

Arrêté Mairie de PEGOMAS :
N° 188 / 2025

BARBARA JURAMIE
Commissaire Enquêteur
06000 NICE

Le, 10/11/2025

AVIS & CONCLUSIONS MOTIVEES

du
Commissaire Enquêteur



ENQUETE PUBLIQUE

Relative:

**A la modification N° 2 et N° 3 de droit commun du PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
PEGOMAS (06580)**



SOMMAIRE/ AVIS & CONCLUSIONS MOTIVEES

I/ AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (CE)

- BILAN INTRODUCTIF DE L'AVIS.....
- 1 MODIFICATION N°2.....
- 2 MODIFICATION N°3.....
- 3 MODIFICATION N°2&3 DU PLU DE PEGOMAS.....

P3
P4
P10
P14

II/ CONCLUSIONS MOTIVEES AVIS FINAL.....

P17/24

-----0-----



Barbara JURAMIE
Commissaire Enquêteur
06100 NICE

Nice le 10 /11/2025 :

Arrêté Maire de Pégomas n° 188 /2025 du 24/07/2025

OBJET : Enquête d'utilité publique relative à la modification N°2 et N°3 du PLU de PEGOMAS (06580)

REFERENCE : Désignation du Commissaire Enquêteur en date du 27/06/2025 par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

-----0-----

I AVIS du Commissaire Enquêteur

Le dossier d'enquête publique sur la modification N°2 & 3 du PLU de Pégomas aborde de nombreux thèmes énumérés ci-après :

- Suppression de la mention Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global secteur 1 et secteur 2,
- Suppression d'une partie du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global secteur 3
- Modification N°3 : Classement d'un terrain agricole dans une zone autre qu'agricole sur demande du tribunal administratif de Nice,
- Emplacements réservés : OAP
 - o n°46 projet de mixité sociale chemin de l'Avère,
 - o n°53 projet d'une aire de stationnement proximité école Jean ROstand
- Améliorations du règlement d'urbanisme.

Chacun de ces thèmes nécessite une analyse spécifique en fonction de ses sites et enjeux propres. Quant aux observations du public, elles se sont principalement concentrées sur des aspects directement liés à leurs intérêts; nous nous attacherons donc à les associer aux thèmes analysés. Il ressort néanmoins de l'ensemble du dossier un thème général, fédérateur des autres, sur lequel l'enquête publique peut s'appuyer : celui de l'évolution du règlement du PLU de Pégomas, qui en constitue le fil conducteur et justifie la mise en œuvre de la procédure de Modification de droit commun du PLU de Pégomas (article L 131-9 CU).

Concernant les pièces du dossier et sa présentation générale/

Le dossier d'enquête publique soumis au public est bien documenté à travers les informations fournies, cependant :

- S'agissant du plan graphique :
il subsiste une difficulté de lecture au niveau des cartographies qui ne sont pas toujours compréhensibles car des couleurs similaires se confondent entre elles (extrait règlement graphique dossier d'enquête publique pour le secteur 3 PAPAG de la Modification N°2 du PLU) et peuvent tromper le lecteur, les échelles ne sont pas adaptées par manque de zoom lisibles sur les secteurs, pas de numérotations ni de légendes sur certaines cartes ce qui complique notre analyse car il faut des recoupements entre les différentes informations des cartes pour essayer de comprendre ce qui est impacté de ce qui ne l'est pas.

Par ailleurs, le dossier d'enquête présente à petites échelles des cartographies de situation des secteurs impactés avec une légende illisible que ce soit sur internet ou sur document papier, (pour exemple page 18 du document OAP).

Pour cela, il aurait été judicieux de produire en supplément un plan unique à une échelle lisible dans lequel les numéros de parcelles sont répertoriés pour chaque secteur.

Par ailleurs également, il apparaît que certaines photographies, notamment celles figurant dans la présentation du dossier de la modification N°3, n'ont pas été actualisées, certaines datant de plus de dix ans.

Par conséquent, il a été difficile d'apprécier le projet avec réalisme, compte tenu de l'ancienneté de ces supports et de l'évolution intervenue dans les constructions et aménagements du secteur.

-S'agissant du règlement écrit :

Les modifications apportées au règlement d'urbanisme du PLU de Pégomas concernant l'évolution de certaines règles ne sont pas suffisamment mises en évidence par rapport aux dispositions inchangées, ce qui nous oblige à se reporter en permanence à la lecture de la note de présentation du dossier d'enquête publique pour identifier les mises à jour projetées dans le règlement. Cette présentation nuit à la bonne compréhension par le public de la portée réelle de la modification n° 2. Il en résulte un défaut de lisibilité quant à l'identification des évolutions proposées.

CE : La présentation des modifications « avant/après » dans le règlement du PLU n'a pas été exposée de manière suffisamment claire, rendant la lecture et la compréhension des changements complexes.

CE : Il aurait donc été judicieux de faire une présentation comparative (version initiale/version révisée) en surlignant par exemple, ou par un autre marquage spécifique, les articles modifiés, ce qui aurait permis une meilleure distinction entre les règles nouvelles et les règles demeurant inchangées.

1/ MODIFICATION N°2 /

• 1.1 Concernant le PAPAG 1 de la Gravière :

Ce PAPAG n'est pas couvert par une OAP. Le fait de prendre acte de la suppression du PAPAG 1 pose problème pour ce secteur au niveau du zonage car le secteur est soumis au risque inondation et la qualité des vues paysagères doit être sauvegardée. La modification n° 2 du PLU crée donc un impact à ce niveau.

En effet, le PAPAG 1 dont la fonction était de geler les terrains concernés dans l'attente d'un projet global ouvre dorénavant la possibilité de déposer une demande de permis de construire dans un endroit où les enjeux paysagers sont importants.

Le secteur se trouve actuellement en zone U2 permettant de construire en R+2+ un niveau supplémentaire sur la moitié de la surface (Attique), et l'objectif est donc de réduire les droits à construire sur ces terrains en modifiant le zonage qui consiste à déclasser une partie des terrains en passant de la zone U2 à la zone U3b pour obtenir moindre hauteur (R+1) et moindre densité. L'emprise au sol est augmentée et autorisée à 30% ce qui permet de rester conforme par rapport au PPRI.

CE : Le Commissaire Enquêteur approuve et prend acte de la nécessité de passer le règlement d'urbanisme en zone U3b dans un souci de sécurité par rapport au risque inondation et de protection des vues paysagères lointaines en limitant les hauteurs des futures constructions.

Par ailleurs, nous sollicitons la commune de Pégomas et les services de l'Etat de porter une attention particulière à la suggestion formulée par Mme et M. Feliciano dans leur observation (*registre n°2 en page 3*), visant la création d'un jardin méditerranéen au niveau de la zone à fort risque d'inondation. En effet, l'aménagement d'un espace végétalisé à cet endroit, à vocation de petit parc d'agrément serait pertinent compte tenu du caractère inondable du site. Il permettrait d'ouvrir et valoriser cet espace tout en respectant les contraintes hydrauliques et environnementales, sans compromettre les orientations du PADD.

Cette proposition pourrait, de plus, s'associer à celle formulée par la commune de PEGOMAS dans son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le Logis (phase 2, en se rattachant au cœur d'îlot piéton et renforçant ainsi la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et la complémentarité des espaces paysagers.

Nous recommandons à la commune de Pégomas ainsi qu'aux services de l'Etat d'examiner la proposition de Mme et M. FELICIANO, et d'évaluer dans quelle mesure juridique elle pourrait être prise en compte, que ce soit dans le cadre de cette enquête publique relative à la modification n°2 du PLU, ou bien dans le cadre de la révision générale à venir de ce document.

1.2 Concernant le PAPAG 2 du Logis :

Le PAPAG a été instauré en 2019 et l'OAP a été mise en place en 2022 sans supprimer le PAPAG déjà instauré. Ce secteur est en zone U1 du PLU et en zone bleue du PPRI, donc soumis au risque inondation. Le PAPAG 2 instauré dans ce secteur est devenu caduc avec le délai des cinq ans dépassé, cependant l'OAP de ce site existe toujours avec la mise en place d'une phase 1 et d'une phase 2, et cette Opération d'Aménagement et de Programmation ne sera ni modifiée ni supprimée. La Modification n°2 n'impactant donc pas l'OAP, la question du stationnement et des aménagements prévus ne font pas partie de cette modification et restent d'actualité.

La suppression du PAPAG 2 dont la fonction était de geler les terrains concernés dans l'attente d'un projet global ouvre dorénavant la possibilité de déposer une demande de permis de construire sur la zone concernée, mais l'OAP n'étant pas modifiée, donc sans aucune évolution, le permis est soumis à l'OAP et les droits à construire restent les mêmes et n'évoluent pas non plus.

La Modification n°2 permet donc la suppression de ce PAPAG qui n'a plus lieu d'être depuis l'instauration de l'OAP en 2022.

CE :Le Commissaire Enquêteur prend acte de la suppression du PAPAG 2 et du maintien du règlement de la zone U1 qui continue de s'appliquer sur le secteur, ainsi que de la conservation de l'OAP, permettant ainsi, à notre sens, de préserver la priorité de la commune de Pégomas, à savoir contenir le dynamisme urbain de son centre-ville, tout en respectant l'objectif des services de l'Etat, qui consiste à densifier le cœur de ville de Pégomas. Ces deux orientations restent donc compatibles.

L'étalement urbain, constitué au fil du temps entre autres de hameaux, d'immeubles et de quartiers pavillonnaires dispersés en périphérie éloignée du centre de Pégomas a contribué à la décentralisation du cœur de ville. De ce fait, la densité est aujourd'hui plus marquée en périphérie qu'au centre et dans ses abords immédiats. Il n'existe pas, à proprement parler, de cœur de ville perçu comme « un village dense et patrimonial », celui-ci n'étant pas valorisé en tant que tel. Le maintien d'une centralité urbaine fait partie des objectifs de la commune, dans la perspective de préserver des vues sur le Grand paysage.

Le Commissaire Enquêteur n'a pas le pouvoir juridique de s'opposer à la suppression d'un PAPAG lorsqu'il est arrivé à échéance, mais il a un pouvoir d'appréciation, de recommandation, et du fait d'acter légalement cette suppression afin de pouvoir continuer à faire évoluer le PLU de la commune concernée sans entrave ni ambiguïté.

CE : Le Commissaire enquêteur prend donc acte de la suppression du PAPAG 2 du Logis, constate le maintien de l'OAP sur le secteur qui se déroule en deux phases, apprécie le retour au règlement d'urbanisme de la Zone U1 du PLU de Pégomas qui est en cohérence avec l'objectif principal de la commune de densifier et requalifier son cœur de ville, et approuve l'orientation de cette volonté communale qui permettrait à la ville de Pégomas d'affirmer son identité propre.

• **1.3 Concernant la gestion du PAPAG 3 :**

Ce PAPAG a été instauré en 2022 lors de la modification N°1 du PLU de Pégomas, et le secteur reste un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global à l'inverse des deux autres (1&2) qui ne sont plus opposables.

- L'objet de la modification n°2 dans l'enquête publique est de réduire ce PAPAG en sortant les parcelles AS 212-213(anc. H 1214 -1216) du PAPAG suite à une demande de droit de délaissement.

L'instauration de ce PAPAG fait suite à l'abandon d'une OAP (Orientation d'Aménagement de Projet) sur ce secteur lors de la modification n°1 du PLU approuvée le 17/05/2022.

Lors de notre réunion avec Madame le Maire de Pégomas, il a été évoqué la volonté de modérer la constructibilité des parcelles délaissées afin de permettre de réaliser du pavillonnaire en cohérence avec le bâti existant à l'arrière déjà composé de maisons individuelles.

CE : S'agissant du secteur 3 PAPAG, la Modification n°2 du PLU de Pégomas vise uniquement à officialiser le droit de délaissement de deux parcelles. Le Commissaire Enquêteur valide cette orientation en prenant acte de la volonté de la collectivité de ne pas souhaiter acquérir ces parcelles. Cette décision n'affecte pas, à notre avis, la cohérence de développement et d'aménagement du territoire et ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLU de Pégomas.

-S'agissant de l'observation de Mme et M. PAIX concernant une autre demande de délaissement de leurs parcelles section 000AS 214-AS 215-AS218 (observation registre n°2 page 12), cette demande qui intervient durant l'enquête publique en cours ne fait pas partie de l'objet de la présente enquête publique relative à la modification n°2 du PLU. Le Commissaire Enquêteur n'a pas pour rôle de se substituer à l'autorité compétente, à savoir la commune de Pégomas, et n'a donc pas de pouvoir décisionnel sur une demande de délaissement, mais un rôle consultatif, c'est-à-dire évaluer pour ce cas précis la pertinence de la demande au regard de l'intérêt général.

CE : Les arguments exposés par Mme et M. PAIX dans leur observation revêtent un caractère d'utilité publique, dans la mesure où Mme et M. PAIX visent à orienter le projet vers la mise en place d'un pôle-santé ou de mission de service public à proximité.

Une telle orientation répond à des besoins collectifs en matière d'accès aux soins, par exemple, et s'inscrit donc dans une logique d'intérêt général.

Le CE est donc favorable à ce que cette proposition soit étudiée avec attention par la commune, afin d'en évaluer la faisabilité et compatibilité avec les orientations du PLU et les besoins du territoire.

-S'agissant de l'observation formulée par Mme et M. DEROUILLHE, il est relevé que leur souhait exprimé de voir la commune de Pégomas maîtriser les volumes bâtis et la densification

du secteur, afin de préserver l'ensoleillement et les vues paysagères, semble en fait rejoindre les orientations de la collectivité suite à notre réunion avec Mme le Maire de Pégomas et les personnes compétentes en charge de l'urbanisme lors de la remise de notre procès-verbal de synthèse.

En effet, la commune de Pégomas s'attache à préserver ce secteur et prévoit, à terme, de poursuivre ces mêmes objectifs en limitant les hauteurs de construction et en agissant sur la densification, notamment par le reclassement envisagé du secteur dans une zone d'urbanisation plus adaptée aux caractéristiques du site et aux attentes exprimées par le public.

« *Les sites des anciens PAPAG 1 et 3 passent en zone U3 et non plus U2 au regard des enjeux paysagers...* »(page 15 Note de présentation de la Modification n°2 du PLU).

Cette évolution du PLU permettrait de mieux encadrer le développement urbain tout en préservant la qualité paysagère et le cadre de vie des riverains.

Le secteur étant actuellement situé dans un « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global », il demeure temporairement figé dans son règlement d'urbanisme. Cette situation vise ainsi à éviter que des opérations non maîtrisées ne compromettent la bonne réalisation ultérieure du projet global.

Le Commissaire Enquêteur recommande donc à la commune de Pégomas d'examiner ces possibilités dans le cadre de la révision générale de son PLU, afin d'assurer une cohérence entre les objectifs d'aménagement, la maîtrise de la densité et la préservation du cadre de vie.

- **1.4 Concernant le secteur du chemin de l'Avère (OAP)**

Au sujet de la suppression l'emplacement réservé n°46 :

Concernant le projet de la Tuilière, selon l'avis des personnes compétentes de la commune de Pégomas en charge du dossier, envisager la réalisation d'une école à cet endroit ne serait pas stratégique pour de nombreuses raisons organisationnelles et fonctionnelles, risquant, entre autre, de créer un problème de sécurité routière avec un supplément de trafic sur un axe déjà très encombré.

La nécessité d'une OAP dédiée à la mixité sociale répond mieux aux besoins actuels de la commune, tant en matière de diversification de l'offre de logements que de renforcement du lien social. Le site identifié proche de l'avenue de Grasse RD9 et entouré d'habitations individuelles se prête particulièrement bien à cette ambition : sa localisation, sa taille et son environnement permettent effectivement, pour nous être rendue sur place, d'envisager l'intégration harmonieuse de logements sociaux, d'une crèche et d'un parking. Ce projet de 4336m² au programme cohérent s'inscrit, à notre avis, dans une logique de développement équilibré du territoire communal, conciliant les enjeux sociaux, fonctionnels et urbains. En effet, le site se trouve dans un quartier résidentiel et proche de transports en commun avec un arrêt de bus à proximité.

CE : Cependant, bien que le choix du site soit pertinent au regard de ses caractéristiques spatiales, nous suggérons de prévoir la mise en place d'un espace tampon végétalisé conséquent. En effet, celui-ci permettrait d'assurer un recul suffisant des constructions par rapport aux habitations existantes en périphérie du périmètre d'étude, afin de préserver le cadre de vie du voisinage et des riverains mitoyens de cette OAP, à savoir au niveau des nuisances visuelles et sonores.

Par ailleurs, Une famille d'exploitants « la colline des Mimosas » s'est manifestée lors de l'enquête publique, formulant une observation relative à l'accès depuis la route départementale RD9 avenue de Grasse, qu'il conviendrait d'améliorer en fonction du projet d'aménagement. Après avoir consulté leur vidéo montrant le passage, aux intersections des voies, de leurs engins agricoles de grand gabarit empruntant cette voie pour entrer et sortir de l'impasse des Arnauds,

nous avons pleinement pris conscience de la nécessité d'étendre le périmètre d'étude de l'OAP au-delà des seules limites foncières du projet.

Il apparaît en effet indispensable de prendre en compte non seulement les conditions d'accès au site depuis la RD 9 avenue de Grasse, mais également les aménagements à prévoir pour faciliter et sécuriser l'usage de cette voie par l'ensemble des riverains, afin de garantir la sécurité de tous les usagers et d'assumer pleinement la responsabilité qui incombe à la commune en la matière.

C'est pourquoi, nous recommandons à la commune de Pégomas de porter une attention particulière à la demande très explicite des exploitants « la Colline des Mimosas », et de les associer à la réflexion sur le calibrage et la sécurisation de la RD9 avenue de Grasse, en lien avec le projet de mixité fonctionnelle, mais aussi avec les usages du voisinage-notamment l'accès à l'impasse des Arnauds situé juste en face du site de l'OAP qui comporte également un arrêt de bus à cet endroit, et régulièrement empruntée par les véhicules lourds de transports de la société (semi-remorques et engins agricoles).

Une telle étude permettra de garantir une intégration cohérente du projet dans son environnement immédiat, tout en préservant la sécurité et la fonctionnalité des accès existants.

S'agissant de la proposition de création d'un parking public à intégrer dans le cadre du projet de mixité sociale, cette suggestion retient toute notre attention en raison de ses potentielles incidences sur le trafic routier.

Nous invitons les personnes compétentes en charge du projet à étudier la faisabilité de ce parking public pour savoir dans quelles mesures cette proposition pourrait être envisagée, notamment en termes de capacité, d'accès et d'articulation en toute sécurité avec la voirie existante et les aménagements prévus dans l'OAP.

En résumé, le Commissaire Enquêteur approuve l'OAP prévue au chemin de l'Avère en remplacement du projet initial non actualisé sur l'ER n°46, cette initiative groupée par du stationnement, une crèche et des logements sociaux, la commune étant en manque de ce type de structure.

- Il est recommandé aux personnes compétentes en charge du projet de prévoir une importante zone tampon végétale sur les deux autres côtés de l'emprise OAP –Sud et Est) afin de préserver des nuisances sonores et de la vue des futurs stationnements les habitations qui l'entourent.

-Le CE prend acte de l'intervention du Département dans l'étude de l'aménagement du projet sur le plan de la circulation pour limiter au maximum l'impact du trafic routier.

. Pour apporter une précision supplémentaire à ce projet, une forme architecturale de type hameau comprenant des villas groupées semblerait le mieux convenir, à notre avis, pour cette OAP dans ce secteur du chemin de l'Avère où les maisons individuelles sont très présentes

Lors de notre réunion avec les personnes responsables du dossier d'enquête publique suite au dépôt de notre procès-verbal de synthèse, le sujet sur l'aménagement du carrefour RD9 avenue de Grasse a été de nouveau évoqué avec l'aménagement de pistes cyclables, et en rappelant la dangerosité de cette voie au niveau des intersections et de la vitesse des automobilistes souvent peu respectées (voir le compte-rendu de la réunion publique du 25/06/2025). Il a également été rappelé que le projet sera étudié en partenariat avec le Conseil Départemental lors de la mise en Révision Générale du PLU de Pégomas. A ce propos, une étude qui a chiffré le trafic routier a déjà été réalisée par le département et tous les administrés de Pégomas se sentent concernés par cette problématique au niveau du carrefour RD9 avenue de Grasse où la circulation est dense.

• **1.5 Concernant l'emplacement réservé n°53 proche de l'école Jean Rostand :**

Le projet de création d'un parking public n'a pas soulevé d'observation de la part du public ni sur le registre, ni lors de sa venue en mairie pour s'informer.

Cet emplacement réservé sur un terrain privé en espace vert concerne une surface de 1148m² qui est retenue pour une aire de stationnement publique et qui nous semble tout à fait justifiée au regard des plans soumis à l'enquête publique et lors de notre visite, se situant, entre, et en continuité d'une garderie périscolaire et d'un accès goudronné à une propriété le long de l'avenue du Castellaras. Actuellement seuls quelques stationnements sont possibles devant l'école mais en nombre insuffisant.

La création de ce parking juste en face de l'école primaire est également tout à fait propice :

- à l'amélioration de la sécurité routière pour les manœuvres proches de l'école primaire où sortent et entrent des enfants,
- à la fluidité de la circulation aux heures de pointes,
- permettre un meilleur encadrement des déplacements avec un parcours signalé et éviter les stationnements anarchiques aux abords des établissements,
- augmenter la surface du nombre de stationnements qui pourrait également servir aux particuliers qui habitent le secteur, ainsi qu'aux visiteurs d'une résidence retraite à proximité.

Le Commissaire Enquêteur approuve ce projet d'utilité publique qui profitera à la fois, au public, aux riverains, aux établissements scolaire et périscolaire, en offrant un espace de stationnement organisé, véritable gage de sécurité pour les familles.

• **1.6 Concernant l'évolution du règlement écrit du PLU :**

Le public ne s'est pas manifesté sur l'évolution et l'adaptation de certains aspects techniques du règlement d'urbanisme qui concernent plus particulièrement l'instruction de dossiers de permis de construire.

En effet, certaines règles auraient été mal interprétées par des acteurs de l'aménagement, nécessitant une amélioration du document avec plusieurs modifications et clarifications comme notamment :

- Les longueurs de façade sur un linéaire maximal de 20m à représenter par des schémas pour une meilleure compréhension.
- La Mise à jour des destinations et sous destinations autorisées avec conditions ou sans conditions selon les secteurs
- Equipements collectifs : certains aménagements publics sont interdits dans les zones U (lieux de cultes, salles de spectacles, établissement de santé, etc...).
- Demande de possibilité, par exemple, de créer des équipements sportifs dans la zone économique de la Fénerie (zone U7), et notamment des salles de sports afin de diversifier les activités économiques.
- Un ajout de tableau de définitions.
- Des corrections et ajouts à apporter notamment sur la définition des espaces libres/verts, et sur l'implantation des piscines et des locaux techniques
- la confusion dans la rédaction de la hauteur en zone U2 à traiter
- le rajout des distances à respecter par rapport aux voies départementales en zone agricole et naturelle.
- L'implantation des superstructures (antennes, panneaux solaires,...)
- L'accessibilité au terrain et le stationnement des zones urbaines

CE : Nous approuvons les améliorations proposées, tant graphiques (schémas explicatifs) qu'écrites (articles du règlement), visant à faire évoluer le règlement d'urbanisme de la commune de Pégomas.

Ces ajustements résultent d'un retour d'expérience des services instructeurs et des responsables de l'urbanisme au niveau de l'instruction des demandes de permis de construire avec les différents acteurs de l'aménagement du territoire et les propriétaires.

2/ MODIFICATION N°3 /

• 2.1 Concernant l'observation de la famille BELTRANDO :

Leurs parcelles sont actuellement situées en zone Agricole, et sont mitoyennes de celle faisant l'objet de la modification N°3 du PLU de Pégomas. Ces parcelles ne semblent pas avoir de potentiel agronomique ni être occupées par des exploitants en agriculture, restreintes et enserrées entre une voie départementale, un terrain voisin situé en zone urbaine U2 et à proximité d'une zone U6 (établissement scolaire). Leur situation présente ici un caractère « fragmenté » sans rapport avec les terrains agricoles situés de l'autre côté de la voie départementale Express.

Les propriétaires ont exprimé leurs inquiétudes quant au devenir de ce secteur lors de la révision générale du document d'urbanisme de la commune et de ses nouvelles Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Bien que leur demande ne relève pas directement de l'objet de l'enquête publique relative à la Modification N°3 du PLU de Pégomas, mais plutôt de la Révision Générale du PLU de Pégomas, leur suggestion nous semble intéressante à développer et à prendre en compte dans la mesure où elle touche au secteur de l'enquête publique concernée par la Modification n° 3 du PLU de Pégomas.

En effet, l'idée de s'associer avec le propriétaire de la parcelle voisine permettrait de constituer un ensemble foncier cohérent pour tout l'ensemble de l'îlot, dont une partie est déjà en zone urbaine, destiné à accueillir à terme un projet bâti diversifié, mêlant habitat et équipement de proximité par exemple, dans un cadre paysager maîtrisé, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et répondant aux besoins futurs d'utilité publique du territoire.

Le Commissaire enquêteur recommande au porteur du projet de prendre en compte la proposition de la famille Carmentran-Beltrando-Marchisio-Barberis lors de la Révision Générale de son PLU, afin de veiller à l'intégrer dans un programme d'aménagement urbain cohérent à l'échelle du territoire, conciliant constructions et aménagements paysagers permettant d'assurer des transitions harmonieuses entre les parcelles bâties.

A travers cette articulation, les terrains situés en limite de commune avec celle de la Roquette Sur Siagne, bénéficieraient d'une meilleure intégration urbaine et paysagère, ces liaisons contribueraient à renforcer et améliorer l'image et la perception de l'entrée de ville, tout en confortant la qualité urbaine et la valorisation de ces espaces de frange communale, dans le respect des orientations du PADD.

• 2.2 Concernant l'observation de l'indivision GIMBERT :

-S'agissant de l'objet de l'enquête publique concernant cette modification de droit commun:

Suite à une annulation du Tribunal Administratif de Nice, en date du 10/04/2024, de la délibération municipale du 11/03/2019 portant approbation du PLU de la commune de Pégomas, en tant qu'elle a classé en zone A (agricole) la parcelle cadastrée AT 57(H 979) appartenant à l'indivision GIMBERT, la parcelle AT 57 est dorénavant régie par le Règlement National d'Urbanisme.

La commune de Pégomas a dû mettre en oeuvre une enquête publique de modification de droit commun, en prescrivant la modification N°3 du PLU de Pégomas. La demande porte sur le reclassement de la parcelle AT57 en zone Naturelle (N), en ce sens :

- Que le classement en zone urbaine (U) relève plutôt d'une procédure de Révision (générale ou allégée)
- L'inscription d'une zone U ou AU sur ce site serait contraire au PADD
- Une zone N répond à la demande du Tribunal Administratif de mener une modification du PLU de Pégomas,
- L'instauration d'une zone N répond au souhait communal de maintenir un espace de respiration en entrée de ville.

il est rapporté dans le jugement du Tribunal Administratif de Nice :

« Si l'exécution du présent jugement, compte tenu du motif d'annulation retenu, n'implique pas nécessairement que la commune de Pégomas classe la parcelle H n°979 en zone U, elle implique en revanche nécessairement que la commune mette en œuvre la procédure de modification simplifiée et que le maire de Pégomas convoque le conseil municipal en inscrivant à l'ordre du jour, une modification du plan local d'urbanisme de la commune relative au classement de la parcelle anciennement H N° 979 et devenu la parcelle AT n°57 dans une zone autre que la zone A. »

Concernant la décision d'annulation du PLU sur la parcelle AT 57 par le Tribunal Administratif de Nice,

le Commissaire Enquêteur n'a pas pour mission de commenter ni de se prononcer sur le jugement car la décision s'impose à la commune. Le rôle du commissaire Enquêteur est d'examiner et apprécier la proposition de modification du PLU au regard des objectifs de la procédure et des observations recueillies lors de l'enquête publique, pour vérifier s'il est cohérent, justifié, et conforme à l'intérêt général.

Dans l'observation formulée par l'indivision Gimbert il est écrit :

« le certificat d'urbanisme délivrée par la Maire de Pégomas le 31/12/2024 aux termes duquel il a été précisé :

- a) que le bien est inclut dans une zone de droit de préemption urbain au profit du préfet*
- b) que le terrain est situé en zone d'aptitude à la construction.*

Pour nous être rendue sur place, nous avons pu effectivement constater que le terrain est entouré de parcelles bâties et non bâtie classées en zone urbaine. (Un établissement scolaire adjacent à la propriété, des immeubles d'habitation allant jusqu'à 4 niveaux, le dépôt d'une compagnie d'autocars). Le terrain comporte une construction destinée à l'habitation avec une piscine, et est entouré sur trois côtés de trois grandes voies au trafic important dont une à caractère express (D1009) (2 départementales et l'avenue de Cannes), dont un important carrefour (rond-point) qui permet d'entrer en ville.

Le Commissaire enquêteur constate et prend acte que dans le contexte juridique de la Modification de droit commun le classement de la parcelle en zone N répond à une exigence de conformité juridique tout en respectant les contraintes de la procédure engagée.

En effet, le choix d'un classement en zone N résulte du caractère limité de la procédure de modification, qui ne permet pas de réexaminer globalement le projet d'aménagement du territoire, comme le permettrait une Révision Générale du PLU.

Cependant, le Commissaire Enquêteur tient à développer un argument d'opportunité portant sur la pertinence d'un projet qui mêlerait construction et espaces verts au regard de son contexte local et dans le respect des orientations du PADD de la commune de Pégomas.

En effet, si la commune exprime le souhait de maintenir, en entrée de ville, un espace de respiration dans un premier temps afin de répondre à l'exigence du tribunal administratif de procéder à une modification du PLU-ainsi qu'il est mentionné dans le document- *en page 3 dans*

l'Exposé des motifs des changements apportés, Modification N°3-il convient néanmoins de souligner que, compte tenu de la localisation de la parcelle concernée, le site s'inscrit bien dans une continuité d'urbanisation, comme cela a été décrit précédemment et reconnu par la commune de Pégomas dans son courrier adressé à l'indivision GIMBERT en date du 25/04/2019 (courrier cité dans l'observation de l'indivision GIMBERT) : «*Votre terrain présente une situation privilégiée de par sa proximité au centre urbain...* » . Cette situation mériterait d'être pleinement prise en considération par les responsables du projet.

En effet, le terrain se situant dans un environnement immédiat marqué par un tissu urbain comprenant des constructions de volume important, il apparaîtrait particulièrement adapté, à notre avis, à l'implantation en périphérie d'un projet d'utilité publique -ensemble de logements favorisant la mixité sociale pour pallier la carence de la commune, ou équipements collectifs- conçu avec une densité maîtrisée privilégiant une hauteur identique aux autres constructions proches plutôt que l'étalement.

De plus :

- la carte du SCOT OUEST, dans ses orientations du périmètre opérationnel Basse Vallée de la Siagne au niveau de la porte d'entrée de ville n°7, n'indique pas de jonction écologique ni de coupure verte ou d'espace agricole, celui-ci se trouvant localisé en groupe de l'autre côté de la route départementale.

-Au niveau du site concerné par la modification N°3 du PLU, la carte de l'orientation 3 du PADD «*Maîtriser le développement urbain et assurer une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale.*» illustre le passage affaibli du linéaire, mais pourtant bien présent : «*confortement de la centralité urbaine* » (traits roses pâles visibles) et la préservation d'un espace de nature en ville (en vert pâle visible), ce qui indiquerait bien la possibilité de trouver un compromis pour réaliser un projet urbain d'utilité publique mesuré entre bâti et espaces vert en ville.

Par ailleurs,

- nous n'avons pas eu connaissance d'étude environnementale réalisée spécifiquement sur cet espace pour protéger les espèces identifiées uniquement sur les espaces voisins (*projet initial page 7 du document l'Exposé des motifs des changements apportés, Modification N°3*) : Phalaris Aquatica et criquet des pâtures.

- Selon les éléments du SRADDET (*dans la carte des orientations stratégiques liées aux enjeux sur les grandes continuités régionales*), et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE PACA), le secteur concerné se situe dans un espace soumis à des pressions majeures sur les continuités écologiques à l'échelle régionale, à savoir à cet endroit plus particulièrement :

- un milieu naturel très fragmenté par rapport à l'ensemble des terrains agricoles, formant un ensemble continu, et situés de l'autre côté de la départementale D1009,

-un milieu très perturbé par l'urbanisation adjacente des terrains voisins ainsi que par le trafic routier.

Cependant, il ne nous a pas été porté à connaissance, lors de nos échanges avec le porteur du projet et les services de l'Etat (DDTM-SCOT), qu'à l'échelle locale, le SRCE ait identifié, à cet endroit précisément, un réservoir de biodiversité, un corridor écologique ou une zone de protection règlementaire.

-Pour être venue sur place visiter le site, nous avons pu constater la présence d'un bruit urbain permanent sur l'ensemble du périmètre, lié à un trafic routier particulièrement soutenu sur les

axes environnants. Cette situation limite fortement le potentiel écologique du secteur et rend difficile l'implantation d'un parc de biodiversité au sens strict.

Dès lors, ce secteur ne nous semble pas jouer un rôle déterminant dans la trame écologique régionale, ni relever d'un espace prioritaire à préserver. Un projet urbain maîtrisé et agrémenté d'une partie significative d'espaces verts aménagés jouant un rôle de respiration et de transition paysagère, tout en assurant une fonction de protection phonique en créant une barrière soit végétale, soit physique (bâties en périphérie avec isolation acoustique, doubles vitrages, volume, implantation) efficace contre les nuisances sonores (murs anti-bruit végétalisés, talus plantés,...), permettrait de répondre à un besoin d'équipement ou de service public dans un tissu urbain dense tout en intégrant certaines plantations locales, îlots de fraîcheur, gestion douce des eaux pluviales, végétalisation, etc...), le tout contribuant à améliorer le cadre de vie environnemental sans compromettre les grands équilibres écologiques régionaux et rester dans une démarche cohérente et durable avec les orientations du SRADDET.

Un tel projet contribuerait ainsi, à atténuer les nuisances sonores engendrées par la circulation continue, tout en respectant l'équilibre écologique du site s'il est conçu en tenant compte de ces enjeux, et à favoriser une intégration harmonieuse dans le tissu environnant.

-L'enjeu de sauvegarder, en entrée de ville, une vue paysagère sur tout le terrain au niveau du supermarché, qui se trouve en limite de commune de la Roquette Sur Siagne, et du rond-point d'intersection des voies départementales D 1009-D 1209, ne nous semble pas non plus réellement stratégique, du fait que le terrain concerné se trouve en arrière-plan de la parcelle occupée par la coopérative agricole du Val de Siagne, ainsi que de celle occupée par la compagnie d'Autocars, ces deux terrains étant directement visibles depuis la route départementale 1209 puisqu'implantés en bordure de voie.

Ce sont plus particulièrement ces terrains, situés en limite communale de Pégomas et faisant face à une grande surface commerciale et à son parking, qui jouent un rôle essentiel d'espace tampon. Ils devraient, à ce titre, faire l'objet d'aménagements paysagers renforcés afin d'améliorer la qualité visuelle de l'entrée de ville.

L'enjeu d'une image qualitative ne peut donc se limiter qu'aux stricts abords de la parcelle concernée AT 57 donnant sur une petite partie de la D 1009 et l'avenue de Cannes.

-Sont également des critères sur lesquels nous nous appuyons pour conforter l'idée que la parcelle s'inscrit dans l'enveloppe urbaine :

-Le tènement impacté par la modification n°3 du PLU inclus en zone AZU rattaché au centre urbain dans le PPR Inondation approuvé,

-la viabilisation des terrains voisins inclus en zone urbaine,

-l'existence de terrains agricoles en limite de propriété non exploités ou non exploitables,

-l'existence très proche à l'EST du terrain d'une grande surface commerciale avec parking,

-L'existence d'un arrêt de bus en face de l'entrée de la parcelle AT 57 qui participe à la dépollution dans les modes de déplacement et répond aux orientations du PDU de la CAPG :

-« structurer les déplacements autour d'axes forts »

-« Articuler un système de déplacement global autour de l'armature de transport collectif ».

-la CDPENAF, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers qui a donné un avis favorable sur le principe d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Bastidon.

-Enfin, le Commissaire Enquêteur estime que l'inclusion des parcelles agricoles voisines de la propriété Beltrando-Marchisio dans le périmètre d'étude constituerait une opération opportune et cohérente à l'échelle de l'îlot, délimité par les voies départementales qui le distinguent du vaste ensemble de terrains agricoles contigus s'étendant plus au sud.

En effet, cette démarche permettrait d'envisager, à moyen ou long terme, la mise en œuvre d'un projet urbain d'intérêt public d'une envergure plus significative, répondant aux besoins de développement maîtrisé de la commune de Pégomas, tout en s'inscrivant dans les orientations du PADD avec l'intégration d'importants aménagements paysagers.

Une telle approche favoriserait une planification plus globale et harmonieuse du secteur, correspondant au caractère urbain de l'environnement proche, et en **évitant ainsi une urbanisation fragmentée** : « caractère fragmenté et sans stratégie d'aménagement global de la Basse Vallée de la Siagne » (Page 15 du document l'Exposé des motifs des changements apportés, Modification N°3), ce qui contribue à une meilleure cohérence territoriale.

Nous recommandons aux services compétents (services de l'Etat, service urbanisme commune de Pégomas) en charge de la Modification N°3 du PLU de Pégomas d'étudier de manière approfondie l'observation des propriétaires de la parcelle impactée par la Modification N°3, afin de justifier dans quelles mesures leur demande pourrait être prise en compte au regard de l'intérêt général d'un projet d'utilité publique, la consommation foncière limitée et maîtrisée dans le respect des orientations du document d'aménagement du territoire : le SRADDET 2019, ainsi que des mesures compensatoires à prévoir pour équilibrer le rapport : espaces construits / aménagements paysagers.

Nous attirons la commune de Pégomas et les services de l'Etat d'examiner avec diligence et prendre en compte l'observation très développée de l'indivision GIMBERT.

-----0-----

3/ SUR LA MODIFICATION N° 2&3 du PLU de PEGOMAS /

- **3.1 Concernant le bilan de la concertation :**

Pour garder de la transparence entre les services administratifs de la commune de Pégomas et ses administrés, Mme le Maire de Pégomas a souhaité qu'il y ait deux délibérations municipales pour la modification N°2 et N°3 du PLU de Pégomas. Deux phases de concertations ont été également lancées. Une réunion publique de concertation a eu lieu le 25/06/2025 pour favoriser les échanges sur la procédure.

La Modification N° 3 a suscité un commentaire de la part du propriétaire concerné sur son terrain par cette modification, et qui souhaite un classement de sa parcelle en zone urbaine et non en zone naturelle, comme indiqué dans le projet de modification n°3, or ce classement relève d'une procédure de révision générale du PLU et non de modification.

La commune de Pégomas a tiré le bilan de la concertation relative à la, procédure de modification n°3 du PLU de Pégomas de manière favorable dans la délibération 2025-42 du Conseil municipal en date du 03/07/2025.

-Le Commissaire enquêteur approuve le fait que l'enquête publique ait été précédée de phases de consultation publique, garantissant ainsi la transparence de la démarche et permettant aux citoyens et parties prenantes de s'exprimer.

-Sur un plan purement juridique, le Commissaire Enquêteur prend acte de cette analyse de la commune de ne pouvoir rendre favorable la demande de l'indivision GIMBERT.

En effet, les articles de lois concernant les types de procédures sont stricts et précis, et entamer une révision générale du PLU serait disproportionné à notre avis par rapport à cette demande uniquement. La modification n° 3 ne remet pas en cause l'ensemble du PLU en comparaison à une révision générale du PLU qui nécessiterait de modifier l'économie générale du document et son PADD.

Cependant, la demande formulée par l'indivision GIMBERT mériterait d'être étudiée dans le cadre d'une révision générale du PLU, compte tenu de la localisation stratégique du site : à proximité du centre-ville, dans le prolongement d'un secteur résidentiel, en bordure du collège Arnaud Beltrame et en face d'une importante surface commerciale. Sa superficie encore largement non bâtie, offre un potentiel significatif d'ouverture et de continuité à l'urbanisation, notamment en matière d'équipements publics d'intérêt communal. Une partie du foncier pourrait également faire l'objet d'une réserve végétalisée avec, par exemple, la création d'un espace vert de proximité, ou d'une zone tampon offrant ainsi un espace de respiration pour la commune de Pégomas tout en contribuant à un aménagement durable du territoire. Ce projet d'aménagement pourrait être pensé en partenariat avec le propriétaire pour trouver le meilleur parti et compromis, et préserver l'habitation existante.

En conséquence, le Commissaire Enquêteur demande à la commune de Pégomas, lors de la Révision Générale de son PLU, d'accorder une attention toute particulière à la demande de l'indivision Gimbert visant à revoir le classement de leur parcelle. En effet, celle-ci ne peut, dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, qu'être maintenue en zone N. Son reclassement en zone U ne pourra être envisagé qu'à l'occasion de la Révision Générale, compte tenu de sa situation dans le prolongement de la zone urbaine.

• 3.2 Concernant l'avis des Personnes Publiques Associées

Suite à nos demandes de réponses aux personnes compétentes en charge du dossier au sein de la commune de Pégomas, dans notre Procès-verbal de synthèse, nous avons pris soin de lire attentivement le mémoire de leurs observations concernant les avis des Personnes Publiques Associées.

Une réponse de la ville de Pégomas, suite à nos demandes dans notre Procès-verbal de synthèse, a été donnée concernant :

- les précisions et attentions à apporter aux remarques de la CAPG sur l'éclairage et les sous destinations,
- le développement des activités économiques existantes sur le site de La Gravière dans le cadre de la révision générales du PLU en lien avec le secteur du Logis,
- la bonne prise en compte des justifications complétées sur la zone U5 pour rester compatible avec le SCOT Ouest suite aux observations formulées par la DDTM,
- dans le cadre de la Révision Générale du PLU, la Charte de RTE à respecter, les recommandations du SDIS et de la CMA, ainsi que les clarifications à apporter sur les planches graphiques du règlement d'urbanisme et également sur le point des dispositions générales du document relatives à la Mixité Sociale.

CE : nous prenons acte et approuvons la conduite attentive de la commune de Pégomas dans le traitement des demandes formulées par les Personnes Publiques Associées. Cependant, nous émettons, à la fin de nos conclusions motivées une réserve afin de garantir que toutes ces demandes soient effectivement prises en compte dans la procédure de la Modification n°2 du PLU et les étapes ultérieures concernant la révision générale du PLU de Pégomas.

• **3.3 Concernant les intentions et les réponses dans son Mémoire de la mairie de Pégomas**

L'enquête publique a pour objet deux procédures de Modification, encadrées par le Code de l'Urbanisme, nécessaires pour être actées juridiquement, et que la commune de Pégomas a rendues autonomes afin que chacune puisse se dérouler jusqu'à son aboutissement indépendamment de l'autre :

-Concernant la modification N°2, le PAPAG n°1 et n°2 sont devenus caducs du fait d'avoir dépassé leurs délais des 5 années et donc n'existent plus. Pour le PAPAG n° 3 un droit de délaissement ayant été prononcé par les propriétaires, la commune n'a pas souhaité acheter le terrain et est donc tenue de réduire le PAPAG concerné.

-Des améliorations sur le règlement écrit sont également à apporter au PLU de Pégomas.

-Des aménagements sont à prévoir sur deux emplacements réservés n°46 (OAP) et n°53, dont l'un est existant, mais à modifier sur son OAP, et l'autre est à créer.

- Concernant la modification n°3, la parcelle de l'entrée de ville, anciennement cadastrée H n° 979, puis nouvellement cadastrée section AT n°57 et située au lieu-dit du Bastidon, fait l'objet d'un classement en zone N suite à une demande du tribunal administratif de Nice d'annulation d'une partie du PLU de Pégomas (*Annulation du 10/04/2024 de la délibération du 11/03/2019 prescrivant le PLU de Pégomas, avec demande de modification*).

Il s'agit donc ici d'acter une situation juridique concernant chacune de ces demandes et de permettre une évolution de la réglementation du PLU.

Une modification de droit commun a été retenue plutôt que le recours à une modification simplifiée du PLU, l'impact des évolutions envisagées étant jugé significatif sur le document d'urbanisme.

Le commissaire Enquêteur approuve la décision de la commune de Pégomas d'avoir engagé une procédure de modification de son PLU, celle-ci impliquant la tenue d'une enquête d'utilité publique, permettant ainsi de recueillir son avis ainsi que celui du public.

Cette démarche garantit la solidité juridique de la procédure, sa transparence, et assure une réelle participation citoyenne contribuant à l'acceptabilité de la décision.

Les personnes responsables du dossier au sein de la commune de Pégomas ont répondu à nos demandes d'éclaircissements formulées dans notre procès-verbal de synthèse.

Néanmoins, des précisions étaient attendues lors de nos réunions, et sur certains points nécessitant des clarifications, qui n'ont pas suffisamment été développés, tels que :

-L'observation de l'indivision GIMBERT concernant les intentions de la mairie de Pégomas sur le devenir de son terrain.

-La proposition de la famille BELTRANDO formulée dans son observation : « ...nous pourrions envisager un projet commun avec les parcelles mitoyennes concernées par la Modification n°3 ; un projet commun avec construction d'utilité publique, ex : logement, santé... ».

-----0-----

II/ CONCLUSIONS MOTIVEES-AVIS FINAL

La Modification de droit commun N°2&3 demandée vise à faire évoluer certaines dispositions réglementaires du PLU de Pégomas, sans en remettre en cause les orientations fondamentales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle permet ainsi d'adapter le document d'urbanisme aux dynamiques actuelles du territoire de Pégomas.

Plus précisément, la modification vise :

- à optimiser le potentiel constructible dans certains secteurs déjà urbanisés, à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, et à encadrer le volume des constructions pour garantir une insertion harmonieuse et protectrice dans le tissu urbain existant.
- à régulariser des situations juridiques existantes, sans remettre en cause les orientations fondamentales définies par le PADD.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de mettre le PLU en conformité avec la légalité, faire évoluer le règlement du PLU de Pégomas tout en maintenant la cohérence générale du projet urbain.

⇒ : Concernant la Modification n°2 du PLU de PEGOMAS

L'analyse de cette modification a consisté à vérifier la bonne démarche procédurale nécessaire pour acter et ainsi authentifier légalement la suppression de deux PAPAG et d'une partie du PAPAG 3 avec le délaissement de deux parcelles, à analyser le bien fondé du projet de mixité sociale prévu dans l'OAP du chemin de l'Avère et le projet d'un parking public sur l'emplacement réservé n°53, à vérifier la cohérence des adaptations mineures à apporter au règlement d'urbanisme du PLU de PEGOMAS pour une meilleure compréhension entre les acteurs de l'aménagement et les particuliers demandeurs de projet.

⇒ S'agissant de la Modification n°3 du PLU de PEGOMAS

Le Conseil municipal de Pégomas a orienté sa démarche de la façon suivante :

« Une zone Naturelle N répondrait dans un premier temps à l'exigence du tribunal administratif de mener une modification du PLU et au souhait communal de maintenir un espace de respiration en entrée de ville. Dans un second temps, lors de la révision générale du PLU, l'ensemble des terrains situés entre la RD 9(avenue de Cannes), la RD 1209 et la RD 1009(y compris la parcelle H979) feront l'objet d'une analyse d'ensemble. ».

Sur la forme juridique de la procédure, le classement en zone N du terrain suite à l'annulation du PLU du tribunal administratif de Nice sur cette partie apparaît la seule issue possible, dans un premier temps, pour répondre au jugement prononcé le 10/04/2024.

Sur le fond de ce classement, concernant le souhait de la commune de maintenir un espace de respiration en entrée de ville, afin de préserver la qualité visuelle et la biodiversité du site, nous estimons que cette argumentation mériterait d'être nuancée. En effet, l'entrée de ville est déjà fortement urbanisée : elle est bordée par une surface commerciale de grande ampleur, un service de transport de bus, des immeubles d'habitations, des parcelles voisines restreintes situées en zone agricole non exploitées, ou non exploitables, un collège sur des parcelles mitoyennes et donc des terrains adjacents situés en zone urbaine et probablement viabilisés.

De plus, des routes départementales dont une voie express, très larges et très fréquentées entourent le terrain concerné sur trois côtés. Quant à la biodiversité évoquée par la

commune, celle-ci se développe en réalité sur la parcelle voisine et non sur le terrain en question.

Ainsi, nous considérons que ce terrain, en continuité urbaine et situé en limite de la commune voisine, ne constitue pas un véritable espace de respiration et que son classement en zone N ne s'impose pas pour des raisons de préservation écologique ou paysagère.

Cet avis qui apporte une nuance à ce qui a été dit plus haut par la commune ne remet pas en cause les orientations générales du PADD, mais souligne que la justification municipale paraît surévaluée par rapport à la réalité du terrain, et illustre que la modification de droit commun du PLU ne se limite pas à des considérations juridiques, mais peut également soulever des débats sur l'interprétation de l'espace urbain et ses enjeux environnementaux ou paysagers. Bien que la démarche vise à régulariser juridiquement des situations existantes, il est important d'évaluer la véracité des arguments avancés par la commune vis-à-vis de la réalité du terrain et de la cohérence avec son PADD.

Après nous être rendue sur le secteur concerné par la modification N°3 afin de constater l'état des lieux, d'apprécier son insertion dans l'environnement et le zonage proposé, et d'examiner le bien-fondé de cette procédure,

- ⇒ sur la démarche réglementaire : La démarche de proposer une zone Naturelle N sur le secteur intéressé n'est pas entachée d'irrégularité et la procédure de la Modification N°3 a été correctement menée : pour rappel le tribunal administratif a annulé le PLU en demandant que le zonage agricole (A) soit retiré sur le terrain par manque de justification, de ce fait c'est le RNU qui s'impose à cet endroit, ainsi que la possibilité pour la mairie de demander une modification du PLU uniquement sur le secteur concerné et pour que le public puisse s'exprimer à travers une enquête d'utilité publique.
- ⇒ Sur la pertinence du zonage proposé : Pour être allée sur place dans le cadre de notre mission, **nous avons constaté un bruit de circulation constant et très important** lors de notre visite et qui provient de la périphérie, le terrain étant entouré sur trois côtés de deux routes départementales et de l'avenue de Cannes, et de ce fait nous sommes très étonnée de voir cette parcelle classée en zone Naturelle, le terrain étant également inséré dans un milieu urbain.
- ⇒ A notre avis, le secteur concerné par la Modification n° 3 nous semble propice pour accueillir un projet public urbain d'intérêt général et de densité maîtrisée, dans le respect des orientations du PADD du PLU de Pégomas et de la consommation foncière avec des mesures compensatoires équilibrées si nécessaire, en raison de sa situation car inséré dans un tissu urbain proche, de sa configuration et de son milieu naturel. Cela ne semble pas contraire aux objectifs des plans supra communaux (voir cartographie du Scot Ouest des Alpes maritimes et carte orientation 3 du PADD). Nous recommandons les personnes compétentes en charge du dossier de discuter de cette possibilité dans le cadre de la révision générale du PLU.



- ✓ **VU**, les avis des Personnes Publiques Associées, et Vu l'avis de la MRAe concluant à une absence de nécessité d'évaluation environnementale pour la modification n°3 du PLU de Pégomas,
- ✓ **VU**, la décision du jugement du Tribunal Administratif de Nice en date du 10/04/2024,
- ✓ **Considérant** que la caducité du PAPAG 2 ne remet pas en cause les objectifs de la commune de Pégomas dans ses orientations d'aménagement pour le secteur du Logis, la Modification n°2 n'impacte donc pas l'OAP ni le règlement de la zone U1 qui continue de s'appliquer sur le secteur.
En effet, par voie de conséquence, le PAPAG 2 le Logis ne peut pas être maintenu et le règlement de la zone du PLU redevient applicable. Toutefois, l'OAP attachée à ce secteur subsiste, permettant d'assurer une continuité dans la planification urbaine et de garantir une cohérence dans l'aménagement futur.
Cette évolution contribue à adapter le règlement d'urbanisme aux besoins actuels et à l'évolution de la zone, tout en maintenant une orientation d'aménagement à travers l'OAP conservé.
En conséquence, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la Modification N° 2 du PLU de Pégomas actant la suppression du PAPAG devenue caduc.
- ✓ **Considérant** que la modification n°2 du PLU de Pégomas vise à apporter des adaptations de nature réglementaire permettant d'améliorer certaines thématiques du Plan Local d'Urbanisme, à savoir : les paysages (zone U3b) les déplacements (ER n°46-53), l'économie (équipements collectifs zone U5), l'habitat (évolutions règlementaires), les eaux pluviales (calculs sur la rétention et les débits) et les risques (gestion des EP zones U2, U3).
- ✓ **Considérant** que l'OAP du chemin de l'Avère présente un projet à caractère d'Intérêt Général pour répondre au manque actuel de logements locatifs sociaux sur la commune (PLS, PLAI...), à la création d'une crèche en tant qu'équipement collectif contribuant au développement du territoire et à l'évolution de sa population, ainsi que la création à proximité d'une aire de stationnements dans un espace collectif paysager,
- ✓ **Considérant** d'utilité publique la création d'un parking public sur l'emplacement réservé n°53 face à l'école Jean Rostand pour pallier le manque de stationnements lié à l'existence de deux établissements scolaires et périscolaire,
- ✓ **Considérant** l'urgence, résultant de la suppression juridique du PAPAG 1 de la Gravière en raison de sa durée excédant cinq ans, de protéger le secteur tant au regard du risque inondation que de la préservation des vues paysagères ; considérant en outre que le dit secteur est ainsi de nouveau soumis au règlement de la zone U2 dont la possibilité est de construire avec des hauteurs importantes, il y a lieu d'instaurer, dans un souci d'utilité publique, un règlement plus protecteur afin de garantir la préservation de cet environnement.
Le secteur se trouve actuellement en zone U2 permettant de construire en R+2+ un niveau supplémentaire sur la moitié de la surface (Attique), et l'objectif est donc de réduire les droits à construire sur ces terrains en modifiant le zonage qui consiste à déclasser une partie des terrains en passant de la zone U2 à la zone U3b pour obtenir moindre hauteur (R+1) et moindre densité. L'emprise au sol est augmentée et autorisée à 30% ce qui permet de rester conforme par rapport au PPRI. Le Commissaire Enquêteur

prend acte de la nécessité de passer le règlement d'urbanisme en zone U3b dans un souci de sécurité par rapport au risque inondation et de protection des vues paysagères lointaines.

- ✓ **Constatant** que la modification N°3 du PLU de Pégomas n'impacte pas la compatibilité de son PLU avec les autres documents de rang supérieur de l'aménagement du territoire : Programme Local de l'Habitat,(PLH), Plan de Déplacement Urbain (PDU de la CAPG), Plan de gestion des Risques Inondation (PGRI), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).



Nous, Commissaire Enquêteur, missionnée pour donner notre avis et apporter nos appréciations sur l'enquête publique de la Modification N°2 &3 du PLU de PEGOMAS, donnons :

UN AVIS FAVORABLE

ASSORTI / DE RECOMMANDATIONS

& D'UNE RESERVE

A LA MODIFICATION N°2 ET N°3 DU PLU SUR LA COMMUNE DE PEGOMAS

Ainsi que de porter une attention particulière à tout ce qui a été énoncé dans notre avis plus haut dans ce document et dans notre rapport.

Nous demandons au Maître d'Ouvrage de rester très attentif :

RECOMMANDATIONS/

⇒ **S'agissant de la Modification N°2 du PLU de PEGOMAS**

➤ **Recommandation N°1 :**

Concernant les améliorations sur la présentation et la lisibilité des documents graphiques réglementaires à apporter lors de la mise à jour des modifications de son PLU,

Le Commissaire Enquêteur recommande à la commune de Pégomas, d'adopter des couleurs clairement distinctes, notamment pour différencier les zones au niveau de leurs expositions aux risques, des légendes explicites et des échelles adaptées à la lecture.

➤ **Recommandation N°2 :**

PAPAG 1 : Nous recommandons à la commune de Pégomas ainsi qu'aux services de l'Etat d'examiner la proposition de Mme et M. FELICIANO, et d'évaluer dans quelle mesure de procédure juridique cette observation pourrait être prise en compte, que ce soit dans le cadre de cette enquête publique relative à la modification n°2 du PLU, ou bien dans le cadre de la révision générale à venir de ce document.

➤ **Recommandation N°3 :**

Considérant que par voie de conséquence, le PAPAG 2 le Logis ne peut pas être maintenu et que le règlement de la zone du PLU redevient applicable;

Considérant toutefois que l'OAP attachée à ce secteur subsiste, permettant d'assurer une continuité dans la planification urbaine et de garantir une cohérence dans l'aménagement futur;

Considérant enfin que cette évolution contribue à adapter le règlement d'urbanisme aux besoins actuels et à l'évolution de la zone, tout en maintenant une orientation d'aménagement à travers l'OAP conservé :

En conséquence, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la Modification N° 2 du PLU de Pégomas actant la suppression du PAPAG devenue caduc.

CE : Le Commissaire enquêteur recommande à la commune de Pégomas de veiller au strict respect des orientations fixées par l'OAP afin de préserver les objectifs de protection et de cohérence urbaine définies dans le cadre de cette OAP et du règlement de zone applicable, et de n'envisager une évolution éventuelle que dans le respect des procédures légales de modification ou de révision du PLU.

➤ **Recommandation N°4 :**

PAPAG 3 : Concernant la demande de délaissement des parcelles section 000AS 214-AS 215-AS218 (observation registre n°2 page 12), cette demande qui intervient durant l'enquête publique en cours ne fait pas partie de l'objet de la présente enquête publique relative à la modification n°2 du PLU. Le Commissaire Enquêteur n'a pas pour rôle de se substituer à l'autorité compétente, à savoir la commune de Pégomas, et n'a donc pas de pouvoir décisionnel sur une demande de délaissement, mais un rôle à titre consultatif, c'est-à-dire évaluer pour ce cas précis la pertinence de la demande au regard de l'intérêt général.

CE : Les arguments exposés par Mme et M. PAIX dans leur observation revêtent un caractère d'utilité publique, dans la mesure où Mme et M. PAIX visent à orienter le projet vers la mise en place d'un pôle-santé ou de mission de service public à proximité.

Une telle orientation répond à des besoins collectifs en matière d'accès aux soins, par exemple, et s'inscrit donc dans une logique d'intérêt général.

Le CE recommande à ce que cette proposition soit étudiée avec attention par la commune dans les temps légaux, afin d'en évaluer la faisabilité et sa compatibilité avec les orientations du PLU et les besoins du territoire.

➤ **Recommandation N°5 :**

CE : Concernant l'OAP du chemin de l'Avère, une forme architecturale de type hameau comprenant des villas individuelles groupées semblerait le mieux convenir car les maisons individuelles sont très présentes dans le secteur. De même, et bien qu'il soit prévu dans le projet OAP de ne pas bâtir sur la restanque située au Nord, nous recommandons aux personnes compétentes en charge du projet de prévoir une importante zone tampon végétale sur les deux autres côtés de l'emprise OAP –Sud et Est) afin de préserver des nuisances sonores et de la vue des futurs stationnements les habitations qui l'entourent.

En effet, cela permettrait d'assurer un recul suffisant des constructions par rapport aux habitations existantes en périphérie du périmètre d'étude, afin de préserver le cadre de vie du voisinage et des riverains mitoyens de cette OAP.

➤ **Recommandation N°6 :**

CE : Nous recommandons à la commune de Pégomas de porter une attention particulière à la demande très explicite des exploitants « la Colline des Mimosas », et de les associer à la réflexion sur le calibrage et la sécurisation de la RD9 avenue de Grasse, en lien avec le projet de mixité fonctionnelle, mais aussi avec les usages du voisinage-notamment l'accès à l'impasse des Arnauds situé juste en face du site de l'OAP qui comporte également un arrêt de bus à cet endroit, et régulièrement empruntée par les véhicules lourds de transports de la société (semi-remorques et engins agricoles).

Une telle étude permettra de garantir une intégration cohérente du projet dans son environnement immédiat, tout en préservant la sécurité et la fonctionnalité des accès existants.



⇒ **S'agissant de la Modification n°3 du PLU de PEGOMAS :**

➤ **Recommandation N°1:**

Le Commissaire enquêteur recommande au porteur du projet de prendre en compte la proposition de la famille Carmentran-Beltrando-Marchisio-Barberis lors de la Révision Générale de son PLU, afin de veiller à l'intégrer dans un programme d'aménagement urbain cohérent à l'échelle du territoire, conciliant constructions et aménagements paysagers permettant d'assurer des transitions harmonieuses entre les parcelles bâties.

A travers cette articulation, les terrains situés en limite de commune avec celle de la Roquette Sur Siagne, bénéficieraient d'une meilleure continuité et intégration urbaine / paysagère, ces liaisons contribueraient à renforcer et améliorer l'image et la perception de l'entrée de ville, tout en confortant la qualité urbaine et la valorisation de ces espaces de frange communale, dans le respect des orientations du PADD.

En effet, l'idée de s'associer avec le propriétaire de la parcelle voisine permettant de constituer un ensemble foncier cohérent pour tout l'ensemble de l'îlot, dont une partie est déjà en zone urbaine, destiné à accueillir à terme un projet bâti diversifié, mêlant habitat et équipement de proximité par exemple, dans un cadre paysager maîtrisé, permettrait d'assurer ainsi une cohérence d'ensemble en répondant aux besoins futurs d'utilité publique du territoire.

➤ **Recommandation N°2 :**

« si notre indivision peut comprendre que juridiquement, la commune de Pégomas ne peut pas, à l'issue de la procédure de modification N°3 du PLU, classer notre propriété en zone urbaine, elle a en revanche l'opportunité de procéder à ce classement dans le cadre de la révision générale du PLU »(observation indivision GIMBERT).

Si, sur la forme de la procédure juridique, nous sommes favorable à la Modification N°3 du PLU de Pégomas classant provisoirement la parcelle AT 57 en zone N,

CE :il convient néanmoins de formuler une recommandation sur le fond –notamment concernant le choix de ce zonage en N et des conséquences qui en découleraient pour l’avenir du secteur, si cette mesure provisoire venait à s’inscrire dans la durée et à se traduire, in fine, par un classement définitif en zone naturelle.

« une zone N répondrait dans un premier temps à l’exigence du tribunal administratif de mener une modification du PLU » (page 3 du document Exposé des Motifs des changements apportés au PLU).

En effet, un tel classement permanent apparaîtrait peu en adéquation avec la continuité du tissu urbain environnant, impliquant des restrictions durables en matière d’urbanisation et limitant les possibilités d’aménagement ou d’évolution des usages du sol. Dans ce cas, il conviendra de veiller à ce que ce choix soit pleinement justifié par les caractéristiques environnementales du site, ayant constaté un environnement sonore particulièrement défavorable et le terrain se trouvant adjacent à la route départementale D 1009, voie express génératrice de pollution automobiles, ainsi que par la cohérence d’ensemble du document d’urbanisme.

Une évolution vers un classement en zone U, tout en intégrant les exigences environnementales et les principes de développement durable, serait, à notre avis, plus cohérent avec la dynamique urbaine avoisinante existante et les besoins de développement du territoire.

Nous recommandons aux services de l’Etat et à la commune de PEGOMAS d’analyser attentivement, dans le cadre de la Révision Générale du PLU de PEGOMAS, la demande des propriétaires de la parcelle AT 57 impactée par la Modification N°3 du PLU de Pégomas, pour revoir le classement de leur parcelle en zone U, en se reportant à notre avis développé plus haut, et ce, afin de trouver une issue favorable à l’implantation d’un programme d’aménagement urbain dans ce secteur, qui soit compatible avec l’intérêt général de la commune, sans impacter les nouvelles orientations du PADD à fixer, ni de consommation foncière majeure.



RESERVE/

⇒ **Pour la Modification n°2 :**

-Sous réserve de la bonne prise en compte, dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Pégomas, des recommandations des personnes Publiques Associées –notamment celles du Pôle Aménagement et Planification, service Aménagement Urbanisme et Paysages, de la DDTM concernant les améliorations graphiques à réaliser sur le zonage du PLU, les compléments à apporter dans l’annexe 5b relative à la mixité sociale la compatibilité de la MDC2 vis-à-vis du cadre supra-communal et du PLH (2025-2030) de la Communauté d’Agglomération Pays de Grasse(CAPG).

-----0-----

Le dossier original complet de l'enquête publique, comprenant les pièces du dossier et les registres de l'enquête publique, ont été tous clos et signés par le Commissaire Enquêteur puis remis en mairie de PEGOMAS..

Nous remettons notre rapport d'enquête publique et nos conclusions motivées dans un document séparé, et conformément à l'arrêté article 7 de la commune de Pégomas à :

- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice
- Mme le Maire de PEGOMAS

