



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEGOMAS (06)

*COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE SUR LE DIAGNOSTIC ET LE PADD DU
25/06/2025*

Date et lieu : 25/06/2025 à 18h00 à la salle Mistral de PEGOMAS

Personnes présentes :

- Florence SIMON, maire de PEGOMAS
- Jean-Pierre BERTAINA, Adjoint au Maire de PEGOMAS, délégué aux Travaux, à la Voirie et aux Espaces verts
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil
- Une cinquantaine d'habitants et élus

La réunion débute à 18h00.

Le présent compte rendu a vocation à retranscrire aussi fidèlement que possible les échanges ayant eu lieu ce jour. Il s'agit néanmoins d'un élément de synthèse, les propos ne pouvant être repris dans leur intégralité.

Rappel sur la procédure

Madame le Maire rappelle en premier lieu que la révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 19/12/2023. Les élus ont fait le choix de porter ce projet et de débattre du PADD dès le 3 juillet prochain malgré la proximité des élections municipales pour pouvoir intervenir au plus vite sur le territoire. Il s'agit notamment de s'opposer aux projets dénaturants le paysage local ou concernés par des risques.

A la suite des élections, il sera possible d'échanger avec la population sur les conséquences concrètes du PLU en termes de zonage, d'orientations d'aménagement et de programmation et de règlement écrit. Mais le PADD est une phase essentielle et ce document marque la volonté communale de stopper l'étalement urbain.

M POULAIN précise ensuite que la procédure de révision de PLU se divise en 4 phases distinctes :

- Phase 1. Elaboration du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement
- Phase 2. Elaboration du PADD
- Phase 3. Traduction règlementaire du PADD et Arrêt du dossier de PLU
- Phase 4. Enquête publique puis approbation du dossier de PLU

Les habitants sont invités à s'exprimer durant toute la phase de concertation qui a débuté dès la prescription du PLU et qui prendra fin au moment de l'Arrêt de la procédure (le conseil municipal tirant le bilan de la concertation). Au-delà de l'Arrêt, les habitants et associations pourront s'exprimer lors de l'enquête publique.

Durant la phase de concertation, les habitants et associations peuvent notamment :

- Venir écrire sur le registre mis à leur disposition en mairie
- Ecrire par courrier, à l'attention de Madame le Maire
- Prendre rendez-vous avec Madame le Maire
- S'exprimer durant les réunions publiques





- Prendre connaissance des informations et documents mis à leur disposition au fur et à mesure de la procédure. Le diagnostic et le PADD, au format pdf, seront ainsi bientôt téléchargeables sur le site internet de la commune.

Présentation du diagnostic

Comme précisé durant la réunion, la synthèse du diagnostic n'a pas été intégralement présentée pour ne pas nuire à la compréhension d'ensemble du dossier. Elle est cependant retranscrite dans le présent compte rendu que chacun puisse y avoir accès.

Concernant les évolutions et prévisions démographiques, les points mis en évidence sont les suivants :

- Commune à égale distance de Grasse (10 km au nord) et de Cannes (12 km au sud) ; Forte pression foncière comme tout le littoral azuréen ; Superficie de 1 118 ha pour 8 143 habitants en 2022
- Commune membre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) aux nombreuses compétences (économique, habitat, etc.) ; Syndicat SCoT'Ouest qui intègre la CAPG et la CA de Cannes Pays de Lérins ; Nombreux syndicats dont SILLAGES pour les transports en commun de l'agglomération
- Territoire très peu urbanisé jusque dans les années 1960 avec de vastes étendues agricoles dans la plaine et sur les coteaux ; Urbanisation très intense à partir des années 70
- De 1968 à 2021, + 6 328 habitants (de 1 717 habitants à 8 045 habitants) soit une augmentation de +369% ; Croissance démographique particulièrement marquée entre 1975 et 1982 (taux annuel de +7,0%) mais aussi entre 1968 et 1975 (+3,3%), entre 1982 et 1990 (+3,7%) et entre 2010 et 2015 (+2,9%)
- Croissance moindre entre 2015 et 2021 (+0,4%) avec un double phénomène : Moins de foncier disponible et souhait local de ne pas densifier à outrance l'agglomération
- Vieillesse de la population qui se poursuit mais chiffres à relativiser avec la présence de maisons de retraite sur le territoire ; Baisse de la représentation des 0-14 ans (18,4%) et des 15-29 ans (13,1%) mais classes d'âge qui demeurent bien présentes (respectivement 1 481 et 1 051 habitants) ; Poursuite du desserrement des ménages mais la moyenne reste assez élevée avec 2,31 hab/logt en 2021
- Parc d'équipements collectifs riche et diversifié ; Amélioration du parc existant et création de nouveaux équipements en cours ; Très nombreuses associations sur le territoire ; Réponse aux besoins courants de la population

Concernant l'évolution bâtie, la synthèse est la suivante :

- De 1968 à 2021, parc de logements multiplié par plus de 6 (2 fois plus vite que la population) passant de 602 à 3 777 unités ; Production variant de 45 à 106 logt/an selon les périodes depuis 1968 ; Croissance particulièrement forte entre 1975 et 1982 (+73,7 logt/an), entre 1982 et 1990 (+74,4 logt/an) et entre 2010 et 2015 (+106,4 logt/an) ; Forte croissance entre 2004 et 2014 portée par les opérations de résidences seniors et maisons de retraite
- Croissance urbaine qui s'explique par la proximité de nombreux bassins d'emplois (Pays de Grasse, Cannes, Antibes, Sophia-Antipolis, etc.) et une desserte aisée du territoire (proximité de l'A8 notamment) ; Forte représentation des résidences principales (90% du parc environ) dont les maisons de retraite ; Résidences secondaires peu nombreuses (jamais plus de 5% du parc) ; Très nombreuses villas créées ces dernières années



- De 2013 à 2023, 172 logements autorisés (analyse des permis de construire), soit un rythme bien moins soutenu de 15,6 logt/an ; Ralentissement de l'urbanisation au regard d'un foncier de moins en moins disponible et du souhait local de ne pas densifier les quartiers existants (pas de transformation de l'espace urbain)
- Entre 2013 et 2023, 61 nouveaux appartements officiellement autorisés (35,5% du parc créé) mais en réalité il s'agit le plus souvent de vastes villas scindées en 2, 4, voire 6 logements ; Une seule opération avec deux immeubles dont un pour 14 LLS ; Villa qui continue de dominer le paysage local
- En 2021, 3 777 logements dont 3 342 résidences principales ; Parc de très bonne qualité généralement ; 60% du parc constitué de villas et 40% d'appartements (mais maisons de retraites et résidences seniors intégrées aux appartements) ; En moyenne 4,2 pièces par villa et 2,6 pièces par appartement ; Peu de logements d'une pièce (4,1% du parc) mais belle diversité avec des logements de 2 et 3 pièces bien représentés
- Diversité intéressante de logements répondant aux besoins de familles, couples sans enfant, retraités, etc. ; Occupants majoritairement propriétaires (64,9% des résidences principales) ; 1 047 logements occupés par des locataires (31,3% du parc) et 127 logements occupés gratuitement ; En moyenne, les propriétaires occupent leur logement depuis 17,5 ans, les locataires depuis 7,7 ans et les personnes logées gratuitement depuis 14,0 ans
- 275 logements vacants selon l'INSEE en 2021 (7,5% du parc) mais prise en compte de la vacance « ordinaire » (appartement vide entre deux locations) et de la création de nouveaux logements (opérations d'immeubles notamment) non encore occupés ; Données LOVAC en attente
- 184 logements locatifs sociaux (5,5% des résidences principales) ; 86 PLS, 26 PLUS et 33 PLAI ; 10 programmes pour 7 bailleurs sociaux : Foncière Logement, 3F Sud (3 opérations), Erilia (2 opérations), Côte d'Azur Habitat, IN'LI PACA, Logirem et 1001 Vies Habitat (ex Logis Familial) ; Permis « Les Bastides de Pégomas » accordé avec 14 nouveaux logements locatifs sociaux (4 PLAI, 7 PLUS, 3 PLS) à venir (bailleur : 1001 Vies Habitat)

Concernant la configuration urbaine, il est noté :

- Espaces urbanisés qui représentent 1/3 du territoire ; Urbanisation de plaine avant de s'étendre sur les collines avoisinantes ; Surface cultivée de plus en plus réduite en plaine (disparition du maraîchage) mais maintien d'une activité sur les collines (mimosas)
- Partie Actuellement Urbanisée estimée à 277,80 ha ; Densités fluctuantes de 15 à 200 logt/ha en fonction des opérations mais globalement assez faibles
- Agglomération scindée en deux parties par la Siagne ; Partie sud assez déstructurée avec la RD 109 en lien fonctionnel : quartiers pavillonnaires, immeubles, équipements collectifs, carrière, zone d'activité, hameau de la Fènerie, etc.
- Centre-ville assez restreint présentant de vastes espaces de respiration (plus que dans les quartiers d'habitat plus éloignés)
- Cadre de vie valorisé par trois éléments forts en centre-ville : Hameaux historiques (et réduits) du Logis, du Château et de Saint Pierre ; La Mourachonne et ses abords ; Les vues vers les reliefs alentours
- Vigilance quant à l'urbanisation sur les côteaux : Mise à mal du paysage local, problèmes d'écoulements pluviaux, risques incendies accrus, etc.

Sur les déplacements, la synthèse est la suivante :





- RD 9 (avenue de Cannes), axe majeur et historique d'entrée de ville complété aujourd'hui par la RD 1009 / RD 109a en parallèle (principal accès depuis l'A8 notamment)
- RD 109 qui mène vers le Sud, la Fènerie et la zone d'activités ; RD 309 (route d'Or) vers Tanneron et RD 209 vers Mouans Sartoux plus rurales ; RD 92 en limite sud du territoire
- Réseau communal assez bien dimensionné en agglomération mais qui présente une certaine étroitesse dans les collines soumises à risque feu de forêt ; Densification des collines qui interroge
- 41 emplacements réservés prévus au PLU pour améliorer la voirie et les déplacements en règle générale
- Des circulations douces sécurisées sur le territoire avec de nombreux trottoirs, des ponts, etc. ; Deux sentiers de randonnée en limite de commune ; Deux pistes cyclables sur le territoire
- Transports en commun assurés par la Région et la CAPG mais peu usités au quotidien (usage quasi-exclusif de la voiture) ; Transport scolaire assuré par le Conseil Départemental et la régie Sillages

Concernant les réseaux, notons les points suivants :

- Ressource en eau gérée par le Syndicat Mixte des Communes Alimentées par les Canaux de la Siagne et du Loup (SICASIL) ; Ressources nombreuses et diversifiées dans leurs origines (Canal du Loup, Canal de la Siagne, captages de sources, puits implantés en basse vallée de la Siagne)
- Réseau d'eau potable de qualité et très étendu sur le territoire ; Pas de difficultés majeures
- Réseau d'assainissement des eaux usées étendu et de qualité sur le territoire ; Station d'épuration suffisamment dimensionnée pour les besoins actuels et futurs du bassin (STEP de Saint Cassien dimensionnée pour 8 communes et 300 000 EH)
- Pas de difficultés particulières concernant l'assainissement autonome ; Tous les sites densifiables desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- Zonage pluvial en cours d'étude (projet repris par la CAPG depuis le changement de compétence) ; Attente des résultats
- Réseaux de téléphonie, d'électricité et de gaz qui ne présentent pas de difficultés particulières ; Déploiement de la fibre bientôt achevé ; Deux projets d'antennes téléphoniques sur le territoire
- Gestion des déchets par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ; Présence d'une déchetterie sur le territoire ; Pas de difficultés particulières

Pour l'économie locale, les points suivants sont à souligner :

- 4 782 personnes entre 15 et 64 ans dont 19,3% d'inactifs (étudiants, pré-retraités, etc.) ; 3 859 personnes actives dont 3 587 avec un emploi ; Taux de chômage de 7,1%
- Sur 3 526 personnes ayant un emploi, 1 064 professions intermédiaires, 1 020 employés, 530 cadres et professions intellectuelles supérieures, 458 artisans, commerçants ou chefs d'entreprise et 430 ouvriers ; Seulement 25 agriculteurs exploitants.
- Sur 3 648 personnes ayant un emploi, 2 926 salariées (80,2%) et 722 non-salariées (19,8%) ; 11,6% personnes travaillant à temps partiel ; 2 603 salariés en Contrat à Durée Indéterminée ou Titulaires de la Fonction Publique (89,0% des salariés) d'où une certaine stabilité de l'emploi ; Parmi les non-salariés, 468



indépendants (64,8% de cette catégorie), 249 employeurs (8,5%) et 5 aides familiaux

- 830 personnes qui travaillent sur le territoire (22,8%) ; 3,6% des personnes qui n'ont pas besoin de se déplacer pour se rendre au travail ; Véhicule motorisé quasi-exclusivement utilisé pour 85% des déplacements (5,0% à pied ou en vélo, 2,3% en transport)
- 71,7% de scolarisation pour les 2-5 ans, 97,6% pour les 6-10 ans et les 11-14 ans, 93,1% des 15-17 ans et (surtout) 42,1% 18-24 ans qui poursuivent leur études ; Taux important qui démontre des catégories socio-professionnelles dite supérieures (cadres, employés qualifiés, etc.).
- 2 192 emplois recensés sur le territoire en 2021 : 27,6% employés, 24,2% ouvriers, 22,3% professions intermédiaires, 13,5% artisans, commerçants et chefs entreprise et 0,9% agriculteurs exploitants.
- 833 unités légales économiquement actives (entreprises hors agriculture et administrations) en 2021 dont 176 dans le commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, 163 activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien et 158 dans le domaine de la construction ; 892 établissements recensés
- 178 nouvelles entreprises créées en 2022 selon l'INSEE dont 130 entreprises individuelles ; Evolution très (trop) importante de +21,4% difficilement repérable dans le paysage de Pégomas d'autant que le nombre de fermetures n'est pas renseigné
- 3 hôtels sur le territoire (2 non classés et 1 deux étoiles) pour un total de 48 chambres ; 1 camping trois étoiles pour 134 emplacements ; Aucun village vacances, résidence de tourisme ou autre hébergement touristique assimilé
- Sur la zone d'activités de la Fènerie, 15 unités foncières pour 97 établissements ; Taux de vacance fiscale de 0% ; Analyse de la CMA qui met en évidence la présence de 495 entreprises artisanales en 2022 ; Age moyen d'une entreprise de 8,9 ans ; Age moyen des artisans de 46 ans

Concernant l'agriculture, la synthèse est la suivante :

- Existence d'une charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt dans les Alpes-Maritimes ; Activité agricole qui décline dans le département (-2,3% de Surface Agricole Utilisée mais surtout -34% d'exploitants)
- Orientation technico-économique de l'agriculture dans les Alpes Maritimes diversifiée mais nombreuses exploitations dans les fruits et autres cultures permanentes ; Production brute standard (PBS) portée par les productions de fleurs et horticulture diverse (preuve de la place des activités de parfumerie et autres dans le Département)
- Baisse (importante) de la main d'œuvre familiale (-67%), des chefs d'exploitations et co-exploitants (-34%) et des salariés permanents (-22%) avec au contraire une augmentation des saisonniers et salariés occasionnels (+45%) ; Fragilité du tissu économique et perte du réseau d'entre-aide familiale ; 12% des exploitations dont l'exploitant à plus de 60 ans dans l'incertitude sur leur devenir
- Orientation technico-économique de Pégomas : Fleurs et/ou horticulture diverse ; 199 exploitations dans le Pays de Grasse (dont 171 exploitations individuelles, 6 GAEC, 4 EARL et 18 diverses) ; 18 exploitants agricoles sur Pégomas selon le recensement agricole ; 21 exploitants connus et 7 retraités / cotisants solidaires
- Registre Parcellaire Graphique très peu renseigné sur la commune et guère exploitable ; Présence de prairies dans la plaine et de plantations de mimosas dans les collines



- Présence de bois soumis au régime forestier mais pas d'activité forestière sur le territoire

Le bilan du PLU est le suivant :

- PLU approuvé le 11/03/2019 et modifié le 17/05/2022 ; Plusieurs mises à jour depuis l'approbation
- PADD qui se structure autour de 6 orientations ; 1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable ; 2. Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques ; 3. Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant une mixité sociale ; 4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune ; 5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables ; 6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Orientation 6 sans cartographie ; Perspectives de croissance fixées à 2% par an soit 170 habitants/an et la création d'environ 76 logements/an d'ici 2025 ; Surface des zones urbaines qui doit représenter environ 27% du territoire communal ; Besoin d'environ 29 ha pour répondre aux besoins en logements, en stationnements, en équipements et en activités dont environ 24 ha d'espaces non bâtis situés dans les espaces interstitiels des secteurs déjà urbanisés et 5 ha d'espaces non bâtis situés en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) ; Objectif visé de réduction de la consommation foncière de -26 %
- 8 zones urbaines différenciées au PLU ainsi que 2 zones agricoles et 1 zone naturelle ; 1 périmètre d'attente de projet d'aménagement global ; Plusieurs secteurs de mixité sociale, espaces paysagers, EBC, etc. ; 2 secteurs à orientations d'aménagement
- Bilan sur l'artificialisation des sols produit en janvier 2024 ; Consommation foncière sur la période 2011-2021 de 17,9 ha (1,8 ha/an), surtout liée à l'habitat (64%) ; Entre septembre 2021 et octobre 2023, 23 constructions nouvelles qui ont été édifiées ou qui sont en cours d'édification ; 6,8 ha de consommation foncière maximum encore disponibles d'ici 2031 ; Rythme de consommation foncière communale qui n'est pas en adéquation avec les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience (consommation de 0,9 ha/an maximum jusqu'en 2031).
- Au-delà de la consommation foncière, outils visant à promouvoir la mixité sociale insuffisants ; Secteurs de servitudes sociales qui ont peu de chances d'aboutir ; Règle générale en zones U1 à U4 trop permissive (45% de LLS si programme de plus de 4 logements ou de plus de 400 m²) et qui pousse à la création de villas (3 villas de 110 m², 4 villas de 95 m², etc.) ; Retard qui se creuse
- Bilan concluant à la nécessité de réviser le PLU

Vis-à-vis des documents supra-communaux, le diagnostic a mis en évidence :

- SRADDET PACA adopté le 26/06/2019 ; Premier schéma régional avec des objectifs chiffrés ; 11 domaines et 58 objectifs ; Deux visions : A moyen terme (2030) et à long terme (2050) avec des objectifs de plus en plus ambitieux ; 4 espaces : Provençal (dont fait partie la Commune), alpin, rhodanien et azuréen ; Croissance démographique visée en région PACA : +0,4% annuel en priorisant les alentours immédiats des centralités
- Au SRADDET : 30 000 résidences principales par an à décliner dans les SCoT, voire PLU ; Objectif fort : 50% de rénovation thermique dans le parc ancien (avant 1975) et plus généralement reconquête de la vacance, des centres villes ; Objectif (2030) : -50% de consommation des terres agricoles et naturelles et 0 m² de terres agricoles irriguées puis 2050 : 0 m² d'extension urbaine ; Objectif (2050) : Chute de 50% de la consommation d'énergie primaire et fort développement des parcs photovoltaïques et éoliens





- Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes Maritimes approuvée en 2003 ; Pégomas dans la Bande Côtière et le Moyen-Pays ; Pégomas essentiellement concernée par l'axe bleu (Siagne) et les espaces naturels à préserver (Tanneron au sud-ouest et massifs boisés au nord et à l'est)
- Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes modifié en 2022 ; Pégomas situé dans l'espace dit du Moyen Pays ; Croissance démographique attendue de +0,3% ; objectifs ambitieux de réduction de la consommation foncière (seulement 6 ha pour du logement d'ici 2040 pour Pégomas) ; Basse vallée de la Siagne qui a fait l'objet d'une orientation spécifique pour requalifier ce secteur d'entrée de territoire
- PLH 2017-2022 prorogé jusqu'en 2024 ; Taux de mixité sociale attendu de 61% par rapport aux nouvelles constructions dont 30% minimum de PLAI, 40% minimum de PLUS 20% maximum de PLS
- Pour les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence, toutes les opérations de plus de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher devant comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, hors PLS
- Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé pour la période 2017-2027 avec quelques actions spécifiques à Pégomas mais de nombreuses autres qui concernent toutes communes sur de nombreuses thématiques : desserte en bus, prise en compte des déplacements en vélos, bornes de recharge, stationnement, gare de Grasse, etc.

Pour les risques, notons :

- Territoire en zone d'aléa modéré du risque sismique ; Agglomération et partie nord du territoire concernés par les retraits et gonflements d'argile (aléas modéré et fort) ; Quelques mouvements de terrain en limite ouest du territoire (hors zones constructibles) ; Commune classée catégorie 3 (important) vis-à-vis du radon
- Risque feu de forêt très important sur le territoire (massifs boisés avec plantations de mimosas) ; Plan de Prévention du Risque Incendie de forêt approuvé le 28/12/2001 avec de vastes zones rouges (inconstructibles) dans la partie sud du territoire
- Risque inondation le long de la Siagne et ses affluents ; Agglomération aussi bien concernée par des zones bleues que par des zones rouges du PPRi approuvé le 15/10/2021 ; Territoire intégré dans le TRI Nice - Cannes - Mandelieu du PPGRi ; Territoire faisant partie du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Siagne Béal
- Commune concernée par le risque de rupture du Barrage de Saint Cassien (temps d'arrivée du front d'onde estimé à 1h10) ; Pas de plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ; Aucune mine et carrière souterraine n'est répertoriée sur la commune
- Deux types de canalisations à prendre en compte lors de travaux (lignes à haute tension électrique et gaz) ; Aucun site seveso ; Aucun site industriel recensé dans la base de données ex-basol ; 10 éléments relevés dans la base Basias mais seuls 3 sont localisés ; RD 9 et RD 109 classées voies bruyantes avec nuisances sonores associées

Pour la configuration du territoire, la synthèse est la suivante :

- Territoire divisé en trois grands ensembles : le Tanneron à l'Ouest, la vallée de la Siagne au Centre et les petits massifs satellites rattachés au Tanneron à l'Est
- Deux grandes structures géologiques identifiées : Le massif métamorphique du Tanneron (des gneiss leptynitiques migmatitiques, etc.) et plaine alluviale de la Siagne (alluvions fines)



- Deux grands types de sols avec dans le massif du Tanneron des sols peu épais voire absents sur un substrat imperméable et des sols alluviaux plus profonds et riches dans la plaine
- Deux nappes souterraines identifiées sur le territoire dans le SDAGE Rhône Méditerranée : FRDG386 « Alluvions des basses vallées littorales des Alpes-Maritimes (Siagne, Loup et Paillon) » et FRDG609 « Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères »
- Réseau hydraulique marqué par la Siagne qui traverse le territoire d'est en ouest avant de se jeter plus au sud dans la Mer Méditerranée ; bassin versant d'environ 520 km² ; Module du fleuve à Pégomas de 8,75 m³/s
- Grande partie au Nord du territoire communal définie comme zone favorable à l'étude de projets éoliens au SRADDET mais pas de volonté communale de développer de tels infrastructures
- Commune intégrée au Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes Maritimes ; PPA qui se décline en 51 actions ; Plan Climat-Air-Energie Territorial pour la période 2024-2029 approuvé par le conseil communautaire le 20/06/2024 avec 4 axes stratégiques, 19 sous-axes et 46 fiches actions
- Qualité de l'air moyenne
- Une pollution lumineuse moindre que les agglomérations alentours et qui tend à diminuer ces dernières années

L'analyse écologique (en cours) met en évidence les points suivants :

- Territoire concerné par trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique : ZNIEFF n°930020491 Charmaies, Gorges de la Siagne et de la Siagnole, ZNIEFF n°930012586 Plaine de la Siagne et ZNIEFF n°930012587 Forêts de Peygros et de Pégomas
- Aucun site Natura 2000 sur le territoire
- Plusieurs éléments de la trame verte avec des réservoirs de biodiversité à préserver (au nord-est du territoire communal) ou à remettre en bon état (moitié sud-ouest de la commune) ; Aucun corridor de la Trame Verte (il y en a à l'ouest du territoire communal)
- Plusieurs éléments de la Trame Bleue : Des éléments linéaires à remettre en bon état (les trois cours d'eau principaux) ; Des éléments surfaciques à préserver (plans d'eau et zones humides liés à la Siagne et situés en aval du pont de la RD 109)

Enfin, l'analyse paysagère est la suivante :

- Pégomas dans l'unité « L'Estérel et le Tanneron » à l'Atlas des Paysages des Alpes Maritimes ; Trois grands enjeux : Préserver le massif du Tanneron, notamment contre les nombreux incendies qui ont parfois transformé la forêt en un maquis dégradé ; Préserver les versants des constructions qui participent à l'artificialisation du littoral et au mitage des versants du littoral ; Assurer un paysage de qualité sur les abords de la RD 109 qui s'est fortement dégradé ces dernières années (profusion de hangars, panneaux publicitaires, ...).
- Au SCoT du Pays de Grasse, Pégomas est concerné par trois entités paysagères : Les coteaux urbanisés du pays de Grasse (au nord), la basse vallée de la Siagne (Est) et les massifs du Tanneron et de l'Estérel (au sud) ; Enjeux importants le long des RD 9 et RD 109 (qualité des entrées de ville, coupures d'urbanisation, etc.)
- Importance des perceptions paysagères sur le territoire avec des vues à préserver depuis les reliefs vers la plaine agricole quienserre la ville et depuis la ville vers



les massifs boisés et cultivés alentours ; Impact paysager important de l'urbanisation dans les collines

- 5 entités paysagères sur le territoire : 1. Le secteur « tanneron » - Les Sausserons, le Tanneron, les Carpénèdes, la Fènerie ; 2. Le secteur « Gambe torte » - Zone d'activités ; 3. Le secteur « castellaras, cabrol, carrière Mul, logis, Bastidon » ; 4. Le secteur « château et logis » ; 5. Le secteur « collinaire » - Les Arnauds, la Tuilière, Clavary, les Tapets, les Mitres, les Muls, les Périssols et les Ribiers
- Site Inscrit « Village d'Auribeau-sur-Siagne et abords » (arrêté du 18/09/1973) et trois entités archéologiques seulement ; Pas de Monument Historique, de Site Patrimonial Remarquable, etc.
- Plusieurs éléments repérés au titre du L151-19 du CU dont les recommandations et prescriptions doivent être précisées / renforcées au PLU

Présentation du PADD

Le PADD est présenté succinctement. Il se structure de la manière suivante :

- Orientation n°1 : Conforter les éléments identitaires du territoire et promouvoir un cadre de vie de qualité
 - Objectif 1.1 : Conforter le patrimoine naturel
 - Objectif 1.2 : Protéger le patrimoine paysager
 - Objectif 1.3 : Sauvegarder le patrimoine bâti et urbain du territoire
 - Objectif 1.4 : Prendre en compte les risques existants et s'adapter au changement climatique
- Orientation n°2 : Promouvoir un développement économique diversifié, à l'année et respectueux de l'environnement local
 - Objectif 2.1 : Maintenir une diversité de l'emploi sur le territoire
 - Objectif 2.2 : Conforter l'activité agricole sur le territoire
- Orientation n°3 : Conforter l'organisation urbaine et sociétale du territoire
 - Objectif 3.1 : Améliorer les possibilités de déplacement sur le territoire
 - Objectif 3.2 : Maintenir un niveau de services publics élevé sur le territoire
 - Objectif 3.3 : Répondre aux besoins des habitants en matière de logements
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain et de la réduction de l'artificialisation des sols

Concernant les besoins exprimés dans le PADD :

En matière économique, le PADD n'ambitionne aucune création nouvelle de zones d'activités. En termes fonciers, deux interventions sont identifiées :

- Densification / comblement de la zone économique de la Fènerie (en mars 2025, le potentiel urbanisable restant est estimé à 0,86 ha d'ENAF)
- Optimisation foncière en entrée de ville sur le site de l'actuelle pépinière agricole

Les objectifs affichés en matière d'équipements collectifs ne nécessitent pas la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). Les parcelles concernées par les différents projets font moins de 2 500 m² au cœur du tissu urbain constitué. Aucun ENAF ne doit être consommé.

En matière de logements, le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT'Ouest qui fixe la consommation maximale d'ENAF pour de la mixité urbaine / logement à 4 ha pour la période 2020-2030 puis à 2 ha pour la période 2030-2040, soit un total de 6 ha pour du logement.



En tenant compte du bilan triennal de la Commune et la consommation de 2,1 ha d'ENAF entre 2021 et 2023, seuls 3,9 ha d'ENAF pourraient être consommés pour répondre aux besoins en logement.

En conclusion, au regard, des impératifs imposés par le cadre législatif et supra-communal, la révision du PLU devra entraîner une réduction importante des zones urbaines et des possibilités de densification.

Le potentiel constructible en ENAF est en effet estimé au PLU en vigueur (mars 2025) à 17,85 ha, dont 12,31 ha en extension de la partie actuellement urbanisée. Ce potentiel est près de 4,5 fois supérieur aux besoins exprimés dans le PADD.

Débats et échanges avec la population

Les échanges ce jour sont synthétisés ci-après.

Intervention n°1 : Un habitant s'interroge sur la production de logements sociaux à venir et notamment les PLS.

Retour n°1 : A ce sujet, madame le maire précise plusieurs éléments :

- Les taux de PLS, PLUS, PLAi, etc. sont fixés par le Programme Local de l'Habitat et non le PLU. Il n'y a d'ailleurs aucun intérêt à fixer des seuils car tout va dépendre des besoins au moment du dépôt de permis.
- Dans l'absolu, les élus sont favorables à la réalisation de logements sociaux puisque de nombreux Pégomassoises en ont besoin. La Commune siège dans toutes les commissions pour que les demandes locales puissent passer. Cependant, concrètement, l'Etat place de nombreuses personnes qui ne travaillent pas ou ne vivent pas sur la commune ce qui génère deux inconvénients majeurs : augmentation des trafics routiers vers Cannes ou Grasse notamment et un manque d'intégration des nouveaux venus à la vie locale.
- La Commune a parfaitement conscience qu'elle ne rattrapera jamais son retard en matière de logements sociaux. Le retard dépasse aujourd'hui la production totale de logements attendus dans les 10 prochaines années. Même si la Commune produisait 100% de logements sociaux via la révision du PLU, elle serait en déficit. De plus, la production de logements sociaux entre dans le calcul des besoins en logements sociaux. Créer 12 logements sociaux génère immédiatement un besoin nouveau de 4 logements sociaux (25%). C'est une course en avant dans laquelle ne veut pas se lancer la Commune.
- Durant ce premier mandat, seuls 14 logements sociaux ont été créés. 3 autres sont à l'étude sur Saint Pierre.

Intervention n°2 : Un agriculteur soulève les difficultés pour pouvoir construire des bâtiments accueillant des travailleurs en zone agricole (contraintes du PPRif et du PLU) alors que l'agriculture est essentielle au maintien des paysages locaux et à la défense contre le risque feu de forêt

Retour n°2 : La Commune en est parfaitement consciente comme développé dans le PADD. Les élus veulent soutenir au maximum les agriculteurs. Le règlement du PLU sera réétudié à ce sujet, toujours en étroite collaboration avec les services de l'Etat. A noter que la révision du Plan de Prévention du Risque incendie de forêt devrait prochainement être lancée par la Préfecture. La Commune ne pense pas pouvoir réduire les zones d'aléas mais l'idée est de retravailler le règlement écrit de ce PPRif. Il est par ailleurs précisé qu'une étude est en cours avec la Chambre d'Agriculture pour tenter de trouver des solutions aux problèmes quotidiens des agriculteurs.



Intervention n°3 : Il est demandé si l'aménagement de la carrière entre dans le calcul de la consommation foncière à venir et les 4 ha restants ?

Retour n°3 : A ce sujet, les précisions suivantes sont apportées :

- Le site étant déjà anthropisé / aménagé et le projet ne prévoyant aucune construction, il n'entre pas dans les calculs sur la consommation foncière.
- Concernant les 4 ha, ils posent surtout question pour la création de logements. Les projets économiques ou d'équipements n'entrent pas dans le décompte. C'est surtout les extensions urbaines pour du logement qui vont poser problème.
- Sur le site de l'ancienne carrière, l'objectif est surtout de créer une zone d'expansion des crues. Dans un second temps, il s'agit de profiter du site pour en faire un espace de loisirs pour les Pégomassois. Mais aucun aménagement en dur n'est prévu. Il n'y aura pas d'imperméabilisation des sols. Le projet est en bonne voie et les discussions se poursuivent avec les propriétaires, l'État, le SMIAGE, etc. Les sondages de sol sont en cours

Intervention n°4 : Le PADD fera-t-il parti de l'enquête publique prévue en septembre / octobre ?

Retour n°1 : Non, l'enquête publique est spécifique aux procédures de modifications n°2 et 3 du PLU. Le PADD sera soumis à enquête publique avec l'ensemble des pièces du PLU qui aura été arrêté (enquête publique qui pourrait avoir lieu fin du second semestre 2026 ou début 2027).

Les habitants n'ayant plus de remarques, Madame le Maire les remercie pour leur venue et rappelle l'importance pour les élus d'encadrer au mieux l'urbanisation pour tenir compte des enjeux paysagers et des risques. Elle clôt la réunion à 20h30.