

*-Délibération du Conseil Municipal de la commune
de Pégomas n° 2024-41 du 10/09/2024 (pour la
modification n°2&3)et du 03/06/2025 (pour la
modification n°2)
-Arrêté du Maire de Pégomas N° 188/2025*

BARBARA JURAMIE
Commissaire Enquêteur
06000 NICE

Le, 10 Novembre /2025

RAPPORT D'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)**



TABLE DES MATIERES

I/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Ouverture.....	P3
1.2 Présence.....	P3

II/ EXPOSE DE LA MISSION

2.1 Situation & Contexte.....	P4
2.2 Objectif de l'enquête	P5
2.3 Documents supra-communaux.....	P7
2.4 Cadre Règlementaire et juridique.....	P8
2.5 Mission du Commissaire Enquêteur	P8
2.6 Présentation du projet et Visite des Lieux.....	P9
2.7 Constat des Affichages.....	P9
2.8 Déroulement de l'enquête publique	P10
2.9 Consultation des services et concertation publique PPA.....	P10

III/ OBSERVATIONS DU PUBLIC :

3.1 Registres ouverts au public Modifications N°2 et N°3.....	P 15
3.2 Observations du public sur le site internet de la mairie de PEGOMAS.....	P 21
3.3 Courriers/ Mails destinés au CE.....	P 26

IV/ PROCES VERBAL DE SYNTHESE :

4.1. Observations et questions du CE.....	P 26
	P26/ 31

V/ REPONSE COMMUNE DE PEGOMAS.....:

5.1 Réponse de la Mairie de PEGOMAS.....	P 32
	P33/38

VI/ REPONSE CE aux observations (se reporter au document Avis Motivé).....

P 39

VII. PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER D'ENQUÊTE : ...

Page 40/41

-----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 RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Nous soussignée, Barbara JURAMIE, domiciliée à NICE 06100, désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice en date du 27/06/2025 par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, ai dressé le procès-verbal de l'opération, établi notre rapport et donné notre avis et nos conclusions motivées.

1.1 OUVERTURE :

L'enquête s'est déroulée du 10/09/2025 au 10/10/2025 inclus en mairie de Pégomas. Nous avons pris connaissance des documents Officiels de l'enquête, et avons été informée par le Tribunal administratif de Nice, et le service urbanisme de la mairie de Pégomas. Une visite des lieux a permis de nous renseigner sur les objectifs du projet et ses enjeux par rapport à l'environnement.

1.2 PRESENCE EN MAIRIE

Nous avons côté et paraphé le dossier complet d'enquête publique avant l'ouverture de celle-ci et siégé à l'hôtel de ville de PEGOMAS:

- Le mercredi 10/09/2025 de 08h30 à 12h30, et de 13h30 à 16h30
- Le mardi 16/09/2025 de 08h30 à 12h30, et de 13h30 à 16h30
- Le lundi 29/09/2025 de 08h30 à 12h30, et de 13h30 à 16h30
- Le vendredi 10/10/2025 de 08h30 à 12h30, et de 13h30 à 16h30

Le dossier d'enquête d'utilité Publique de la mairie de PEGOMAS a été clos par nos soins le 10/10/2025 à 16h30 conformément à l'article 6 de l'arrêté du Maire de Pégomas.

-----0-----

II RAPPEL DE LA MISSION ET EXPOSE

2.1 SITUATION ET CONTEXTE :

La commune de Pégomas compte une superficie de 11km² avec 8045 habitants (INSEE 2021)

Concernant la Modification n° 2 de droit commun du PLU de Pégomas

Prescrite par délibération du 10/09/20524 n°2024-41

Le Plan Local d'Urbanisme de Pégomas a été approuvé par délibération du conseil municipal de la commune le 11 mars 2019 et a ensuite fait l'objet d'une mise en révision générale le 19 décembre 2023.

Le PLU de Pégomas définit actuellement 8 zones urbaines qui s'étendent de la zone U1 à la zone U8, et qui différencient chacun des secteurs (voir PLU approuvé de Pégomas). Dans ces zones certaines constructions ne sont pas autorisées comme :

- ✓ En zone U4 de densité faible, les équipements collectifs y sont strictement interdits, tout comme les extensions et les réhabilitations d'équipements existants (cimetière Clavery)
- ✓ En zone économique U5 sont interdits les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et autres recevant du public.
- ✓ Dans la zone U6 dédiée aux équipements collectifs, sont interdits les salles de spectacles et d'art ainsi que d'autres recevant du public, comme les lieux de cultes alors que l'église saint Pierre se trouve dans la zone.

Trois périmètres d'attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) qui sont situés dans des zones urbaines denses U1 et U2 ont été définis :

1/le PAPAG de la Gravière situé à l'angle de la Mourachonne et de l'avenue Frédéric Mistral

2/Le PAPAG du Logis situé entre la route de la Fènerie et l'avenue de Cannes

3/le PAPAG concernant le secteur situé entre l'Avenue de Cannes et les Fermes de Pégomas, et dont une mixité sociale imposée sur le site doit être conservée.

Le PAPAG de la Gravière et LE PAPAG du Logis ne sont plus opposables depuis leur institution le 11 mars 2019, ils sont donc devenus caducs et cela reste problématique pour le PAPAG de La Gravière.

Le PAPAG du Logis est couvert par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Le PAPAG numéro 3 a été institué lors de la modification n° 1 du PLU de PEGOMAS approuvé le 17/05/2022, et un des propriétaires a fait valoir son droit de délaissement mais la commune ne souhaite pas procéder à l'acquisition du terrain. Ce PAPAG est toujours en vigueur.

Sur le plan géographique, la Siagne crée une forte coupure d'urbanisation entre le Nord et le Sud du territoire avec une urbanisation à forte densité qui s'étend en dehors du centre-ville de Pégomas composé de nombreuses parcelles encore en friches, d'équipements collectifs récents, d'immeubles, services et commerces, mais qui n'a pas de caractère patrimonial, car les éléments patrimoniaux (le château, l'église Saint Pierre) se trouvent dans les hameaux. La circulation du centre-ville est difficile à cause des voies très étroites et souvent en impasses.

L'urbanisation empiétant plutôt sur les collines boisées vers l'est, le nord et l'ouest accentuent le risque de feu de forêt.

Si le maintien d'une centralité urbaine est conservée dans le hameau du Logis avec la zone U1 et l'OAP projetée, les secteurs du PAPAG n°1 et n°3 posent problème avec la densification possible en zone U2 qui risque de dégrader les vues paysagères sur les collines voisines et la Mourachonne.

Concernant les Emplacements réservés-OAP :

-1/ **Suppression du n° 46**, emplacement réservé sur 5 611m² pour un projet d'école situé à la Tuilière / à l'avenue de Grasse. Le projet est abandonné pour laisser place à un projet de mixité sociale au niveau du chemin de l'Avère, et comprenant des logements en partie sociaux pour 50%, une crèche et un parking.

-2/ **emplacement réservé n° 53** créé pour une superficie de 1148m² à l'avenue du Castellaras pour la réalisation d'un parking public sur la parcelle cadastrée AN 178 (partie Est) face à l'école Jean Rostand

Concernant la Modification n° 3 de droit commun du PLU de Pégomas :

Prescrite par délibération N° 2024 -42 du 10/09/2024.

Le tribunal administratif de Nice a annulé le 10/04/2024 la délibération du 11/03/2019 portant approbation du PLU de Pégomas du fait, que la parcelle anciennement cadastrée H n° 979, et nouvellement cadastrée section AT n°57, située au lieu-dit du Bastidon et positionnée en entrée de ville, étant placée en zone A agricole du PLU de Pégomas, seule une zone N peut être instaurée à la place de la zone agricole (A). Une procédure de modification est donc nécessaire avec la mise en place d'une concertation du public en amont de l'enquête publique, et une notification adressée aux Personnes Publiques Associées.

Un domaine bâti recensé au titre du patrimoine au PLU avec annexes dont une piscine se trouvent au nord sur la parcelle à remanier sur le plan cadastral. Le site constitue une coupure d'urbanisation avec la ville de la Roquette Sur Siagne. Il comprend une partie boisée, et est longé au sud par une pépinière plantée de la coopérative agricole Vallée de la Siagne et Vallée dorée.

Le site est en zone verte et s'étend sur 2.05hectares en dehors de la partie actuellement urbanisée.

2.2 OBJECTIF DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE de PEGOMAS :

- ✓ Une modification de droit commun du PLU n°2 est indispensable pour :
- améliorer le règlement écrit pour bien encadrer les futurs projets comme « *préciser les conditions permettant autorisation de plusieurs destinations dans les zones urbaines* » (voir explication notice aux Personnes Publiques associées en page 17), ainsi que certaines modifications mineures du règlement écrit dans Les dispositions générales - Les modalités constructives - Les aspects extérieurs - Les accessibilités, stationnements et réseaux
- Faire évoluer le règlement graphique et les OAP (espace paysager en partie Nord-aire de stationnement proche de la crèche projetée-crédation de petits collectifs ou habitats individuels groupés au sud du chemin de l'Avère).
- mieux prendre en compte les enjeux du territoire et les objectifs dans le PADD,
- faire évoluer les droits à construire,
- abandonner l'emplacement réservé n°46 destiné à réaliser une école sur La tuilière et mettre en place des outils pour encadrer le devenir de ce site avec un projet de mixité fonctionnelle,
- créer un emplacement réservé n°53 pour une aire de stationnement à proximité de l'école Jean Rostand
- Pour le PAPAG situé entre l'Avenue de Cannes et les fermes de Pégomas, l'objectif est de sortir les parcelles AS 212 et AS 213 (anciennement cadastrées H 1214 et H 1216) du périmètre PAPAG.
- Passer le site de l'ancien PAPAG n°1 en zone U3b et non plus en zone U2 aux regards des enjeux paysagers.
- faciliter l'apparition d'équipements collectifs en zones urbaines déjà bâties, en autorisant toutes les sous-destinations au sein des zones U1, U2, U3, U4, U5, U6. Cet objectif à atteindre nécessite la mise à jour du tableau des destinations et des sous-destination du PLU de Pégomas.

Trois secteurs sont concernés par les OAP (orientation d'Aménagement et de Programmation) :

- le secteur du Château (5000m² environ)
- le secteur du Logis (10233m² environ)
- le secteur du chemin de l'Avère.(4336m² environ)

Il s'agit de créer pour ces OAP des logements avec mixité sociale, des espaces publics, de restructurer l'organisation du réseau viaire avec également création de stationnements, de requalifier l'espace urbain avec entre autres la mise en valeurs des cours d'eau, des paysages et des vues tout en prenant le risque inondation et la préservation de la ressource en eau.

- ✓ Suite à la demande d'annulation du PLU de Pégomas par le tribunal administratif de Nice le 10/04/2024, une modification de droit commun du PLU n°3 est indispensable pour :

Inscrire une zone naturelle N sur la parcelle nouvellement cadastrée section AT n° 57 suite au remaniement cadastral. Cette parcelle est d'une superficie d'environ 2ha en zone naturelle.

RAPPEL de la situation/

La propriété concernée par la modification n°3 du PLU de Pégomas se trouve en bordure d'une large route départementale sur le côté présentant un secteur à caractère urbain contrastant avec le côté opposé de la voie qui conserve un caractère agricole, il est situé en limite de commune avec celle de La Roquette Sur Siagne, il dispose d'un accès principal au nord de la parcelle qui conduit directement à l'habitation, et est voisin avec :

- A l'Ouest : Le collège Arnaud Beltrame
- Au Nord : L'immeuble Adrienne
- Au Sud : La Compagnie d'Autobus Pays de Grasse (CAAM)
- A l'Est : Une pépinière

La parcelle de l'indivision Gimbert est également mitoyenne avec une parcelle appartenant au département, elle est entourée par 3 voies à grande circulation dont l'Avenue de Cannes, et se trouve à proximité d'une grande surface commerciale avec parking située sur la commune de La Roquette sur Siagne, ainsi que d'un giratoire desservant les routes Départementales 1009-D1209. La présence à proximité de Phalaris aquatica et du criquet des pâtures, sur une parcelle voisine urbanisée, fait partie des enjeux écologiques de la commune, mais le terrain n'est pas inscrit dans une zone Natura 2000.

Sur la carte des orientations générales du (DOO) du SCOT OUEST des Alpes Maritimes Moyen pays, le secteur se situe au sein de l'enveloppe urbaine. Le terrain est entouré d'importantes constructions de grande hauteur (Supermarché avec parking- immeubles-collège), ainsi que d'infrastructures lourdes (3 voies dont une voie express sur 3 côtés). Ces éléments, combinés à la présence de plusieurs axes de circulation importants, génèrent un niveau sonore élevé sur le site, ce que nous avons pu constater lors de notre visite sur place.

Concernant l'exposition au risque inondation, le terrain se trouve en partie en zone bleue, secteur AZU (Autre Zone Urbanisée) d'aléa faible à modéré (B1) et l'autre partie en zone Non Exposée.

2.3 DOCUMENTS REGLEMENTAIRES ET SUPRA COMMUNAUX

Services de l'Etat :

PPRNPIF: Plan de Prévention des Risques naturels prévisible d'Incendie de Feux de Forêt
approuvé le 28/12/2001

PPRNPI: Plan de Prévention des Risques naturels prévisible d'Inondation approuvé le 15/10/2021

-La DTA des Alpes maritimes (Directive Territoriale d'Aménagement) approuvé le 2 décembre 2003 par décret n° 2003-1169.

Ce document constitue un cadre pour le SCOT et le PADD qui fixe les grands objectifs de développement à l'échelle du département et les orientations d'aménagement à mettre en œuvre, comme entre autres, par exemple pour la zone intermédiaire entre mer et littoral et dans laquelle on peut situer la commune de Pégomas :

- Gestion de l'urbanisation avec un aménagement maîtrisé
- préservation des espaces naturels et des paysages
- maintien des terres et activités agricoles locales

-le Schéma de Cohérence Territorial SCOT OUEST des Alpes Maritimes

Document stratégique et réglementaire de planification urbaine qui s'impose aux PLU et approuvé le 20/05/2021 et modifié 2 fois en 2022. Il est constitué de 28 communes dont Pégomas qui fait partie de l'espace dit : du Moyen- Pays et de la basse vallée de la Siagne. Ses objectifs sont principalement le renouvellement urbain (avec mixité urbaine si nécessaire), la maîtrise de la consommation foncière par sa limitation, et la structuration dans l'aménagement.

Au SCOT le site concerné par la modification N°3 du PLU de Pégomas se trouve en limite de la porte d'entrée n°7 de la basse vallée de la Siagne.

-SRADDET Provence Alpes Côte d'Azur 2019/ (Schéma régional d'Aménagement, de Développement, et d'Egalité des Territoires)

Document de planification à l'échelle régionale approuvé le 15 octobre 2019 qui précise les stratégies et objectifs de moyen et long termes dans l'aménagement du territoire.

-PLH de la CAPG (Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse) pour la période 2017/2022.

Il a pris fin en 2024 car prorogé puis a été mis depuis en révision

C'est un programme stratégique en besoin de logements sociaux et en places d'hébergement (foyers, ...)

-PDU de la CAPG (Plan de Déplacement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse) pour la période 2017/2027.

Document stratégique d'organisation, d'amélioration, d'articulation et de structuration au niveau des connexions entre territoires, avec vision à long terme en matière de transports collectifs et de modes de déplacements dans un souci de préservation environnementale.

-le PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondations) pour la période 2022/2027

Outil stratégique qui définit les priorités à l'échelle du bassin en matière de prévention des risques inondation, et fixe les dispositions à prendre.

La commune de Pégomas fait partie du TRI (Territoires à Risques Importants d'inondation du Bassin Rhône-Méditerranée) de Nice-Cannes-Mandelieu

La commune de Pégomas est concernée par le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) sur la Siagne et le Béal.

-le SDAGE du bassin période 2022/2027 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Ils ont été institués par la loi sur l'eau de 1992. C'est un outil de planification concernant la préservation de la ressource et des écosystèmes aquatiques à l'échelle des grands bassins hydrographiques. Le bassin versant de la Siagne est répertorié dans le SDAGE 2022/2027 comme territoire pour lequel un SAGE est nécessaire (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) le « SAGE Siagne » et dont l'objectif est la protection des milieux et des ressources en eau tout en conciliant le développement du territoire. Le périmètre du SAGE comprend quatre ECPI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) dont « le Pays de Grasse ».

-SRCE PACA : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Provence Alpes Côte d'Azur et SRCAE (Schéma Régional Climat-air-Energie) Provence Alpes Côte d'Azur
Arrêté par le Préfet de Région le 26/11/2014, il comprend :

- 1/ le document SRCE : diagnostic des enjeux de continuités –présentation de la trame verte et bleue régionale(TVB) -le plan d'action stratégique-les méthodologies et indicateurs de suivi
- 2/ l'atlas cartographique au 1/100 000 : éléments de la TVB et ses objectifs par sous-trames écologiques.

-PLU (Plan Local D'urbanisme) de PEGOMAS approuvé le :11/03/2019

Modification n°1 approuvée le 17/05/2022

Révision générale prescrite le 19/12/2023

Modification N°2 prescrite le 10/09/2024

Modification N°3 prescrite le 10/09/2024

-le PADD de la commune de Pégomas

Le PADD est structuré par six orientations de développement communal dont celles de redynamiser le centre-ville, de conforter la centralité urbaine dans les secteurs du Logis et du Château en comblant les dents creuses, de maîtriser l'urbanisation des secteurs collinaires, et de diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale.

2.4 CADRE REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE/

Enumération des articles de lois auxquels le projet doit faire référence :

-Code l'Urbanisme : article L 104-1 à L 104-8, Article L.123-1-4, Article L 132-7 à L 132-10, Article L 151-5, Article L 151-41 5°, Article L 153-31, Article L 153-36, Article L 153-37, Article L 153-40, Article 153-41, article L 153-43, Article L 421-9, Article R 104-33 à R 104-37, Article R 153-21 et R 153-22,

Annexe II directive 2001/42/ CE du 27/06/2001

-Code de l'Environnement : article L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27

2.5 MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR /

La mission du Commissaire Enquêteur lors de la mise à l'enquête publique est :

- de recevoir en mairie et d'informer le public au sujet du projet,
- de recueillir les avis du public, suggestions ou contre-propositions afin d'éclairer le dossier,
- être le Médiateur de la concertation et des différents problèmes qui apparaissent au cours de l'enquête tout en faisant ressortir le caractère d'intérêt général de l'opération,

- de veiller dans le domaine de ses compétences, sans être expert, que le cadre réglementaire et juridique a bien été respecté,
- de donner son avis motivé et de façon impartiale sur l'opération projetée et l'étude menée soumise au dossier d'enquête.

2.6 PRESENTATION DU PROJET et VISITE DES LIEUX :

1. Une réunion sous forme d'entretien dans les bureaux de la mairie de Pégomas au service urbanisme a eu lieu le mercredi 3 septembre 2025 à 15h en présence :
 - du bureau d'études de l'Agence d'urbanisme Conseil à Draguignan
 - des personnes responsables en charge du service d'urbanisme de la ville de Pégomas.

Mme le Maire de Pégomas Mme Florence SIMON et Mme Galindo Directrice Générale des services sont intervenues en début de réunion lors des présentations.

Un rappel général de la situation et des objectifs de l'enquête d'utilité publique a été fait par les personnes responsables en charge du projet, ainsi qu'un point sur la concertation publique et les avis des PPA.

Nous avons reçu en main propre du service urbanisme de la commune, un exemplaire du dossier d'enquête pour nous mettre au courant du projet concerné par l'enquête publique, comprenant en supplément les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et la concertation publique.

Nous avons pu vérifier également, étant sur place, que l'avis d'enquête publique était bien affiché en mairie au niveau de l'entrée et du lieu d'accueil.

Un rappel a été fait au niveau de la situation actuelle du PLU concernant les trois périmètres d'attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et les objectifs du projet.

2. Une visite des lieux le lundi 8 septembre 2025 avec les responsables en charge du dossier du service urbanisme de la mairie de Pégomas a permis de situer les lieux impactés par la Modification N°2 et N°3 du PLU de Pegomas, et de vérifier les affichages et leur tenue dans le temps (2 affichages étaient absents sur 2 des secteurs retenus pour cette fonction et rapidement remplacés par la police municipale).le parcours a débuté au niveau de l'emplacement réservé à proximité de l'école Jean Rostand à créer pour réaliser une aire de stationnement (n°53), puis l'OAP du chemin de l'Avère, ensuite visite du secteur du Bastidon, puis des 3 PAPAG en terminant par celui de la Gravière.
3. Le commissaire Enquêteur a de nouveau refait une visite des lieux concernés par la modification 2 et 3 le 12/09/2025, mais sans l'accompagnement de la mairie cette fois-ci pour analyser le plus objectivement possible la portée du projet de modification n°2&3 sur la commune de Pégomas.
4. Une visite sur les lieux entre le Commissaire Enquêteur et l'indivision Gimbert a été programmée à la demande de ce propriétaire impacté par la modification N° 3 sur le terrain concerné, le 19 septembre en début d'après-midi.
Dans le cadre de l'instruction de la procédure de modification n°3 du PLU, nous nous sommes donc rendue sur place afin d'examiner concrètement la situation sur le terrain, et d'évaluer la pertinence du projet au regard des caractéristiques du site.

2.7 CONSTAT DES AFFICHAGES :

Nous avons pu constater que :

- l'enquête publique a bien été publiée dans les journaux cités dans l'arrêté de la commune de Pégomas du 24/07/2025 article 9, et affichée en mairie de Pégomas ainsi que sur le site <https://www.democratie-active.fr/epmodif2et3plupegomas/>

Lors de notre visite sur les lieux le lundi 8 septembre à 15h, nous avons constaté la suppression de deux affichages, dont un dans le secteur du Logis en présence des personnes en charge du dossier de la mairie de Pégomas, et nous avons demandé le jour même de remettre une affiche à l'endroit des panneaux supprimés. Lors de notre deuxième visite sur les lieux de la modification N°2&3, nous avons pu constater que l'avis d'enquête publique était effectivement bien affiché.

2.8 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE:

- ✓ Les modalités fixées dans l'arrêté municipal respectent bien les textes en vigueur en ce sens que l'objet de l'enquête, la date et les heures d'ouverture de celle-ci, ainsi que le lieu pour consulter le dossier est précisé à l'article 1-3-4-5 de l'arrêté.
- ✓ Le dossier soumis à l'enquête publique comprend bien les pièces obligatoires nécessaires à l'analyse du dossier, à savoir la Notice explicative pour chaque modification, la concertation publique et l'avis des Personnes Publiques Associées. La procédure de modification respecte bien l'article 153-36, L 153-40 et l'article R 153-21 et R 153-22 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Le registre des observations écrites de l'enquête publique à feuille non mobile a été paraphé et clos par nos soins conformément à l'article 6 de l'arrêté du 24/07/2025.

2.9 CONSULTATION DES SERVICES ET CONCERTATION PUBLIQUE/

a) Consultation des PPA : Services de l'Etat, Organismes & Autorité/

⇒ **LA MRAe** (Mission régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur)

1/La procédure de la modification n°2 du PLU de Pégomas a été soumise à Avis de l'Autorité Environnementale au titre du cas par cas, et qui a conclu à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale.

2/La procédure de la modification n°3 du PLU de Pégomas a été soumise à Avis de l'Autorité Environnementale au titre du cas par cas pour savoir si elle doit ou non être soumise à évaluation environnementale.

Cette mission a conclu à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale concernant la modification N°3 du PLU de Pégomas.

⇒ **La Chambre d'Agriculture Alpes Maritimes** en date du 21/07/2025

Pas d'observation compte tenu de l'absence d'impact sur les espaces et activités agricoles.

⇒ **La Communauté d'Agglomération Pays de Grasse** en date du 16/07/2025

-Concernant la pollution lumineuse : préconisation de ne pas autoriser les éclairages extérieurs publics et privés en zone naturelle N

-Encadrer les sous destinations d'équipements collectifs admises en zone U5 pour limiter les impacts sur les activités économiques de la zone d'activités existante.

- Utilisation d'outils de mixité sociale à mobiliser pour conforter le potentiel en renouvellement urbain de 10 logements dont 5 sociaux prévus dans le programme territorialisé. (Site PE 20 « garage auto » impacté par la suppression du PAPAG 1 LA Gravière). Site reclassé en zone U3b réduisant la constructibilité du secteur.

- Avis Favorable pour la modification N°2 & 3 du PLU de Pégomas

⇒ **CCI Nice CÔTE D'AZUR** en date du 15/07/2025

-Concernant la suppression du PAPAG 1 de LA Gravière: « *Attention attirée sur l'impact que pourrait avoir la réduction de la hauteur et de l'emprise au sol sur la densification de cette zone et l'éventuel développement des activités économiques existantes (primeur, boulangerie, carrosserie, ...).* »

-Avis Favorable pour la procédure de modification N°2 et N°3 du PLU de PEGOMAS.

⇒ **DDTM**, Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 21/07/2025

-Demande de justifications concernant l'impact du changement de zonage sur le potentiel de production de logements sociaux dans le secteur du PAPAG 1.

-Dans le secteur du PAPAG 2, la délivrance des autorisations d'urbanisme relève de la compétence de la DDTM au titre de la loi SRU et une attention particulière devra être portée à ce sujet,

- La zone U5 correspond à la ZAE de la Fènerie, et la notice de présentation de la modification N°2 ne justifie pas en quoi la zone concernée répond aux conditions fixées par le DOO du SCOT. L'élargissement des destinations au sein de la zone U5 du PLU de Pégomas a profit d'équipements n'est, à notre sens, pas compatible avec les dispositions du SCoT Ouest.

-Avis favorable sur le projet de Modification n°3 assorti d'une observation pour la qualité du dossier : « *...La commune a souhaité recourir à une procédure de modification de droit commun...La notice pourrait être complétée avec des éléments de justification relatifs à ce choix, ce qui permettrait une meilleure information du public* ».

⇒ **L'Office National des Forêts (ONF)**, en date du 19/06/2025

La modification n°2 et 3 du PLU de Pégomas n'a pas d'impact sur la forêt communale de Pégomas tant en ce qui concerne le règlement écrit que le règlement graphique.

⇒ **SCOT OUEST** (résumé de l'avis du 10/07/2025).

-pas d'observation à formuler sur la Modification n°3

-La modification n°2 porte sur des évolutions d'ordre réglementaire pour assurer une maîtrise du devenir des trois secteurs d'attente de projet (PAPAG), et contribuer à une meilleure traduction du projet de territoire de la commune de Pégomas, avec prise en compte des risques naturels et la préservation du grand cadre paysager Pégomassois en cohérence avec les orientations du Scot Ouest en vigueur.

Concernant la zone d'activités économiques de la Fènerie (zone U5) identifiée en tant que site prioritaire de renouvellement urbain (SPRU), la zone doit se situer le long d'un axe important de transports en commun et il doit être démontré l'absence de besoins économiques à l'échelle du secteur considéré. La vocation d'activités devant rester la priorité dans un contexte de raréfaction du foncier économique.

-Quelques ajustements pourraient être apportés au dossier pour une meilleure compréhension des dispositions règlementaires :

- D'une part, au document graphique modifié, afin d'en assurer une meilleure lisibilité. Le périmètre de la nouvelle OAP du chemin de l'Avère ou encore la délimitation du PMS n'apparaissent pas visibles par exemple
 - D'autre part, aux dispositions générales du règlement écrit, et en particulier du chapitre relatif à la mise en œuvre de la mixité sociale (articles 21 et 22). Ces dispositions mériteraient d'être clarifiées car, en l'état, la différence entre les multiples outils de mixité mis en œuvre est peu compréhensible (PMS, secteurs de mixité, ERMS et secteurs de majoration de volume).
- Avis favorable à la Modification N°2 et N°3 du PLU de Pégomas.

⇒ **Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)**.en date du 18/07/2025

Recommandations suivantes :

Prendre en compte dans le règlement du PLU :

a)- Toutes les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la nature des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation et de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

b) Toutes les constructions doivent être défendues par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) en fonction de la destination et de l'importance des constructions conformément à l'Arrêté préfectoral 2018-1123 du 22/12/2017 modifié par l'Arrêté préfectoral 2018-902 du 21/12/2018 et l'Arrêté préfectoral 2025-047 du 27/02/2025 portant sur le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pour le département des Alpes maritimes (RDDECI 06).

Réalisation d'un schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie conformément aux articles R 2225-5 et 6 du CGCT et de l'Arrêté préfectoral 2018-1123 du 22/12/2017 modifié par l'Arrêté préfectoral 2018-902 du 21/12/2018 et l'Arrêté préfectoral 2025-047 du 27/02/2025 portant sur le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pour le département des Alpes Maritimes (RDDECI 06), afin de dresser un état de la DECI, d'analyser les différents risques, de prendre en compte le développement projeté de l'urbanisation, de prioriser et de planifier les besoins en eau incendie sur la commune.

Prendre en compte les différents plans de prévention des risques naturels impactant la commune. Réaliser si nécessaire des Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour réaliser les travaux prescrits (aménagement de voiries et des points d'eau incendie) au titre du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendie de forêt en vigueur sur la commune.

⇒ **RTE** (Réseau de Transport d'Electricité) en date du 06/08/2025

Réseau à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain, nous vous informons que sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité. Il s'agit :

Des liaisons souterraines 225 000 volts :

-Liaison souterraine 225KV N01 BIANCON-BOCCA (LA)

-Liaison souterraine 225KV N01 BIANCON-MOUGINS

-Liaison souterraine 225KV N01 BIANCON-PLAN-DE-GRASSE

OBSERVATIONS/

1/ Report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes :

-Conformément aux articles L 151-43 et L 152-7 du Code de l'Urbanisme, insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

-Se reporter sur le Portail National de l'urbanisme à travers le site de Géoportail aux servitudes d'utilités publiques conformément aux articles L 133-1 à L 133-5 du Code de l'Urbanisme.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes :

Noter au sein de la liste des servitudes l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargés de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire.

Nous constatons que ces éléments sont correctement reportés en annexe du document d'urbanisme.

2/ Le règlement :

Les ouvrages listés traversent les zones U2, U3, A, Ap, N du territoire.

Indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales :

- les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R 151-27 CU), et entrent au sein de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R 151-28 CU). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10/11/2016 relatif aux sous destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB :

-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* ».

Nous notons par ailleurs la bonne intégration des règles suivantes qui permettent de rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport d'électricité et votre document d'urbanisme :

- S'agissant des règles de hauteur de constructions
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation
- S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement du sol

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

Aucun des ouvrages RTE ne traverse des EBC sur le territoire de la commune. Pas d'observation.

⇒ **Cannes Pays de Lerins (CACPL)** en date du 11/07/2025

Pas d'observation sur ces modifications du PLU de Pégomas, qui sont très limitées et n'ont pas d'impact sur son territoire.

⇒ **Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis** en date du 30/06/2025

Pas d'avis car ces projets ne présentent pas d'intérêt particulier avec notre territoire.

⇒ **Chambre de métiers et de l'Artisanat Provence Alpes Cote d'Azur** en date du 05/08/2025

Avis favorable au projet de modification N°2 et N°3 du PLU de Pégomas

Nous vous recommandons d'intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) la précision selon laquelle le développement commercial inclut également les, activités artisanales. Représentant des services de proximité essentiels

(coiffure, boulangerie, etc...) les métiers de l'artisanat contribuent à la valorisation du savoir-faire local et l'animation des centralités.

Dans le cadre de votre développement économique communal, les services proposés par la CMAR PACA peuvent être envisagés en collaboration :

- Faire le point avec les entreprises locales (prendre du recul sur tous les aspects de l'activité, et dégager les priorités)
- En accompagnant les transmissions et reprises d'entreprises (assurer la pérennité des services de proximité)
- Nous soutenons et accompagnons les nouveaux porteurs de projet (renforcer l'économie locale).

⇒ **Service Transport 06 Région Sud** en date du 05/08/2025

-Modif 2 quartier du Logis :

Le quartier accueille notre arrêt LOGIS pour la LR 662. Les documents graphiques proposés montrent que ce point d'arrêt est touché par un emplacement réservé et une zone en attente d'un projet.

Dans le cadre d'un aménagement du domaine public, ici la RD 9, qui toucherait ce point d'arrêt, nous souhaitons qu'il soit maintenu et dans ce cas le maître d'ouvrage est dans l'obligation de procéder à sa mise en accessibilité pour les PMR notamment. Actuellement il l'est pour la majorité des PMR mais pas pour les fauteuils roulants. Nous sommes à leur disposition pour étudier le parcours des UFR entre les cheminements au sol notre matériel roulant.

-Périmètre pour la modification du chemin de l'Avère :

Notre point d'arrêt les Arnauds sens vers Cannes est très proche des intentions et est à conserver accessible PMR

-Liste des emplacements réservés : Le N°2 touche les points d'arrêts Les Ribiers et le Rouret. Donc les éventuels travaux d'aménagements de la RD devraient maintenir ces points et les mettre en accessibilité pour les PMR notamment.

Concernant la modification N°3 la parcelle concernée ne touche pas le Domaine public.

⇒ **Direction Générale des Services Départementaux** en date du 13/08/2025

Avis favorable au projet de modification N°3

⇒ **Direction des Opérations Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien Département Maîtrise des Risques Industriels. NATRAN** en date du 08/08/2025

Le territoire est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NATRAN. Les modifications apportées au PLU n'impactent pas nos ouvrages.

b) Consultation du Public 25/06/2025 pour la Modification n°2&3

○ S'agissant de la Modification n°2, l'échange avec le public qui s'est manifesté lors de la concertation publique du 25/06/2025 et résumé lors de la délibération du Conseil Municipal du 03/07/2025, a eu trait aux thématiques suivantes sans soulever de remarques particulières:

-La création d'un emplacement réservé face à l'école Jean Rostand

-L'évolution du carrefour au droit de l'avenue de Grasse et du chemin de l'Avère :

« Le Conseil Départemental étudie au mieux le futur aménagement en tenant compte des entreprises présentes aux alentours. »

- S'agissant de la Modification n°3, la propriétaire de la parcelle impactée par le projet et les voisins à cette parcelle, mais qui ne sont pas touchés par la Modification n°3, se sont manifestés lors de la concertation publique du 25/06/2025.

« dans le cadre d'une modification, il n'est pas possible d'inscrire de nouvelles zones U ou AU, ... »

« Il est évoqué de possibles évolutions du site. La modification n°3 du PLU est une première étape pour que la parcelle soit de nouveau régie par le PLU. Mais cette parcelle est aussi concernée, comme le reste du territoire, par la révision générale du PLU. La Commune tente d'étudier le meilleur compromis possible entre l'intérêt général et l'intérêt privé sur ce site malgré les nombreuses difficultés à venir, et en premier la consommation foncière »

-----0-----

III AVIS DU PUBLIC OBSERVATIONS REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE COURRIERS -MAILS-SITE INTERNET:

-Observations inscrites sur les registres d'enquête publique ouverts à cet effet :

3.1 REGISTRE ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N°2 & N°3 DU PLU DE PEGOMAS

Pendant nos jours de présence en mairie de Pégomas concernant l'enquête publique :

-Plusieurs personnes habitant la commune de Pégomas sont venues s'informer sur la modification N°2 &3 et inscrire des observations sur le registre, dont une personne au niveau du changement des règles en zone U3b sans écrire d'observation sur le registre.

-Deux personnes d'une même famille se sont présentées pour leurs parcelles dans la commune de Pégomas mais hors du champ de l'enquête publique. Leur demande concerne la Révision générale du PLU et non la Modification n°2 et 3 du PLU. Ces personnes n'ont rien inscrit sur le registre d'enquête publique.

-M. et Mme PAIX, domiciliés à Pégomas, se sont présentés le jour de notre présence en mairie de Pégomas accompagnés de 2 agents immobiliers pour s'informer du devenir de leur parcelle. Des futurs acquéreurs éventuels se sont également présentés pour connaître le règlement futur de la zone des fermes de Pégomas.

-Deux personnes, domiciliées à Pégomas à proximité du secteur Papag 1 de la Gravière, sont venues pour s'informer du projet de modification n°2 et de la réglementation instaurée sur le secteur1, à savoir la zone U3b.

-Deux personnes, domiciliées à Pégomas et voisins de la parcelle impactée par la modification n°3, se sont présentées en mairie pour s'informer de la modification n°3

- Une personne, domiciliée à Pégomas dans le secteur de la Fenerie s'est présentée en mairie pour s'informer de la modification n°2 au niveau de la réglementation et des adaptations à faire au cours de la modification n°2 sur le règlement en zone U3.

-Une habitante de Pégomas s'est présentée en mairie pour connaître le devenir de ses parcelles situées en zone N

-Les Propriétaires de la parcelle impactée par la Modification N°3, Indivision GIMBERT, se sont présentés en mairie de Pégomas pour s'informer sur le projet.

- Un propriétaire d'un terrain situé entre 2 EBC et en zone N du PLU en vigueur avec un risque fort au niveau du PPRI à l'endroit de ses parcelles s'est présenté en mairie pour consulter le dossier mais n'est pas concerné par les modifications.
- Une famille d'exploitants est venue pour s'interroger sur le devenir de leurs accès et des aménagements prévus par le Conseil général service voirie sur l'avenue de Grasse et relié au projet de mixité sociale envisagé dans la modification n°2 au chemin de l'Avère

Registre MODIFICATION N°2 :

- **Observation de : Mme et Monsieur PAIX en page 3 en date du 16/09/2025, demeurant au 3 avenue de Cannes à PEGOMAS 06580:**
*« Demande de délaissement sur les parcelles 1212-1211-1213-215.
Possibilité de sortir du PAPAG en partie ou en totalité.
-Possibilité de détachements ».*
- **Observation de : Mme et Monsieur FELICIANO, domiciliés au 115 avenue de Grasse à Pégomas en page 3 du registre d'enquête et en date du 16/09/2025,**
« Cette zone (de la Gravière endroit proche de la Mourachonne) est une zone à fort risque inondation. Il serait intéressant de l'utiliser pour la création d'un jardin méditerranéen. En effet, ce terrain est déjà arboré d'oliviers, sans doute très anciens, et d'un magnifique pin maritime. Il serait possible de planter d'autres espèces d'arbres et de végétaux qui fleurissent l'hiver : Mimosas, camélias ; d'y adjoindre un petit chemin labyrinthe d'arbustes, une fontaine italienne rappelant les origines de Pégomas, ainsi que quelques bancs le long de la Mourachonne. Une passerelle ou un petit pont pourrait rejoindre la place du logis. Cet ensemble donnerait au centre de Pégomas un style encore plus provençal et donc plus agréable à vivre avec la vue sur le massif du Tanneron en arrière-plan. Ce parc pourrait devenir une magnifique balade dans le Centre-ville de Pégomas. »
- **Observation de : Maître GILLET représentant le GFA La Colline des Mimosas : Mme et M. RAYNAUD parcelles section B 366-379-381-382-383-384-385-923-1131, surface de 3222m², domiciliés à Pégomas en page 6 du registre d'enquête et en date du 29/09/2025. Courrier collé en page 10 du registre d'enquête modification n°2 du PLU de Pégomas :**
*« Nous déposons un courrier concernant l'accès aux parcelles et la nécessité que l'aménagement prévu prenne en considération la nécessité d'accéder aux parcelles avec des semi-remorques et engins agricoles pour les besoins de l'exploitation. Le projet de construction de collectifs et de crèche doit être proportionné et calibré en fonction des environnants pour garantir l'accès et le trafic sur les rues adjacentes et notamment sur l'impasse des Arnauds. Un courrier complémentaire sera déposé le 10/10/25 ainsi qu'une vidéo montrant l'accès et le trafic sur l'avenue de Grasse aujourd'hui.
Courrier de Maître GILLET Céline Avocat au Barreau de Grasse en date du 18/09/2025:
« Le groupement a pour objet :
-La propriété, l'exploitation et l'administration de tous les immeubles et droits immobiliers à destination agricole composant son patrimoine.
Je vous adresse les présentes observations dans le cadre de la modification N°2 du PLU de Pégomas...Parmi ces modifications nous constatons la suppression de l'emplacement réservé n°46 compte tenu d'un projet de mixité fonctionnelle actuellement à l'étude sur le secteur du chemin de l'Avère...*

Une opération d'aménagement d'ensemble est attendue sur le site. Celui-ci prévoit plus spécifiquement une emprise (caractérisée en tirés bleus sur le schéma d'aménagement) pour des « aménagement et reculs nécessaires à l'amélioration du carrefour avenue de Grasse/chemin de l'Avère et la création future d'une piste cyclable, d'un trottoir le long de l'avenue de Grasse ». Aucune autre précision n'est apportée sur les caractéristiques de cet aménagement...

J'attire votre attention sur la nécessité d'avoir à tenir compte des riverains de la voie, dont mes clients, qui doivent pouvoir poursuivre leur activité. En effet, selon le type d'aménagement qui sera mis en place, les parcelles section Bn°366-379-381-382-383-384-385-923-1131 ne seront plus accessibles.

Aujourd'hui, ces parcelles accueillent régulièrement des tracteurs engins agricoles et camions 19T et 38T de type semi-remorque (camions de livraisons à l'international) dans le cadre de l'activité de mes clients. Aujourd'hui les camions et engins ont l'accès aux dites parcelles, sur lesquelles ils peuvent faire demi-tour (et non sur la voie publique) pour ensuite repartir dans le sens inverse et déboucher sur l'avenue de Grasse. Ils ne procurent aucune gêne dans la circulation. Il en est ainsi depuis 1973...

Les inconvénients qui résulteraient de la mise en place d'un aménagement qui ne pourrait permettre le passage des camions, sont donc excessifs. Cela assujettirait les conjoints Reynaud à des contraintes excédant celles que la commune peut légalement leur imposer pour atteindre les buts d'Intérêt Général qu'elle s'est fixée. Si l'aménagement empêche l'accès des camions et engins agricoles, cela créerait un préjudice anormal et spécial excédant en outre les inconvénients normaux de voisinage. L'activité devrait donc soit fermer soit déménager sur d'autres terrains, ce qui est impossible compte tenu de son activité très spécifique.

La modification des lieux (selon le type d'aménagement) aura pour conséquence d'interdire ou de rendre excessivement difficile l'accès des riverains à la voie publique, engageant dès lors la responsabilité de la commune.

La jurisprudence en l'espèce est abondante...

La qualité de riverain d'une voie publique confère à celui-ci le droit d'accéder à cette voie. Ce droit est dévolu également à celui qui, sans être riverain d'une voie publique, ne peut accéder à son fonds qu'en empruntant une voie publique. C'est le cas de mes clients qui sont propriétaires et occupent les parcelles section B 366-379-381-382-383-384-385-923-1131, riveraines de l'impasse des Arnauds, qui elle-même débouche sur l'avenue de Grasse au niveau de l'emprise pour l'aménagement futur. Le type d'aménagement choisi conditionnera l'accès ou non à leurs parcelles.

Je précis en outre que le droit d'accès s'applique aux fonds bâtis et non bâtis : ...

Il est donc fondamental que mes clients soient associés au projet d'aménagement...

- **Observation de : Mme Annie BELTRANDO-Mme et M. Catherine&Claude MARCHISIO pour la Modification n°3 en page 6 du registre d'enquête et en date du 29/09/2025 suivie d'un Courrier collé en page 7-8-9 du registre d'enquête modification n°2 du PLU de Pégomas :**

« Parcelles H 1252-1253-1254-1255. Nous demandons une révision de ces deux parcelles en reclassement en zone urbaine. Notre démarche nous semble totalement légitime en vu des terrains mitoyens de ce fait, 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... ».

En accompagnement à ce courrier à titre informatif :

-Un plan de nos parcelles au format A4

-Un courrier daté du 06/12/2021 du cabinet d'Avocats Maître Laurent CINELLI concernant la parcelle 1252 qui a fait l'objet d'une expropriation en vue de l'élargissement de la voie et la création d'un giratoire.

- Un courrier de la Préfecture des Alpes Maritimes DDTM en date du 17/02/2020 concernant la rectification de la zone PPRI en zone bleue B1 et adressé à Mme MARCHISIO Catherine.

- **Observation de Mme MARCHISIO Catherine en date du 02/10/2025 en page 11 du registre :**

« Je porte une modification au feuillet n°6. Merci de noter les bons numéros de parcelles anciennes : H 1252 renommée AT 53 la parcelle anciennement H 1256 renommée AT 54 et AT 55 »

- **Observation de Mme PAIX Annie en date du 06/10/2025 en page 12 du registre :**

« Objet/ demande de retrait des parcelles du PAPAG et souhait du délaissement dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Nous sollicitons la sortie de nos parcelles du PAPAG : section 000AS 214-AS 215-AS 218. Cette demande a pour objectif de nous permettre de bénéficier pleinement des dispositions du nouveau PLU qui entrera prochainement en vigueur, et ainsi de pouvoir jouir de nos biens dans les meilleures conditions, conformément aux règles d'urbanisme actualisées.

Par ailleurs, nous formulons également le souhait de procéder à un délaissement sur ces mêmes parcelles, conformément aux règles aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme. Enfin dans une perspective d'utilité publique et de valorisation du territoire communal, nous souhaiterions, après la sortie de ces parcelles du PAPAG orienter notre projet vers :

-La réalisation d'une construction individuelle ou la mise en place d'un pôle médical ou infirmier.

- voir la possibilité d'accueillir une étude notariale ou d'avocats.

- les orientations auraient pour but d'apporter une plus-value à la commune de Pégomas tant en matière de services de proximité que de dynamisme local. »

- **Observation de : Maître GILLET représentant le GFA La Colline des Mimosas : Mme et M. RAYNAUD parcelles section B 366-379-381-382-383-384-385-923-1131, surface de 3222m², domiciliés à Pégomas en page 16 du registre d'enquête et en date du 10/10/2025. Courrier collé en page 16 du registre d'enquête modification n°2 du PLU de Pégomas :**

« Nous déposons un courrier aux intérêts du GPA La Colline des Mimosas et de M. et Mme RAYNAUD. »

« Je complète mon courrier du 18/09/2025 déposé auprès de vous lors de notre venue le 29 septembre 2025.

Nous insistons plus particulièrement sur :

1. La nécessité de voir calibrer le projet de mixité fonctionnelle actuellement à l'étude sur le secteur du chemin de l'Avère (comportant une crèche, des petits collectifs ou habitats individuels groupés, logements sociaux et stationnement).

2. La proposition de faire des places de stationnement public

1/ Sur le calibrage du projet :

Le projet de mixité fonctionnelle doit être calibré et proportionné au carrefour routier envisagé, afin d'être parfaitement intégré à l'environnement et tenir compte du tissu économique actuellement présent tels que sociétés et exploitants agricoles.

Une étude d'impact pourrait être envisagée concernant l'aménagement à réaliser sur l'avenue de Grasse.

Le projet par son importance, sa localisation et ses caractéristiques aura des incidences sur la propriété et sur l'activité de mes clients située à proximité immédiate et dont nous vous demandons de tenir compte.

2/ Sur la création des places de stationnement :

Le projet de mixité fonctionnelle, qui comprend plusieurs logements, ainsi qu'une crèche, prévoit des places de parking. Ce parking va générer un trafic automobile supplémentaire à un endroit de la commune où celui-ci est déjà très dense.

Actuellement des automobilistes viennent se garer sur la propriété de mes clients sans autorisation (nous prévoyons de clôturer la propriété). L'afflux d'automobilistes supplémentaires aggraverait les désagréments, pouvant d'ailleurs créer des risques pour la sécurité publique, de sorte qu'il pourrait être judicieux d'envisager la création d'un parking public au niveau du projet de mixité ».

- **Observation n°2&3 de Mme Cécile Caillieret GFA La Colline des Mimosas et Reynaud JP en date du 10/10 2025 en page 17 du registre (s'étant également présentée en mairie de Pégomas le 10/10/2025 pour expliquer l'essai de l'envoi infructueux concernant une vidéo via le registre dématérialisé de la mairie de Pégomas le 9 octobre 2025 sur 2 envois)**
« j'ai essayé d'envoyer une vidéo, que j'avais présentée, mais elle est trop lourde et ne passe pas... » « 2 tentatives de dépôt de vidéo concernant la situation du carrefour impasse des arnauds/Route de Grasse, sans succès...cette vidéo a été visionnée par Mme le Commissaire Enquêteur lors de notre entrevue le 29/09/2025 »
- **Observation de Mme et M. DEROUDILHE en date du 10/10 2025 en page 17 du registre**
« propriété PAIX, souhaite que la hauteur des bâtiments contigus à construire éventuellement ne dépassent pas R+1 comme les bâtis voisins.
Nota/
1/ Une densification du secteur n'est pas souhaitable pour sauvegarder la tranquillité du voisinage
2/ de plus, l'ensoleillement et la vue étant déjà limités, faire des volumes haut serait dommageable pour l'environnement et le climat. »

Registre MODIFICATION N°3 :

(Se reporter également aux observations du registre n°2 pour la Modification 3)

- **Observation de Mme CARMENTRAN Famille BELTRANDO BARBERIS MARCHISIO 146-Chemin des Muls-06580 Pegomas, en date du 10/10/ 2025 en page 17 du registre**
*« Nous souhaitons attirer votre attention sur la situation de nos terrains familiaux, situés parcelle AT 53, AT 54, AT55 actuellement classés en zone A,
Ce classement depuis des années nous semble injustifié et incohérent tant au regard du contexte réel du secteur que des documents d'urbanisme de rang supérieur.
En effet, nos terrains sont entourés de zones urbanisées, comprenant des habitations, un collège et diverses constructions ou modifications récentes.*

La parcelle mitoyenne (AT 56 appartenant à Gamm vert) est quant à elle classée en zone U2, ce qui lui permet aujourd'hui un usage constructible et d'exploitation économique, alors que nous subissons, pour nos terrains pourtant situés dans la même continuité urbaine, une interdiction totale d'usage.

Cette différence de traitement nous a empêchés de louer une parcelle à des professionnels, tels qu'une entreprise de transport de cars qui souhaitait y stationner et qui de ce fait, loue actuellement l'emplacement sur la parcelle voisine (AT 56).

Par ailleurs, nous tenons à souligner que selon le PPRI et le SCOT du bassin de vie cannois, nos parcelles sont incluses dans l'enveloppe urbaine, confirmant ainsi la vocation de ce secteur à l'urbanisation et sa cohérence avec le tissu bâti existant.

Le maintien de nos terrains en zone agricole apparaît donc en contradiction directe avec ces documents de référence, alors que le PLU doit, conformément à l'article L 131-4 du code de l'urbanisme, être compatible avec le SCOT.

Au-delà de cet aspect réglementaire, ces terrains revêtent pour nous une valeur profondément symbolique puisqu'il s'agit du dernier bien familial transmis par nos parents ;

Nous avons toujours eu à cœur de les préserver et de les entretenir dans le respect du cadre communal mais les décisions successives de zonage et d'interdiction nous ont placé dans une situation d'impasse totale.

Nous tenons à rappeler que 50% de nos terrains ont déjà été prélevés pour la réalisation de la double voie, réduisant ainsi leur superficie de moitié !

Le Conseil Général s'était engagé en échange à nous fournir un accès à partir du rond-point lorsqu'ils ont construit la double voie, mais cet engagement n'a jamais été respecté, d'où le fait que nous ayons entrepris les choses nous-mêmes !

Nous avons aussi rencontré de nombreuses restrictions telles que l'interdiction d'entreposer des pierres ou des matériaux personnels, toutes les demandes que nous avons formulées en lien avec une activité agricole ont toujours été refusées par la municipalité ; ceci démontre bien que l'usage agricole n'est ni réaliste ni accepté sur ce terrain !

Autre exemple, après avoir simplement installé une pancarte personnelle annonçant la vente de terre agricole, nous avons été sommés de la retirer immédiatement, alors que quelques mois plus tard, une affiche vantant le marché local de la commune a été posé sur notre propre clôture sans notre autorisation !

Aujourd'hui, la révision générale du PLU et les nouvelles orientations du PADD nous inquiètent particulièrement, d'autant plus que la parcelle AT 57 serait reclassée en zone Naturelle renforçant encore toutes ces incohérences de zonage et l'insécurité juridique pour les propriétaires du secteur.

Ces inégalités traduisent une inégalité de traitement entre propriétaires situés dans le même environnement.

Compte tenu de ces éléments, nous sollicitons respectueusement que la situation de nos terrains soit réexaminée avec une attention particulière et que leur classement soit révisé en zone constructible (zone U) afin de refléter la réalité du tissu urbain environnant. »

-----0-----

3.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC INSCRITES SUR LE SITE DE LA MAIRIE DE PEGOMAS:

Nous relatons ci-après les observations reçues :

- **Observation n°1 de AUTEUR ANONYME : Guy MARCADE Gérant SARL MAM FINANCES en date du 07/10/2025 avec pièces jointes permis de construire (notice descriptive) : (Pièces jointes collées dans le registre modification N°2)**

« J'attire votre attention sur une anomalie du PLU qui avait été relevée avec le service urbanisme de la mairie de Pégomas après validation du PLU en vigueur. Il s'agit du classement en zone verte d'une partie de la parcelle AK11 où sont édifiées deux villas hors d'eau hors d'air, le long de l'avenue de Grasse. Merci de m'informer si une rectification de cette anomalie est prévue et, si non, s'il est possible de la prendre en compte dans la révision en cours. »

- **Observation n°4 de l'indivision GIMBERT**

« A l'attention de Madame Barbara Juramie Commissaire enquêteur.

Madame,

Je vous prie de trouver ci-joint la lettre, et les pièces annexes, de l'indivision Gimbert concernant la modification N° 3 du PLU de Pégomas.

Bien cordialement.

Isabelle Gimbert

Mail réceptionné le 09/10/2025 à 19:04

Pièce jointe : [lettre 9 octobre 2025 Commissaire enquêteur-observations EP M3.pdf](#)

Pièce jointe : [pièce n°1 EP M3.pdf](#)

Pièce jointe : [pièces n°2a-2b-3 EP M3.pdf](#)

Pièce jointe : [pièce n°4 EP M3.pdf](#)

Pièce jointe : [pièces n°5-6 EP M3.pdf](#)

Pièce jointe : [pièces n°7-8 EP M3.pdf](#)

Pièce jointe : [pièce n°9 EP M3.pdf](#)

Nicolas GIMBERT 28 av de St Andrews 40510 SEIGNOSSE représenté par Isabelle GIMBERT

« Dans le cadre de l'enquête publique attachée à la modification de droit commun n°3 du PLU je vous prie de trouver ci-après au nom de notre indivision GIMBERT, propriétaire de la parcelle anciennement cadastrée section H 979 et cadastrée aujourd'hui section AT 57, les observations suivantes :

Sans revenir sur un historique remontant avant l'adoption du PLU actuel de la commune de Pégomas, en vigueur depuis le printemps 2019, il est néanmoins opportun de rappeler les grandes étapes de ce dossier, à savoir :

-Le processus d'élaboration du PLU de Pégomas ayant abouti au classement en zone A de la propriété de l'indivision au PLU de 2019 ;

-suite aux doléances de notre indivision dans le cadre de l'enquête publique de la procédure d'élaboration du PLU, le commissaire a préconisé « de réaliser une étude approfondie des possibilités de déclassement de la parcelle 979 du Bastidon pour un projet qui mérite certainement une attention particulière. Ceci pourrait s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'équipements publics et de logements locatifs sociaux ».

-Un courrier de la mairie de Pégomas en date du 25 avril 2019 reconnaissant : « ce qu'il est évident que votre (celui de l'indivision GIMBERT) terrain présente une situation privilégiée de par sa proximité au centre urbain, et sa desserte via une départementale et offre une topographie et une superficie permettant d'étudier diverses possibilités...IL conviendra de

travailler en amont afin de mener une étude sur les potentialités foncières qu'offrirait votre terrain pour l'accueil d'équipements publics, voire également de logements sociaux » ;

-la requête déposée par notre indivision, via son avocat, en septembre 2019 devant le tribunal Administratif de Nice en demande d'annulation de la délibération du Conseil municipal de Pégomas d'approbation du PLU du 11 mars 2019 ayant classé la parcelle 979 en zone A et en demande de classement de cette parcelle en zone U ;

-l'approbation du PPR Inondation qui inclut le tènement, en zone AZU, étant rattaché au centre urbain en rose sur la carte des enjeux (cf pièce n°1) ;

-L'approbation en mai 2021 du SCOT de l'Ouest des Alpes maritimes couvrant le territoire de la commune de Pégomas, et intégrant dans sa zone Enveloppe urbaine, notre tènement, comme l'a en particulier attesté Monsieur LANOY, Géomètre expert (cf pièces n°2a-2b et 3) ;

-une médiation, dans le cadre de la procédure, initiée en 2021 par le Tribunal Administratif de Nice avec des discussions jusqu'en 2024, ayant notamment abouti à un projet de convention tripartite prévoyant la réalisation, sur la parcelle de l'indivision, d'équipements publics d'intérêt communal et des logements dont des logements sociaux ;

-enfin, en raison de l'échec de la médiation, le jugement du tribunal Administratif de Nice du 10 avril 2024 aux termes duquel :

- *Il a indiqué dans ses considérants, ceci :
« la parcelle cadastrée, section 979...est entourée au Nord de parcelles classées en zone U3 accueillant des pavillons et des immeubles collectifs dont certains sont à vocation mixte, à l'ouest par un collège classé en zone U6 et au sud par une route départementale, et à l'est par une grande surface commerciale en zone U2 ;
Dès lors, au regard de sa situation, de ses caractéristiques et du caractère particulièrement restreint du secteur classé en A, au sein duquel la parcelle des requérants s'insère, et qui constitue une dent creuse dans un secteur à vocation principal d'habitat, les auteurs du PLU de la commune de Pégomas ont commis une erreur manifeste d'appréciation en classant la parcelle en zone agricole ».*
- *Et décidé, dans ses conclusions, ceci :
-«d'annuler la délibération du 11 mars 2019 portant approbation du PLU de la commune, en tant qu'elle a classé en zone agricole (zone A) du PLU la parcelle cadastrée 979 leur appartenant ;
-Et d'enjoindre au maire de Pégomas, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent jugement, de convoquer le Conseil municipal en inscrivant à l'ordre du jour une modification simplifiée du PLU de la commune de Pégomas relative au classement de la parcelle cadastrée 979(aujourd'hui AT 57) ».*

Pourtant, contrairement à ce jugement et sans même qu'elle ne le conteste en appel, la Mairie de Pégomas a décidé d'entreprendre une procédure de modification de droit commun N°3 du PLU du PLU et non une procédure de modification simplifiée.

Cela fait longtemps que notre propriété devrait être classée en zone urbaine au PLU de Pégomas, et notamment au vu des motifs du jugement du Tribunal Administratif de Nice du 10 avril 2024 et du SCOT de l'Ouest des Alpes Maritimes approuvé en 2021.

En effet dans le SCOT, il est précisé que « les documents d'urbanisme des communes et leurs procédures d'évolution doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale. »

Toujours est-il que depuis le jugement du Tribunal Administratif, notre propriété est régie par les dispositions du Règlement National d'Urbanisme puisque son classement en zone agricole au PLU a été annulé.

Cela a expressément été confirmé par le certificat d'urbanisme délivré par la Maire de Pégomas le 31 décembre 2024 (cf pièce N°4) aux termes duquel il a été précisé :

- a) que le bien est inclus 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.*

Ainsi, dans le cadre du RNU, qui révèle que notre propriété se trouve dans une partie urbanisée et urbanisable du territoire communal, le classement en zone N au PLU de notre propriété ne saurait être justifié.

Il suffit pour s'en convaincre d'apprécier sa situation au regard de son environnement proche.

Ainsi l'environnement de notre propriété est fortement urbanisé car rattaché au centre urbain.

Elle est donc entourée de parcelles classées en zone U2 au PLU, zonage qui correspond à une urbanisation dense du centre-ville tel que défini dans le règlement du PLU.

Notre propriété est desservie par les transports en commun, avec un arrêt de bus en face de l'entrée de la parcelle AT 57, comme rappelé dans l'avis du service transport des Alpes maritimes ;

Comme le montrent également les photos jointes à la présente lettre, de nombreuses constructions jouxtent notre parcelles AT 57 dont une barre d'immeubles de 4 niveaux (cf pièces N°5 et 6).

Un classement en zone N au PLU de notre propriété, pourtant souhaité aux termes de la présente procédure de modification du PLU, nierait les motivations très claires qui ont poussé le tribunal Administratif de Nice à annuler son classement en zone A tel que prévu au PLU adopté en 2019.

Et les arguments avancés par les rédacteurs des documents composant la modification du PLU pour tenter de justifier un tel classement en zone N ne sont pas convaincants.

Ainsi, au regard de l'exposé des motifs des changements apportés et du rapport de présentation de la modification N°3 du PLU, ce classement en zone N serait soi-disant justifié pour préserver des espèces protégées.

Concernant ce point, il convient de souligner que certaines photos intégrées dans le rapport de présentation et la note d'exposé des motifs datent de 2014, donc prises avant la construction du collège et du gymnase situés à côté de notre propriété.

On peut constater que les enjeux floristiques notamment, étaient essentiellement concentrés sur la parcelle sur laquelle ont été construits le collège et le gymnase, et non donc sur notre propriété.

En réalité, ce classement en zone N au PLU n'est pas indispensable à la préservation d'espèces.

Ainsi, convient-il de souligner que la partie à ce jour non encore aménagée de la parcelle AT 58 (ancienne 1386) mitoyenne à la nôtre, est classée en zone urbaine U6.

Les rédacteurs des documents composant la modification N°3 du PLU évoquent également l'aspect qualité paysagé de l'entrée de ville pour tenter de justifier le classement en zone N de notre propriété.

Il ne s'agit pas d'un argument fondé.

Notre parcelle AT 57 n'est en effet absolument pas visible à l'entrée de Pégomas(cf pièce n°7).

C'est la parcelle AT 56 appartenant à la coopérative agricole du Val de Siagne qui constitue l'entrée de ville.

Par ailleurs, on peut souligner au regard l'état du site d'entrée de ville le long du RD 9, l'absence de qualité paysagée, patrimoniale et le manque d'entretien de cette partie de la ville (cf pièces n°7&8).

Des photos plus récentes que celles de 2014 insérées dans les documents de présentation et d'exposé des motifs, ne montrent pas la totalité des installations aujourd'hui présentes sur la parcelle AT 56 appartenant à la coopérative agricole du Val de Siagne, notamment le grand parking destiné au garage des nombreux bus jaunes « Sillages».

De plus, outre le parking pour les bus Sillages, le site n'est pas une pépinière plantée et ce, contrairement à ce qui est précisé en page 11 du rapport de présentation de la modification N°3 du PLU, mais une aire de stockage de végétaux en pots et da matières premières.

Les rédacteurs du rapport de présentation reprennent en fait les termes du PADD du PLU en vigueur, ainsi que des cartographies issues de ce document (notamment en page 12 de la note d'exposé des motifs indiquant qu'un classement en zone U lui serait contraire.

Or, il n'en est rien dans les circonstances d'espèce.

Pour mémoire, le PADD du PLU ne saurait être avancé comme argument d'un classement en zone N au PLU car il a été validé en 2019 et est donc antérieurement au SCOT de l'Ouest des Alpes maritimes, qui faut-il le rappeler, inclut la totalité de notre parcelle AT 57 ancienne H 979 située hors du périmètre des PPR, dans la zone enveloppe urbaine.

La carte des enjeux du PPRI montrent également que la parcelle AT 57 est bien comprise dans les zones urbanisées (en rose sur la carte :cf pièce n°1).

Ainsi dans la mesure où le PLU de Pégomas doit nécessairement être compatible avec le SCOT, principe rappelé plus haut, le classement de notre parcelle cadastrée AT 57 en zone urbaine U au PLU de Pégomas serait pleinement justifié, et ce, contrairement à un classement en zone qui résulterait à nouveau d'une erreur manifeste d'appréciation.

Encore une fois, l'intégration de notre tènement dans cette zone enveloppe urbaine du SCOT, dans le prolongement du tènement accueillant le collège et de ceux situés en limite de la commune voisine de La Roquette Sur Siagne, est en parfaite cohérence avec le PADD, ainsi qu'avec son rapport de présentation tendant à conforter le développement de l'urbanisation de ce secteur de la ville de Pégomas.

Plus précisément, et tel que cela est rappelé en page 167 du Tome 1 de ce rapport de présentation, notre propriété, d'une surface rare de plus de 5000m², est située dans un secteur à vocation mixte en continuité du centre et occupe une position stratégique dans la structure urbaine de Pégomas.

En outre, le classement en zone urbaine au PLU est d'autant plus nécessaire que la commune de Pégomas est carencée en matière de logements sociaux, comme l'a en particulier constaté le Préfet des Alpes Maritimes dans son arrêté n° 2023-1149 du 22/12/2023 (cf pièceN°9).

Si notre propriété avait ainsi été classée en zone urbaine au PLU de 2019, elle aurait été comprise dans le champ d'application de cet arrêté qui a prévu que dans le cadre de tout projet de construction, 30% des logements doivent rentrer dans le plan de réalisation de logements sociaux.

Or, le projet prévu dans la convention tripartite évoqué plus haut, prévoyait bien initialement, outre des équipements d'intérêt communal, plus de 30% de logements sociaux.

Ainsi, ce projet, s'il avait été validé par le Conseil municipal de Pégomas dès 2023, aurait permis à la commune de combler de façon importante une partie de sa carence en matière de logements sociaux, diminuant ainsi à due concurrence les pénalités imposées à la commune de Pégomas, et supportées en définitive par les contribuables de la dite commune.

La mairie de Pégomas a à cet effet toujours rappelé que notre propriété présente une situation privilégiée de par sa proximité au centre urbain et de sa desserte, via une route départementale, par les transports collectifs, offrant comme évoqué plus haut une superficie permettant d'étudier diverses possibilités.

Par ailleurs, il est à noter que même la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a donné un avis favorable sur le principe de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Bastidon où se trouve notre propriété.

Son classement en zone U au PLU se justifie également pleinement au regard également des attentes du Grenelle de l'environnement en matière de déplacement et de lutte contre la pollution d'origine automobile compte tenu, encore une fois, de sa proximité au centre urbain, de la présence de commerces dont une grande surface Intermarché, et du passage des transports collectifs avec notamment un arrêt de bus juste en face de l'entrée de la propriété de l'indivision.

En clair, ce classement en zone U de notre propriété, se situe pleinement dans la zone Enveloppe Urbaine du SCOT de l'Ouest des Alpes Maritimes et s'inscrit dans la droite ligne de la motivation du jugement du Tribunal Administratif de Nice du 10 avril 2024 évoqué plus haut.

Ainsi, pour l'ensemble de ces explications, le projet, dans le cadre de la modification N°3 du PLU de Pégomas, de classement de notre parcelle cadastrée section AT 57, en zone N, à l'instar de son précédent classement en zone A, n'est en rien justifié sur le fond.

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.

D'ailleurs, dans les documents du dossier de modification N°3 du PLU, il a bien été précisé, ceci : « Dans un second temps, l'ensemble des terrains situés entre la RD 9(avenue de Cannes), la RD 1209 et la RD 1009(y compris la parcelle H 979(AT 57 à ce jour) fera l'objet d'une analyse d'ensemble ».

Ceci signifie que l'obstacle juridique en vue du classement en zone urbaine au PLU de notre propriété, lié à l'obligation faite par le Tribunal Administratif de Nice d'entreprendre une procédure de modification et non de révision du dit PLU, sera alors levé dans le cadre de la procédure de sa révision générale.

C'est la raison pour laquelle le classement de notre propriété en zone N au PLU à l'issue du processus de modification N°3 du PLU, ne saurait donc être que très provisoire... »

3.3COURRIER –MAILS RECUS A L’ATTENTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-Un mail a été envoyé à la mairie le 16 sept 2025 par Mme GIMBERT propriétaire du terrain impacté par la modification N°3 du PLU de Pégomas, et qui souhaite la venue du Commissaire enquêteur sur place pour mieux comprendre quels seraient réellement les enjeux sur le site.

-----0-----

IV PROCES VERBAL DE SYNTHESE:

Barbara JURAMIE
Commissaire Enquêteur A.M.
06100 Nice
bjuramie@gmail.com

Le 16/10/2025

A l’attention de :
Madame le Maire de PEGOMAS
Hôtel de ville
169 avenue de Grasse
PEGOMAS 06580

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE **Article R 123-18 du Code de l’environnement**

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-----

L’enquête publique s’est déroulée du 10 septembre 2025 au 10 octobre 2025 en mairie de Pégomas avec 4 jours de présence pour le Commissaire Enquêteur :

-le 10/09/2025 -le 16/09/2025- le 29/09/2025 –le 10/10/2025 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30

L’ensemble des mesures de publicité a été respecté avec l’affichage en mairie de Pégomas, dans la presse locale et sa mise en ligne sur le site internet de la mairie de Pégomas.

Les observations émises sur le site internet de la mairie ouvert à cet effet ont toutes été retranscrites dans notre rapport aux emplacements nommés.

L’enquête ouverte au public étant terminée le 10 octobre 2025, le dossier a été clos par nos soins à 16h30 conformément à l’arrêté N° 188/2025.

Nous rapportons lors de nos permanences en mairie de Pégomas:

Nous avons reçu plusieurs observations du public concernant la modification n°2&3 du PLU de Pégomas et avons pu éclairer le public sur le déroulement de la procédure et globalement sur les éléments du dossier.

Toutefois, notre difficulté a été d'aborder les changements apportés au règlement d'urbanisme concernant les améliorations projetées pour parfaire son utilisation, notamment sur les modifications mineures du règlement écrit dans Les dispositions générales - Les modalités constructives - Les aspects extérieurs - Les accessibilités, stationnements et réseaux, considérant que l'absence d'étude comparative entre le règlement d'urbanisme en vigueur et les améliorations proposées a rendu la lecture des modifications difficile à cerner, la présentation des évolutions n'étant pas suffisamment explicite.

Par ailleurs, quelques personnes sont venues pour faire des demandes et/ou inscrire des observations dans les registres et site dématérialisé concernant parfois, non seulement le projet de modification n°2&3 du PLU de Pégomas, mais également la Révision Générale du PLU.

Toutes ces personnes s'interrogent sur le devenir de leur bien et de la nouvelle réglementation adaptée sur leur secteur.

Concernant la Modification n°3, l'indivision GIMBERT nous a sollicité pour une visite de leur terrain, afin de constater concrètement la réalité de la modification envisagée sur leur parcelle. Cette visite a eu lieu le 19/09/2025 et nous a permis d'examiner la situation sur place et d'évaluer la pertinence du projet au regard des caractéristiques du site.

Nous constatons que pour la quasi-totalité, ce public correspond aux propriétaires concernés par le projet d'enquête publique ; en effet, la majorité du public qui a répondu dans le registre d'enquête et sur le site de la Mairie de Pégomas habite les secteurs concernés par l'enquête publique.

Par conséquent, nous relevons :

- 9 observations écrites sur le registre d'enquête publique de la Modification N°2 du PLU de Pégomas
- 1 observation écrite sur le registre d'enquête publique de la Modification N°3 du PLU de Pégomas
- 4 observations ont été déposées via le site internet de la mairie de Pégomas dont 2 se sont révélées infructueuses en raison d'une tentative de soumission d'une vidéo qui n'a pas pu être acceptée par la plateforme.
- 1 email du 16/09/2025 de l'indivision GIMBERT

Les observations émises oralement et par écrits sur les registres ouverts à cet effet (dématérialisé - cahier en mairie) font état d'inquiétudes de la part des propriétaires concernés ou situés à proximité du projet de modification n°2 et 3 du PLU de Pégomas, certains s'inquiétant des aménagements envisagés, d'autres des changements apportés au règlement d'urbanisme en vigueur sur les secteurs concernés

-----0-----

DEMANDE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR /

1/ AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Compte tenu des différentes prescriptions faisant l'objet de la modification n°2&3 du PLU de PEGOMAS, ainsi que de la vive inquiétude exprimée par le public sur divers sujets relatifs à leurs parcelles, nous demandons au porteur du projet d'apporter une réponse ou un avis individualisé pour chacune des observations qui se révèlent très particulières les unes des autres. En effet, il n'est pas possible de regrouper l'ensemble de ces observations sous un thème général, chaque propriétaire soulevant des points spécifiques importants liés au devenir de sa propre parcelle.

Ainsi, nous demandons de répondre à chacune des observations, à savoir celles de :

-Mme &Mr. PAIX

-Mme &Mr. FELICIANO

-Le GFA La Colline des Mimosas, Mme &Mr. RAYNAUD

-Famille BELTRANDO-MARCHISIO-BARBERIS-CARMENTRAN

-Mme &Mr. DEROUDILHE

-Mr.MARCADE Sarl MAM FINANCES

-Indivision GIMBERT

2/SUITE A DONNER SUR LES AVIS PPA suivants :

-La Communauté d'Agglomération Pays de Grasse (la CAPG) au sujet de :

Concernant la pollution lumineuse : préconisation de ne pas autoriser les éclairages extérieurs publics et privés en zone naturelle N

-Encadrer les sous destinations d'équipements collectifs admises en zone U5 pour limiter les impacts sur les activités économiques de la zone d'activités existante.

-L'Avis favorable de la CCI NICE COTE D'AZUR, notamment sur la suppression du PAPAG de la Gravière avec un passage en zone U3b qui risquerait d'impacter le secteur, et sur l'éventuel développement des activités économiques existantes (primeur, boulangerie, carrosserie...).

-La DDTM : « La zone U5 correspond à la ZAE de la Fènerie, et la notice de présentation de la modification N°2 ne justifie pas en quoi la zone concernée répond aux conditions fixées par le DOO du SCOT. L'élargissement des destinations au sein de la zone U5 du PLU de Pégomas a profit d'équipements n'est, à notre sens, pas compatible avec les dispositions du SCoT Ouest. »

-Le SCOT OUEST : « Quelques ajustements pourraient être apportés au dossier pour une meilleure compréhension des dispositions règlementaires :

- D'une part, au document graphique modifié, afin d'en assurer une meilleure lisibilité. Le périmètre de la nouvelle OAP du chemin de l'Avère ou encore la délimitation du PMS n'apparaissent pas visibles par exemple
- D'autre part, aux dispositions générales du règlement écrit, et en particulier du chapitre relatif à la mise en œuvre de la mixité sociale (articles 21 et 22). Ces dispositions mériteraient d'être clarifiées car, en l'état, la différence entre les multiples outils de mixité mis en œuvre est peu compréhensible (PMS, secteurs de mixité, ERMS et secteurs de majoration de volume). »

-Le SDIS et ses Recommandations

-RTE (Réseau de Transport d'Electricité) :

« Les ouvrages listés traversent les zones U2, U3, A, Ap, N du territoire.

Indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales :

- les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R 151-27 CU), et entrent au sein de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R 151-28 CU). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10/11/2016 relatif aux sous destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB :

-Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».

-Chambre de métiers et de l'Artisanat Provence Alpes Cote d'Azur :

« Nous vous recommandons d'intégrer dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) la précision selon laquelle le développement commercial inclut également les, activités artisanales. Représentant des services de proximité essentiels (coiffure, boulangerie, etc...) les métiers de l'artisanat contribuent à la valorisation du savoir-faire local et l'animation des centralités.

Dans le cadre de votre développement économique communal, les services proposés par la CMAR PACA peuvent être envisagés en collaboration :

-Faire le point avec les entreprises locales (prendre du recul sur tous les aspects de l'activité, et dégager les priorités)

-En accompagnant les transmissions et reprises d'entreprises (assurer la pérennité des services de proximité)

-Nous soutenons et accompagnons les nouveaux porteurs de projet (renforcer l'économie locale). »

-Service Transport 06 Région Sud :

« -Modif 2 quartier du Logis :

Le quartier accueille notre arrêt LOGIS pour la LR 662. Les documents graphiques proposés montrent que ce point d'arrêt est touché par un emplacement réservé et une zone en attente d'un projet.

Dans le cadre d'un aménagement du domaine public, ici la RD 9, qui toucherait ce point d'arrêt, nous souhaitons qu'il soit maintenu et dans ce cas le maître d'ouvrage est dans l'obligation de procéder à sa mise en accessibilité pour les PMR notamment. Actuellement il l'est pour la majorité des PMR mais pas pour les fauteuils roulants. Nous sommes à leur disposition pour étudier le parcours des UFR entre les cheminements au sol notre matériel roulant.

-Périmètre pour la modification du chemin de l'Avère :

Notre point d'arrêt les Arnauds sens vers Cannes est très proche des intentions et est à conserver accessible PMR

-Liste des emplacements réservés : Le N°2 touche les points d'arrêts Les Ribiers et le Rouret. Donc les éventuels travaux d'aménagements de la RD devraient maintenir ces points et les mettre en accessibilité pour les PMR notamment. »

3/ DES ECLAIRCISSEMENTS SUR LES SUJETS SUIVANTS :

1/-la suppression de trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global en raison de leur caducité ou renonciation de la commune, ainsi qu'il est écrit dans l'Avis de la MRAe N° 001801/KK AC PLU, or la modification N°2 porte sur la suppression de deux PAPAG et conserve le troisième qui est déjà en vigueur sur la commune.

2/-Concernant le libellé de l'emplacement n°46 avec une superficie autre qui ne correspond pas avec l'appellation de l'emplacement réservé sous le numéro 53 pour la création d'un parking public à proximité de l'école Jean Rostand. En effet, l'Avis de la MRAe porte sur la création d'un nouvel Emplacement Réservé (ER) N°46.

- Ce parking sera t- il uniquement réservé au ramassage scolaire ou bien également pour les habitants du secteur ? et avec quelle fréquence autorisée ?

3/-L'Avis de La Communauté d'Agglomération Pays de Grasse du 16/07/2025 sur :

-« Le site PE 18 OAP Le Logis identifié dans la programmation du projet de PLH 2025-2030 en cours d'approbation, est impacté par la suppression du PAPAG 2 Le Logis. ».

-La possibilité d'inscrire une servitude de mixité sociale sur le Site PE 20 « Garage auto » ?.

4/-Concernant la demande délaissement des parcelles dont Mme et M. PAIX seraient propriétaires, merci de bien confirmer que ces parcelles leur appartiennent, ainsi que de confirmer la stricte délimitation du secteur PAPAG 3 par rapport aux parcelles 1211-1212-1213-215 car la carte du règlement graphique intégré dans le dossier d'enquête publique soumis au public manque de précision à ce sujet.

Eclaircir précisément sur :

-les intentions de projet de la commune concernant l'instauration du PAPAG 3

-l'application des règles de construction du PAPAG 3 selon le zonage du secteur et de la mixité sociale qui reste imposée sur le site, la règlementation devenant beaucoup plus restreinte (adaptations mineures ou autres... ?). Définir les règles de constructibilité gelées par l'instauration du PAPAG 3,

-Le droit de délaissement dans ce secteur PAPAG 3 peut- il s'appliquer sur une partie ou obligatoirement sur la totalité d'une parcelle ?,

-peut-il être demandé par les propriétaires des modifications sur le secteur PAPAG 3 pendant sa durée, ainsi qu'un droit de délaissement de parcelles ?

-Concernant l'habitation construite de Mme et M. PAIX, quel est son numéro de parcelle et fait-elle partie du secteur PAPAG 3 ?

-Quid d'une demande par les propriétaires de délaissement de parcelle après demande de division de cette même parcelle dans le secteur PAPAG 3 durant son instauration ?

- Dans la mesure où les intentions de la commune de Pégomas pour son secteur PAPAG 3 sembleraient privilégier l'exploitation commerciale à la lecture du plan de zonage, toute demande de modification formulée par un propriétaire sur sa parcelle et concernant ce secteur (permis de construire ou autre projet) sera-t-elle appréciée au regard de cette orientation ?
- dans quelles mesures la commune de Pégomas serait-elle disposée à répondre favorablement à la demande de Mme et M. PAIX ?

5/- Définir les zones urbanisées AZU définies en bleu foncé dans la cartographie du PPRI par rapport aux zones urbanisées CU définies en bleu clair.

6/- Apporter les justifications de l'abandon du projet d'une école sur La Tuilière au chemin de l'Avère (suppression de l'emplacement réservé N°46).

7/-Le Commissaire Enquêteur constate qu'aucune observation n'a été formulée durant l'enquête publique relative aux améliorations à apporter au règlement d'urbanisme du PLU concernant certaines zones. Dans la présentation du dossier, il est écrit :

-« Il s'avère à l'usage que le règlement du PLU mérite quelques améliorations pour parfaire son utilisation »

-« Améliorer le règlement du PLU pour mieux prendre en compte les enjeux du territoire et les objectifs définis dans le PADD ».

-« Plusieurs modifications sont apportées au règlement écrit pour en améliorer la compréhension ou renforcer les dispositions attendues »

Le CE souhaiterait savoir, à travers un ou plusieurs exemples concrets, si de mauvaises applications du règlement d'urbanisme ou des remontées d'observations des utilisateurs (le public-les services administratifs – les bureaux d'études) auraient été à l'origine de la décision du porteur du projet de procéder à une révision du règlement d'urbanisme du Plu de Pégomas, et l'invite en conséquence à expliciter et développer les motivations ayant conduit à la mise à l'enquête publique de ce projet de révision visant à améliorer les dispositions réglementaires actuellement en vigueur.

8/-En final, concernant la Modification N°3 du PLU de Pégomas,

-S'agissant de la décision d'annulation du PLU du tribunal administratif sur le terrain impacté par la demande, le fait de passer par une procédure de modification pour une mise à enquête publique et permettre ainsi au public de se prononcer et non une procédure de modification simplifiée, comme suggérée par le Tribunal Administratif, était-elle la seule raison de la commune, ou bien ce choix a-t-il été motivé pour obtenir une sécurité juridique de la procédure (comme éviter un nouveau recours par exemple).

-Suite à l'observation de l'indivision GIMBERT, pour nous être rendue sur place, et après analyse des documents de l'enquête, le Commissaire Enquêteur demande à Mme le Maire de Pégomas de donner un avis explicite et nous communiquer toutes les informations nécessaires afin de garantir la plus grande transparence quant à ses intentions concernant le devenir du secteur touché par la modification N°3 du PLU de Pégomas,

-----0-----

-Le Commissaire Enquêteur invite Mme Le Maire de la commune de PEGOMAS à répondre aux différents sujets qui ont attiré notre attention et inscrits dans notre procès-verbal afin de connaître votre avis sur les sujets exposés et apporter des éléments d'informations supplémentaires pour la bonne compréhension du dossier.

NOTA :

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir dans les délais cités en application de l'article R.123-18 du code de l'Environnement vos observations éventuelles.

Barbara JURAMIE - Commissaire Enquêteur



V/ MEMOIRE EN REPONSE MAIRIE DE PEGOMAS:

DEPARTEMENT
DES ALPES-MARITIMES

Arrondissement de Grasse

MAIRIE DE PEGOMAS



06580

Téléphone : 04 93 42 22 22

Nos réfs : FS.JG.AT.2025.10.28
Dossier suivi par Madame Trideau

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Pégomas, le 28 octobre 2025

Madame Barbara JURAMIE
Commissaire Enquêteur

bjuramie@gmail.com

Madame le Commissaire Enquêteur,

C'est avec la plus grande attention que j'ai pris connaissance de votre procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique sur les modifications n°2 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pégomas.

Je tenais en premier lieu à vous remercier pour la tenue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 septembre 2025 au 10 octobre 2025 en mairie de Pégomas. Tout s'est parfaitement déroulé et les habitants ont pu facilement s'exprimer au cours de l'enquête.

Suite à notre rencontre du 17 octobre 2025 et à la remise de votre procès-verbal de synthèse, vous trouverez ci-après nos observations à toutes fins utiles.

Concernant les demandes reçues, nous pouvons apporter les remarques suivantes :

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme	
Demandeur	Remarques de la Ville de Pégomas
M et Mme Paix	La demande de délaissement doit faire l'objet d'un courrier spécifique (reçu il y a quelques jours en mairie). Cette procédure est sans rapport avec la modification de PLU qui elle, acte un droit de délaissement antérieur. Cette nouvelle demande de délaissement sera étudiée dans le délai légal d'un an (Article L230-3 du Code de l'Urbanisme) et, le cas échéant, sera intégrée dans le cadre de la révision du PLU.
M et Mme Feliciano	La création d'un espace public de type parc ou promenade sur la Gravière est un projet qui aurait toute sa place en centre-ville. Cependant, le site est intégré dans un secteur dans lequel les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour les constructions à usage de logements sont données par le Préfet des Alpes Maritimes, dans l'optique de réaliser des logements sociaux. La réduction de la densité (perte d'un niveau) sur ce site a déjà fait l'objet de retours peu favorables de l'Etat. Par conséquent, la création d'un espace vert sur l'ensemble du site irait à l'encontre des objectifs étatiques. La procédure de révision générale du PLU sera l'occasion de retravailler le devenir du site.

Page 1 sur 6

GFA La Colline des Mimosas – M. et Mme REYNAUD	<p>Les accès aux propriétés des riverains (entreprises comme particuliers) seront pris en compte lors de l'aménagement du carrefour par le Conseil Départemental et la commune. Une étude de circulation a été réalisée sur le territoire communal, la collectivité a donc bien connaissance des problématiques de circulation sur ce secteur.</p> <p>L'emprise caractérisée en tirets bleus dans l'orientation d'aménagement programmée sert à indiquer qu'un réaménagement du carrefour sera nécessaire mais elle n'indique pas pour le moment l'emprise réelle de cet aménagement, étant donné que celui-ci n'a pas été défini.</p> <p>Concernant le projet de mixité sociale prévu chemin de l'Avère, il est étudié au plus juste au regard des accès existants et à venir. Le parking prévu au nord sera exclusivement privé.</p>
Mme Beltrando, et M et Mme Marchisio	La demande de classement en terrain constructible ne relève pas de cette procédure. Elle sera étudiée dans le cadre de la révision générale.
M. et Mme Derouilhé	La baisse de densité sur les terrains de M et Mme Paix (R+1) et le devenir plus général du Logis seront réétudiés dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Des discussions internes, puis avec les services de l'Etat, seront indispensables et il n'est pas possible aujourd'hui d'acter les futures évolutions. La modification du PAPAG au nord de l'avenue de Cannes ne tient compte que du droit de délaissement passé.
Guy Marcadé SARL MAM FINANCES	La demande concerne la suppression d'un espace paysager inconstructible ce qui relève d'une procédure de révision (générale ou allégée). La demande ne peut être prise en compte dans le cadre de la modification du PLU.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme	
Demandeur	Remarques de la Ville de Pégomas
Mme Carmentran, Mme Beltrando, et M et Mme Marchisio	La demande de classement en terrain constructible ne relève pas de cette procédure. Elle sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLU.
M et Mme Gimbert	La demande de classement en terrain constructible ne relève pas de cette procédure. Elle sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLU.

Concernant les avis des personnes publiques associées et consultées, nous pouvons apporter les remarques suivantes :

Avis des personnes publiques	
Demandeur	Remarques de la Ville de Pégomas
CAPG	<p>La préconisation de ne pas autoriser les éclairages extérieurs publics et privés en zone naturelle A sera étendue à la zone naturelle N comme demandé par la CAPG.</p> <p>La sous-destination des équipements collectifs sera précisée et encadrée pour la zone U5 comme demandé par la CAPG.</p> <p>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont déjà autorisés dans le règlement du PLU. Il est proposé de rajouter la sous destination « équipements sportifs » à cette liste (qui émane de la demande d'une des propriétaires), car deux salles de sport sont déjà présentes dans cette zone.</p>
CCI	<p>Les modifications apportées sur le site de la Gravière n'empêchent pas l'exploitation des activités existantes. C'est une contrainte qui sera abordée dans le cadre de la révision générale du PLU sur le devenir attendu du secteur en lien avec le lieu dit Le Logis.</p>
DDTM	<p>Le rapport de présentation sera complété par l'impact du changement de zonage (PAPAG 1) sur la production de logements, notamment sociaux.</p> <p>Les références cadastrales des parcelles déclassées du PAPAG 3 seront mises à jour.</p> <p>La justification de l'évolution souhaitée sur la zone U5 sera complétée au regard des éléments du SCoT Ouest pour mettre en évidence la bonne compatibilité PLU / SCoT. La sous-destination des équipements collectifs sera précisée et encadrée pour la zone U5. Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont déjà autorisés dans le règlement du PLU. Il est proposé de rajouter la sous destination « équipements sportifs » à cette liste (qui émane de la demande d'une des propriétaires), car deux salles de sport sont déjà présentes dans cette zone.</p> <p>Le rapport et le règlement seront relus pour s'assurer de la bonne compréhension de l'outil. La pièce 5b sera complétée avec l'ajout d'un emplacement réservé pour mixité sociale.</p> <p>Le rapport de présentation sera mis à jour concernant la compatibilité avec le PLH en cours de révision (arrêté le 3 avril 2025).</p>
SM SCoT Ouest	<p>La justification de l'évolution souhaitée sur la zone U5 sera complétée au regard des éléments du SCoT Ouest.</p> <p>Les planches du règlement graphique seront retravaillées pour être plus lisibles.</p> <p>Pour l'amélioration des dispositions générales concernant la mixité sociale, ce point sera repris dans le cadre de la révision générale car les outils mis en place méritent en effet plus de clarté.</p>

SDIS	Les remarques du SDIS sont d'ordre général et concernent surtout la révision générale du PLU en cours.
RTE	La fiche fournie par RTE est celle qui est envoyée pour tout avis, quelle que soit la procédure. Les modifications n°2 et 3 du PLU n'ont pas de lien direct avec leur demande (que le PLU prend déjà en compte). La révision générale sera l'occasion de s'assurer d'une parfaite adéquation entre la rédaction du règlement écrit et la charte de RTE.
CMA	Les outils à mettre en place pour le développement du commerce et de l'artisanat (extension du périmètre de diversité commerciale, orientations d'aménagement, etc.) seront étudiés dans le cadre de la révision générale.
Conseil Régional	La modification n°2 du PLU n'impacte pas les différents aménagements existants ou souhaités par le Conseil Régional (abris-bus, etc.), ni les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Ces éléments seront pris en compte dans les futurs aménagements du territoire, les aménagements existants déjà accessibles seront maintenus et ceux qui ne le sont pas encore seront mis aux normes.
Conseil Départemental	L'actualisation du cadastre (données 2025) sera menée dans le cadre de la révision générale du PLU.

Vis-à-vis de vos demandes d'éclaircissement, voici nos compléments d'informations :

1. Le dossier envoyé à la MRAe pour savoir si la procédure de modification n°2 serait ou non soumise à évaluation environnementale a fait l'objet d'évolutions suite aux demandes de la DDTM, notamment le PAPAG 3 qui a été réduit et non supprimé. En effet, le PAPAG n°3 a été instauré lors de la modification n°1 du PLU et la délibération prescrivant la modification n°2 ne prévoyait pas de le supprimer. Il ne devait être réduit qu'au droit des parcelles concernées par la demande de droit de délaissement. Ceci explique que certains points évoqués par la MRAe ne soient plus en rapport avec le dossier qui sera approuvé mais ceux-ci ne remettent pas en cause l'avis rendu par la MRAe.
2. Pour éviter toute confusion, l'emplacement réservé ajouté par la Commune à proximité de l'école Jean Rostand a été renommé n°53. Le n°46 correspondait au projet abandonné d'école sur l'Avenue de Grasse. En le reprenant, certaines personnes auraient pu penser que le parking remplaçait le projet d'école alors que ce sont bien deux sites totalement distincts.
Par ailleurs, le parking envisagé est à usage public. Dans les faits, il sera surtout utilisé par les enseignants, les parents d'élèves ou encore les visiteurs de la maison de retraite voisine. Par contre, il n'est pas prévu d'y faire stationner des cars scolaires, ces derniers stationnant au bas de l'avenue du Castellaras.

3. La suppression du PAPAG sur le Logis n'a aucun impact sur la production de logements sociaux à venir (PE 18 au PLH) puisque le règlement écrit et les orientations d'aménagement ne sont pas modifiés. Concernant l'inscription de nouveaux secteurs de mixité sociale (PE 20 du PLH), cette action sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLU.
4. Les parcelles anciennement cadastrées section H n°1211, 1212, 1213 et 1215 (nouvellement cadastrées AS 214, 215, 217 et 218) appartiennent bien à Mme Paix. La parcelle H 1212 (AS 217) et une petite partie de la parcelle H 1211 (AS 218) ne font pas partie du PAPAG 3.
Pour le PAPAG 3, sont seulement autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20m² de surface de plancher, l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher des constructions existantes et l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants.
Le droit de délaissement s'applique sur la totalité d'une parcelle.
L'habitation se trouve à cheval sur les parcelles H 1211 et H 1213 (AS 214 et 218), toutes deux comprises dans le PAPAG 3.
La modification du PLU ne concerne que la réduction du PAPAG 3 au droit des parcelles dont Mme Paix a fait la demande en droit de délaissement et à laquelle la Commune n'a pas répondu dans les temps. En cas de nouvelles demandes de droit de délaissement, la Commune pourra ou non se porter acquéreur des terrains. Elle a un an pour donner suite à une demande. Si la Commune n'acquière pas les terrains, il est à noter que l'Etat pourrait exercer son Droit de Préemption Urbain en cas de vente. Concernant le devenir du site, aucune précision ne peut être apportée dans le cadre de la présente modification (il n'y a pas d'exploitation commerciale privilégiée à ce jour). Le secteur du Logis sera réétudié dans le cadre de la révision générale du PLU.
5. Les termes AZU (Autres Zones Urbanisées) et CU (Centres Urbains) correspondent aux zones du PPR inondation. Ce dernier n'est pas concerné par la présente modification et ne pourra pas être modifié, quoiqu'il en soit, par la procédure de révision générale. Les prescriptions définies dans le PPRi (cf. pièce en annexe du PLU) s'appliquent toujours.
6. L'emplacement réservé pour la création d'une école (ER n°46) a été abandonné dans le cadre d'une réflexion plus générale sur le devenir des écoles sur le territoire et des difficultés de circulation aux heures d'entrée et de sortie des établissements. Ainsi, il n'est pas apparu pertinent de créer une nouvelle école sur un axe, l'avenue de Grasse, déjà saturé le matin et en soirée. Les accès à une école privée déjà existante située plus haut sur l'avenue de Grasse sont difficiles. Il paraît au contraire plus pertinent de regrouper sur un même site ou sur des sites mitoyens des écoles maternelles et élémentaires. Cela évite les déplacements difficiles des parents entre deux écoles le matin et l'après-midi. Ainsi, la commune s'oriente plutôt sur la réhabilitation et le développement des sites scolaires existants.

7. Les évolutions du règlement écrit découlent surtout du retour d'expérience du service instructeur de la Ville et des échanges passés avec les architectes et porteurs de projet. En effet, il est apparu que certaines règles méritaient des éclaircissements car elles sont mal interprétées. Par exemple, le linéaire de façade maximal attendu de 20 m de long, souvent découpé en plusieurs façades avec des décrochés, et d'autres mises à jour comme l'interdiction de panneaux solaires en zone U1 qui était contraire à la loi.
8. Les terrains de l'indivision Gimbert se trouvent en entrée de ville, sur un site que la Commune souhaitait préserver (élément patrimonial, jardin qualitatif, etc.) d'où un classement passé en zone agricole. Suite au jugement du Tribunal Administratif, la Commune est tenue de reclasser le site en zone naturelle. Au cours de la révision générale du PLU, le devenir de ce site, et plus globalement du secteur, sera réétudié en tenant compte de l'intérêt général, des enjeux écologiques, paysagers mais aussi des contraintes législatives et supra-communales.

Pour nos futures procédures de modifications, nous avons noté le besoin de plus de clarté dans l'exposé des motifs des changements apportés (pièce 1 du dossier) avec le besoin d'avoir la rédaction « AVANT » / « APRES » plus lisible.

Avant approbation des modifications du PLU, nous reprendrons également la couleur et les symboles des différentes prescriptions surfaciques pour améliorer la lecture du règlement graphique.

J'espère que l'ensemble de ces explications vous aura permis d'avoir une vision plus claire sur les projets de modification n°2 et n°3 du PLU qui ont été mis à l'enquête publique.

Mes services et moi-même restons naturellement à votre entière disposition pour vous apporter toute précision que vous jugerez utile.

Espérant avoir répondu à vos attentes, je vous prie d'agréer, Mme JURAMIE, mes sincères salutations.

 Florence SIMON
Maire de Pégomas

VI/ Réponses du Commissaire Enquêteur aux Observations

Concernant les observations émises sur: la Modification N°2 et sur la Modification N°3 du PLU de Pégomas :

A lire : Suite de notre rapport :

Conclusions Motivées et Avis Final rédigés dans un document séparé du rapport.

Le présent rapport a pour objet d'exposer de manière factuelle le déroulement de l'enquête publique ainsi que les observations recueillies. Conformément à la réglementation, il ne convient aucun avis ni appréciation personnelle du Commissaire Enquêteur, lesquels sont réservés aux conclusions motivées rédigées dans un document distinct.

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 le jour de la fermeture de l'enquête (copie pour le Commissaire Enquêteur)

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

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



-----0-----

VII / PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

Nous donnons ci-après la liste des pièces constituant le dossier d'Enquête Publique concernant la Modification N°2 et N°3 du PLU de PEGOMAS

Modification N°2 du PLU de PEGOMAS/

1/ a) Le registre d'enquête publique de la Modification N°2 comprenant 32 pages, paraphé, ouvert et fermé par le Commissaire Enquêteur.

2/ Les textes régissant l'enquête publique et concernant la procédure et autres autorisations pour modifier le PLU : 3 pages recto/verso.

3/ Les pièces de la procédure de 16 pages recto/verso comprenant la délibération du 10/09/2024- l'Avis MRAe- la délibération du 03/06/2025.

4/ Un exposé des motifs des changements apportés de 32 pages recto/verso.

5/ Les orientations d'aménagement et de programmation de 21 pages recto/verso.

6/ Le règlement écrit, compris les Annexes, de 122 pages recto/verso

7/ la liste des emplacements réservés de 5 pages recto/verso

8/ le règlement graphique (1 page format A4 et 1 page format A3)

9/ Les avis émis sur le projet de Modification N°2 du PLU de 42 pages recto/verso (dont 1 blanche).

10/ Une note de présentation de la Modification N° 2 du PLU de 28 pages recto/verso

11/ Le bilan de la concertation pour la modification N°2 de 6 pages

12/ Décision Autorité environnementale examen au cas par cas de 4 pages recto/verso

A/ Parution dans les journaux :

NICE-MATIN : du vendredi 22 août 2025

La TRIBUNE : du vendredi 22 août 2025

NICE-MATIN : du vendredi 12 septembre 2025

La TRIBUNE : du vendredi 12 septembre 2025

B/ Certificat d'affichage de la mairie de Pégomas : Rapport de constatation de la Police Municipale du 25 août 2025 constitué de 11 pages recto/verso avec photos.

-Affichage constaté à nouveau par la police municipale le 10/09/2025 concernant les différents points d'information.

C/ Arrêté d'ouverture de l'enquête publique concernant la Modification N°2 et N°3 du PLU de la mairie de Pégomas n°188/2025 du 24/07/2025 de 4 pages recto/verso

D/ Copie d'Un AVIS d'ENQUÊTE PUBLIQUE concernant la Modification N°2 et N°3 du PLU de PEGOMAS au Format A3

Modification N°3 du PLU de PEGOMAS/

1/ b)Le registre d'enquête publique de la Modification N°3 comprenant 32 pages paraphé, ouvert et fermé par le Commissaire Enquêteur.

2/ Les textes régissant l'enquête publique et concernant la procédure at autres autorisations pour modifier le PLU : 3 pages recto/verso.

3/ Les pièces de la procédure de 10 pages recto/verso comprenant la délibération du 10/09/2024- l'Avis MRAe du 26/03/2025

4/ Un exposé des motifs des changements apportés de 20 pages recto/verso.

5/ le règlement graphique (1 page format A4 et 1 page format A3)

6/ Les avis émis sur le projet de Modification N°3 du PLU de 36 pages recto/verso.

7/ Une note de présentation de la Modification N° 3 du PLU de 17 pages recto/verso

8/ Le bilan de la concertation pour la modification N°3 de 6 pages recto/ verso

9/ Décision Autorité environnementale examen au cas par cas de 4 pages recto/verso

