

# COMMUNE DE PÉGOMAS

Département des Alpes-Maritimes - 06



## PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

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

Bilan et synthèse des observations des PPA

## Préambule

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

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

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

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

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

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

En effet, les évolutions envisagées :

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

Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

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

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

## Synthèse des observations des personnes publiques associées

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

- Chambre de Commerce et d'Industrie :

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

- Chambre d'Agriculture :

Pas d'observation.

- Département des Alpes-Maritimes :

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

- DDTM :

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

## Synthèse des avis du Commissaire Enquêteur

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

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

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

## Conclusion

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

