

COMMUNE DE PÉGOMAS

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS DE LA MRAE

| | |
|--------------------|--|
| Prescrit le : | 25 Novembre 2014 |
| Arrêté le : | 12 Juillet 2018 |
| Enquête publique : | Du 12 Novembre 2018 au 14 Décembre 2018 |
| Approuvé le : | 11 Mars 2019 |

| Modifications | Mises à jour |
|---|-----------------------|
| Modification de droit commun n°1 : 17 mai 2022 | N°1 : 7 juin 2019 |
| | N°2 : 14 février 2022 |
| | |



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement Durable**

**Décision n° CU-2021-2901
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
après examen au cas par cas de la
modification n°1 du plan local d'urbanisme
de Pégomas (06)**

N°saisine CU-2021-2901

N°MRAe 2021DKPACA75

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu 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 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents du CGEDD et Madame Sandrine Arbizzi chargée de mission du CGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2021-2901, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Pégomas (06) déposée par la commune de Pégomas, reçue le 28/06/21 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 02/07/21 et sa réponse en date du 08/07/21 ;

Considérant que la commune de Pégomas, d'une superficie de 11 km², compte 7 972 habitants (recensement 2017), et qu'elle prévoit d'accueillir 170 habitants supplémentaires d'ici 2025 ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 11 mars 2019, a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU a pour objets de :

- modifier le règlement écrit, pour les secteurs urbains concernés, en réajustant la rédaction des prescriptions générales et spécifiques ainsi que le lexique ;
- modifier le plan graphique, notamment en déplaçant le trait de zonage du secteur urbain U2 pour accompagner la mutation du bâtiment municipal, et en supprimant le périmètre de l'OAP¹ n°2 – le Logis, remplacé par un périmètre d'attente de projet global d'aménagement ;
- mettre à jour les OAP, notamment en réduisant les espaces constructibles de l'OAP n°1, compte tenu des nouvelles dispositions du PPR² inondation et en supprimant l'OAP n°2 – le Logis, remplacé par un périmètre d'attente de projet global d'aménagement ;
- mettre à jour la liste des ER³ dédiés à la mixité sociale (élargissement de la zone rouge du PPR inondation induisant une réduction de la surface réservée) et aux voiries (évolution des projets communaux) ;

1 Orientation d'aménagement et de programmation

2 Plan de prévention du risque

3 Emplacements réservés

- mettre à jour les annexes du PLU pour intégrer les PAC⁴ de l'État relatifs à la révision du PPR inondation et à l'aléa retrait gonflement des sols argileux.

Considérant que la construction de 38 logements sociaux prévue initialement en secteur à risque par l'OAP n°2 sera relocalisée partiellement, au moyen d'une nouvelle OAP, dans le secteur de renouvellement urbain de l'îlot (U1 : situé entre la place du Logis et le supermarché) ;

Considérant que le projet de modification du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre Natura 2000 et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Pégomas n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

4 Porter à connaissance

DÉCIDE :

Article 1

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme situé sur la commune de Pégomas (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe et sur le site de la DREAL (SIDE).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 11 août 2021

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
par délégation



Sandrine Arbizzi

| |
|----------------------------|
| Voies et délais de recours |
|----------------------------|

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70 248

13 331 Marseille Cedex 3

COMMUNE DE PÉGOMAS

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

SYNTHÈSES DES RÉPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

| | |
|--------------------|--|
| Prescrit le : | 25 Novembre 2014 |
| Arrêté le : | 12 Juillet 2018 |
| Enquête publique : | Du 12 Novembre 2018 au 14 Décembre 2018 |
| Approuvé le : | 11 Mars 2019 |

| Modifications | Mises à jour |
|---|-----------------------|
| Modification de droit commun n°1 : 17 mai 2022 | N°1 : 7 juin 2019 |
| | N°2 : 14 février 2022 |
| | |

Modification n°1 du PLU de Pégomas
Consultation des PPA
Enquête publique

Bilan et synthèse des observations des PPA

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pégomas a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 mars 2019.

La commune de Pégomas a prescrit la modification n°1 de son PLU par délibération du Conseil Municipal du 3 novembre 2020. Cette modification du PLU en vigueur, approuvé le 11 mars 2019, comprend les évolutions suivantes :

- Prise en compte du porter à connaissance (PAC) du Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) dont la révision a fait suite à l'épisode de pluie historique du 3 octobre 2015, impliquant en particulier une réduction du périmètre de l'OAP n°1 - Le Château ;
- Rectification mineure de contour de la zone U6 (équipements collectifs et d'intérêt public) afin d'exclure de cette zone le bâtiment hangar situé derrière la mairie qui accueille actuellement les services techniques de la commune et les pompiers ;
- Suppression du périmètre de l'OAP n°2 - Le Logis, remplacé par un nouveau périmètre plus petit et déplacé vers la Place du Logis (en continuité du parking SUPER U) ; création d'un périmètre d'attente de projet sur l'ancien périmètre ;
- Quelques modifications mineures des contours d'emplacements réservés ;
- Amélioration de la rédaction du règlement en corrigeant certaines erreurs matérielles, en adaptant et en complétant certaines règles afin de les rendre plus opérationnelles.

Les évolutions des OAP ont pour conséquence de réduire les possibilités de création de logements : 33 logements en projet supprimés dont 19 logements sociaux.

L'ensemble des points de modification est exposé dans la note de présentation.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

En effet, les évolutions envisagées :

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

Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

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

La commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 novembre au 21 décembre 2021 inclus, par arrêté du Maire n°197/2021 du 25-10-2021.

Synthèse des observations des personnes publiques associées

- Mission Régionale d'Autorité Environnementale :
projet non soumis à évaluation environnementale.

- Chambre de Commerce et d'Industrie :

Pas d'observations particulières prise à par la nécessité d'organiser une concertation en amont avec les commerçants afin d'étudier les solutions pour la réinstallation sur site concernant la nouvelle OAP du Logis.

- Chambre d'Agriculture :

Pas d'observation.

- Département des Alpes-Maritimes :

- Souhaite être associé aux études de l'OAP n°2.
- Circulation douces devraient être intégrées aux OAP.
- Mettre à jour le plan cadastral du collège : la commune ne peut pas le faire, document SIG officiel des services du cadastre.
- Demande des règles dérogatoires pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et de les inscrire dans un article unique. la commune a déjà inscrit des dérogations dans son règlement et ne souhaite pas, à travers cette modification en rajouter.
- Souhaite que lors de la révision du PLU soit revue la sécurisation du carrefour RD9/RD1209 avec inscription d'un emplacement réservé.
- Généraliser à travers la prochaine révision les dispositions relatives au stationnement des vélos, et inscrire Eurovélo 8.

- DDTM :

- Inscire le PPR inondation dans le PLU modifié, maintenant qu'il est approuvé : le dossier approuvé comprend les éléments du PPR inondation approuvé.
- Prévoir des mesures compensatoires en termes de production de logements SRU dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLU, soit modification, soit révision : la commune inscrira des compensation dans une prochaine évolution du PLU.
- Supprimer les évolutions de règles des zones agricoles et naturelles : la commune précise qu'il s'agit d'une erreur matérielle dans le règlement, aucune évolution n'a été intégrée dans le projet de modification.
- Les questions de rédaction réglementaire ont été reprises.

Synthèse des avis du Commissaire Enquêteur

| N° observation NOM | DEMANDES | AVIS COMMISSAIRE ENQUETEUR | REPONSES DE LA MAIRIE |
|-----------------------|---|-------------------------------|-----------------------|
| Mairie de Pégomas | <p>Modifier la répartition de des 3 emplacements réservés sur les terrains du Bastidon pour faciliter la réalisation de plusieurs équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Future caserne des pompiers - Nouveau centre technique municipal | Avis favorable | Dont acte. |

| N° observation NOM | DEMANDES | AVIS COMMISSAIRE ENQUETEUR | REPONSES DE LA MAIRIE |
|-------------------------------------|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Logements à 100% loi SRU et 1200 m² de bureaux. | | |
| ART PROMOTION | Pourquoi les parking souterrains sont-ils interdits e zone U2 ? | Incohérence avec les OAP qui autorisent les parkings sous-terrain. Rétablir l'autorisation des parkings en sous-terrain. | <p>La commune maintient cette règle. Erreur matérielle involontaire. Maintien de la règle face aux risques d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des immeubles récemment construits ont des remontées d'eau dans les parkings sous-terrain et ce malgré le respect des dispositions du PPRI. - Depuis les dernières inondation de 2015 et 2019, la population délaisse les stationnements sous-terrain. - En réponse à Art Promotion, qui affirme que l'impossibilité de réalisation des parkings en sous-terrain aggrave le déficit en logements sociaux : la commune rappelle que pour ce type de logement il n'est exigé qu'une place par logement. <p>L'OAP du secteur du LOGIS dans laquelle est fait référence la possibilité de parking souterrain est classé en zone U1 et non en zone U2. Par ailleurs cette possibilité de parking en sous terrain a été étudiée dans le cadre d'une étude de programmation urbaine menée par la commune.</p> <p>L'OAP du Château située en zone U2 ne précise en aucune façon que le stationnement en parking sous-terrain est autorisé.</p> |
| M. GREFF | Comment faut-il interpréter « les règles du PLU s'appliquent aux constructions nouvelles et existantes » ? | Reformuler la règle. | Reformulation de la règle : les règles du PLU s'appliquent aux constructions nouvelles et existantes et aux travaux sur les constructions existantes. |
| Plusieurs demandes de particuliers. | Demande d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure | Sans objet. | Sans objet. Une révision du PLU sera prochainement prescrite. |
| Demande particulière | Une révision du PPRIF est-elle prévue | Décision qui appartient à la Préfecture. | Sans objet. Décision Préfectorale. |
| Demandes particulières | Pourquoi exiger 2,5 places de stationnement par logement. Comment faire une demi-place de stationnement avec la règle 2,5 places de stationnement ? | Les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle doivent être favorisé. Application arithmétique. | Sans objet avec la présente modification du PLU. Néanmoins, la commune mène actuellement des études permettant de prendre en compte la question future des mobilités modes actifs sur la commune. |

| N° observation NOM | DEMANDES | AVIS COMMISSAIRE ENQUETEUR | REPONSES DE LA MAIRIE |
|-----------------------|--|---|---|
| Demande particulière | Que veut dire les places commandées. | Terme inconnu. | Une définition sera ajoutée dans le lexique : « Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement. » |
| Demande particulière | Impasse privé sans aire de retournement limitée à 60 mètres de longueur. Comment traiter une construction nouvelle dans une impasse de plus de 60 mètres ? | Trouve logique d'imposer cette règle aux nouvelles constructions. | Règle imposée par le PPRIF. |

Conclusion

La procédure de modification n°1 du PLU de Pégomas s'est tenue dans le respect des modalités fixées dans la délibération de prescription de la modification du PLU. Elle a également examiné les avis PPA dont elle tenu compte globalement et apporté des réponses aux requêtes émises lors de l'enquête publique.

