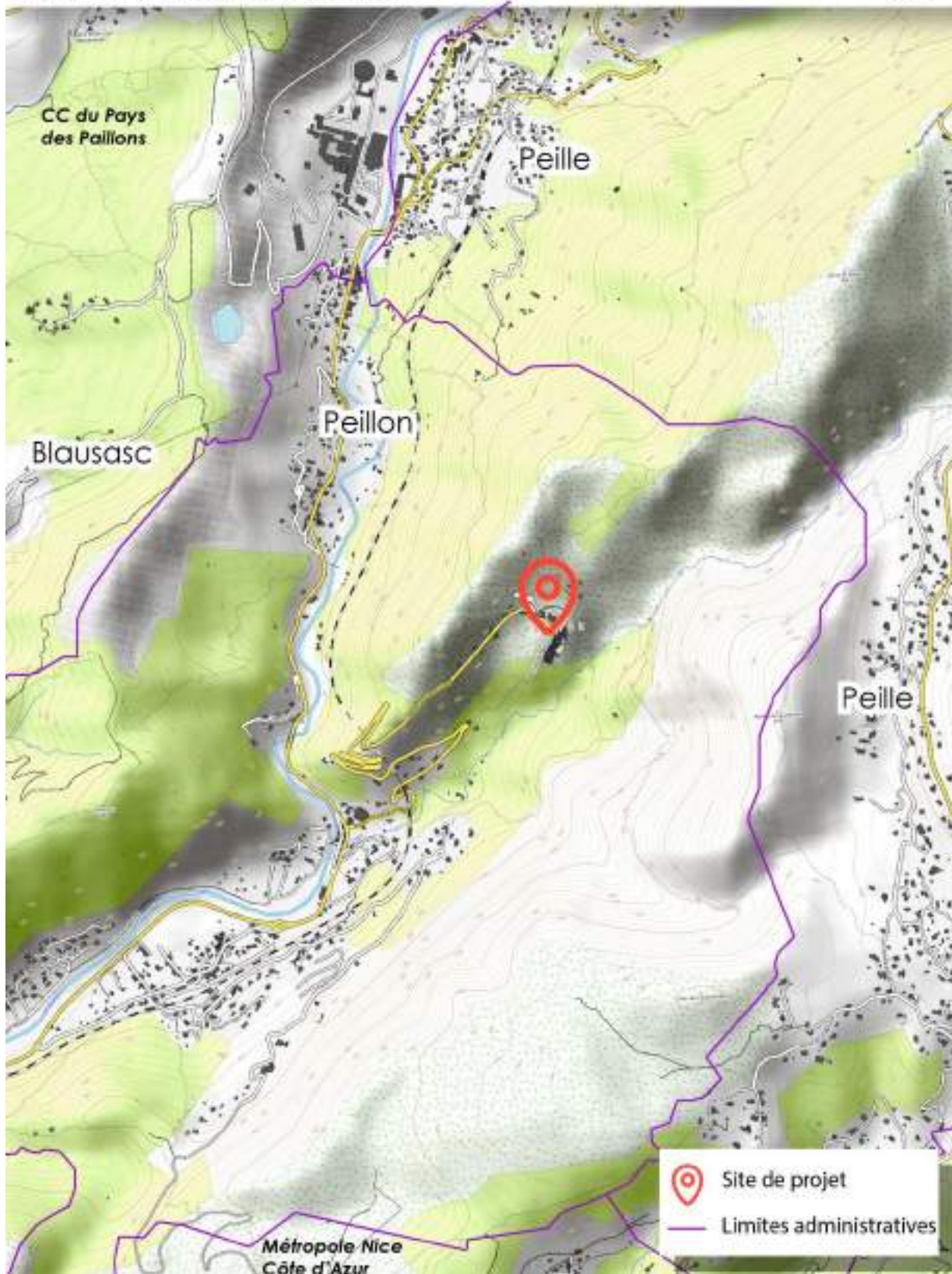
La modification du PLU n'est pas susceptible d'en changer l'économie générale. Elle ne modifie en rien les relations entre le PLU et les documents cadre qui intéressent le territoire de Peillon.

Seuls les protections patrimoniales qui existent sur et autour du village (site inscrit et périmètres de protection des abords de deux monuments historiques) seraient susceptibles d'être impactées par le projet. Pour cette raison, l'Architecte des Bâtiments de France a été associé à l'élaboration dudit projet et un architecte-paysagiste a été missionné pour le dessiner.

III.E - PLANS DE SITUATION

Localisation du site sujet à modification

Echelle : 1/20 000 - Source : OSM



Localisation du site sujet à modification

Echelle : 1/2000 - Source : Google Satellite / Cadastre 06



Le périmètre figurant en rouge correspond au secteur concerné par la modification du règlement graphique du PLU : création d'un sous-secteur App au sein du secteur Ap de la zone agricole (A).

Il est toutefois rappelé qu'une autre modification du règlement est apportée dans le cadre de la présente procédure : il s'agit d'autoriser au sein de la zone UTa jouxtant le nouveau sous-secteur App la possibilité de réaliser des constructions à usage de stockage de matériel d'exploitation dans la limite de 20 m² de SdP.

IV – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La présente procédure de modification simplifiée a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application des articles R. 104-33 à 37 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu le 2août 2023 un avis conforme concluant à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale, considérant que ladite modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

La commune sera amenée à prendre une décision sur la non réalisation d'une évaluation environnementale au regard de l'avis susvisé. Cette décision sera annexée au dossier qui sera mis à disposition du public dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.