COMMUNE DE PÉGOMAS

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

NOTE DE PRÉSENTATION

Délibération du Conseil Municipal :	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

ESPACE - 5 rue de la Préfecture - 06300 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

PLU
MODIFICATION

COMMUNE DE PEGOMAS

NOTE DE PRESENTATION

ES PACE
urbanisme et architecture

SOMMAIRE

Préambule 3

I - Les évolutions apportées au règlement du PLU 4

Point n°1 : Les dispositions générales, ... 4

Point n°1 : LES DISPOSITIONS GENERALES 4

Point n°2 : LE LEXIQUE 10

Point n°3 : Le règlement des zones 14

II - Les évolutions apportées au plan de zonage 41

Point n°1 : Redélimitation de la zone U2 pour intégrer une partie des terrains permettant la mutation du bâtiment existant du Centre Technique Municipal « CTM » 41

Point n°2 : Suppression de l'OAP n°2 – le Logis, remplacé par un périmètre d'attente de projet global d'aménagement 42

Point n°3 : Création de la nouvelle OAP du Logis 43

III - Les évolutions apportées aux Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 44

Point n°1 : Modification de l'OAP n°1 – Le Château 44

Point n°2 : Suppression de l'OAP n°2 – le Logis, remplacé par un périmètre d'attente de projet global d'aménagement 46

Point n°3 : Création d'une nouvelle OAP n°2 sur le nouveau secteur du Logis. 47

IV - Les évolutions apportées à la liste des emplacements réservés pour mixité sociale 49

Point n°1 : Emplacement réservé n°3 – Musso/Le Chateau 49

V - Les évolutions apportées à la liste des emplacements réservés pour équipements et voirie 50

Point n°1 : Suppression de l'emplacement réservé n° 44 pour un cheminement doux le long de la Mourachonne 53

Point n°2 : Modification de l'emplacement réservé n° 13 pour un élargissement de voie – Chemin des Chênes 55

VI - Les évolutions apportées aux Servitudes d'Utilité Publique « SUP » 59

Point n°1 : Prise en compte du PAC pour la révision du PPR inondation transmis à la commune dans son porté à connaissance de mars 2020 59

Point n°1 : Intégration des éléments du porté à connaissance « PAC » Aléa retrait gonflement des sols argileux 59

VII - Bilan des surfaces 59

VIII - La prise en compte des contraintes supra-communales 60

Le respect des grands principes généraux 60

Le respect des dispositions particulières 62

PREAMBULE

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

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise notamment à adapter le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, modifier la liste des emplacements réservés et les annexes du PLU.
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 modification.

Prévue à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées permettent :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer les possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU ainsi qu'une évaluation des incidences Natura 2000.

Toutefois, la commune de Pégomas a constitué une demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°1. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur a décidé en date du 11 août 2021, que la modification n°1 du PLU de Pégomas n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Pour information et une meilleure compréhension du document, la note de présentation détaille chacun des points de modification suivant une numérotation qui s'articule en fonction des pièces constitutives du dossier de PLU.
Les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.

I - Les évolutions apportées au règlement du PLU

Le règlement du PLU de Pégomas est repris dans sa totalité afin de correspondre aux exigences du code de l'urbanisme, dans sa version conforme au décret du 28 décembre 20l5.

Les modifications du règlement d'urbanisme concernent l'évolution de certaines dispositions réglementaires inscrites au PLU, répondant à des demandes particulières de la commune ainsi qu'à la mise en œuvre de certains projets.

Le détail du règlement figure dans la pièce n°3 annexée au présent dossier.

Point n°1 : Les dispositions générales,
Point n°2 : Le lexique,
Point n°3 : le règlement des zones.

Point n°1 : LES DISPOSITIONS GENERALES

Article visé	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
Préambule des dispositions générales	→ Reformulation du règlement. Conformément au code de l'urbanisme et au décret du 28 décembre 2015, la modification est l'occasion de procéder à une reformulation des dispositions générales et des articles des zones du PLU.	Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version conforme au décret du 28 décembre 20l5. Les dispositions générales sont complétées et modifiées dans leur ensemble. Des articles ont été ajoutés pour mieux correspondre au code de l'urbanisme.
Article 1 **Champ d'application territorial du plan**	→ Complétude de l'article Ce point de modification consiste à ajouter un complément d'information à l'article 1 des dispositions générales pour une meilleure compréhension.	Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Outre sa partie écrite, il comprend les documents graphiques du règlement délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-dessous et autres prescriptions règlementaires et particulières applicables dans les secteurs mentionnés. Le règlement comprend également en annexe la liste des éléments du patrimoine remarquable à protéger au titre du L.151-19 Code de l'Urbanisme, un cahier de prescriptions architecturales pour les locaux commerciaux et un guide pour les façades commerciales en centre-ancien.

Article visé	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
		Afin d'identifier la règle applicable, il convient de déterminer la zone considérée et, le cas échéant les dispositions applicables au document graphique du règlement et les dispositions particulières. Les dispositions à prendre en compte sont alors celles applicables à la zone en vertu des dispositions générales et les dispositions liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du règlement applicables dans certaines zones ou certains secteurs. Les règles du PLU s'appliquent aux constructions nouvelles et existantes.
Article 4 **Prise en compte des risques naturels**	→ Prise en compte du porté à connaissance transmis par le Préfet en mars 2020, au sujet de la révision du PPR inondation. Le règlement mentionne l'intégration du porté à connaissance comme pièce annexe du PLU. → Prise en compte du porté à connaissance transmis par le Préfet au sujet de la prévention des risques mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Un nouvel aliéna est ajouté concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.	*Risques d'inondation* La commune de Pégomas fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral le 20 Juillet 2003. Il a été modifié le19/12/2003 puis le 06/06/2008. La prescription de la révision a été lancée le 05/12/2017 puis modifiée le 11/05/2018 et prorogé le 23/09/2020. Dans l'attente de l'approbation de la révision du PPR inondation, le PLU intègre le PAC prescrit le 5 décembre 2017, modifiée le 11 mai 2018 et prorogé le 23 septembre 2020. Le PLU sera mis à jour avec le PPR inondation révisé dès l'approbation de ce dernier. Le PAC figure en pièce n°7c du présent dossier de modification. *Aléa retrait-gonflement des sols argileux :* Les zones soumises à des risques de retrait - gonflement des sols argileux sont identifiées sur le plan porté à la connaissance de la commune par le Préfet en date du 31 mars 2021, suite à la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN. La commune est concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. En conséquence, le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose, pour toute nouvelle construction située dans les zones exposées à un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement d'argile, deux études : - à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;

Article visé	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
		- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. Le courrier du porté à connaissance du Préfet ainsi que le plan des aléas figurent en annexe 7c du dossier de modification du PLU.
Article 8 **Dispositions relatives à la reconstruction ou restauration de certains bâtiments**	→ Rectification d'une erreur matérielle → Complétude de l'article La modification consiste à rectifier l'article du Code de l'Urbanisme cité à l'article 7 des dispositions générales et d'apporter une précision concernant la reconstruction d'un bâtiment détruit sur un terrain qui a été divisé.	En vertu de l'article ~~L.111-14~~ L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Dès lors qu'il a été construit légalement, la reconstruction d'un bâtiment à l'identique sera possible même si le tènement foncier a été modifié. En vertu de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
Article 10 **Dispositions applicables aux secteurs dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global**	→ Complétude de l'article Il est ajouté les dispositions s'appliquant aux constructions situées à l'intérieur du périmètre afin de mieux informer les propriétaires concernés.	En vertu de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme délimite des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes interdisant pour une durée maximale de cinq ans à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installation d'une superficie supérieure à 20 m². Les secteurs identifiés par une servitude « secteur d'attente de projet » sont identifiés sur le document graphique. Dans ces secteurs sont seulement autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher,

Article visé	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
		- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher des constructions existantes. - L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants.
Article 13 **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations publiques ainsi qu'aux constructions et installations d'intérêt général**	→ Exemption des dispositions réglementaires pour les ouvrages techniques La nature des dispositions règlementaires des zones urbaines, agricoles et naturelles peuvent interdire l'édification d'un ouvrage technique d'intérêt général, par exemple un transformateur EDF. La modification exclut ce type d'ouvrages de toute contrainte réglementaire.	Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique, d'intérêt général ou du Réseau Public de Transport d'Electricité sont autorisés sous réserve de leur insertion correcte dans le site. Les constructions, installations et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité et de ces ouvrages ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions réglementaires communes aux zones urbaines, agricoles et naturelles ainsi que celles définies pour chaque zone du PLU ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques ou répondant à un intérêt collectif.
Article 18 **Dispositions relatives aux voies bruyantes**	→ Ajout de l'article 18 Afin de ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles le long de certains grands axes routiers, cet article limite à 2 mètres la hauteur des murs édifiés le long des voies bruyantes. Il stipule également que cette règle prévaut à celle définie pour la hauteur des clôtures.	Dans le cas des murs de clôture situés hors des zones du PPRI et positionnés le long des voies bruyantes listées ci-dessous, la hauteur des murs est admise à 2,00 mètres maximum au-dessus de la voirie concernée. Cette règle prévaut sur les prérogatives en matière de hauteur de clôtures des dispositions applicables aux zones urbaines, agricole et naturelles. Listes des voies bruyantes : - Route de Grasse – RD9 - Routes de Cannes – RD9 - Avenue Frédéric Mistral jusqu'au rond-point de Super U – RD 209 - Route de la Fénerie – RD 109.
Article 19 **Modalité d'application du droit des sols applicables aux Pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics**	→ Ajout de cet article concernant la règlementation des équipements d'intérêt collectif et services publics. Le règlement précise que toutes les zones urbaines, agricoles et naturelles	Le Code de l'Urbanisme, à l'article R.151-28 4°, définit pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la sous-destination suivante : - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

Article visé	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	doivent respecter les dispositions édictées pour chaque zone.	- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, - autres équipements recevant du public. Les occupations et utilisations du sol correspondant aux équipements d'intérêt collectif et services publics devront respecter les règles définies pour chaque zone.
Article 20 **Article L 151-15 du code de l'urbanisme « PMS »**	→ Complétude de l'article 20 Cet article est complété par les dispositions règlementaires qui s'appliquent aux périmètres de mixité sociale « PMS ». Notamment il précise le seuil de constructibilité à partir duquel un nombre de logements dits SRU est imposé et dans quelle proportion. Une erreur matérielle est corrigée.	Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Un périmètre de mixité sociale est identifié sur le plan de zonage. Il concerne les zones U1, U2, U3 et U4. Pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, 45% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure). La réalisation de logements sociaux doit respecter la répartition suivante : - Un minimum de 80 % de la surface de plancher en PLUS/PLAI, dont 30 % minimum pour le PLAI et 20 % maximum pour le PLS. En vertu de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration est fixée ~~à l'article 3 et~~ à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol) pour les zones U2, U3. Les secteurs soumis à majoration du volume constructible pour la réalisation de logements comportant des logements locatifs sociaux sont identifiés au document graphique.

Article visé	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	Une disposition supplémentaire précise la portée règlementaire de chacun des outils réglementaires.	En cas de superposition des règles en matière de mixité sociale, qu'il s'agisse du périmètre de mixité social ou bien des emplacements réservés pour mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.
Article 21 **Emplacements réserves pour réalisation de logement social – article L 151-41-4eme du code de l'urbanisme « ERSMS »**	→ Correction d'une erreur matérielle. La disposition concernant la majoration de constructibilité au titre de la mixité sociale est visée à l'article 4 uniquement et non pas aux articles 3 et 4. → Complétude des modalités d'application de la servitude . Il est ajouté que la règle la plus contraignante s'applique lorsqu'il y a superposition d'un ERSMS et d'un PMS.	Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements qu'il définit. La constructibilité sur les terrains concernés par un emplacement réservé pour réalisation de logement social est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme. En vertu de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. ~~Cette majoration est fixée à l'article 3 et à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol) du règlement des zones U2 et U3.~~ Cette majoration est fixée à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol) pour les zones U2 et U3. Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune. <u>Modalités d'application de la servitude</u> : Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure en pièce n°5b du dossier de PLU. L'emplacement réservé lié à cette servitude est levé après réalisation des programmes de logements. En cas de superposition des règles en matière de mixité sociale, qu'il s'agisse du périmètre de mixité social ou bien des emplacements réservés pour mixité sociale, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Article visé	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
Article 22 **Dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue**	→ Modification de la hauteur des clôtures et des murs bahuts dans les zones situées dans l'emprise de la TVTB afin de réduire la hauteur des murs-bahuts. La hauteur totale mur-bahut +clôture est maintenue à 2,00 m.	Il est proposé de réduire la hauteur des murs-bahut des clôtures à 0,50 m au lieu de 0,70m, en compensation, il est autorisé des clôtures à 2,00 mètres de hauteur comprenant le mur bahut. La hauteur totale d'une clôture reste inchangée. • **Toutes zones confondues dans l'emprise de la TVB**: - (…) - Les clôtures devront respecter une hauteur maximale fixée à ~~1,30 m~~ 2,00 m. Elles doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale. - Les murs-bahut ne doivent pas excéder ~~0,70 m~~ 0,50 m. - (…)

Point n°2 : LE LEXIQUE

Définition visée	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
Accès	→ Afin de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols, la commune a souhaité intégrer des croquis permettant d''illustrer le traitement des accès en fonction de la typologie des opérations de construction envisagées.	L'alinéa correspondant aux axes est complété par une série de trois croquis.

Définition visée	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
CINASPIC	→ Suppression de la notion de CINASPIC conformément au décret du 28 décembre 2015 qui précise qu'il n'est en effet plus nécessaire de définir les CINASPIC puisque le code de l'urbanisme les définit dans ses articles R.151-27 et 28 : – R.151-27 4° définit la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ; – R.151-28 4° définit la sous-destination « Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ».	~~**CINASPIC**~~ ~~Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :~~ ~~- Les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public,~~ ~~- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation, …),~~ ~~- Les crèches et haltes garderies,~~ ~~- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,~~ ~~- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur,~~ ~~- Les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires,~~ ~~- Les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel),~~ ~~- Les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC),~~ ~~- Les établissements de santé de type Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EPHAD), cliniques, etc.~~ ~~- Les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux,~~ ~~- Les établissements sportifs à caractère non commercial,~~ ~~- Les équipements sportifs structurants ou stades,~~ ~~- Les aménagements liés aux activités de sport et de loisirs,~~ ~~- Les parcs des expositions,~~ ~~- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.~~

Définition visée	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
Conception bioclimatique	→ Reformulation du titre Afin d'assurer une meilleure compréhension, il a été ajouté que cette conception s'appliquait aux bâtiments. → Reprise de la définition Là aussi, pour une meilleure compréhension, la définition est davantage détaillée.	**Conception bioclimatique d'un bâtiment** ~~Conception spécifique du bâti en termes de compacité, d'orientation, du traitement des façades et ouvertures, etc… afin d'améliorer les performances énergétiques de la construction.~~ Elle concerne tout bâtiment dont l'implantation et la conception prend en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.
Emprise au sol	→ Précision de la définition Plusieurs éléments de précision sont apportés afin de mieux encadrer la notion d'emprise au sol lors de l'instruction des autorisations de construire.	**Emprise au sol** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, niveaux en porte-à-faux, terrasses couvertes, pergolas imperméables,…). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont ainsi inclus : - la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction (garage, abri jardin, pool -house, …), - les surfaces non closes couvertes par un toit et soutenues par des poteaux (abri voiture, cuisine d'été, pergola couverte ou semi-couverte,…), - Les constructions semi-enterrées, c'est-à-dire comprenant au moins une ouverture vers l'extérieur, - les constructions enterrées lorsque l'épaisseur de terre qui la recouvre est inférieure à 0,80m, - les piscines. Sont ainsi exclues : les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes ainsi que les terrasses dont la hauteur par rapport au sol naturel est inférieure à 40 cm. La notion d'emprise au sol ne s'applique pas : - Aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée ~~à l'article 9 du règlement~~ dans le règlement de la zone concernée,

Définition visée	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
		- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de terrain prise pour référence.
Espaces libres	→ Précision de la définition pour faciliter l'instruction du droit des sols. La définition ajoute la notion de sous-sol enterré et de toiture végétalisée recouverts d'une épaisseur de terre. Il est fait référence aux espaces verts et non plantés de pleine terre. La définition des espaces verts est complètement revue ainsi que celle des espaces verts de pleine terre.	**Espaces libres** Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Peuvent donc être considérés comme espaces libres : - les sous-sols totalement enterrés, recouverts d'une hauteur de terre supérieure à 0,80 m, - les cheminements piétons et aires de jeux non imperméabilisés, - les toitures végétalisées sur une épaisseur de terre supérieure à 0,80 m, - les espaces ~~plantés~~ verts de pleine terre, Les surfaces grevées par des servitudes d'espaces paysagers à protéger ou d'espaces boisés classés sont prises en compte dans les surfaces d'espaces libres. ~~**Espaces verts et espaces verts de pleine terre :**~~ ~~• *Espace vert* : espace végétalisé dont l'épaisseur de terre végétale est supérieure ou égale à~~ ~~1m.~~ ~~• *Espace vert de pleine terre* : espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant~~ ~~la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés (pelouses, plantations, allée~~ ~~de jardin non dallée ou cimentée,…).~~ **Espaces verts :** Ils correspondent aux espace libres végétalisés sur support perméable ou bien sur dalle à condition qu'elle soit recouverte d'une épaisseur de terre au minimum égale à 0,80 mètre. **Espaces verts de pleine terre :** Ils correspondent aux espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés (pelouse, plantation, allée de jardin non dallée ou non cimentée,…).

Point n°3 : Le règlement des zones

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
ZONE U1		
Article 2 **Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**	→ Reformulation des constructions admises sous condition. Suppression de la référence aux ouvrages, ceux-ci sont déjà autorisés à l'article 13 des dispositions générales. Reformulation de la rédaction concernant les affouillements et exhaussements du sol afin de mieux préciser les conditions par rapport à leur intégration dans le site.	**Les dispositions générales du présent règlement sont applicables à 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 des PPR incendies de forêt et inondations et autre servitude :** - Les constructions destinées aux commerces à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage, - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens, - Les constructions à usage de stationnement enterrées, à condition que la dalle supérieure soit aménagée en jardin ou place publique, ~~- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,~~ ~~- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone, les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.~~ - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition : o qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, o ne portent pas atteinte au caractère du site, o qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
		Dans les zones soumises à des risques naturels d'inondations ou d'incendies de forêt, les prescriptions du PPR incendies de forêt et/ ou du PPR inondations s'appliquent.
Article 3 **Mixité fonctionnelle et sociale**	→ Ajout d'un emplacement réservé pour mixité sociale conformément aux nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur du Logis. → Reformulation des dispositions en faveur des périmètres de mixité sociale pour une meilleure lecture. → Préservation de la diversité commerciale et de services : En complément des objectifs et principes développés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Logis, le règlement précise l'obligation de maintenir les commerces en rez-de-chaussée des futures constructions.	**Pour les emplacements réservés mixité sociale, définis en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme,** les programmes respecteront les dispositions définies dans la « liste des emplacements réservés pour mixité sociale », annexée au présent dossier de modification. ~~**Au titre l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme** : pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, 45% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).~~ **Pour les périmètres de mixité sociale** défini en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les programmes de logements devront respecter les dispositions définies à l'article ~~19~~ 20 des dispositions générales. **Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme** et reporté au document graphique comme « secteur de majoration de volume constructible » : la majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est définie à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol), elle s'applique aussi bien aux périmètres qu'aux emplacements réservés pour mixité sociale. A noter que cette majoration fixé par secteur ne peut excéder 50% et pour chaque opération, ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération. ~~**Prise en compte des îlots et voies concernées pour la préservation de la diversité commerciale** en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques :~~ ~~Les rez-de-chaussée à usage de commerce des constructions existantes ne peuvent être transformés en logements :~~

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
		~~- Sur l'ensemble des rez-de-chaussée des constructions dans les îlots identifiés,~~ ~~- Sur l'ensemble des rez-de-chaussée des constructions donnants directement sur les voies identifiées.~~ **Prise en compte des îlots et voies concernés pour la préservation de la diversité commerciale** en application des dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme et conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Logis.
Article 4 **Volumétrie et implantation des constructions**	→ Précision concernant l'application de la règle Pour l'implantation des constructions, le règlement précise que les règles s'appliquent également aux changements de destination et d'affectation. → Précision de la règle Pour une meilleure compréhension, il est ajouté à l'alinéa des bâtiments annexes, que le recul s'applique aux limites séparatives → Ajout d'un alinéa pour les reculs le long des vallons Afin de mieux prendre en compte le risque inondation, un alinéa particulier est rédigé pour les règles de recul par rapport aux vallons.	→ ***Implantation des constructions*** Les règles d'implantation détaillées ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété : Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelles, ou bien à une distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 4 m. Les bâtiments annexes et les piscines devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives Distance par rapport aux vallons : Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m.
Article 5 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**	→ Complétude des règles concernant les clôtures Pour assurer une meilleure intégration des clôtures dans le paysage, répondre aux besoins de déplacement de la petite faune et assurer l'écoulement des eaux en cas	→ **Les clôtures** Sous réserve des dispositions contraires du PPRi : Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit. Les canisses et plastiques sont interdits. Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés.

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	d'inondation, le PLU développe davantage de dispositions.	Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale et de l'eau.
Article 9 **Desserte par les réseaux**	→ Ajout d'un paragraphe imposant le raccordement au réseau électricité des bâtiments principaux quelle que soit leur destination et hors annexes.	→ **Réseau électrique** Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.
ZONE U2		
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières	→ Périmètre d'attente de projet L'article 2 renvoie aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales qui fixent les règles concernant ce périmètre. → Orientations d'Aménagement et de Programmation Suppression des dispositions déjà détaillées dans les dispositions générales. → Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions Suppression des dispositions déjà détaillées dans les dispositions générales. Reformulation de la rédaction concernant les affouillements et exhaussements du sol afin de mieux préciser les conditions par rapport à leur intégration dans le site..	**Dans le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global, défini au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme,** les unités foncières concernées devront se conformer aux dispositions détaillées à l'article 10 des dispositions générales. **Dans les périmètres faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°6 du présent dossier de PLU. ~~Sont seulement autorisées, dans les servitudes de projet portées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol suivantes :~~ ~~- Les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher,~~ ~~- L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher des constructions existantes.~~ ~~- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants,~~ **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et tout autre servitude :** - Les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
		publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage, - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens, ~~- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,~~ ~~- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone, les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.~~ - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition : o qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, o ne portent pas atteinte au caractère du site, o qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.
Article 3 **Mixité fonctionnelle et sociale**	→ Correction de la référence à l'article 20 au lieu de 19 des dispositions générales. → Ajout de l'application de la majoration de de volume constructible aux Périmètres et emplacements réservés pour mixité sociale afin de compléter l'offre de réponse aux objectifs de mixité sociale.	**Pour les périmètres de mixité sociale** défini en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les programmes de logements devront respecter les dispositions définies à l'article ~~19~~ 20 des dispositions générales. **Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme** et reporté au document graphique comme « secteur de majoration de volume constructible » : la majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est définie à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol), elle s'applique aussi bien aux périmètres qu'aux emplacements réservés pour mixité sociale.
Article 4 **Volumétrie et implantation des constructions**	→ Précision concernant l'application de la règle Pour l'implantation des constructions, le règlement précise que les règles	La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantation définies ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation.

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	s'appliquent également aux changements de destination et d'affectation. → Les équipements d'intérêt collectif et services publics En raison de leur intérêt général et de leur spécificité technique, le règlement précise que ce type de constructions pourra s'implanter en limite de propriété. → Ajout d'un alinéa pour les reculs le long des vallons Afin de mieux prendre en compte le risque inondation, un alinéa particulier est rédigé pour les règles de recul par rapport aux vallons. → Emprise au sol Ajout d'un alinéa qui précise que la majoration de volume constructible s'applique aussi bien aux périmètres qu'aux emplacements réservés pour mixité social Les règles concernant les ouvrages techniques sont supprimées car elles figurent déjà dans les dispositions générales. → Augmentation de la règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	**Implantation par rapport aux limites séparatives :** Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter en limite de propriété. Distance par rapport aux vallons : Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m. ***Emprise au sol des constructions*** Dans la zone U2, sauf disposition contraire du PPRi, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de l'unité foncière. Dans les secteurs repérés au document graphique bénéficiant de majoration de volume constructible, l'emprise au sol bénéficie d'une majoration de 20 % pour toute opération réalisée dans les périmètres et les emplacements réservés pour mixité sociale. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. ~~Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.~~ ***Hauteur des constructions*** → Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 15 m.

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	La règle concernant les ouvrages techniques est supprimée car elle figure dans les dispositions générales. → En raison des caractéristiques architecturales des bâtiments publics ou des projets d'équipements collectifs d'intérêt général, le PLU augmente la hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif et services publics à 15 mètres au lieu de 9 mètres et 12 mètres sur la moitié de l'emprise de la construction. → Suppression de la règle de hauteur pour les ouvrages techniques Les règles concernant les ouvrages techniques sont supprimées car elles figurent déjà dans les dispositions générales.	~~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.~~
Article 5 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**	→ Suppression des dispositions règlementaires pour les équipements d'intérêt collectif et services publics En raison de leurs caractéristiques techniques le PLU ne règlemente pas leur qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. → Adaptation de la règle pour la production de logements loi SRU.	1- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics Non règlementé. 2- Pour toute constructions, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics **Les façades** Les façades auront une longueur maximale de 20 m (abris compris), toutefois, pour les logements loi SRU, une longueur maximale de 24 mètres est admise.

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	Afin de faciliter la production de logements loi SRU, la longueur maximale des façades est portée à 24 m. → Adaptation de la règle pour les panneaux solaires. A l'usage il s'est avéré que l'application de la règle n'était pas adaptée à l'objectif attendu. La référence au pan de toiture n'est pas adaptée ; il s'agit de la surface de la toiture dans sa globalité. → Complétude des dispositions réglementaires pour l'aménagement des clôtures Pour assurer une meilleure intégration des clôtures dans le paysage, et répondre aux besoins de déplacement de la petite faune ainsi qu'assurer l'écoulement des eaux en cas d'inondation, le PLU développe davantage de dispositions.	**Panneaux solaires** Ils sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions. Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère. Sur les toits en pente, les panneaux seront regroupés, adossés à la pente et implantés horizontalement en bas de toiture et ne dépasseront pas 50% de la surface ~~du pan~~ de la toiture. ▪ **Les clôtures** <u>Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :</u> Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit. Les canisses et plastiques sont interdits. Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés. Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale et de l'eau.
Article 6 **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**	→ Reprise des conditions de végétalisation des terrains La plantation de 2 arbres pour 100 m² d'espace bâti n'est pas adapté au caractère urbain dense du centre-ville de Pégomas. Ce nombre est ramené à 1 arbre pour 100 m².	▪ **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre** A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un coefficient de végétalisation fixé à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre et comprendre au minimum ~~de deux~~ un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non bâti parmi les espèces locales. Pour les secteurs bénéficiant de la majoration de l'emprise au sol, un coefficient de végétalisation fixé à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
Article 7 **Stationnement**	→ Redéfinition des normes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics En raison de la diversité des vocations de chacun des équipements pouvant être réalisés, le règlement propose que la norme de stationnement soit définie en fonction de la nature du projet et du nombre de personnes accueillies.	Les aires de stationnement (y compris pour les « deux-roues ») et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est notamment exigé à cet effet : - (…) - Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction de la nature du projet et du nombre de personnes accueillies. ~~- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour deux lits,~~ ~~- Pour les établissements scolaires, 2 places par classe,~~ ~~- Pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.~~ - (…)
Article 8 **Desserte par les voies publiques ou privées**	→ Précision de la règle applicable : référence à la construction et non à la constructibilité. Cette modification s'inscrit dans un objectif de meilleure compréhension. → Augmentation des caractéristiques des voies ouvertes à la circulation en fonction du nombre de logements créés. En raison des contraintes liées aux divers risques naturels présents sur le territoire de Pégomas et de l'obligation s'assurer la mise en sécurité des personnes, la commune a souhaité imposer des voies plus larges pour les opérations de plus de 3 logements.	Pour ~~être constructible~~ toute nouvelle construction, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 4 m de largeur de plateforme. Au-delà de 3 constructions et/ou logements créés, la voie publique ou privée doit avoir une largeur minimum de plateforme de plus de 5 m, néanmoins, suivant la taille de l'opération et la nature du terrain sur lequel elle est implantée, notamment la topographie, il pourra être exigé une largeur supérieure.

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
Article 9 **Desserte par les réseaux**	→ Ajout d'un paragraphe imposant le raccordement au réseau électricité.	**Réseau électrique** Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.
ZONE U3		
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières	→ Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions Suppression des dispositions déjà détaillées dans les dispositions générales. Reformulation de la rédaction concernant les affouillements et exhaussements du sol afin de mieux préciser les conditions par rapport à leur intégration dans le site.	**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et des servitudes :** - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition : ○ de ne pas excéder une surface de plancher de 250m^2, ○ qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage, - L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles et des campings caravaning existants, - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens, - Les constructions à usage d'établissement médical, maison de retraite et médico-social, ~~- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,~~ ~~- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone, les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.~~ - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition : ○ qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ○ ne portent pas atteinte au caractère du site,

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
		○ qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.
Article 3 **Mixité fonctionnelle et sociale**	→ Simplification de la disposition de l'article concernant les périmètre de mixité sociale et renvoi à l'article 20 des dispositions générales. → Ajout de l'application de la majoration de de volume constructible aux périmètres et emplacements réservés pour mixité sociale afin de compléter l'offre de réponse aux objectifs de mixité sociale.	~~**Au titre l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme** : pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements de plus de 4 logements ou de plus de 400 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, 45% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).~~ **Pour les périmètres de mixité sociale** défini en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les programmes de logements devront respecter les dispositions définies à l'article 20 des dispositions générales. **Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme** et reporté au document graphique comme « secteur de majoration de volume constructible » : la majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est définie à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol), elle s'applique aussi bien aux périmètres qu'aux emplacements réservés pour mixité sociale.
Article 4 **Volumétrie et implantation des constructions**	→ Précision concernant l'application des règles de recul Pour l'implantation des constructions, le règlement précise que les règles s'appliquent également aux changements de destination et d'affectation. → Suppression de la règle des reculs pour les murs de soutènement. Le PLU n'impose pas de recul pour l'édification des murs de soutènement qui correspondent à une nécessité technique liée à la configuration topographique du	La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantions ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation. ***<u>Implantation des constructions</u>*** (…) - ***Par rapport aux limites séparatives*** La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un mur ~~de soutènement ou~~ de remblais au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	terrain. Par contre pour les murs qui soutiennent des remblais (apport artificiel de terre), le recul est maintenu à 3 mètres. → Ajout d'un alinéa pour les reculs le long des vallons Afin de mieux prendre en compte le risque inondation, un alinéa particulier est rédigé pour les règles de recul par rapport aux vallons. → Reformulation de l'article concernant l'emprise au sol Pour une meilleure lisibilité, l'emprise au sol est répartie suivant les deux secteurs de la zone U3 et pour l'ensemble de la zone. → Réduction de l'emprise au sol pour la zone U3 : Elle se justifie par l'application du porté à connaissance du risque inondation transmis en 2020 à la commune. Sur de nombreux secteurs de la zone U3, la présence de risques inondation interdit toute construction de parkings en sous-terrain. Aussi, en l'absence d'une réflexion globale sur les formes urbaines à mettre en œuvre en présence de ce type de risques, la commune souhaite réduire les droits à bâtir sur les secteurs concernés. Une prochaine évolution du PLU intègrera de nouvelles dispositions réglementaires permettant de mieux maîtriser le développement urbain en présence du risque inondation.	Distance par rapport aux vallons : Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m. ***Emprise au sol des constructions*** Dans la zone U3, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à ~~18%~~ 15% de l'unité foncière.

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	Ajout de la majoration de constructibilité pour les périmètres et emplacements réservés liés à la mixité sociale.	Dans les secteurs repérés au document graphique bénéficiant de majoration de volume constructible, l'emprise au sol bénéficie d'une majoration de 20 % pour toute opération réalisée dans les périmètres et les emplacements réservés pour mixité sociale, et conformément à l'article U3. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
	→ Emprise au sol et régime des ouvrages techniques La règle concernant les ouvrages techniques est supprimée car elle figure dans les dispositions générales.	Pour l'ensemble de la zone U3 : Pour l'implantation de piscines et pool house, l'emprise au sol sera augmentée de 4% maximum, dans la limite de 30m² de surface pour le pool house. Pour les annexes aux constructions existantes sur la même unité foncière, l'emprise au sol est limitée à 30 m². ~~Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.~~
	→ Suppression de la règle de hauteur pour les ouvrages techniques La règle est supprimée car elle figure dans les dispositions générales.	***Hauteur des constructions*** ~~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.~~

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
Article 5 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**	→ Adaptation de la règle pour la production de logements loi SRU. Afin de faciliter la production de logements loi SRU, la longueur maximale des façades est portée à 24 m. → Adaptation de la règle pour l'installation des panneaux solaires. A l'usage il s'est avéré que l'application de la règle n'était pas adaptée à l'objectif attendu. La référence au pan de toiture n'est pas adaptée ; il s'agit de la surface de la toiture dans sa globalité. → Complétude des dispositions réglementaires pour l'aménagement des clôtures Pour assurer une meilleure intégration des clôtures dans le paysage, répondre aux besoins de déplacement de la petite faune et assurer l'écoulement des eaux en cas d'inondation, le PLU développe davantage de dispositions.	▪ **Les façades** Les façades auront une longueur maximale de 20 m (abris compris), toutefois, pour les logements loi SRU, une longueur maximale de 24 mètres est admise. ▪ **Panneaux solaires** Ils sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions. Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère. Sur les toits en pente, les panneaux seront regroupés, adossés à la pente et implantés horizontalement en bas de toiture et ne dépasseront pas 50% de la surface ~~du pan~~ de la toiture. ▪ **Les clôtures** <u>Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :</u> Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit. Les canisses et plastiques sont interdits. Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés. Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale et de l'eau.
Article 6 **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**	→ Reprise des conditions de végétalisation des terrains La plantation de 2 arbres pour 100 m² d'espace bâti n'est pas adaptée au caractère urbain dense du centre-ville de Pégomas. Ce nombre est ramené à 1 arbre pour 100 m².	▪ **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre** ~~A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un coefficient de végétalisation fixé à 65 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts dont 35% en espace vert de pleine terre.~~

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	→ Reprise des conditions de végétalisation des terrains. En raison de la sensibilité paysagère de de la zone U3, l'application du coefficient de végétalisation s'applique aux constructions et installations nécessaires aux équipements.	Pour chaque unité foncière, 65 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts dont 35% en pleine terre et comprendre au minimum ~~de deux~~ un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non bâti parmi les espèces locales. Pour les secteurs bénéficiant de la majoration de l'emprise au sol, un coefficient de végétalisation fixé à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.
Article 8 **Desserte par les voies publiques ou privées**	→ Précision de la règle applicable : référence à la construction et non à la constructibilité. Cette modification s'inscrit dans un objectif de meilleure compréhension. → Augmentation des caractéristiques des voies ouvertes à la circulation en fonction du nombre de logements créée. En raison des contraintes liés aux divers risques naturels présents sur le territoire de Pégomas et de l'obligation s'assurer la mise en sécurité des personnes, la commune a souhaité imposer des voies plus larges pour les opérations de plus de 3 logements.	Pour ~~être constructible~~ toute nouvelle construction, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 4 m de largeur de plateforme. Au-delà de 3 constructions et/ou logements créés, la voie publique ou privée doit avoir une largeur minimum de plateforme de plus de 5 m, néanmoins, suivant la taille de l'opération et la nature du terrain sur lequel elle est implantée, notamment la topographie, il pourra être exigé une largeur supérieure.
Article 9 **Desserte par les réseaux**	→ Ajout d'un paragraphe imposant le raccordement au réseau électricité.	**Réseau électrique** Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.
ZONE U4		
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières	→ Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions	**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et autre servitude :**

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	Suppression des dispositions déjà détaillées dans les dispositions générales. Reformulation de la rédaction concernant les affouillements et exhaussements du sol afin de mieux préciser les conditions par rapport à leur intégration dans le site.	- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens, ~~- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,~~ ~~- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone, les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.~~ - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition : o qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, o ne portent pas atteinte au caractère du site, o qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.
Article 3 **Mixité fonctionnelle et sociale**	→ Simplification de la disposition de l'article concernant les périmètres de mixité sociale et renvoi à l'article 20 des dispositions générales. → Ajout de l'application de la majoration de de volume constructible aux périmètres et emplacements réservés pour mixité sociale afin de compléter l'offre de réponse aux objectifs de mixité sociale	**Pour les périmètres de mixité sociale** défini en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les programmes de logements devront respecter les dispositions définies à l'article 20 des dispositions générales. **Dans le secteur repéré au titre l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme** et reporté au document graphique comme « secteur de majoration de volume constructible » : la majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est définie à l'article 4 (coefficient d'emprise au sol), elle s'applique aussi bien aux périmètres qu'aux emplacements réservés pour mixité sociale. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
Article 4 **Volumétrie et implantation des constructions**	→ Précision concernant l'application de la règle Pour l'implantation des constructions, le règlement précise que les règles s'appliquent également aux changements de destination et d'affectation. → Suppression de la règle des reculs pour les murs de soutènement. Ajout d'une règle pour les murs de remblais. Le PLU n'impose pas de recul pour l'édification des murs de soutènement qui correspondent à une nécessité technique liée à la configuration topographique du terrain. Par contre pour les murs qui soutiennent des remblais (apport artificiel de terre), le recul est maintenu à 3 mètres. → Ajout d'un alinéa pour les reculs le long des vallons Afin de mieux prendre en compte le risque inondation, un alinéa particulier est rédigé pour les règles de recul par rapport aux vallons. → Suppression de la règle d'emprise au sol pour les ouvrages techniques La règle figure déjà dans les dispositions générales. → Hauteur et régime des ouvrages techniques La règle concernant les ouvrages techniques est supprimée car elle figure dans les dispositions générales.	La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantions ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation. ***Implantation des constructions*** ***Par rapport aux limites séparatives*** La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un mur ~~de soutènement ou~~ de remblais au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m. Distance par rapport aux vallons : Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m. ***Emprise au sol des constructions*** ~~Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé d'emprise au sol.~~ ***Hauteur des constructions*** (…) ~~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.~~

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
Article 5 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**	→ Adaptation de la règle pour la production de logements loi SRU. Afin de faciliter la production de logements loi SRU, la longueur maximale des façades est portée à 24 m. → Adaptation de la règle A l'usage il s'est avéré que l'application de la règle n'était pas adaptée à l'objectif attendu. La référence au pan de toiture n'est pas adaptée ; il s'agit de la surface de la toiture dans sa globalité. → Complétude des dispositions réglementaires pour l'aménagement des clôtures Pour assurer une meilleure intégration des clôtures dans le paysage, répondre aux besoins de déplacement de la petite faune et assurer l'écoulement des eaux en cas d'inondation, le PLU développe davantage de dispositions.	▪ **Les façades** Les façades auront une longueur maximale de 20 m (abris compris), toutefois, pour les logements loi SRU, une longueur maximale de 24 mètres est admise. ▪ **Panneaux solaires** Ils sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions. Les panneaux et les capteurs solaires sont admis à la condition d'une bonne intégration paysagère. Sur les toits en pente, les panneaux seront regroupés, adossés à la pente et implantés horizontalement en bas de toiture et ne dépasseront pas 50% de la surface ~~du pan~~ de la toiture. ▪ **Les clôtures** <u>Sous réserve des dispositions contraires du PPRi :</u> Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit. Les canisses et plastiques sont interdits. Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés. Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale et l'eau.
Article 6 **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**	→ Reprise des conditions de végétalisation des terrains. En raison de la sensibilité paysagère de de la zone U4, l'application du coefficient de végétalisation s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, la plantation de 2 arbres pour 100 m² d'espace bâti n'est pas adapté au caractère urbain de Pégomas. Ce nombre est ramené à 1 arbre pour 100 m².	▪ **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre** ~~A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un coefficient de végétalisation fixé à 80% de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts dont 50% d'espace vert de pleine terre et comprendre un minimum de deux arbres de haute tige par 100 m² d'espace non bâti parmi les espèces locales.~~ Pour chaque unité foncière, 80 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts dont 50% en pleine terre et comprendre au minimum ~~de deux~~ d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non bâti parmi les espèces locales.

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
Article 8 **Desserte par les voies publiques ou privées**	→ Précision de la règle applicable : référence à la construction et non à la constructibilité. Cette modification s'inscrit dans un objectif de meilleure compréhension. → Augmentation des caractéristiques des voies ouvertes à la circulation en fonction du nombre de logements créés. En raison des contraintes liées aux divers risques naturels présents sur le territoire de Pégomas et de l'obligation s'assurer la mise en sécurité des personnes, la commune a souhaité imposer des voies plus larges pour les opérations de plus de 3 logements.	Pour ~~être constructible~~ toute nouvelle construction, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'au moins 4 m de largeur de plateforme. Au-delà de 3 constructions et/ou logements créés, la voie publique ou privée doit avoir une largeur minimum de plateforme de plus de 5 m, néanmoins, suivant la taille de l'opération et la nature du terrain sur lequel elle est implantée, notamment la topographie, il pourra être exigé une largeur supérieure.
Article 9 **Desserte par les réseaux**	→ Ajout d'un paragraphe imposant le raccordement au réseau électricité.	**Réseau électrique** Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.
ZONE U5		
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières	→ Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions Suppression des dispositions déjà détaillées dans les dispositions générales. Reformulation de la rédaction concernant les affouillements et exhaussements du sol afin de mieux préciser les conditions par rapport à leur intégration dans le site.	**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et des servitudes :** - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public, - les constructions à usage d'habitation destinées à accueillir des logements de fonction nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ; ~~- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,~~ ~~- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone, les terrassements nécessaires à~~

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
		~~l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.~~ - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition : o qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, o ne portent pas atteinte au caractère du site, o qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.
Article 4 **Volumétrie et implantation des constructions**	→ Précision concernant l'application de la règle Pour l'implantation des constructions, le règlement précise que les règles s'appliquent également aux changements de destination et d'affectation. → Ajout d'un alinéa pour les reculs le long des vallons Afin de mieux prendre en compte le risque inondation, un alinéa particulier est rédigé pour les règles de recul par rapport aux vallons. → Suppression de la règle concernant les piscines La règlementation des piscines est supprimée, en raison de la vocation de la zone U5, destinées aux activités économiques. → Hauteur et régime des ouvrages techniques. La règle concernant les ouvrages techniques est supprimée car elle figure dans les dispositions générales.	La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantions ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation. Distance par rapport aux vallons : Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m. ***Hauteur des constructions*** (…) ~~La hauteur des piscines ne pourra excéder 0,60 m à partir du terrain naturel.~~ ~~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.~~

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
Article 5 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**	Afin de contribuer à la requalification de la zone d'activités, le règlement introduit des dispositions règlementaires visant à mieux traiter les clôtures.	▪ **Les clôtures** Sous réserve des dispositions contraires du PPRi : Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit. Les canisses et plastiques sont interdits. Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés. Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale et l'eau.
Article 6 **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**	La règle s'applique également aux équipements pour des raisons d'unité paysagère au sein de la zone d'activités.	▪ **Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre** ~~A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un coefficient de végétalisation fixé à 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être conservé en espaces verts pleine terre.~~ Pour chaque unité foncière, 15% de sa superficie totale doivent être conservés en espace vert de pleine terre.
Article 9 **Desserte par les réseaux**	→ Ajout d'un paragraphe imposant le raccordement au réseau électricité.	**Réseau électrique** Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.
ZONE U6		
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières	→ Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions Suppression des dispositions déjà détaillées dans les dispositions générales. Reformulation de la rédaction concernant les affouillements et exhaussements du sol afin de mieux préciser les conditions par rapport à leur intégration dans le site.	**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et des servitudes :** - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public, - les constructions à usage d'habitation destinées à accueillir des logements de fonction nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ; ~~- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,~~ ~~- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone, les terrassements nécessaires à~~

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
		~~l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.~~ - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition : o qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, o ne portent pas atteinte au caractère du site, o qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.
Article 4 **Volumétrie et implantation des constructions**	→ Précision concernant l'application de la règle Pour l'implantation des constructions, le règlement précise que les règles s'appliquent également aux changements de destination et d'affectation. → Suppression de la règle des reculs pour les murs de soutènement. Ajout d'une règle pour les murs de remblais. Le PLU n'impose pas de recul pour l'édification des murs de soutènement qui correspondent à une nécessité technique liée à la configuration topographique du terrain. Par contre pour les murs qui soutiennent des remblais (apport artificiel de terre), le recul est maintenu à 3 mètres. → Suppression de la règle concernant les piscines et les ouvrages techniques La règlementation des piscines est supprimée, en raison de la vocation de la zone U6, destinées aux constructions et installations nécessaires au	La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantions ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation. ***Implantation des constructions*** (…) - ***Par rapport aux limites séparatives*** Les bâtiments ~~doivent~~ peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Les murs ~~de soutènement.~~ de remblais doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m. (…). ***Hauteur des constructions*** (…) ~~La hauteur des piscines ne pourra excéder 0,60 m à partir du terrain naturel.~~

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. La règle pour les ouvrages techniques figure dans les dispositions générales.	~~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.~~
Article 5 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**	→ Les dispositions particulières concernant cet article ne s'appliquent aux équipements d'intérêt collectif et services publics, compte tenu de leur spécificités. → Ajout de dispositions concernant les clôtures Le règlement intègre les conditions permettant la libre circulation de la petite faune. Il limite également les matériaux qui portent atteinte au caractère paysager.	**Les dispositions détaillées ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics** ▪ **Les clôtures** Sous réserve des dispositions contraires du PPRi : Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit. Les canisses et plastiques sont interdits. Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés. Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale et l'eau.
Article 7 **Stationnement**	→ En raison des spécificités des équipements, les dispositions réglementaires en matière de stationnement s'appliquent en fonction des besoins de l'équipement créé.	(…) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement devra être calibré en fonction de la nature du projet et du nombre de personnes accueillies.
Article 9 **Desserte par les réseaux**	→ Ajout d'un paragraphe imposant le raccordement au réseau électricité.	→ **Réseau électrique** Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.
ZONE U7		
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières	→ Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions Suppression des dispositions déjà détaillées dans les dispositions générales. Reformulation de la rédaction concernant les affouillements et exhaussements du sol	**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et autre servitude :** - L'aménagement et l'extension des campings caravaning existants ; - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte ;

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	afin de mieux préciser les conditions par rapport à leur intégration dans le site..	~~- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,~~ ~~- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone, les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.~~ - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition : o qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, o ne portent pas atteinte au caractère du site, o qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.
Article 4 **Volumétrie et implantation des constructions**	→ Précision concernant l'application de la règle Pour l'implantation des constructions, le règlement précise que les règles s'appliquent également aux changements de destination et d'affectation. → Recul et régime des équipements d'intérêt collectif et services publics La règle concernant les ouvrages techniques est supprimée. La réalisation des équipements devra se conformer aux règles de recul définies pour la zone.	La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantions ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation. ***<u>Implantation des constructions</u>*** - ***Par rapport aux voies et emprises publiques*** Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. ~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.~~ - ***Par rapport aux limites séparatives*** Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres. La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10m. ~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.~~

Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	→ Ajout d'un alinéa pour les reculs le long des vallons Afin de mieux prendre en compte le risque inondation, un alinéa particulier est rédigé pour les règles de recul par rapport aux vallons. → Surpression de la règle de hauteur pour les ouvrages techniques Elle figure dans les dispositions générales.	Distance par rapport aux vallons : Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m. ***Hauteur des constructions*** ~~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.~~
Article 5 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**	→ Ajout de dispositions concernant les clôtures Le règlement intègre les conditions permettant la libre circulation de la petite faune. Il limite également les matériaux qui portent atteinte au caractère paysager.	▪ **Les clôtures** Sous réserve des dispositions contraires du PPRi : Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit. Les canisses et plastiques sont interdits. Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés. Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.
Article 9 **Desserte par les réseaux**	→ Ajout d'un paragraphe imposant le raccordement au réseau électricité.	→ **Réseau électrique** Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.
ZONE U8		
Article 2 Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières	→ Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions Suppression des dispositions déjà détaillées dans les dispositions générales. Reformulation de la rédaction concernant les affouillements et exhaussements du sol afin de mieux préciser les conditions par rapport à leur intégration dans le site.	**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions des PPR incendies de forêt et inondations et autre servitude :** - Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, ~~- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,~~ ~~- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone, les terrassements nécessaires à~~

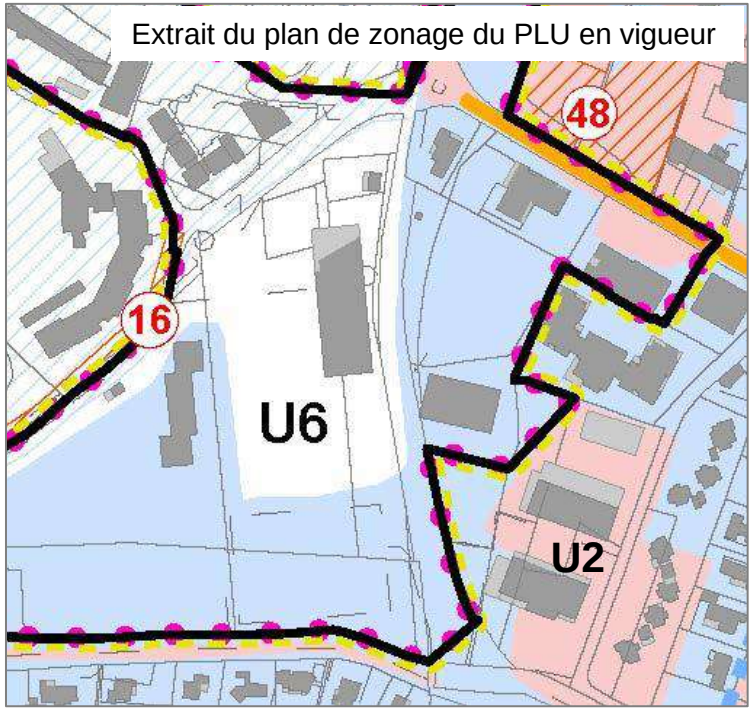
Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
		~~l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.~~ - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition : o qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, o ne portent pas atteinte au caractère du site, o qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils soient limités au strict minimum.
Article 4 **Volumétrie et implantation des constructions**	→ Précision concernant l'application de la règle Pour l'implantation des constructions, le règlement précise que les règles s'appliquent également aux changements de destination et d'affectation. → Reculs et régime des équipements d'intérêt collectif et services publics La règle concernant les ouvrages techniques est supprimée. La réalisation des équipements devra se conformer aux règles de recul définies pour la zone. → Ajout d'un alinéa pour les reculs le long des vallons Afin de mieux prendre en compte le risque inondation, un alinéa particulier est rédigé pour les règles de recul par rapport aux vallons.	La volumétrie du bâti doit être maîtrisée afin d'éviter des volumes disproportionnés par rapport à leur environnement immédiat. Les règles d'implantions ci-dessous s'appliquent aussi aux changements de destination et d'affectation. ***Implantation des constructions*** - ***Par rapport aux voies et emprises publiques*** Toutes les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. ~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite de l'alignement ou dans la marge de recul fixée ci-dessus.~~ - ***Par rapport aux limites séparatives*** Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres. La distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment à l'axe des berges doit être au moins égale à 10m. ~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou dans les marges de recul fixées ci-dessus.~~ Distance par rapport aux vallons : Nonobstant les dispositions règlementaires du PPR inondation, la distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment aux berges, doit être au moins égale à 5m.

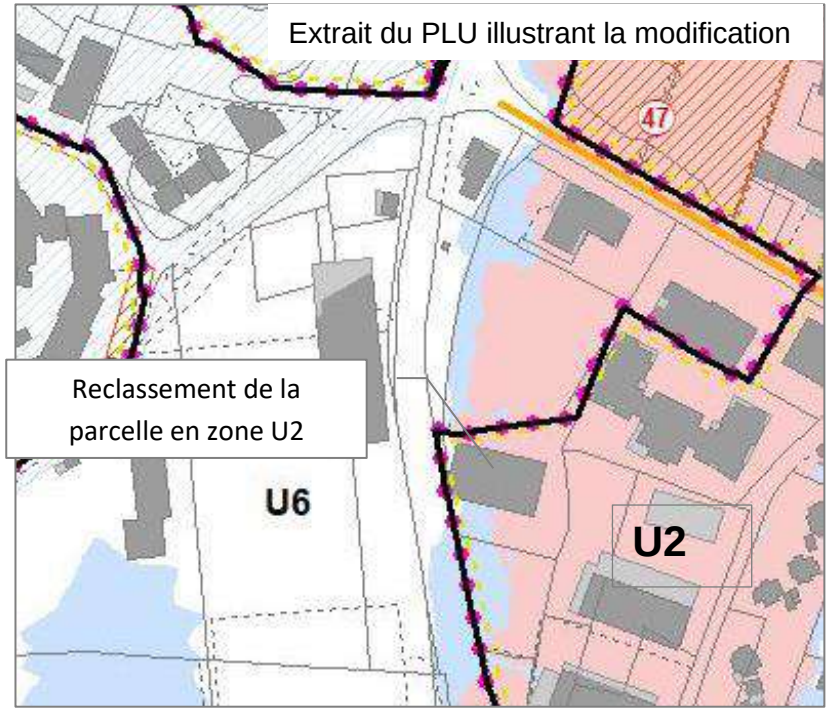
Zones et articles visés	Motivation	Modifications apportées En rouge dans le texte
	→ Suppression de la règle de hauteur pour les ouvrages techniques. Elle figure dans les dispositions générales.	***Hauteur des constructions*** ~~Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas fixé de règle de hauteur.~~
Article 5 **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**	→ Ajout de dispositions concernant les clôtures Le règlement intègre les conditions permettant la libre circulation de la petite faune. Il limite également les matériaux qui portent atteinte au caractère paysager.	▪ **Les clôtures** Sous réserve des dispositions contraires du PPRi : Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Elles seront constituées soit de haies vives, soit de claires-voies. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Tout élément végétal artificiel constituant une clôture est interdit. Les canisses et plastiques sont interdits. Les panneaux en bois traités, PVC ou métal ajouré pourront être utilisés. Les clôtures et les murs bahuts qui les soutiennent doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.
Article 9 **Desserte par les réseaux**	→ Ajout d'un paragraphe imposant le raccordement au réseau électricité.	→ **Réseau électrique** Toute nouvelle construction ou reconstruction d'un bâtiment principal doit être raccordée au réseau d'électricité.

II - Les évolutions apportées au plan de zonage

Point n°1 : Redélimitation de la zone U2 pour intégrer une partie des terrains permettant la mutation du bâtiment existant du Centre Technique Municipal « CTM »

Dans la cadre du déplacement des services techniques municipaux sur le site du Bastidon, la commune a souhaité permettre le changement de destination des bâtiments existants pour accueillir l'extension d'activités économiques.
La zone U6 destinée à des équipements collectifs d'intérêt public n'est pas adaptée au projet de développement d'activités économiques.
En conséquence, les terrains concernés par le projet sont déclassés de la zone U6 et réintégrés en zone U2.
La mise à disposition du Porté à connaissance transmis par le Préfet, relatif à la révision du PPR Inondation, fait état d'une zone rouge d'aléa fort inconstructible.
Cette reconversion est possible au regard du risque inondation, à la condition indispensable de réduire la vulnérabilité du site, compte tenu de la situation du bâtiment classé en zone rouge (aléa fort - autres Zones Urbanisées) du projet de plan de prévention des risques inondation (PPRi). A ce titre, il est donc primordial d'assurer la mise en sécurité des personnes par la création d'une zone refuge, conformément aux dispositions du Porté A Connaissance « risque inondation » transmis par le Préfet.
Le nouveau projet d'activités économiques est compatible avec le risque car il ne modifie en rien l'emprise du bâtiment existant, seul un aménagement des surfaces intérieures est réalisé.

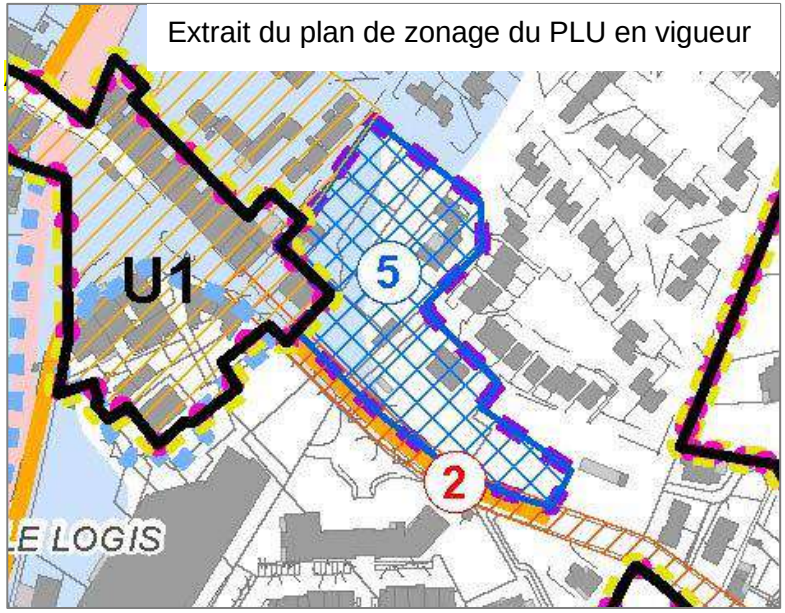




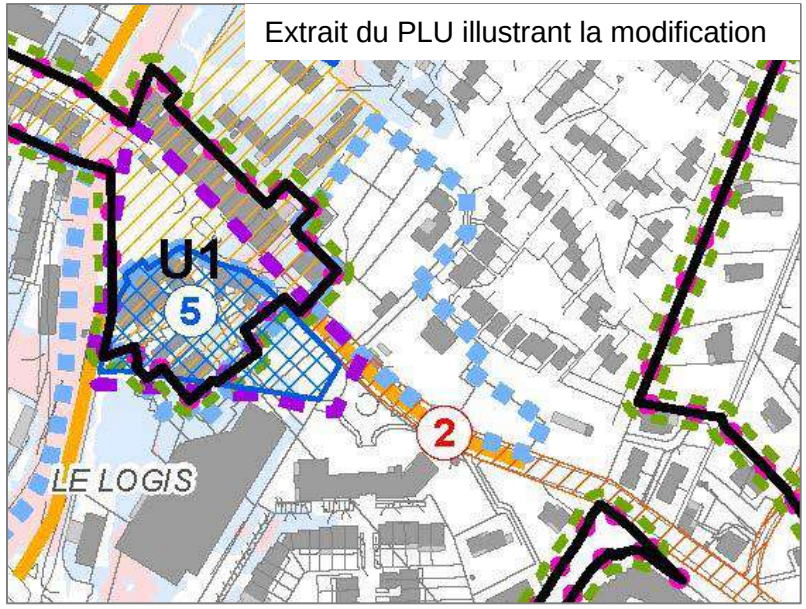
Point n°2 : Suppression de l'OAP n°2 – le Logis, remplacé par un périmètre d'attente de projet global d'aménagement

Le PLU en vigueur a développé une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de maîtriser l'aménagement de ce secteur. La nouvelle municipalité souhaite réexaminer le devenir de ce secteur par rapport aux objectifs de développement qu'elle souhaite soutenir à moyen terme. En effet, l'aléa risque inondation défini dans la révision du PPRI impacte la constructibilité de certains terrains. Pour ne pas compromettre l'avenir de ce secteur, il est proposé de maintenir un Périmètre d'Attente d'un Projet Global d'aménagement « PAPAG » qui permet à la commune de réfléchir à l'aménagement de ce secteur.

Afin de répondre aux objectifs du PADD et notamment à l'orientation n°3 « conforter les centralités urbaines et répondre aux besoins des habitants en logements », la commune, en compensation de la suppression de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, propose d'engager le renouvellement urbain d'un îlot situé en zone U1, au moyen d'une nouvelle OAP. Le site envisagé correspond davantage à la centralité de Pégomas : il se situe au droit de la place publique du Logis et présente une façade urbaine largement ouverte sur cet espace.
Le parti d'aménagement retenu est développé dans la présentation de la nouvelle OAP.
En conséquence, l'OAP du Logis inscrite sur le plan de zonage est supprimée et remplacée par un PAPAG.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du PLU illustrant la modification

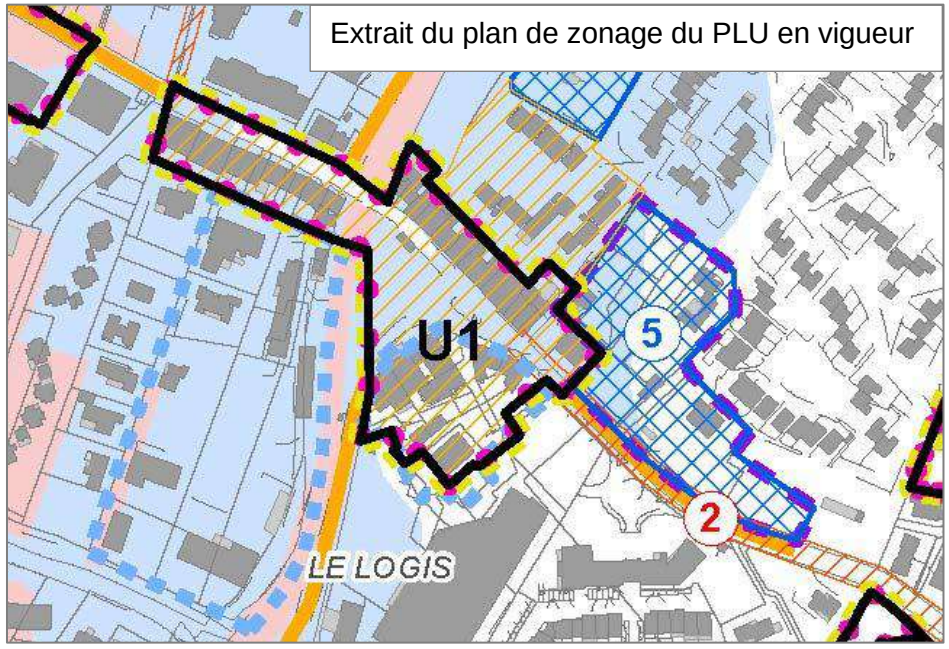
Point n°3 : Création de la nouvelle OAP du Logis

En compensation de la suppression de l'OAP du Logis figurant sur le premier secteur du Logis figurant dans le PLU approuvé, et pour répondre aux objectifs de l'orientation n°3 du PADD « conforter les centralités urbaines et répondre aux besoins des habitants en logements », la commune a souhaité mener des réflexions sur l'îlot central du quartier du Logis.

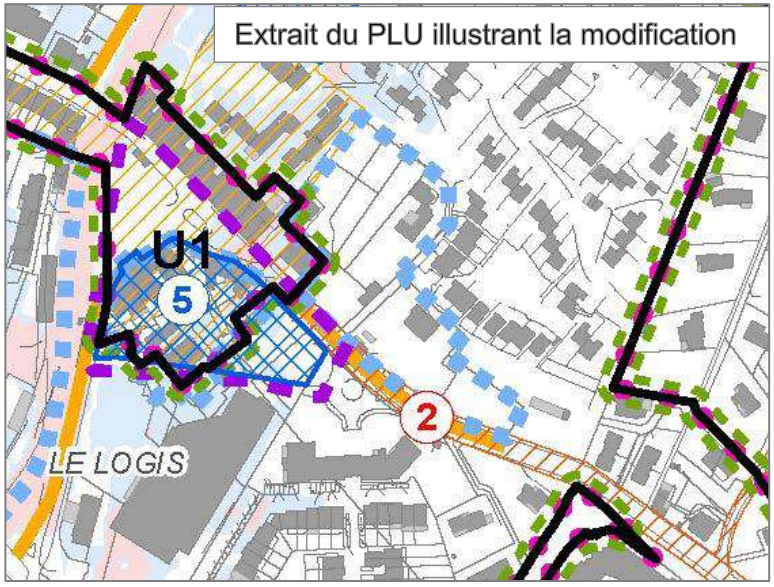
L'aboutissement de ces réflexions a débouché sur la création d'une OAP permettant de maîtriser le devenir de cet îlot, et notamment :

- Maintenir la mixité des fonctions urbaines habitat-commerces/services/artisanat de proximité ;
- Créer des logements de type loi SRU afin de participer à la compensation de ceux perdus au titre de la prise en compte du PPR inondation révisé ;
- Valoriser les espaces publics en relation avec le centre urbain de Pégomas ;
- Offrir des formes urbaines intégrées au tissu urbain environnant.

En conséquence, une nouvelle OAP n°2 du Logis est inscrite sur le plan de zonage, elle inclut également un nouvel emplacement réservé n°5 pour mixité sociale et une servitude pour le maintien de la diversité commerciale.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du PLU illustrant la modification

III -Les évolutions apportées aux Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Point n°1 : Modification de l'OAP n°1 – Le Château

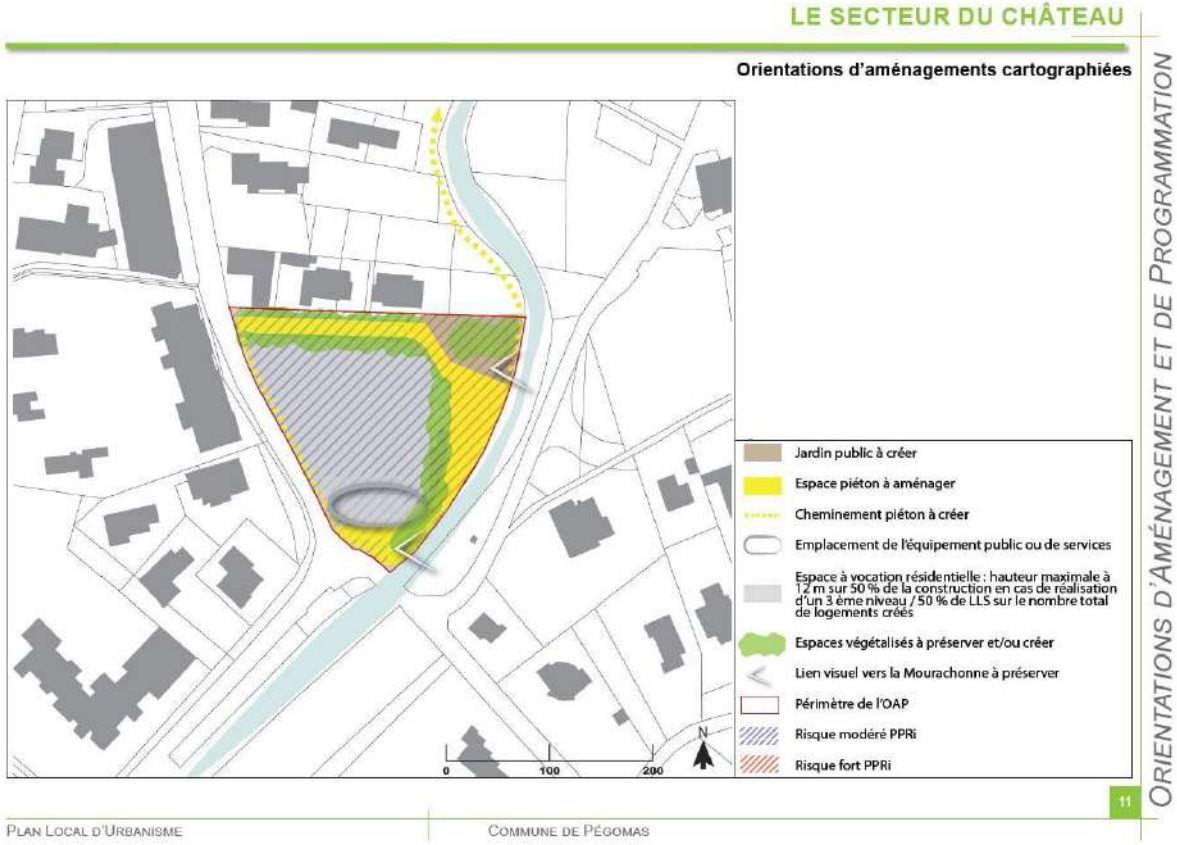
Sur le secteur couvert par l'OAP du Château la constructibilité d'une partie des terrains est grevée par un aléa fort de risque inondation, défini dans la révision du PPR.

En conséquence, il est proposé de :

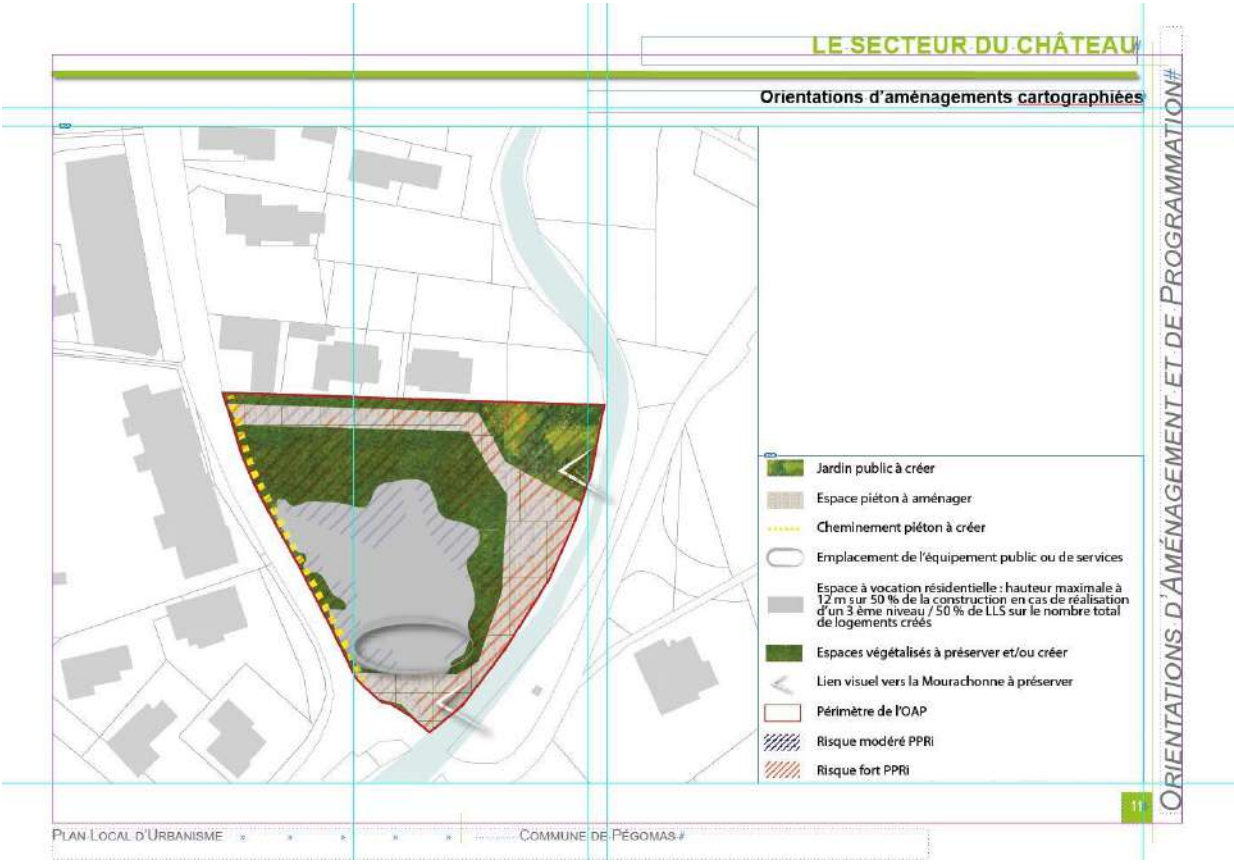
- redélimiter les espaces constructibles de l'OAP inscrite au PLU en vigueur, pour tenir compte des nouvelles dispositions du PPR inondation en révision,
- réduire l'emprise de l'emplacement réservé pour mixité sociale, pour retirer les terrains exposés à un aléa fort de risque inondation. A ce titre, la commune compensera la perte de logements sociaux dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

La totalité des terrains est maintenue en zone U2 ; la constructibilité des terrains couverts par la zone rouge du PPR inondation révisé devra se référer au règlement du PPR inondation et du Porté A Connaissance transmis par le Préfet.

Extrait du plan de l'OAP du PLU en vigueur



Extrait de l'OAP illustrant la modification

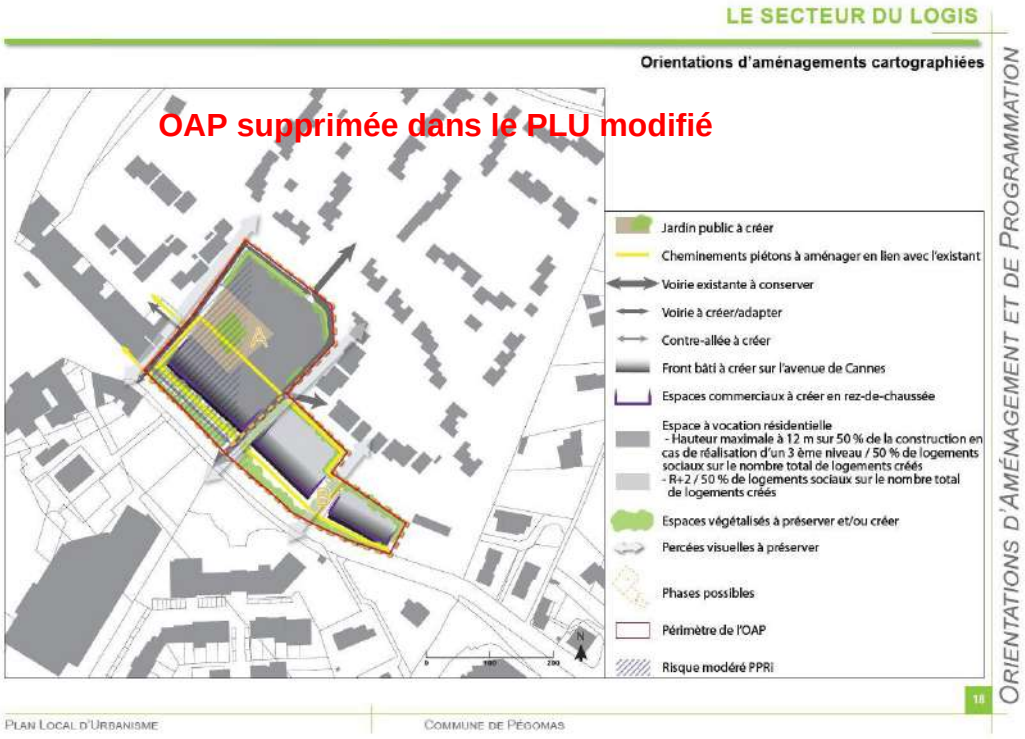


Point n°2 : Suppression de l'OAP n°2 – le Logis, remplacé par un périmètre d'attente de projet global d'aménagement

Comme expliqué pour la justification de la modification du zonage, relative à la suppression de l'OAP n°2 Le Logis, la nouvelle municipalité souhaite réexaminer le devenir de ce secteur au regard des objectifs de développement qu'elle souhaite soutenir. En effet, les dispositions de la révision du PPR inondation impacte la constructibilité de certains terrains. Ainsi, et afin de ne pas compromettre l'avenir de ce secteur, il est proposé de maintenir un Périmètre d'Attente d'un Projet Global d'aménagement. A ce titre, la commune se donne cinq ans pour réfléchir à l'aménagement de ce secteur.

En conséquence, l'OAP du Logis, inscrite sur le plan de zonage et dans le document consacré aux OAP, en annexe n°5, est supprimée. Elle est remplacée par une servitude d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. Celle-ci se justifie par la nécessité, pour la commune, de réfléchir aux divers objectifs, notamment le confortement du pôle de centralité de Pégomas, avec :

- l'introduction d'une mixité des fonctions urbaines habitat-commerces/services/artisanat de proximité ;
- la poursuite des objectifs en matière de logements de type loi SRU ;
- valoriser les espaces publics en relation avec le centre urbain de Pégomas ;
- offrir de formes urbaines intégrées au tissu urbain environnant.



Pendant une période de 5 ans, comptée à partir de l'approbation de la procédure de modification du PLU, la constructibilité sera gelée. Néanmoins, il pourra être admis les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 10 m² ainsi que l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

Passé le délai de 5 ans, la servitude d'inconstructibilité ne sera plus opposable.

L'emplacement réservé pour mixité sociale figurant sur l'emprise de l'OAP est également supprimée. L'obligation de réaliser des logements dits SRU représentait 50% de la production totale de logements, soit un totale d'environ 38 logements sur le total de 75 logements.
La production de logements dits loi SRU est compensée en partie par la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation de la du Logis : environ 60 logements y seront créés.

Afin de répondre aux objectifs du PADD et notamment à l'orientation n°3 « conforter les centralités urbaines et répondre aux besoins des habitants en logements », la commune, en compensation, propose d'engager le renouvellement urbain de l'îlot situé en zone U1, au moyen d'une nouvelle OAP dont le parti d'aménagement retenu est développé dans la présentation de la nouvelle OAP exposé ci-après.

Il convient de rappeler que les aménagements à venir devront respecter les dispositions du PPRi et du plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF) en vigueur.

Point n°3 : Création d'une nouvelle OAP n°2 sur le nouveau secteur du Logis.

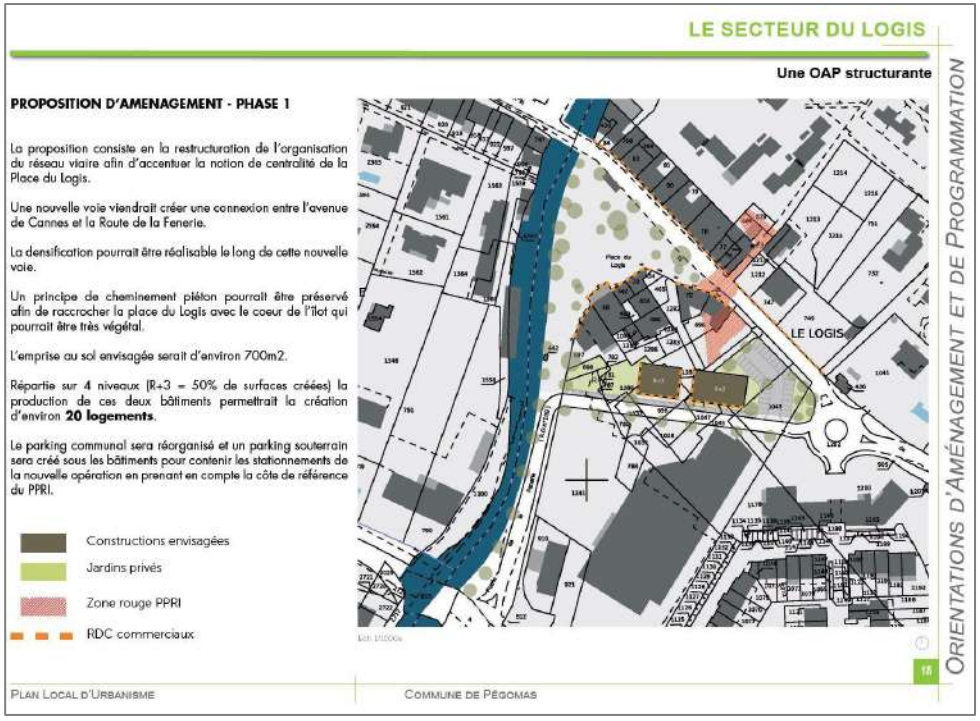
La commune de Pégomas a choisi de créer une OAP sur l'îlot compris entrer la place du Logis et le supermarché existant, à la croisée de l'avenue de Grasse et de l'avenue de Cannes. L'objectif est d'engager la mutation du tissu bâti existant afin de recréer un ensemble urbain composé de commerces et services en rez-de-chaussée et de logements en étage.
Cette OAP s'inscrit dans une réflexion plus large, à l'échelle de la centralité de Pégomas permettant d'en assurer le renouvellement urbain.

Dans le cadre de cette OAP, plusieurs éléments ont guidé le parti d'aménagement, notamment :

- La volonté communal de réhabiliter cet îlot situé en cœur du centre-ville, avec la création de logements en étages et du maintien des commerces, artisanat et services de proximité en rez-de-chaussée,
- Le choix d'une densification en cohérence avec le caractère villageois de ce secteur, impliquant des gabarits ne dépassant pas 4 niveaux,
- L'élargissement de la place publique du Logis et sa fermeture à la circulation et au stationnement automobile,
- La création d'une liaison entre la route de la Fenerie et l'avenue de Cannes en évitant le passage par la place du Logis,
- Le maintien du parking existant situé le long de l'avenue de Cannes,
- La présence d'aléas forts de risque inondation existants sur une partie du secteur.

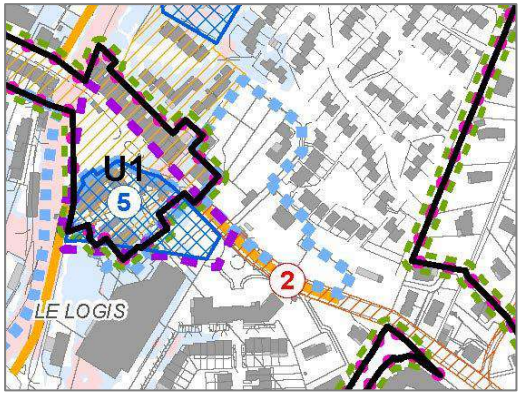
Le contexte du site ne peut pour l'instant compenser complètement la perte des logements répondant aux exigences de la loi SRU.
La commune a engagé une réflexion plus large qu'elle intègrera dans une prochaine révision du PLU. Celle-ci devrait aboutir à une meilleure compensation de la perte des logements SRU.

La nouvelle OAP du Logis propose un potentiel d'une soixantaine de logements sur la totalité du site dont 50% répondent aux objectifs de mixité sociale (30 unités) au lieu de 75 logements au total dont 37 logements SRU, dans la première OAP du Logis supprimée.



OAP créée dans le projet de modification – phase 1

Extrait du plan de zonage avec création de la nouvelle OAP n°2 – Le Logis



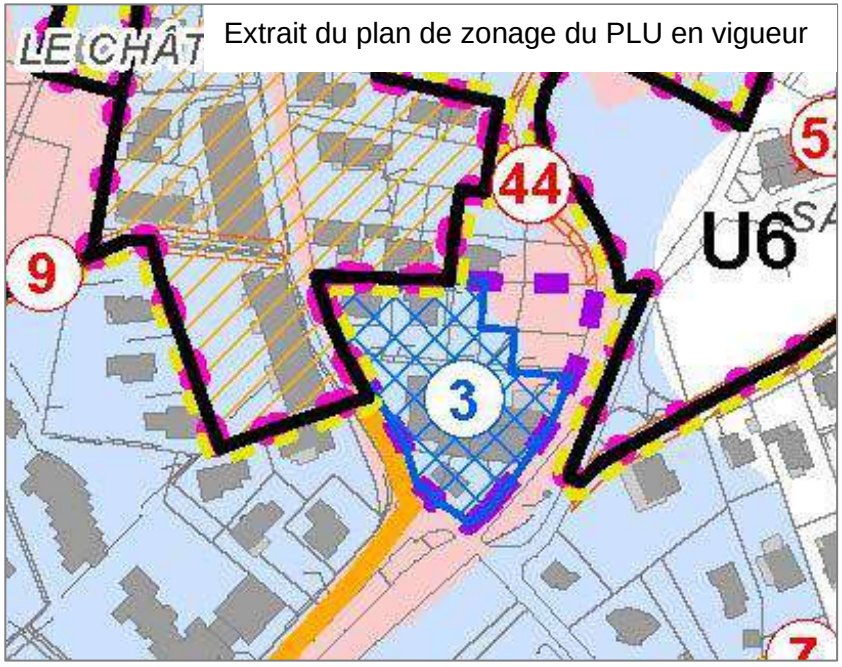
OAP créée dans le projet de modification – phase 2

IV - Les évolutions apportées à la liste des emplacements réservés pour mixité sociale

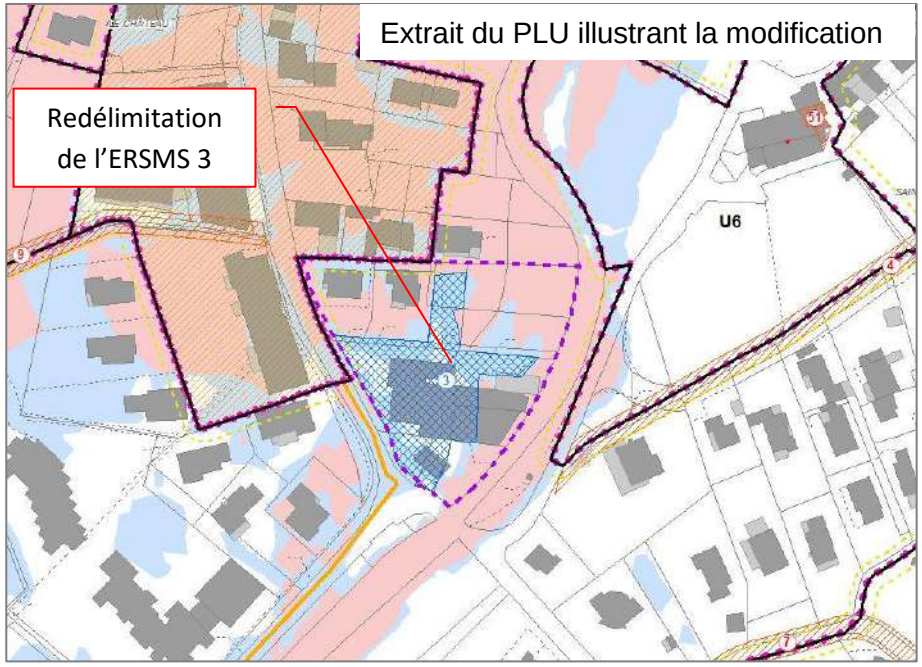
La suppression et l'évolution de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation ont induit des modifications de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale.

Point n°1 : Emplacement réservé n°3 – Musso/Le Chateau

La prise en compte de la nouvelle délimitation de la zone rouge du PPR inondation exclut certaines parcelles de l'emplacement réservé n°3 Musso/Le Château et donc une réduction du potentiel de logements constructibles.
Dans le PLU en vigueur, l'OAP du Château permettait la réalisation de 45 logements dont 23 logements dits loi SRU. En tenant compte de la réduction de la constructibilité liée aux risques inondation, le potentiel constructible est réduit à 22 logements dont 11 logements dits loi SRU.
Pour information, la commune compensera la perte de logements sociaux dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du PLU illustrant la modification

N°	Localisation	Parcelles concernées (totalité ou partiel)	Superficie de la servitude (m2)	Bénéficiaire	Pourcentage du nombre total de logements de l'opération affectée à des logements sociaux
1a	**Les Moulières**	Section B - n°0641, 0642, 1720	~ 4 234 m²	Commune	50 %
1b	**Les Moulières**	Section B - n°1720	~ 1 460 m²	Commune	50 %
2	**Les Moulières**	Section B - n° 0928, 1331	~ 3 359 m²	Commune	50 %
3	**Musso/Le Château**	**Section J - n° 0001, 0002, ~~0009~~,0325, 0333, 0334, 0335, 0336, ~~0337~~, 0338, 0339, 0340, ~~0341, 0342,~~ 0350~~, 0583, 0584, 0585, 0586~~**	**~~~ 3 882 m²~~ 1 868 m2**	Commune	50 %
4	**Logis**	Section H - n° 0962	~ 4 489 m²	Commune	50 %
~~5~~	**~~Logis~~**	**~~Section H - n° 0749, 0751, 0752, 1041, 1042, 1213, 1214, 1215, 1216~~**	**~~~ 8 490 m2~~**	**~~Commune~~**	**~~50 %~~**
5	**Logis**	**OH 0068/0070/0072/0434/0460/0462 à 0465/0696 à 0698/0780 à 0782/0787/0898/0900/1008/1031/1043 à 1047/1202/1241/1282 à 1286/1288**	**~ 5 547 m2**	**Commune**	**50 %**

La perte de production en logements sociaux résultant de la prise en compte du PPR inondation sur le secteur du château et de la suppression de l'OAP sur le secteur du Logis est compensée en partie par le nouveau secteur du Logis. Afin de couvrir en totalité cette perte en logements sociaux, la commune engagera une nouvelle procédure d'évolution du PLU sur des sites de projet sur lesquels elle travaille actuellement.

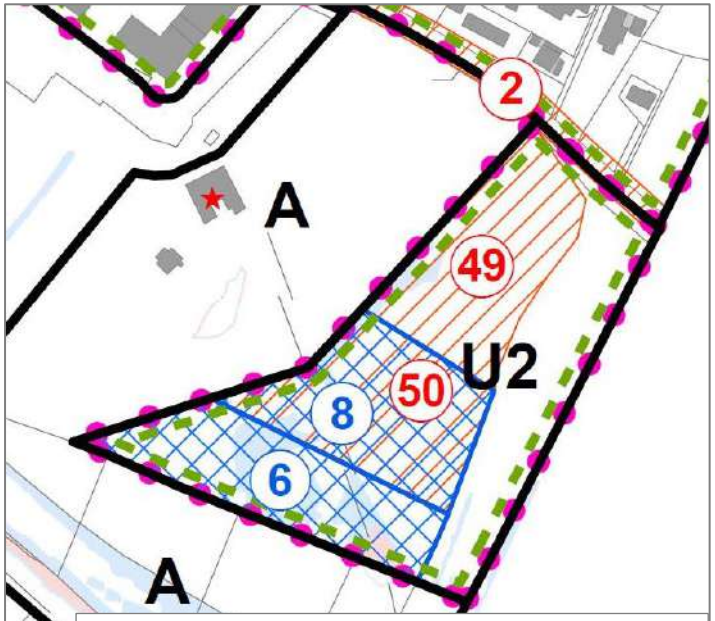
Point n°2 : Emplacements réservé n°6 et n°8 – Le Bastidon

Dans le cadre de la modification des emplacements réservés destinés à la caserne des pompiers et aux ateliers municipaux, expliqué ci-après, la commune a souhaité supprimer ces deux emplacements et les remplacer par un unique.

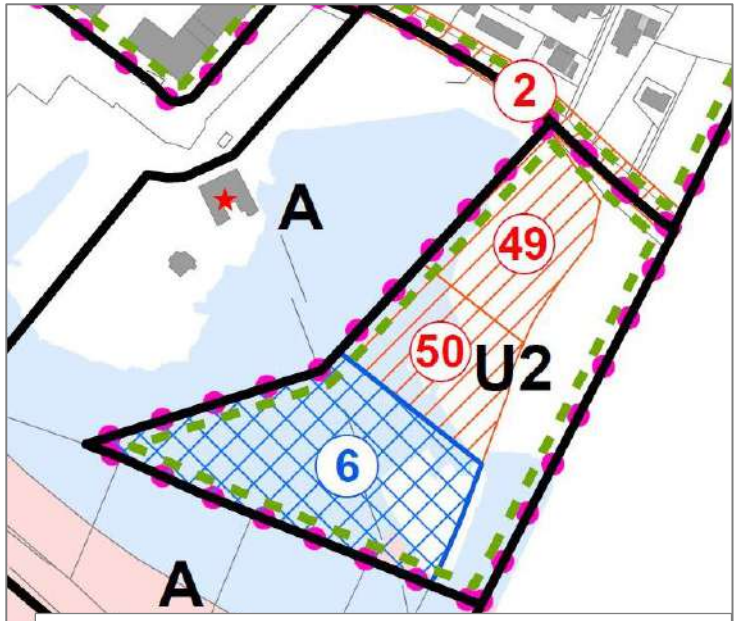
- l'ER n°6 tel qu'il figure dans le PLU en vigueur occupe une superficie de 4 930 m² pour 100% de logements loi SRU, soit 49 logements.
- l'ER n°8 tel qu'il figure dans le PLU en vigueur couvre le niveau de construction réalisé en étage au-dessus des ateliers municipaux pour 12 logements SRU.

Ces deux ER proposent un total de 61 logements.

La création du nouvel emplacement réservé pour mixité sociale permettra de réaliser 1 200 m² de surface de plancher, soit 61 à 65 logements SRU.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage illustrant la modification

Extrait de la liste des emplacements réservés modifié pour l'ERMS n°6 et renumérotation pour l'ERSM n°8.

N°	Localisation	Parcelles concernées (totalité ou partiel)	Superficie de la servitude (m2)	Bénéficiaire	Pourcentage du nombre total de logements de l'opération affectée à des logements sociaux
1a	Les Moulières	Section B - n°0641, 0642, 1720	~ 4 234 m²	Commune	50 %
1b	Les Moulières	Section B - n°1720	~ 1 460 m²	Commune	50 %
2	Les Moulières	Section B - n° 0928, 1331	~ 3 359 m²	Commune	50 %
3	Musso	Section J - n° 0001, 0002, ~~0009~~,0325, 0333, 0334, 0335, 0336, ~~0337~~, 0338, 0339, 0340, 0341~~, 0342,~~ 0350~~, 0583, 0584, 0585, 0586~~	~~~ 3 882 m²~~ 1 868 m²	Commune	50 %
4	Logis	Section H - n° 0962	~ 4 489 m²	Commune	50 %
~~5~~	~~Logis~~	~~Section H - n° 0749, 0751, 0752, 1041, 1042, 1213, 1214, 1215, 1216~~	~~~ 8 490 m2~~	~~Commune~~	~~50 %~~
5	Logis	OH 0068/0070/0072/0434/0460/0462 à 0465/0696 à 0698/0780 à 0782/0787/0898/0900/1008/1031/1043 à 1047/1202/1241/1282 à 1286/1288	~ 5 547 m2	Commune	50 %
6	Bastidon	Section H - n°1257 en partie Pour 1 200 m² de surface de plancher dédié aux logements	~ ~~4 930 m²~~ 7 955 m²	Commune	100 % sur les 1 200 m² de lsurface de plancher dédiée au logement.
7	Carpenèdes	Section G - n°599	~ 4 473 m²	Commune	50 %

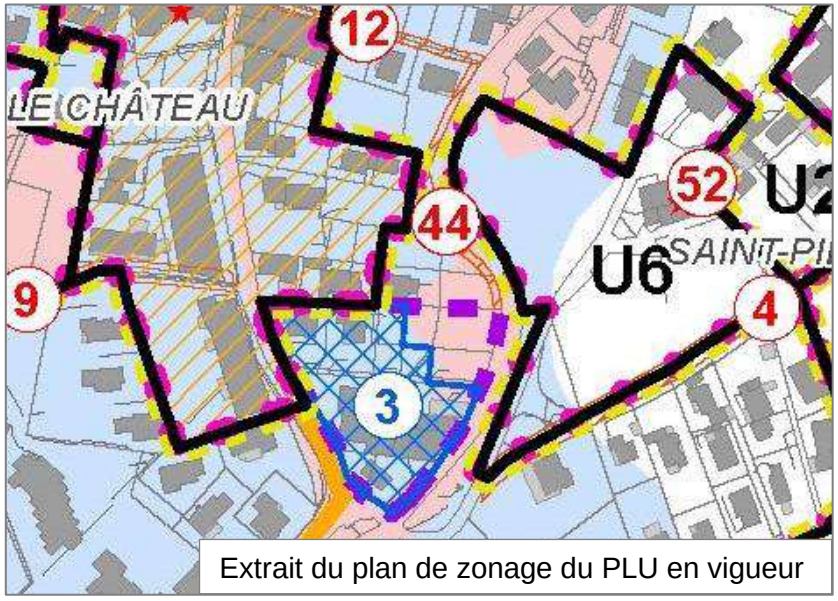
N°	Localisation	Parcelles concernées (totalité ou partiel)	Superficie de la servitude (m2)	Bénéficiaire	Pourcentage du nombre total de logements de l'opération affectée à des logements sociaux
~~8~~	~~Bastidon~~	~~Section H - n° 1257~~	~~~ 4 950 m²~~	~~Commune~~	~~100 %~~ ~~1 000 m² de surface de plancher seront réservés pour les services techniques de la commune conformément à l'emplacement réservé n°50.~~
~~9~~ 8	Castellaras	Section B - n° 1908	~ 16 491 m²	Commune	50 %

V - Les évolutions apportées à la liste des emplacements réservés pour équipements et voirie

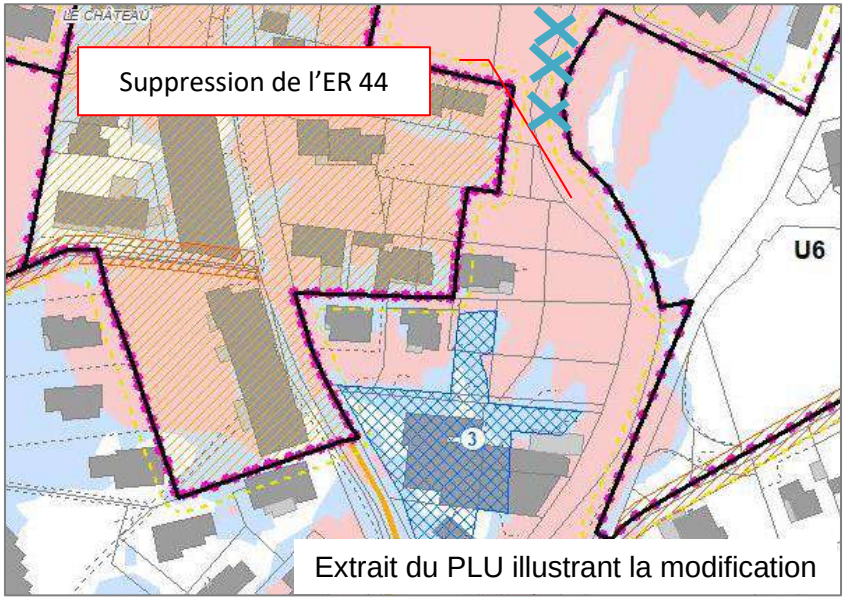
Point n°1 : Suppression de l'emplacement réservé n° 44 pour un cheminement doux le long de la Mourachonne

En raison de la nouvelle délimitation des zones de risques inondation d'aléa fort, et de la règlementation qui s'applique, la révision du PPR inondation, portée à connaissance par le Préfet, appelle à réduire tout projet qui pourrait aggraver le risque inondation. Ainsi, il est considéré que tout affouillement des berges naturelles pouvant mettre en danger la stabilité des talus de rive est interdit.

Par conséquence, et au regard des travaux nécessaires à l'aménagement d'un cheminement piéton en bord de Mourachonne, la modification du PLU supprime l'emplacement réservé n°44 pour une superficie de 114 m².
La suppression de cet emplacement réservé engendre la renumérotation de l'ensemble des emplacements réservés au-delà de l'ancien numéro n°44. La liste renumérotée est jointe en pièce n°5a a du dossier de modification



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du PLU illustrant la modification

Extrait de la liste des emplacements réservés modifié pour l'ER n°44 et renumérotation.

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	LONGUEUR / SUPERFICIE
43	Cheminement doux - piste entre chemin de la Verrerie et chemin du Haut-Cabrol à 3 mètres de plateforme	Commune	~ 1 395 m
~~44~~	~~Cheminement doux - Mourachonne à 3 mètres de plateforme~~	~~Commune~~	~~~ 114 m~~

Liste des emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

N°	LOCALISATION - DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
~~45~~ 44	La Tuilière / Chemin de la Tuilière - Aire de stationnement	Commune	~ 842 m²
~~46~~ 45	Périssols / long Mourachonne - Espace vert	Commune	~ 726 m²
~~47~~ 46	La Tuillière / Avenue de Grasse - Ecole	Commune	~ 5 626 m²
~~48~~ 47	Goulelonne / Avenue de Grasse - Espace vert et aménagements à vocation sport et loisirs	Commune	~ 4 416 m²
~~49~~ 48	Cabrol / Chemin de Cabrol - Espace vert	Commune	~ 1 443 m²
~~50~~ 49	Bastidon - Caserne pompiers	Commune	~ 4 935 m²
~~51~~ 50	Bastidon - Services techniques sur 1 000 m² de surface de plancher. *Le terrain est également concerné par une servitude de mixité sociale n°8.*	Commune	~ 4 950 m²
~~52~~ 51	Saint-Pierre / Traverse de l'Eglise - Préservation du patrimoine culturel communal	Commune	~ 77 m²
~~53~~ 52	Fénerie - Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	~ 4 155 m²

Point n°2 : Modification de l'emplacement réservé n° 13 pour un élargissement de voie – Chemin des Chênes

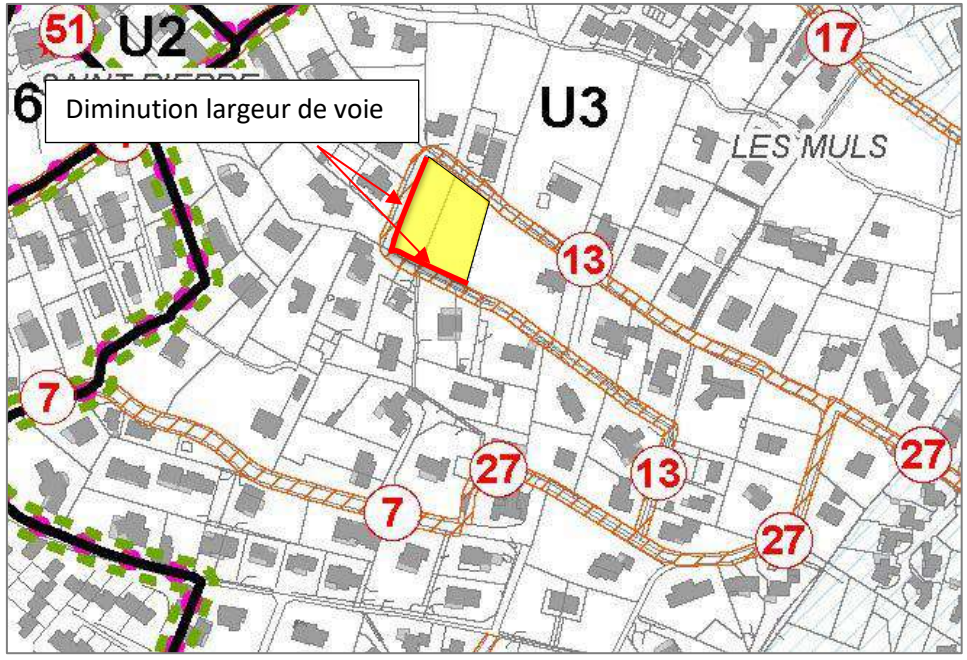
Suite à une médiation concernant l'élargissement du chemin des Chênes, il est proposé de réduire les largeurs de l'emplacement réservé au droit des parcelles 257,258 : 4,50 m au lieu de 6 m et 3,50m au droit de la parcelle 987.

Par conséquence, la modification du PLU modifie la liste des emplacements réservés pour le n°13 avec ajout de la spécificité des parcelles 257 et 258 pour une largeur d'emprise ramenée à 4,50 m.

Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée pour l'ER n°13.

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	LONGUEUR / SUPERFICIE
11	Aménagement du chemin du Castellaras à 8 mètres de plateforme	Commune	~ 370 m
12	Aménagement de la traverse du Château à 4 mètres de plateforme	Commune	~ 102 m
13	Aménagement du chemin des Chênes à 6 mètres de plateforme Le long des parcelles 257 et 258 : 4,50 m, réduit à 3,50 m au droit de la parcelle 987. Se conformer au document résultant de la médiation entre la Mairie et le Propriétaire, joint en annexe.	Commune	~ 503 m

Extrait du PLU illustrant la modification



Point n°3 : Modification des emplacements réservés n°50 et 51 du PLU en vigueur, à destination d'une caserne des pompiers et du centre technique municipal.

Le PLU en vigueur de la commune contient deux emplacements pour des équipements d'intérêt général au bénéfice de la commune :

- l'ER n°50 pour une superficie de 4 935 m² destiné à la construction d'une caserne des pompiers,
- l'ER n°51 pour une superficie de 4 950 m² pour l'accueil d'un centre technique municipal.

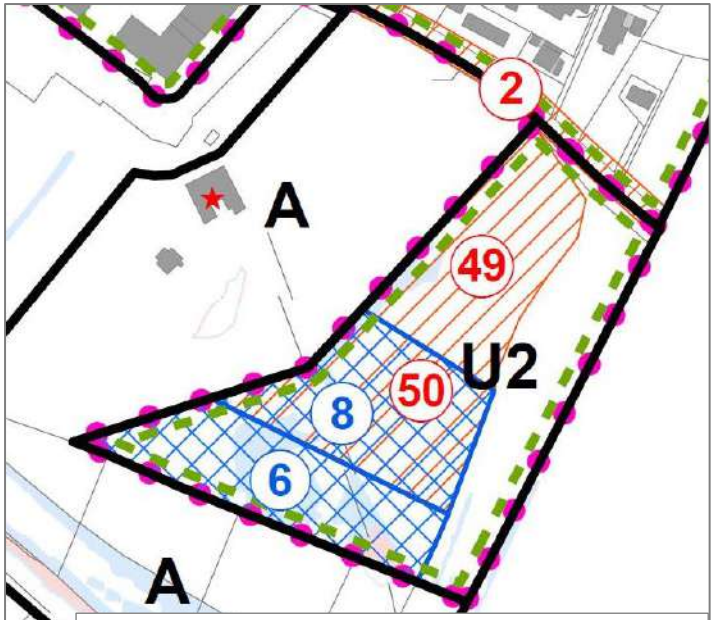
Pour l'ER n°50, l'objectif est de réduire la surface d'emprise nécessaire à la réalisation de la caserne. En effet, le Service Départemental d'incendie et de Secours (SDIS) considère que l'emprise réservée est plus importante que nécessaire. En conséquence, et après confirmation auprès du SDIS, la commune propose de réduire l'emplacement réservé à 3 460 m² au lieu de 4 935 m².

Afin d'obtenir un aménagement cohérent du secteur des Bastidons, la commune propose également d'adapter l'emplacement réservé destiné à la réalisation du centre technique municipal, l'ER n° 51, et de réserver une superficie de 3 400 m² au lieu de 4 950 m², dans le prolongement de celui de la caserne.

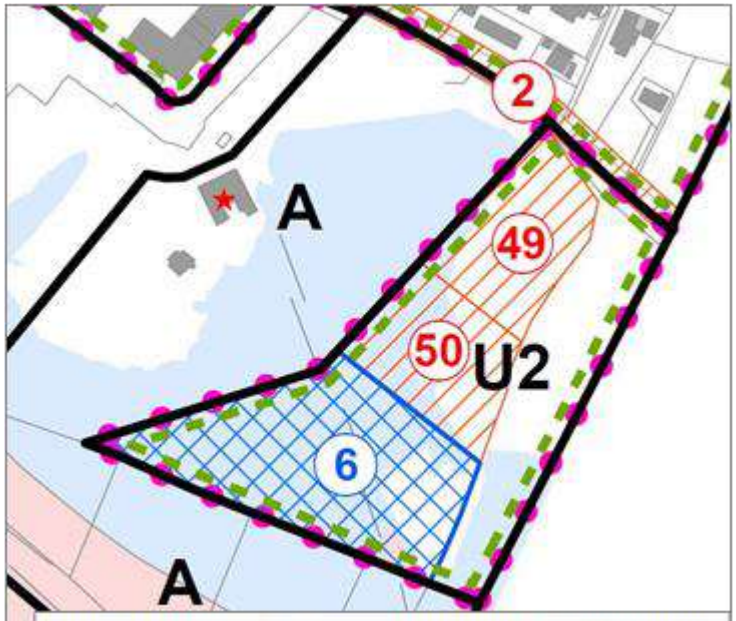
La modification de cet ER n°51 porte également sur la suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°8 figurant sur la même emprise. En effet, les études menées pour le projet d'atelier municipaux ont démontré l'incompatibilité pour des raisons financières et de nuisances, de créer au sein d'un même bâtiment, des ateliers et des logements. En conséquence, dans le nouveau PLU il n'est plus mentionné que l'emplacement réservé pour les ateliers municipaux devront correspondre à une superficie de plancher de 1 000m².

La modification de ces deux emplacements réservés offre des surfaces résiduelles utilisables pour d'autres occupations du sol. La commune a fait le choix de les utiliser pour créer du logement loi SRU à 100% et des bureaux afin d'offrir une mixité fonctionnelle et une dynamique urbaine à ce secteur bien desservi par la voirie et situé à proximité du collège et du centre-ville.

Les deux emplacements réservés ont été renommés pour tenir compte des modifications précédentes.
L'ER n°50 est renuméroté n°49 et l'ER n° 51 est renuméroté n°50.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage illustrant la modification

Extrait de la liste des emplacements réservés modifiée pour les deux 'ER n°13.

Liste des emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

N°	LOCALISATION - DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
~~45~~ 44	La Tuilière / Chemin de la Tuilière - Aire de stationnement	Commune	~ 842 m²
~~46~~ 45	Périssols / long Mourachonne - Espace vert	Commune	~ 726 m²
~~47~~ 46	La Tuillière / Avenue de Grasse - Ecole	Commune	~ 5 626 m²
~~48~~ 47	Goulelonne / Avenue de Grasse - Espace vert et aménagements à vocation sport et loisirs	Commune	~ 4 416 m²
~~49~~ 48	Cabrol / Chemin de Cabrol - Espace vert	Commune	~ 1 443 m²
~~50~~ 49	Bastidon - Caserne pompiers	Commune	~ ~~4 935 m²~~ 3 460 m²
~~51~~ 50	Bastidon - Services techniques ~~sur 1 000 m² de surface de plancher.~~ ~~*Le terrain est également concerné par une servitude de mixité sociale n°8.*~~	Commune	~ 4 950 m² 3 400 m²
~~52~~ 51	Saint-Pierre / Traverse de l'Eglise - Préservation du patrimoine culturel communal	Commune	~ 77 m²
~~53~~ 52	Fénerie - Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	~ 4 155 m²

VI - Les évolutions apportées aux Servitudes d'Utilité Publique « SUP »

Point n°1 : Prise en compte du PAC pour la révision du PPR inondation transmis à la commune dans son porté à connaissance de mars 2020

Dans l'attente de l'approbation de la révision du PPR inondation, le PLU intègre le PAC transmis à la commune en mars 2020.
Le PLU sera mis à jour dès l'approbation de la révision de ce PPR.
En conséquence, les annexes sont complétées avec les éléments du PAC – pièce n° 7c du dossier de modification.

Point n°1 : Intégration des éléments du porté à connaissance « PAC » Aléa retrait gonflement des sols argileux

Les servitudes d'utilité publique sont complétées par les dispositions et le zonage des aléas retrait – gonflement des sols argileux.
Elle figure en pièce n°7c des servitudes d'utilité publique.

VII - Bilan des surfaces

La modification de droit commun n°1 conduit à des modifications de surface de zone.

Nouvelle répartition des surfaces pour les deux zones impactées :

	PLU en vigueur	**Modification n°1**
ZONE U2	84,2 hectares	84,6 hectares
ZONE U6	13,5 hectares	13,2 hectares

VIII - La prise en compte des contraintes supra-communales

Le respect des grands principes généraux

LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Selon ces articles :
« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».
« 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 du patrimoine bâti remarquables ;
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. »
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.
La présente modification respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD inscrit dans le PLU en vigueur de Pégomas.

Les modifications du règlement portent pour de nombreux points sur la forme et non pas le fond. A ce titre, elles ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs énumérés ci-dessus.
La prise en compte du porté à connaissance sur le risque inondation transmis à la commune en 20220 ainsi que celle liée à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux confortent les objectifs de prévention des risques naturels prévisibles évoqué au point 5° ci-dessus. Notamment, le règlement intègre des dispositions visant à réduire l'exposition aux risques en bordure de vallons.
Les sites de projets repris dans les OAP prennent également en compte la problématique du risque inondation portée à la connaissance de la commune.

Les précisions apportées dans le règlement, au regard de la mise en œuvre de la mixité sociale, consolident les objectifs de mixité sociale même si au regard de la prise en compte du risque inondation porté à connaissance de la commune, le nombre de logements SRU est réduit par rapport au PLU approuvé.
La commune mène actuellement des réflexions afin de palier la réduction de la production de ces logements. Une prochaine procédure d'évolution du PLU sera engagée et comprendra des dispositions visant à répondre aux objectifs de mixité sociale.

Les objectifs concernant 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 est sans objet pour cette procédure compte tenu de la portée juridique de ce type de procédure et à ce titre, de l'impossibilité de :

- porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- ne pas porter 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,

L'objectif « 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 » est également sans objet pour les mêmes raisons.

LA PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.153-41 A L.153-44 DU CODE DE L'URBANISME

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, 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 code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.
La présente modification de droit commun respecte ces articles du Code de l'urbanisme, dans le sens ou elle ne supprime pas ni ne réduit les différentes majorations en faveur de la production de logements sociaux notamment.

Le respect des dispositions particulières

LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les dispositions de la modification de droit commun du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune de Pégomas, sans leur porter atteinte.

LES RISQUES NATURELS ET CONTRAINTES

Les modifications apportées au PLU de la commune de Pégomas prennent en compte les risques naturels figurant dans le Porté à connaissance transmis par le Préfet en mars 2020 pour la révision du PPR inondation.

Elles respectent également les risques naturels et contraintes énoncés dans les documents suivants :

- Le PEB – Plan d'Exposition au Bruit ;
- Les risques sismiques : les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1990 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement,
- Le PER – Plan d'Exposition aux Risques approuvé le 29 novembre 1990 ;
- L'Atlas des Zones Inondables – AZI ;
- Le Règlement Départemental de Défense Extérieur Contre l'Incendie ;
- L'évolutions du PLU par cette modification respectent les orientations générales du PGRI - Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 du Bassin Rhône-Méditerranée, arrêté par le Préfet le 7 décembre 2015. La commune n'est pas concernée par un TRI – Territoire à Risque Important
- Les risques aléa retrait-gonflement des terrains argileux, figurant dans le porté à connaissance de l'Etat de 2008 ;

Le projet de modification exposé ci-avant par ses nouvelles dispositions ne porte pas atteinte au Plan d'Exposition au Bruit.
D'un point de vue risques naturels, le projet de modification intègrent les nouvelles dispositions des Portés à Connaissance transmis par le Préfet aussi bien dans la délimitation des zones constructibles que dans la réglementation d'urbanisme. Notamment, le nouveau plan de zonage prend en compte la délimitation des nouvelles zones de risques d'aléa fort et réduit la constructibilité sur les sites exposés – en particulier le secteur du Château, du Logis faisant l'objet de la présente modification.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA COMMUNAUX

La présente modification ne peut avoir aucune incidence significative sur les autres schémas et divers plans supra-communaux dans la mesure où, comme il a été indiqué en préambule de cette note, la présente modification :

- s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;
- ne réduit aucune protection ;
- ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;
- ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Sont notamment concernés :

- Les orientations de la DTA approuvé en 2003 : notamment, les modifications ne portent pas atteinte aux espaces naturels et agricoles.
- Le STRADDET : les modifications du PLU ne portent pas atteinte à ce schéma,

- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de la Siagne (SAGE) :
- Le PDU 2017-2027 établi à l'échelle de l'agglomération du Pays de Grasse qui s'articule autour de 4 grands axes : les modifications du PLU ne portent pas atteinte à ce schéma,
    - Structurer les déplacements autour d'axe forts : cette action ne concerne pas la commune de Pégomas,
    - Articuler un système de déplacement global autour de l'armature de transport collectif : l'amélioration des connexions TC entre les territoires sur la basse vallée de la Siagne, la modification avec la création d'un emplacement réservé pour la création d'un parking silo en centre-ville contribue à favoriser le covoiturage et l'utilisation des transports en commun et favorise la multimodalité,
    - Améliorer la qualité des espaces publics pour favoriser les modes actifs : la nouvelle OAP du centre-ville répond à l'objectif de redonner sa place aux piétons, en toute sécurité et de partager les espaces publics entre tous les modes de déplacement,
    - Organiser la chaîne logistique dans une stratégie de développement économique et de préservation de la qualité de vie urbaine : les modifications engagées ne portent pas atteinte à cette action du PDU.

Le PLH 2017-2022 de la CAPG : La commune de Pégomas doit réaliser 285 logements soit 78 par an.
La prise en compte des risques inondation résultant de la révision du PPR inondation porté à la connaissance de la commune a réduit le nombre de logements potentiellement réalisable sur le secteur de l'OAP du Château. Ainsi, le nombre de logements dits SRU passe de 23 à 11 unités.
La suppression de l'emplacement réservé n°5 sur le secteur du Logis, pour la création d'environ 37 logements dits SRU est compensée par la création d'un emplacement réservé sur la nouvelle OAP du Logis, pour la réalisation d'environ 30 logements dits SRU.
Dans le cadre de cette procédure de modification de droit commun, la commune n'est pas en mesure de compenser complètement la perte de logements sociaux qu'elle doit réaliser. Une nouvelle procédure d'évolution du PLU sera prochainement engagée afin de compenser la perte liée à la mise en œuvre de la présente modification.

et les plans relatifs à la protection de l'environnement, tels que :
- Le SRCE,
- Le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPDCI) du Var pour la période 2009-2015 a été approuvé le 28 décembre 2008 et sa déclinaison sur le Caton de Fayence « PIDAF »
- le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau, dont une version réactualisée a été remise en septembre 2012.
- Le Schéma Départemental des Déplacements, adopté le 12 décembre 2007
- Les servitudes d'Utilité Publique
- Etc…

Les modifications du PLU, de par leur contenu et leur porté ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations des plans relatifs à la protection de l'environnement. D'un point de vue environnemental, il n'est porté aucune atteinte aux paysages, à l'activité agricole et aux espaces naturels.
La mise en œuvre des projet du Château et du Logis, tels que revus dans le cadre de la présente modification, apportera des réponses supplémentaires à la problématique du déplacement, de la ressource en eau, ... En effet, malgré le risque inondation, la commune a souhaité maintenir des sites de projets à proximité de la centralité urbaine de Pégomas, sans chercher à ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, en périphérie.