

BILAN DE LA CONCERTATION SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Présentation générale	2
Phase Diagnostic/État Initial de l'Environnement/PADD/OAP	3
<ul style="list-style-type: none">• Présentation des actions de concertation• Synthèse des résultats de concertation	
Phase Zonage et règlement du Plan Local d'Urbanisme	6
<ul style="list-style-type: none">• Présentation des actions de concertation• Synthèse des résultats de concertation	
Phase PADD, Zonage et règlement du Plan Local d'Urbanisme	9
<ul style="list-style-type: none">• Présentation des actions de concertation• Synthèse des résultats de concertation	
Conclusion générale	12

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Par délibération en date du 25 Novembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux articles L.300-2 du Code de l'urbanisme une concertation a eu lieu pendant toute la durée de l'élaboration du PLU.

La délibération du 25 Novembre 2014, précise les modalités de la concertation pour l'élaboration du PLU.

La concertation s'est organisée autour des deux phases d'élaboration du PLU :

- Présentation du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Présentation du projet de zonage et règlement.

Toutefois, suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté le 16 mai 2017, la commune a procédé à de nombreuses modifications et à de nouveau arrêté son projet de PLU.

Dans ce cadre, une nouvelle réunion publique s'est déroulée le 20 juin 2018, avant l'arrêt du PLU, afin de présenter à la population les modifications apportées au projet de PLU.

PHASE 1

DIAGNOSTIC - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - PADD - OAP

L'élaboration du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, du PADD et des OAP a été la première phase de la procédure d'élaboration du PLU.

Après avoir été présenté aux Personnes Publiques Associées le 9 Décembre 2015, une réunion publique s'est tenue le 15 Décembre 2015 afin que les habitants puissent prendre connaissance des documents produits et émettent ainsi des avis et d'éventuelles remarques.

• Présentation des actions de concertation

Cette réunion de présentation du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, du PADD et des OAP à la population a été annoncée par :

- Parution dans le « Pégomag' » de décembre (journal de la commune distribué dans toute la commune),
- Parution dans le « Pégog' infos » de novembre-décembre (distribué dans toutes les boîtes aux lettres),
- Affiches dans les panneaux abris bus et sur les sucettes,
- Affiches dans les commerces,
- Page Facebook de la commune,
- Site internet de la commune.



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Qu'est-ce que le P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme permet à l'échelle d'une commune d'établir un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il permet sur une période de 10-15 ans de programmer les évolutions du territoire. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Plus ambitieux, c'est un outil opérationnel et stratégique qui propose des orientations de développement du territoire communal.



Les objectifs

- Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles dans une perspective de développement durable et mesuré.
- Tenir compte des nouvelles préoccupations en termes de renouvellement urbain, d'habitat et de mixité sociale, de diversité des fonctions urbaines et de mobilité.

Réunion publique

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Mardi 15 décembre à 18h
Salle Mistral

Que contient-il ?

1 - Le rapport de présentation

Un document établi en deux temps :
- Diagnostic : un état des lieux de la commune et les enjeux de développement.
- L'explication des choix retenus.

2- Le PADD*

Le document central, l'expression du projet communal. Il se veut lisible et accessible pour tous les citoyens.
* Projet d'aménagement et de Développement Durable

3 - Les OAP*

La définition de prescriptions réglementaires relatives à des thèmes ou secteurs particuliers.
* Orientation d'Aménagement et de Programmation

4 - Le zonage et le règlement

La traduction spatiale et réglementaire des orientations du PADD.

Les étapes du P.L.U.



Extrait du site internet de la commune

Extrait du « Pégomag' »
Décembre 2015

PHASE 1

DIAGNOSTIC - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT - PADD - OAP

La réunion publique a été présidée et animée par Monsieur Le Maire de Pégomas et M. Bernardi, adjoint à l'urbanisme.

Le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU a présenté de manière synthétique le diagnostic, l'état initial de l'environnement, le PADD et les OAP par le biais d'un diaporama.



Diaporama présenté à la population

Un débat a suivi cette présentation mettant en évidence les principales préoccupations de la population. Des panneaux d'exposition et les documents du diagnostic, PADD et OAP ont été mis à disposition en mairie.

• **Synthèse des résultats de la concertation**

La concertation publique a permis de mettre en évidence les principales préoccupations de la population :

• **Quand les panneaux d'expositions pourront être consultables ?**

→ Les panneaux seront installés dans la salle des mariages à la mairie après les fêtes et ce durant une large partie de la procédure d'élaboration du PLU.

• **La question du stationnement est une problématique majeure sur la commune aujourd'hui. Qu'est-il envisagé ?**

→ Le projet de PLU vise à limiter la constructibilité et assurer un développement urbain cohérent et maîtrisé. Des obligations quantitatives et qualitatives suffisantes en terme de stationnement seront traduites dans le règlement du PLU.

• **Concernant les déplacements, la circulation est aujourd'hui difficile sur la commune, autant pour les voitures (points de congestions) que pour les piétons. Qu'est-il envisagé ?**

→ Le projet de PLU vise au développement des modes doux afin de garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants de la commune et afin d'œuvrer pour une optimisation des transports en commun.

→ Le projet de PLU prévoit également l'élargissement de certaines voiries afin d'améliorer la circulation sur le territoire communal.

- **Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Logis, des précisions sont demandées.**
 - Le PLU doit intégrer deux OAP minimum. Les deux secteurs choisis par la commune sont deux secteurs à enjeu de renouvellement urbain pour permettre le développement de logements dans un objectif de mixité sociale et de commerces de proximité et/ou équipements en centre-ville. Ces orientations permettent de fixer un cadre pour les éventuels projets à venir afin de garantir la cohérence et l'insertion des futures constructions.
- **Concernant l'obligation de réalisation de logements sociaux imposée par la loi SRU et au vu de l'impact des PPR sur la constructibilité sur la commune, comment répondre aux objectifs de production des logements sociaux sur la commune ?**
 - La commune a aujourd'hui déposé un recours auprès du Tribunal Administratif à ce sujet. La procédure est en cours.
 - Une analyse est en cours sur les terrains identifiés dans le PLH de la CAPAP pour accueillir des logements sociaux au vu de la configuration actuelle de la commune et ainsi évaluer la réelle capacité de la commune à créer des logements sociaux.
 - Les objectifs fixés par l'Etat ne pourront être atteints au vu de la rareté des terrains constructibles sur la commune.
- **Est-il possible de fixer un calendrier plus précis sur la suite de la procédure d'élaboration du PLU, notamment en ce qui concerne les réunions publiques.**
 - Le PLU devra être approuvé en Mars 2017.
 - Une réunion publique devrait se tenir au moment de la phase arrêt du PLU vers la fin du printemps.
 - L'enquête publique sur le projet de PLU est prévu à l'automne.
- **Concernant les zones agricoles, quelles zones seront maintenues et ces zones seront-elles constructibles ?**
 - Le POS intègre 54ha de zones agricoles. Le PLU vise à identifier et actualiser la surface des terrains agricoles sur son territoire afin d'être au plus près de la réalité du terrain et afin d'intégrer les terrains agricoles potentiellement exploitables.
 - Ces zones agricoles sont importantes afin de soutenir l'activité économique locale mais aussi pour la protection contre le risque incendie dans le massif du Tanneron.
 - La constructibilité en zone agricole sera limitée au vu de la législation en vigueur et du risque fort incendies de forêt.
- **Concernant la carrière Mul, il est envisagé de créer un quartier à vocation mixte. Cette orientation va-t-elle dans le sens du projet de Village des Marques envisagé et présenté il y a quelques mois aux habitants ?**
 - Le projet de Village des Marques envisagé sur la carrière Mul est toujours d'actualité. Cependant, ce projet a été attaqué et est actuellement en Conseil d'Etat.
 - La commune envisage de compléter ce projet par des aménagements à vocation sportive.

Conclusion :

La réunion de concertation publique sur le diagnostic, l'état initial de l'environnement, le PADD et les OAP n'a pas fait ressortir d'opposition au document présenté par la commune de Pégomas.

PHASE 2

ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

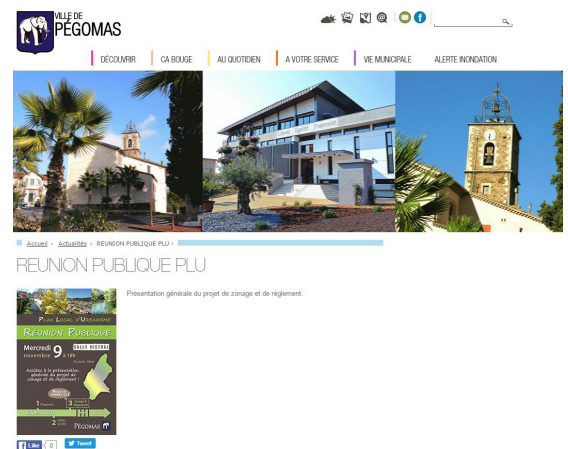
La deuxième phase de concertation du Plan Local d'Urbanisme concerne la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du règlement et zonage.

Après avoir été présenté aux Personnes Publiques Associées le 09 Novembre 2016, le document a été exposé à la population le soir même, lors d'une réunion publique.

• Présentation des actions de concertation

La réunion publique du projet de PLU – Phase Règlement et Zonage - a été annoncée par :

- Parution dans le « Pégomag' » de novembre (journal de la commune distribué dans toute la commune),
- Parution dans le « ça bouge » de novembre (flyer agenda) distribué sur 3 communes : Auribeau, La Roquette et Pégomas,
- Affiches dans les panneaux abris bus et sur les sucettes,
- Affiches dans les commerces,
- Page Facebook de la commune,
- Site internet de la commune.



Parution sur le site internet de la commune



Extrait du «Pégomag'»
Novembre 2016

PHASE 2

ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La réunion publique a été présidée par Monsieur Le Maire de Pégomas ainsi que par M. Bernardi, adjoint à l'urbanisme.

Le bureau d'études, chargé de l'élaboration du PLU, a présenté par le biais d'un diaporama, le projet de règlement et de zonage :

- Les principales contraintes s'imposant au territoire communal,
- Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) communal en rappel,
- La traduction réglementaire (zonage et règlement) des orientations du PADD.



*Diaporama présenté à la population
le 9 Novembre 2016*

Un débat a suivi cette présentation mettant en évidence les principales préoccupations de la population. Des panneaux d'exposition ont été mis à disposition en mairie.

• Synthèse des résultats de la concertation

La concertation publique a permis de mettre en évidence les principales préoccupations de la population :

• **Il n'apparaît pas de futurs équipements pour les jeunes (maison pour tous). Cela a-t-il été prévu dans le PLU ?**

→ Une maison pour tous pourra être créée tant bien même que cela ne soit pas inscrit dans le PLU. Le futur équipement prévu sur l'OAP du Château par exemple pourra intégrer des locaux pour accueillir les jeunes pégomassois.

• **Le POS et les COS n'existant plus, comment est calculé l'emprise au sol et le coefficient de végétalisation ?**

→ L'emprise au sol se définit en tenant compte de la surface parcellaire que l'on multiplie par le coefficient d'emprise au sol applicable dans chaque zone. Le coefficient de végétalisation est établi en corrélation avec l'emprise au sol définie dans chaque zone.

→ Les coefficients d'emprise au sol ont été définis au vu des caractéristiques urbaines et paysagères existantes et en se rapprochant le plus possible des capacités de constructions établies au POS.

PHASE 2

ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Au vu de la loi SRU et Duflot, la commune devrait compter 25% de logements sociaux. Ou en est la commune aujourd'hui ?**
 - *La commune est en carence. Près de 700 logements sociaux devrait être à construire sur le territoire communal pour combler ce manque. Le PLU visera à atteindre cet objectif tout en tenant compte de la configuration urbaine, architecturale et paysagère de la commune ainsi que les dispositions des PPR qui contraignent fortement le développement urbain communal.*
- **Est-ce que des terrains, aujourd'hui constructibles, voient leurs droit à bâtir diminuer ou disparaître dans le cadre du PLU ?**
 - *Le zonage du PLU a été notamment défini au vu des exigences supra-communale (DTA, SRCE, PPR, principe de limite de consommation de l'espace, etc) ainsi qu'au vu de la configuration actuelle du territoire communal (équipements, typologies urbaines, paysages naturels à protéger, etc).*
 - *Le développement urbain est donc privilégié sur les secteurs déjà urbanisé et desservis. Les secteurs en frange urbaine (U3 et U4) présentent une constructibilité cohérente pour assurer une préservation des paysages naturels.*

Les autres aspects relevés ont porté sur des précisions concernant la suite de la procédure d'élaboration du PLU.

Conclusion :

La réunion de concertation publique sur le zonage et le règlement n'a pas fait ressortir d'opposition au document présenté par la commune de Pégomas.

PADD, ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La troisième phase de concertation du Plan Local d'Urbanisme a été organisée suite à l'avis défavorable des services de l'Etat sur le projet de PLU arrêté le 16 mai 2017.

Après avoir présenté aux Personnes Publiques Associées le 20 Juin 2018, les modifications apportées au projet de PLU, le document a été exposé à la population le soir même, lors d'une réunion publique.

La Municipalité a expliqué à la population les motifs de l'avis défavorable des services de l'Etat.

Le bureau d'études a ensuite présenté les modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que la traduction réglementaire de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du règlement et zonage.

- **Présentation des actions de concertation**

La réunion publique du projet de PLU – Phase 3 - a été annoncée par :

- Parution dans le « ça bouge » de Juin (flyer agenda) distribué sur 3 communes : Auribeau, La Roquette sur Siagne et Pégomas,
- Parution dans le Nice Matin en date du 12.06.2018,
- Affiches sur les panneaux abris bus, sur les sucettes (du 11 au 24 Juin) et en Mairie (depuis le 20.05.2018),
- Affiches dans les commerces,
- Page Facebook de la commune (28.05.2018 et 19.06.2018),
- Site internet de la commune,
- Newsletter de Pégomas envoyée à tous les inscrits, les élus et les agents municipaux (300 personnes environ).



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉUNION PUBLIQUE

Mercredi
juin 20

SALLE MISTRAL

à 17h30

Entrée libre

*Assistez à la présentation
générale du projet retravaillé
de zonage et de règlement !*

**NOUS EN
SOMMES ICI !**



2 PADD
& OAP

4 Arrêt

6 NOUVEL
ARRÊT

1 Diagnostic

3 Zonage &
Règlement

5 Prise en compte
des avis PPA

Approbation



PÉGOMAS



*Affiches pour panneaux,
site internet...*



Parution sur le Nice Matin



Parution sur le site internet de la commune

PHASE 3

PADD, ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La réunion publique a été présidée par Monsieur Le Maire de Pégomas ainsi que par M. Bernardi, adjoint à l'urbanisme.

Le bureau d'études, chargé de l'élaboration du PLU, a présenté par le biais d'un diaporama, le nouveau projet de règlement et de zonage ainsi que le PADD modifié :

- Rappel des éléments essentiels du diagnostic,
- Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment les modifications apportées (suppression de la carrière MUL, prise en compte des parties actuellement urbanisées (PAU) du RNU, perspectives d'évolution...),
- La traduction réglementaire (zonage et règlement) des orientations du PADD.



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉUNION PUBLIQUE

Commune de Pégomas

ZONAGE & RÈGLEMENT

ESPACE

20 juin 2018

Diaporama présenté à la population le 20 juin 2018

Un débat a suivi cette présentation mettant en évidence les principales préoccupations de la population. Des panneaux d'exposition ont été mis à disposition dans un premier temps dans la salle des fêtes le 20 Juin 2018 puis déplacés en Mairie pour les mois de Juillet et d'Août 2018. De plus, un article dans le « Pégomag » (journal de la commune distribué dans toute la commune) a été diffusé en Juillet 2018.

• Synthèse des résultats de la concertation

• Pour le secteur du Bastidon, pouvez-vous préciser la localisation exacte du programme de logements envisagé ?

→ L'emplacement réservé est situé en bordure de la départementale, en face de l'Intermarché. Il s'agit d'un projet d'intérêt général : logements/caserne des pompiers/services techniques. Des espaces végétalisés accompagneront les futurs projets. Ce terrain est très bien desservi et ne présente aucun intérêt pour l'agriculture. Toutefois, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) doit se prononcer quant à son ouverture à l'urbanisation.

• Le projet de PLU ne recense pas d'étude réalisée pour l'accueil des entreprises ?

→ Le projet de PLU traduit la volonté de la commune de maintenir et de développer la zone d'activités de Gambe Torte.

→ Concernant les commerces situés en zone U1, des périmètres pour la préservation de la diversité commerciale ont été inscrits. De plus, les zones U1/U2/U3 du projet de PLU favorisent la mixité des fonctions urbaines et de ce fait le maintien et le développement des espaces commerciaux de proximité.

- **Que sont devenus les zones NA (zone d'urbanisation future) du POS ?**

→ Depuis le 27 mars 2017, la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) ont été délimitées par les services de l'Etat. Elles ne tiennent pas compte des zones du POS caduc. Ainsi, les zones U du PLU tiennent compte des PAU, des risques, de la desserte par les réseaux et des prescriptions environnementales. Les espaces situés en dehors des PAU sont classés soit en zones naturelles soit en zones agricoles.

- **La commune envisage toujours un projet sur le site de la Carrière MUL ?**

→ Les services de l'Etat ont émis un avis défavorable lors de la CDPENAF et de l'arrêt du PLU. Le projet de PLU présenté classe ce secteur en zone naturelle. Au regard du RNU, ce secteur est situé en dehors des PAU. Toutefois, pour pouvoir envisager un projet sur ce site, il est nécessaire de réaliser des études plus approfondies et d'attendre les conclusions de l'étude sur la Siagne. De plus, dans le SCOT, il est prévu de l'identifier comme un espace ayant vocation à accueillir des activités de sports, loisirs et tourisme. La commune pourra réviser son PLU si un projet est envisagé.

→ La commune ne manquera pas d'informer sa population sur un projet potentiel au regard des enjeux que représente le site de la Carrière MUL.

- **La population est-elle associée aux réunions avec les personnes publiques associées ?**

→ Non. Toutefois, tous les avis des personnes publiques associées seront joints au dossier d'enquête publique.

→ Le projet de PLU présenté tient compte de toutes les remarques émises par les PPA mais également de la prise en compte du contexte réglementaire qui touche le territoire de Pégomas.

Les autres aspects relevés ont porté sur des précisions concernant la suite de la procédure d'élaboration du PLU ainsi que sur des demandes particulières.

La commune a précisé à ses administrés que la réunion publique a pour objet de présenter le projet général. Les demandes particulières seront traitées lors de l'enquête publique.

Conclusion :

La réunion de concertation publique sur le zonage et le règlement n'a pas fait ressortir d'opposition au document présenté par la commune de Pégomas.

CONCLUSION GÉNÉRALE

La concertation et les réunions publiques organisées par la commune ont permis d'informer les habitants et de leur fournir les explications nécessaires à la compréhension du document d'urbanisme (procédure d'élaboration et contenu).

Les différentes requêtes formulées par la population sur le projet de PLU présenté lors des réunions publiques ont été consignées dans un dossier et étudiées par la commune.

La concertation publique mise en place tout au long de la procédure n'a pas entraîné d'opposition au projet de PLU présenté par la Municipalité de Pégomas.