



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEGOMAS



1c. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Dates :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par DCM du 11/03/2019

Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 17/05/2022

Révision générale du PLU prescrite par DCM du 19/12/2023

4 mises à jour dont la dernière par AM du 04/03/2025

Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 09/12/2025

Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du 09/12/2025

AM : Arrêté du Maire - DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVÉ LE 09/12/2025



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE.....	2
2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU.....	4
2.1. GERER LE DEVENIR DES SITES EN PAPAG	4
2.1.1. ETAT DES LIEUX	4
2.1.2. PRISE EN COMPTE DE LA VOLONTE MUNICIPALE	7
2.1.3. EVOLUTIONS SOUHAITEES DU PLU.....	11
2.2. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT.....	13
2.2.1. AUTORISER DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS EN ZONES URBAINES	13
2.2.2. MISE A JOUR DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	14
2.2.3. PRECISIONS SUR LES CONDITIONS.....	17
2.2.4. MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT ECRIT	17
2.3. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET DES OAP.....	22
2.3.1. EVOLUTION D'UN SECTEUR CHEMIN DE L'AVERE.....	22
2.3.2. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE AVENUE DU CASTELLARAS	25
3. COMPATIBILITE DU PROJET, IMPACTS ET MESURES	27
3.1. PRISE EN COMPTE DU CADRE SUPRA-COMMUNAL.....	27
3.1.1. LE SCOT OUEST DES ALPES MARITIMES.....	27
3.1.2. LE PLH DE LA CAPG.....	28
3.1.3. LE PDU DE LA CAPG	32
3.1.4. LE PGRI	33
3.1.5. LE SAGE DE LA SIAGNE	34
3.2. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES	36





1. LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pégomas a été approuvé par délibération du conseil municipal le 11 mars 2019. Depuis, il a fait l'objet de 4 mises à jour et d'une modification de droit commun approuvée par délibération en date du 17 mai 2022. La mise en révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 19 décembre 2023.

Parmi les outils mis en œuvre dans le PLU, il a été défini trois Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) définis au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme. Le PAPAG de la Gravière et le PAPAG du Logis ont été institués lors de l'approbation du PLU le 11/03/2019 et ne sont plus opposables (délai de 5 ans). Si cela est moins préjudiciable pour le PAPAG du Logis, également couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), cela est plus problématique pour le PAPAG de la Gravière. Le troisième PAPAG a été institué lors de la modification n°1 du PLU approuvée le 17/05/2022, sur le secteur situé entre l'Avenue de Cannes et Les Fermes de Pégomas. Un des propriétaires a fait valoir son droit de délaissement et la commune de Pégomas n'a pas le souhait de procéder à l'acquisition de ce terrain.

Ainsi, il convient d'étudier ces sites et de modifier le document d'urbanisme pour encadrer au mieux les futurs projets. Une évolution des droits à construire étant attendue, une modification de droit commun du PLU est indispensable.

De plus, il s'avère à l'usage que le règlement du Plan Local d'Urbanisme mérite quelques améliorations pour parfaire son utilisation (par exemple permettre la réalisation d'équipements collectifs en zone économique).

Par délibérations des 10/09/2024 et 03/06/2025, le Conseil Municipal de Pégomas a donc prescrit la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme. Les objectifs à atteindre sont :

- Revoir partiellement ou totalement les prescriptions définies au PLU sur les parcelles concernées par les PAPAG pour encadrer au mieux le devenir de ces sites.
- Améliorer le règlement du Plan Local d'Urbanisme pour mieux prendre en compte les enjeux du territoire et les objectifs définis dans le PADD.
- Abandonner l'emplacement réservé pour création d'une école sur La Tuillièr et mise en place des outils nécessaires pour encadrer le devenir de ce site
- Créer un emplacement réservé pour une aire de stationnement à proximité de l'école Jean Rostand

La procédure engagée répond bien aux critères d'une modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance ;



Exposé des motifs des changements apportés

- Ne vise pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la collectivité ;
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Au titre de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique.

Dossier approuvé – 09/12/2025



Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

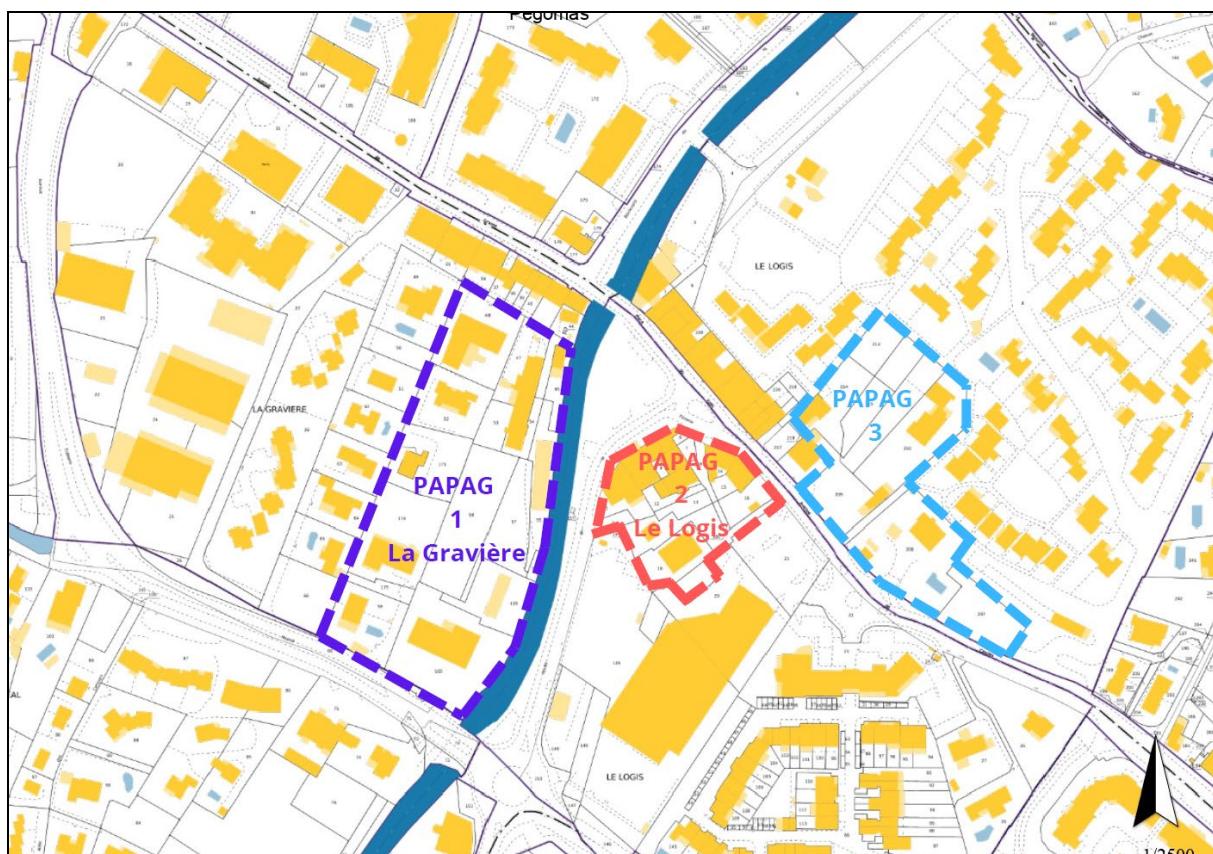


2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

2.1. GERER LE DEVENIR DES SITES EN PAPAG

2.1.1. ETAT DES LIEUX

Au PLU en vigueur apparaissent trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) définis au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme. Ils se trouvent au cœur et de part et d'autre du Logis.



Localisation des PAPAG

Le PAPAG de la Gravière et le PAPAG du Logis ont été institués lors de l'approbation du PLU le 11/03/2019 et ne sont plus opposables (délai de 5 ans). Si cela est moins préjudiciable pour le PAPAG du Logis, également couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), cela est plus problématique pour le PAPAG de la Gravière.



Exposé des motifs des changements apportés

PROPOSITION D'AMENAGEMENT - PHASE 1

La proposition consiste en la restructuration de l'organisation du réseau viaire afin d'accentuer la notion de centralité de la Place du Logis.

Une nouvelle voie viendrait créer une connexion entre l'avenue de Cannes et la Route de la Fenerie.

La densification pourrait être réalisable le long de cette nouvelle voie.

Un principe de cheminement piéton pourrait être préservé afin de raccrocher la place du Logis avec le cœur de l'ilot qui pourrait être très végétal.

L'emprise au sol envisagée serait d'environ 700m².

Répartie sur 4 niveaux (R+3 = 50% de surfaces créées) la production de ces deux bâtiments permettrait la création d'environ 20 logements.

Le parking communal sera réorganisé et un parking souterrain sera créé sous les bâtiments pour contenir les stationnements de la nouvelle opération en prenant en compte la côte de référence du PPRI.



Extrait de l'OAP sur le Logis – Phase 1

PROPOSITION D'AMENAGEMENT - PHASE 2

La proposition consiste en la requalification complète du cœur de ville afin de donner plus d'espace à la Place du Logis.

La zone rouge du PPRI contraint l'implantation le long de l'avenue de Cannes.

La trame urbaine proposée permet d'offrir des façades commerciales en rez-de-chaussée connectées aux différents espaces publics. Le cœur d'ilot piéton sera lui plus végétal.

La zone rouge du PPRI pourra être aménagée comme espace végétal sous forme de jardin de pluie, encassant différents niveaux d'eau et participant à la reconnexion paysagère avec la Mourachonne.

Le parking public sera redessiné pour accompagner la géométrie de la nouvelle trame urbaine et ouvrir l'entrée sur la nouvelle voie créée. Un parking souterrain sera à créer sous l'ensemble de l'opération en plaqant les entrées de parkings au dessus des côtes de références du PPRI. Des stationnements seront également créés le long de la nouvelle voie.

La densité bâtie offre la possibilité de créer 60 logements au total dans des volumétries à R+3 à 50% de surface de plancher au dernier étage.



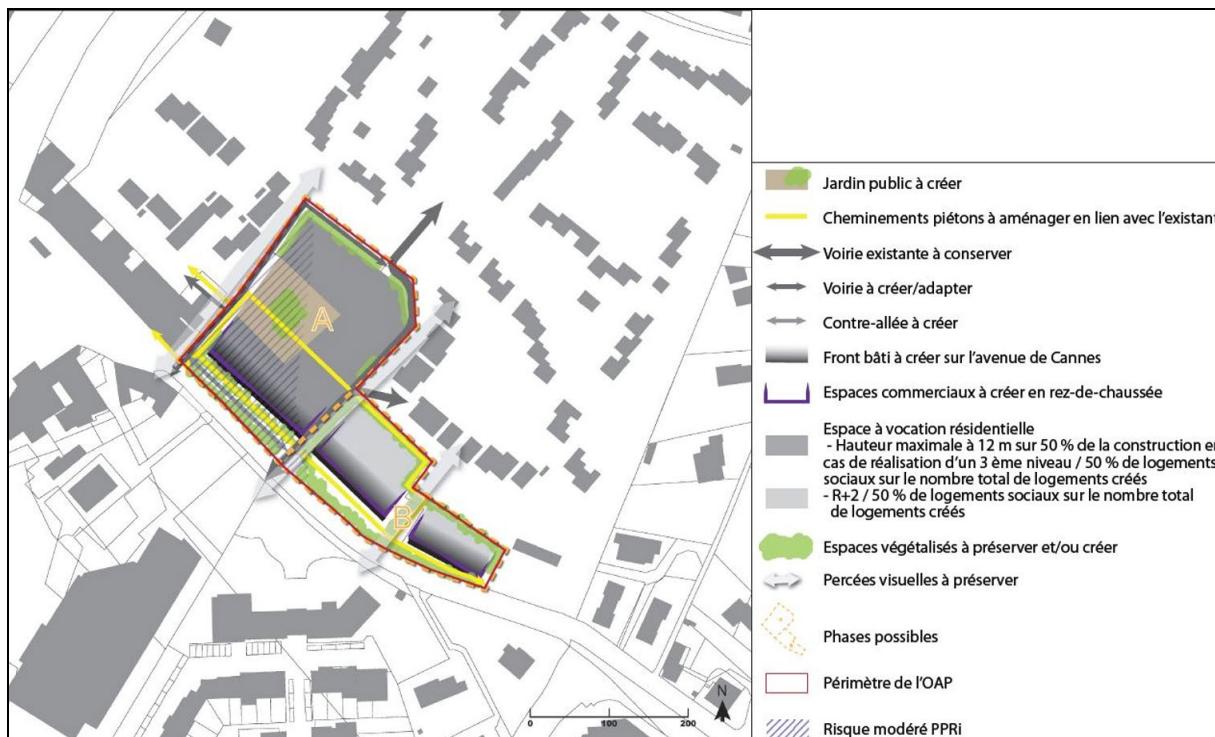
Extrait de l'OAP sur le Logis – Phase 2

Le troisième PAPAG a été institué lors de la modification n°1 du PLU approuvée le 17/05/2022, sur le secteur situé entre l'Avenue de Cannes et Les Fermes de Pégomas. Initialement concerné par une OAP (cf. schéma ci-après), le site a été inscrit en PAPAG pour laisser le temps à la Commune de réfléchir au devenir du site.





Exposé des motifs des changements apportés



L'OAP abandonnée lors de la modification n°1 du PLU

Un des propriétaires a cependant fait valoir son droit de délaissement et la commune de Pégomas ne souhaite pas acquérir ce terrain. Il convient donc de sortir les parcelles AS 212 et AS 213 (anciennement cadastrées H 1214 et H 1216) du périmètre PAPAG (à noter que la mixité sociale imposée sur le site demeure).

Actuellement, ces trois sites sont concernés par des zones urbaines denses U1 et U2. Pour l'ancien PAPAG n°2 du Logis, la zone U1 répond aux besoins exprimés dans l'OAP mise en place (hauteurs, alignements, etc.). Il n'y a pas lieu de modifier le règlement écrit ou graphique (à l'exception de la suppression du périmètre PAPAG), ou encore de modifier l'OAP.

Pour le PAPAG n°3, seul PAPAG à demeurer, la question de l'aménagement et de la densification du site se posera d'ici quelques années (notamment dans le cadre de la révision générale du PLU).

Pour les parcelles situées à l'ouest du Logis (PAPAG n°1), peu denses et soumises au risque inondation, la zone urbaine U2 interroge dans les possibilités de densification offertes. Ce point a donc été analysé en interne.

Dossier approuvé – 09/12/2025

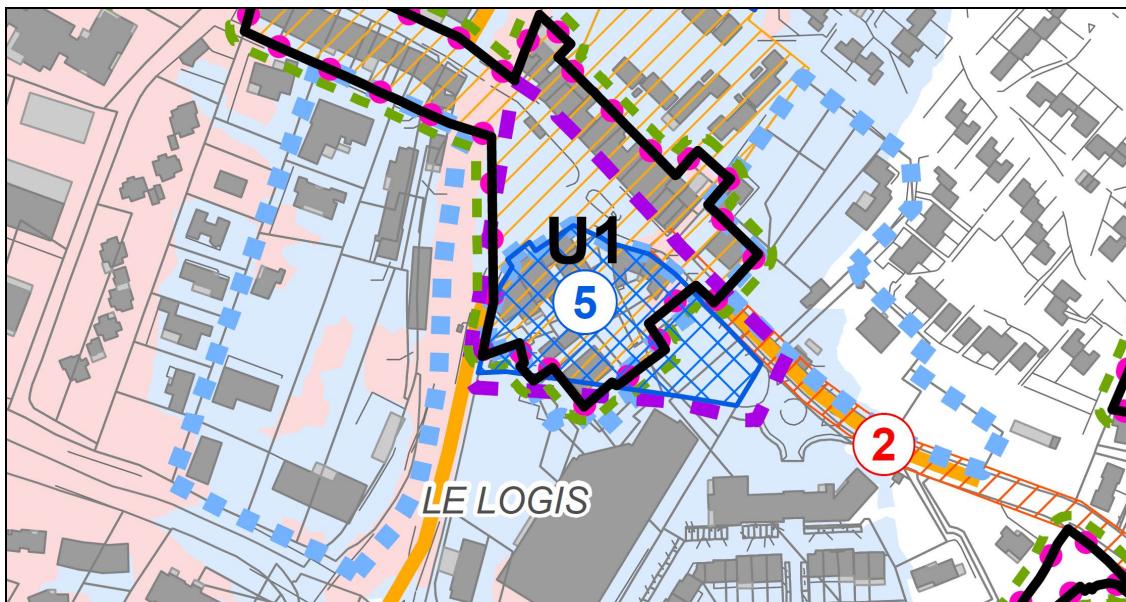
Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





Exposé des motifs des changements apportés



Disposition des PAPAG dans le règlement graphique (traits bleu clair)

2.1.2. PRISE EN COMPTE DE LA VOLONTE MUNICIPALE

L'organisation urbaine actuelle de Pégomas présente plusieurs originalités qu'il convient d'appréhender pour comprendre les enjeux tant urbains, fonctionnels que paysagers et environnementaux.

Ainsi, la Siagne constitue une coupure d'urbanisation forte entre le nord et le sud du territoire avec le pont de la RD 109 comme seul et unique lien fonctionnel. Cette coupure crée de facto un éloignement important entre les quartiers au sud et le centre-ville (usage quasi-obligatoire de la voiture pour se rendre d'un côté ou l'autre de la Siagne). Il n'y a pas de continuité urbaine.

Mais si la Siagne constitue une coupure d'urbanisation, ce n'est en rien une limite d'urbanisation. Cette dernière s'est en effet étendue sous de multiples formes au sud du territoire avec le hameau originel de la Fènerie, des quartiers pavillonnaires autour de ce hameau, une zone d'activité et des immeubles en limite sud-est du territoire, une ancienne carrière, des habitations et équipements scolaires accolés à la RD 109, un camping, des quartiers pavillonnaires au sud immédiat de la Siagne, etc.

L'urbanisation, éloignée du centre-ville, est donc assez déstructurée au sud de la Siagne avec la RD 109 comme seul lien entre ces entités. De plus, la forme urbaine est diversifiée avec des immeubles à flanc de coteaux, des quartiers pavillonnaires, des immeubles aux abords de la RD 109, etc. La densité est ponctuellement plus forte qu'en centre-ville.

Dossier approuvé – 09/12/2025

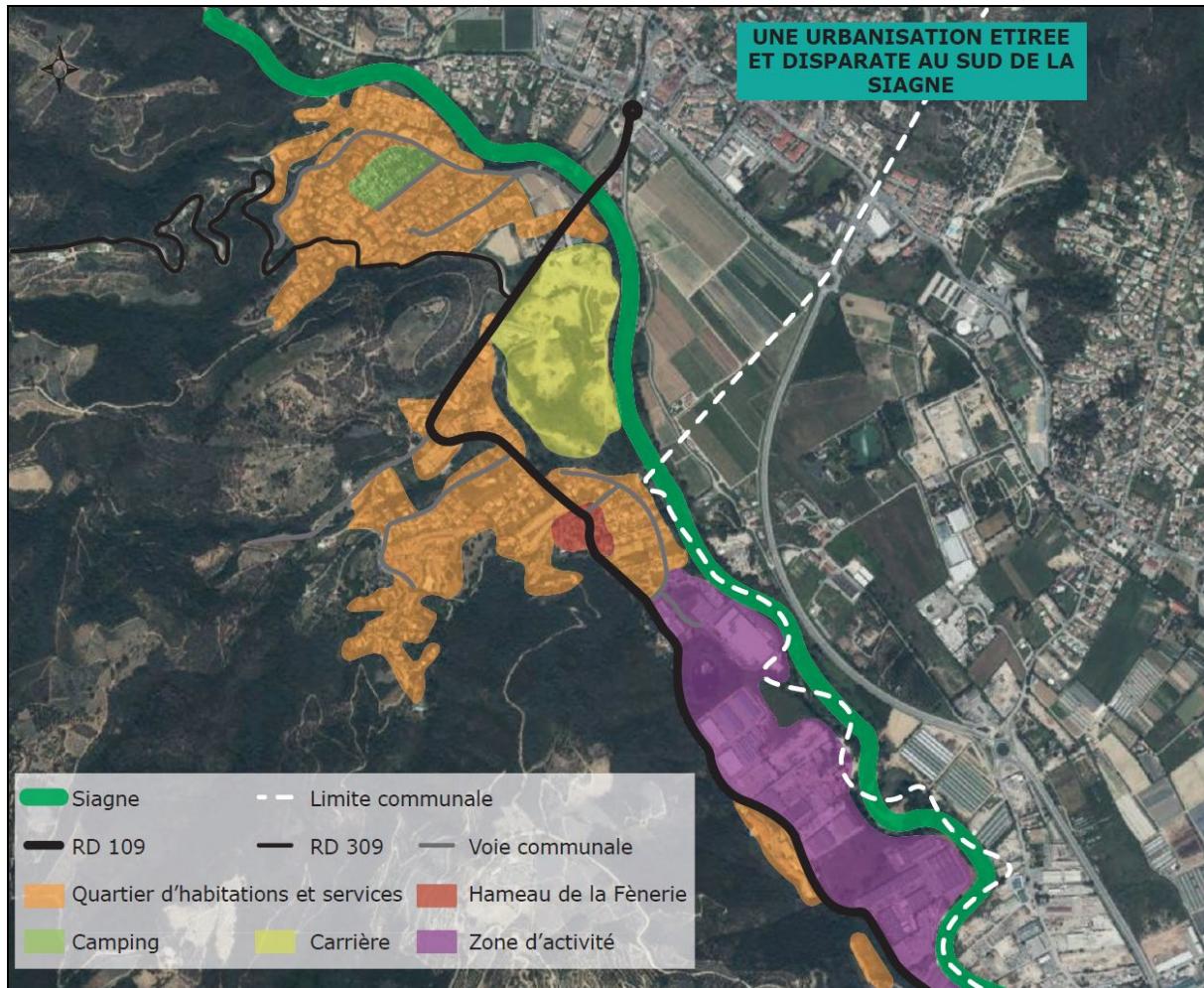


Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



Exposé des motifs des changements apportés



Disposition urbaine au sud de la Siagne

Au nord de la Siagne, le centre-ville marque rapidement l'entrée de ville. Or, ce centre est extrêmement réduit comparativement aux extensions pavillonnaires tant au nord que dans les collines à l'ouest et à l'est. Les dernières opérations autour de la mairie ont permis une densification plus importante du centre-ville mais ce dernier présente encore de vastes parcelles non bâties.

Ainsi, autre particularité sur Pégomas, il existe plus d'espaces de respiration, de parcelles en friches au sein même de l'agglomération (centre-ville et ses abords immédiats) que sur les quartiers périphériques où les parcelles bâties et grillagées se succèdent.



Exposé des motifs des changements apportés



Les espaces de respiration autour du centre-ville



Des parcelles bâties plus resserrées en périphérie nord et est de l'agglomération

En outre, Pégomas ne jouit pas d'un village de type moyenâgeux, dense et patrimonial. Le centre ancien n'est pas aisément repérable dans le grand paysage (ce n'est pas un

Dossier approuvé – 09/12/2025



Poulain Urbanisme Conseil

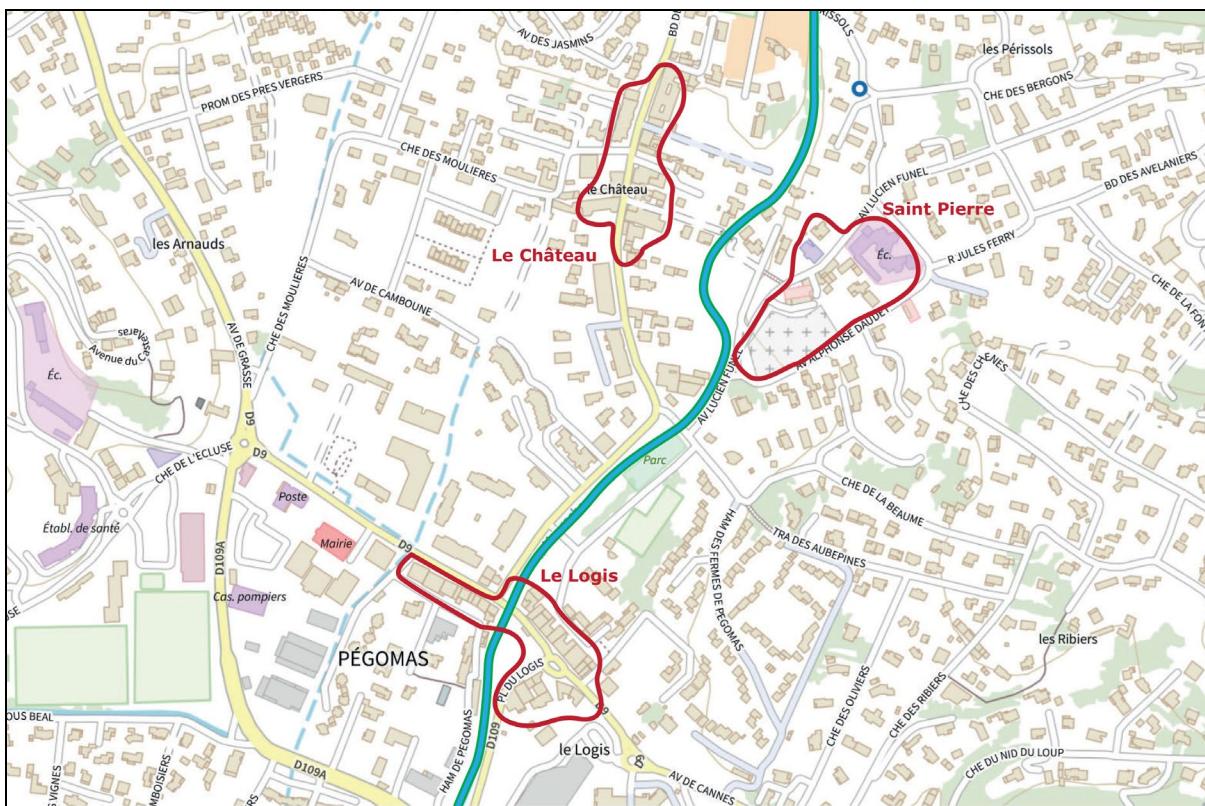
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



Exposé des motifs des changements apportés

village perché ou autre). Ce qui fait le patrimoine local, ce qui valorise son cadre de vie et participe à son identité repose sur 3 éléments forts :

1. Les hameaux, très restreints, du Logis, de Saint Pierre et du Château sont des hameaux historiques de qualité. La hauteur des bâtiments y atteint au maximum R+3 mais les bâtiments sont accolés au domaine public, les façades présentent un ordonnancement de qualité, il y a des alignements plantés, des commerces ou équipements collectifs, etc. Ce sont de petits cœur de ville. S'y retrouvent notamment les éléments patrimoniaux que sont le château ou l'église Saint Pierre.
2. Les abords de la Mourachonne représentent un fil conducteur de qualité en traversée d'agglomération avec des abords plantés, des ponts, des jardins alentours, etc. C'est un espace de respiration et de promenade très apprécié des habitants.
3. Depuis le Logis ou la place Saint Pierre notamment, il est possible d'avoir de larges vues vers les reliefs alentours. Contrairement à de nombreux centres-villes récents où le regard est enfermé entre deux alignements d'immeubles, le visiteur peut contempler les massifs boisés depuis le centre de l'agglomération de Pégomas.



Les rares hameaux originels sur Pégomas

Au-delà du centre-ville constitué d'équipements collectifs récents, d'immeubles, de services et de commerces s'étendent de nombreux quartiers vers l'ouest, le nord et l'est. Ces quartiers ont peu à peu empiété sur les collines boisées du territoire mettant à mal le paysage local et accentuant le risque feu de forêt.

A l'exception de quelques voies structurantes au nord du centre-ville (boulevard de la Mourachonne, chemin des Moulières, chemin de la Tuilière et avenue de Grasse), la plupart des quartiers sont desservis par des voies en impasse. Certaines, notamment dans les reliefs, sont étroites et ne permettent pas une circulation routière et piétonne aisée.

Dossier approuvé – 09/12/2025



Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

**Exposé des motifs des changements apportés**

Un premier « coup de frein » a été porté à l'urbanisation des collines lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2019. Il s'agissait, au-delà des stricts questions d'accès et de risques, de prendre en compte les enjeux paysagers sur le territoire. Les vues vers les collines doivent demeurer qualitatives avec de vastes espaces plantés de mimosas ou occupés par la forêt.

Dans ce contexte urbain et paysager, le devenir du Logis et ses abords interrogent. La reconstitution d'une partie du hameau du Logis est, en elle-même, cohérente : maintien d'une centralité urbaine, amélioration des déplacements, renforcement de l'activité commerciale, etc. Aussi, la zone U1 et l'OAP projetée sont-elles pertinentes.

Pour les secteurs limitrophes, en PAPAG 1 et 3, la densification rendue possible en zone U2 pose des difficultés. En effet, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière et la hauteur des constructions peut atteindre 9 m à l'égout du toit et 10,50 m au faîte. Cette hauteur pourra être portée à 12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3e étage. Elle devra être attique et centrale par rapport à la construction existante.

De fait, les vues encore possibles vers les collines avoisinantes depuis le Logis disparaîtront. C'est également tout le paysage bordant la Mourachone qui est remis en question.



Vues actuelles depuis le Logis vers les collines alentours

2.1.3. EVOLUTIONS SOUHAITEES DU PLU

Le règlement graphique fait l'objet de trois réajustements :

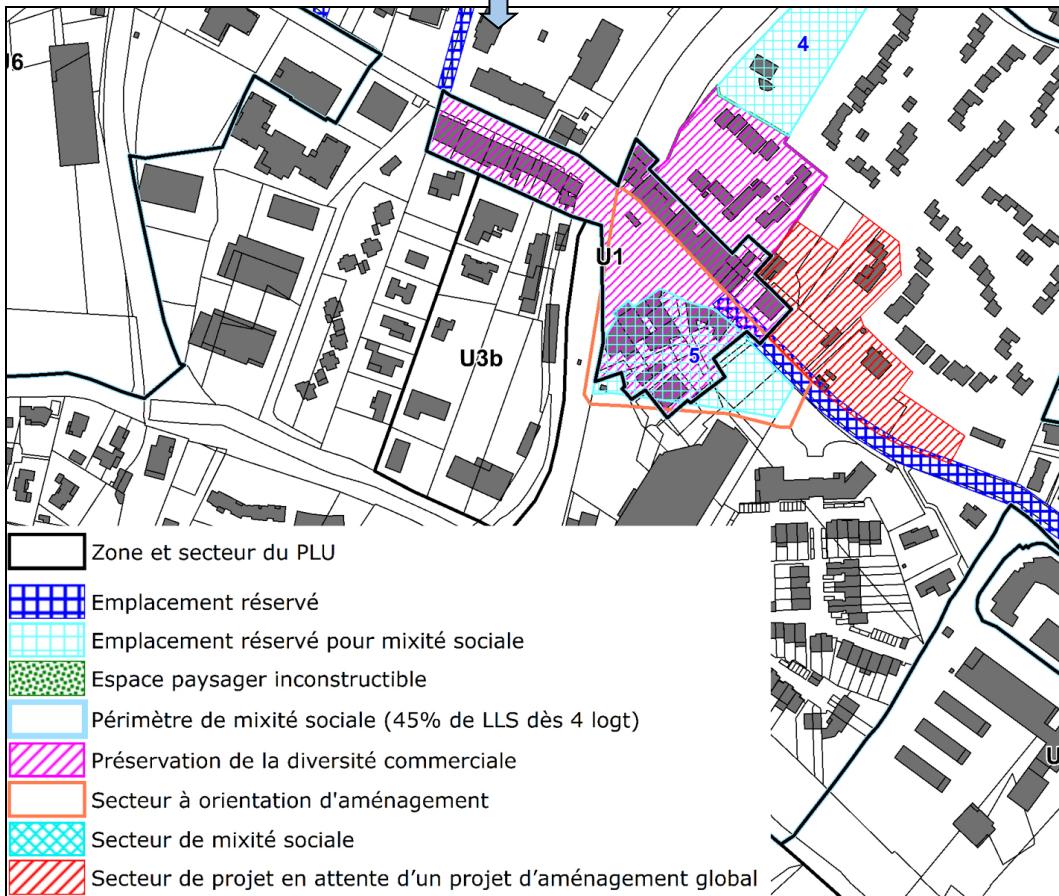
1. Les PAPAG n°1 et 2 sont supprimés car caducs
2. Le PAPAG n°3 est réduit au droit des parcelles AS 212 et AS 213 (droit de délassement)
3. Le site de l'ancien PAPAG n°1 passe en secteur U3b et non plus U2 au regard des enjeux paysagers développés ci-avant. Il s'agit surtout de réduire la hauteur possible avec une hauteur moins élevée (9,5 m d'hauteur frontale comme en zone U3) sans pour autant bloquer tout projet. Aussi, comme le permet le PPRi, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 30% et non 15% comme le reste de la zone U3. En conséquence, les espaces verts doivent représenter au





Exposé des motifs des changements apportés

moins 50 % de la parcelle dont 70 % en pleine terre, il est donc attendu au minimum 35 % d'espaces verts de pleine terre.



Evolution du règlement graphique

Dossier approuvé – 09/12/2025

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





2.2. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

2.2.1. AUTORISER DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS EN ZONES URBAINES

Le PLU définit plusieurs zones urbaines :

- Une zone U1 pour l'urbanisation historique dense.
- Une zone U2 pour l'urbanisation dense du centre-ville,
- Une zone U3 pour les secteurs d'habitat de moyenne densité, avec un secteur U3a de Monteson au profil topographique particulier,
- Une zone U4 pour les secteurs d'habitat pavillonnaire de faible densité
- Une zone U5 pour le secteur dédié aux activités économiques et artisanales,
- Une zone U6 pour les secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- Une zone U7 pour le secteur du camping,
- Une zone U8 pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

A l'usage, trois incohérences sont apparues dans le règlement écrit concernant les équipements collectifs.

Tout d'abord, en zone urbaine U4 de densité faible, les équipements collectifs sont strictement interdits. Si la Commune ne porte pas de projets sur ces zones pour l'heure, il paraît curieux d'y interdire des aménagements publics. Cela pose également la question des extensions ou réhabilitations des équipements existants. Il existe par exemple un cimetière en zone U4 de Clavary.

En second lieu, il s'avère que dans la zone économique U5, sont seuls autorisés, d'une part, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, et, d'autre part, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Y sont interdits les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public. Or, il peut être intéressant d'optimiser le foncier d'une zone économique ou d'en diversifier la vocation avec la création d'une salle de sport. Cette interdiction apparaît comme un non-sens et peut bloquer des projets d'intérêt (horaires décalés avec les activités économiques habituelles dans la zone).

Enfin, en zone urbaine U6 dédiée aux équipements collectifs, y sont interdits (sans explication) les salles d'art et de spectacles ainsi que les autres équipements recevant du public. Or, les lieux de culte n'étant pas renseignés, ils sont interdits dans cette zone où se trouve pourtant l'église Saint Pierre.

Pour faciliter l'émergence d'éventuels équipements collectifs sur le territoire, dans des zones urbaines déjà bâties, il est décidé d'autoriser toutes les sous-destinations liées aux équipements publics au sein des zones U1, U2, U3, U4 et U6 (les règles imposées en zone U7 de camping et U8 d'aire d'accueil des Gens du voyage ne sont pas modifiées).

En zone U5, il est ajouté la sous-destination « Equipements sportifs » aux sous-destinations autorisées.





Exposé des motifs des changements apportés

2.2.2. MISE A JOUR DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Actuellement, les différentes zones présentent le tableau des destinations et sous-destinations suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Le tableau sera modifié pour intégrer la mise à jour du 22 novembre 2023. Apparaîtront dorénavant la sous-destination « lieux de culte » dans la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».

Pour la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne », elle est autorisée en zone U5 (zone économique) et sous conditions en zones U1 et U2 (la surface de plancher doit être inférieure à 25 m²).

En outre, dans les prescriptions générales, il sera ajouté le tableau de définitions ci-après :

Dossier approuvé – 09/12/2025



Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



Exposé des motifs des changements apportés

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.





Exposé des motifs des changements apportés

	<p>La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	<p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p>La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>
	<p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<p>La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p>





Exposé des motifs des changements apportés

	<p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p>
	<p>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>
	<p>La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>

2.2.3. PRECISIONS SUR LES CONDITIONS

Dans les zones urbaines, plusieurs destinations sont autorisées sous conditions... sans que la condition soit toujours précisée. Les conditions évoquées ne concernent bien souvent que les plans de prévention des risques (PPRi et PPRif) mais ces servitudes s'imposent à toutes les zones et à toutes les destinations.

Il manque donc des éléments concrets, les « conditions » attendues qui vont limiter l'autorisation de telle ou telle destination ou sous-destination. Ou au contraire, il n'y a pas de nécessité d'imposer des conditions particulières et dans ce cas il ne faut pas en faire mention dans le tableau.

Les modifications apportées sont donc les suivantes :

- Pour la sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** », elle est autorisée en zone U5 (zone économique) et sous conditions en zones U1 et U2 (la surface de plancher doit être inférieure à 25 m²).
- En zone U2, les sous-destinations « **Restauration** », « **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » et « **Hôtel et autre hébergement touristique** » sont mentionnées « **Autorisées sous conditions** » mais sans conditions particulières. Elles sont dorénavant simplement autorisées car il n'apparaît pas utile d'imposer des conditions particulières.
- En zone U3, les sous-destinations « **Restauration** » et « **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » sont mentionnées « **Autorisées sous conditions** » mais sans conditions particulières. Elles sont dorénavant simplement autorisées car il n'apparaît pas utile d'imposer des conditions particulières.

2.2.4. MODIFICATIONS MINEURES DU REGLEMENT ECRIT

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

DISPOSITIONS GENERALES

Dans les dispositions générales, l'article 4 est mis à jour suite à l'approbation du PPRi en 2021. De plus, le **rappel à l'article L 421-9 du Code de l'Urbanisme** a été actualisé (version du 25/08/2021).

Parmi les définitions, celle sur les **espaces libres / verts** fait l'objet d'un complément puisque peuvent être considérés comme espace libre « *les terrasses en bois non imperméabilisées (sans dalle et avec des lames espacées)* et situées au maximum à 39 cm du sol naturel ». Cela évite que sous couvert d'une terrasse en bois, des espaces verts soient en réalité imperméabilisés.

Dans la définition de l'emprise au sol, à la suite de « **pergola couverte ou semi-couverte** » (comme élément pris en compte dans le calcul), il est ajouté le terme « **pergola bioclimatique** »

Dossier approuvé – 09/12/2025



Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

**Exposé des motifs des changements apportés**

Dans la **définition sur les hauteurs**, il est ajouté des schémas explicatifs sans que la définition en elle-même évolue.

La **définition sur la longueur maximale autorisée des façades** est complétée de schémas explicatifs. La rédaction devient :

« Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels les balcons, les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

La longueur de façade se mesure tel que définie par le schéma ci-dessous, en tenant compte du rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade de l'ensemble des bâtiments accolés. »

A l'article 23 sur les dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, il est précisé en zones agricoles concernées par la trame verte et bleue que les éclairages extérieurs publics et privés ne sont pas autorisés. Cette interdiction est dorénavant étendue à la zone naturelle N.

LES MODALITES CONSTRUCTIVES

Concernant les **reculs par rapport aux limites séparatives en zone U2**, il est précisé notamment « Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m. ». Au regard des interprétations différentes de chacun concernant les bâtiments annexes aux piscines, la règle devient :

« Les piscines et locaux techniques associés doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m. Les locaux techniques associés doivent être enterrés ou implantés sous une terrasse. En cas d'impossibilité, ils doivent être obligatoirement insonorisés. »

Cette règle est rédigée de la même manière en zones U3 et U4.

Concernant la **hauteur en zone U2**, la rédaction actuelle porte à confusion. Elle est ainsi rédigée : « *La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 m et 10,50 m au faîte*. »

Cette hauteur pourra être portée à 12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3ème niveau. Elle devra être attique et centrale par rapport à la construction existante. »

Elle laisse ainsi penser qu'une surélévation est possible quel que soit le projet alors que ce n'est absolument pas l'objectif du règlement qui visait une surélévation ponctuelle en cas de programme de logements locatifs sociaux.

Aussi, la règle devient-elle :

« *La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 9 m à l'égout du toit et 10,50 m au faîte*.

Cette hauteur pourra être portée à 12 m à l'égout du toit et 13,50 m au faîte sur 50 % de l'emprise au sol de la construction dans le cadre d'un bâtiment contenant au moins 50% minimum de Logements Locatifs Sociaux (majoration de volume constructible en vertu de l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme). L'étage supplémentaire devra être attique et central par rapport à la construction existante.

Dans tous les cas, l'acrotère ne pourra dépasser une hauteur de 0,50 m. »

Dossier approuvé – 09/12/2025

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

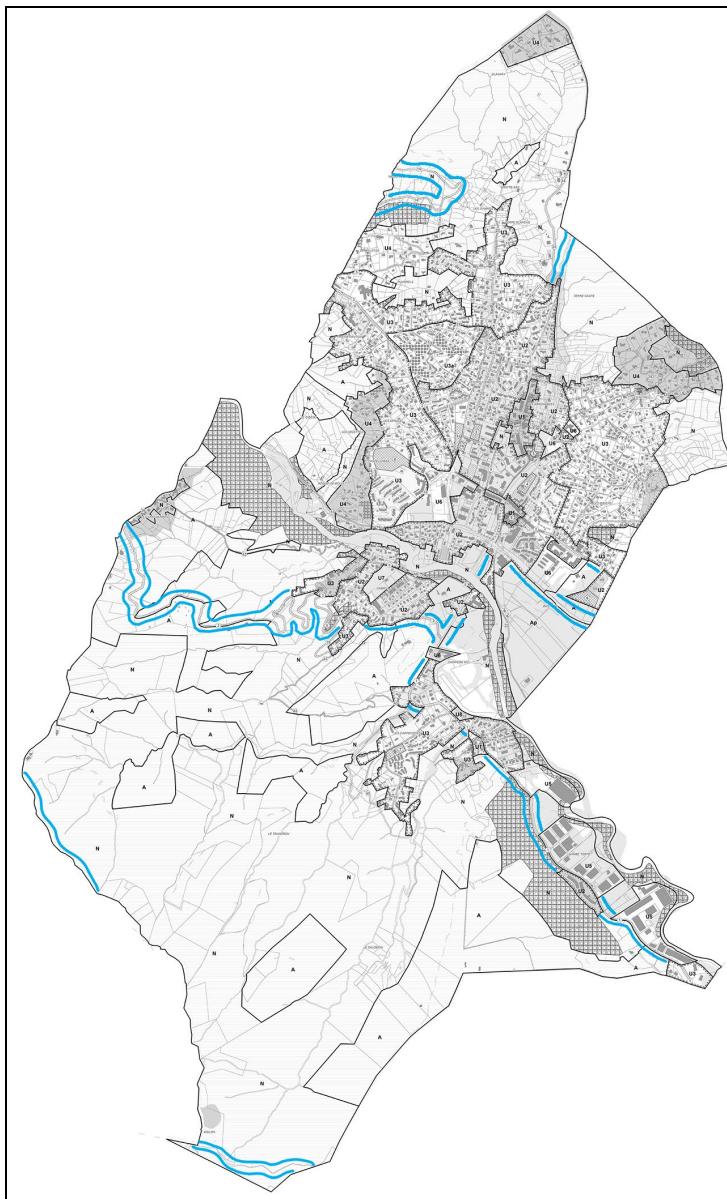
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



**Exposé des motifs des changements apportés**

En zones agricoles et naturelles, il a été omis **les distances à respecter par rapport aux voies départementales**. Ces distances sont rappelées comme précisé ci-après :

- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 15 m de l'avenue de Cannes (RD9),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 8 m de l'avenue de Grasse (RD9),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 8 m de la route de la Fènerie (RD109),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 5 m du Boulevard de la Mourachonne (RD 209),
- Une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 20 m de la RD 100



Localisation des abords des RD en zones agricoles et naturelles au PLU

Dossier approuvé – 09/12/2025**Poulain Urbanisme Conseil**78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

**Exposé des motifs des changements apportés****LES ASPECTS EXTERIEURS**

Les **superstructures** (Antennes, coupoles et tout appareillage extérieur) sont réglementées actuellement en zones U2, U3 et U4 de la façon suivante : « *Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices ainsi que tous les appareillages extérieurs liés au chauffage et à la climatisation des constructions doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public. Si toutefois elles sont visibles depuis l'espace public, il faudra prévoir une vêture.* »

Cette règle ainsi rédigée ne permet pas d'assurer une intégration des ouvrages. Aussi est-elle modifiée de la façon suivante :

« *Les antennes, coupoles émettrices ou réceptrices doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades.*

Les appareillages extérieurs liés au chauffage et à la climatisation des constructions doivent être implantés en pied de façade et masquées par des caches.

L'ensemble de ces superstructures ne doit pas, dans la mesure du possible, être visible depuis l'espace public. Si toutefois elles sont visibles depuis l'espace public, il faudra prévoir une vêture. En outre, les blocs de climatisation doivent être disposés de manière à ne pas générer de nuisances excessives pour les parcelles limitrophes (implantation interdite en limite parcellaire notamment). »

Concernant la pose de **panneaux solaires**, ils sont encadrés de la même façon dorénavant pour les zones U1 (alors qu'ils y sont aujourd'hui interdits), U2, U3 et U4. L'objectif est de permettre l'amélioration des logements, une transition énergétique efficace tout en tenant compte des enjeux paysagers.

La règle devient :

« *Les panneaux et les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture des constructions. Sur les toits en pente, les panneaux seront regroupés et adossés à la pente, implantés horizontalement en bas de toiture, munis d'un vitrage antireflet, de couleur noire esthétique full black et ne dépasseront pas 50% de la surface de la toiture.* »

ACCESSIBILITE, STATIONNEMENT ET RESEAUX

Concernant les **accès** aux zones urbaines (hors U1), il est ajouté trois précisions dans le corps de règles :

« *L'accès au terrain devra mesurer au minimum 3,5 m de large et ne pas excéder une pente de 15% (sauf impossibilité technique démontrée).*

Au sortir d'une propriété, il convient d'avoir une pente inférieure à 5% sur 5 m pour avoir une visibilité suffisante sur la voie d'accès.

Le nombre d'accès automobile par propriété est limité à 1 sauf impossibilité technique ou risque dûment justifié. Les accès déjà existants sont à privilégier. »

Ces trois règles permettent de clarifier que toute voie ou accès doit répondre aux prescriptions en matière de DECI, que la visibilité en sortie de propriété doit être suffisante et que les accès doivent être limités au maximum, le tout pour sécuriser au mieux les quartiers.

Par ailleurs, les règles sur les accès ont été uniformisées.



**Exposé des motifs des changements apportés**

Concernant le **stationnement en zones urbaines pour les logements**, la règle actuelle est la suivante : « *2,5 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction* ».

Elle évolue de la manière suivante (afin d'assurer un minimum de places lors des opérations de mixité sociale) :

- 2,5 places de stationnement par logement libre,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements locatifs intermédiaires (LLI) et les logements à bail réel solidaire (BRS),
- 1 place visiteur, directement accessible, pour chaque tranche de 2 logements commencée ou division de terrain à partir de 2 lots.

Concernant la gestion des eaux pluviales, afin d'améliorer la compréhension du document, il est ajouté en zones U2, U3 et U4 la phrase suivante :

« Le calcul du dimensionnement du bassin devra tenir compte de l'ensemble des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. »





2.3. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET DES OAP

2.3.1. EVOLUTION D'UN SECTEUR CHEMIN DE L'AVERE

La modification n°2 du PLU est l'occasion de supprimer l'emplacement réservé n°46. Ce dernier s'étend sur 5 611 m² et visait à la création d'une école sur La Tuillière / Avenue de Grasse.

Or, ce projet n'est plus d'actualité. L'emplacement réservé pour la création d'une école (ER n°46) est donc 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.

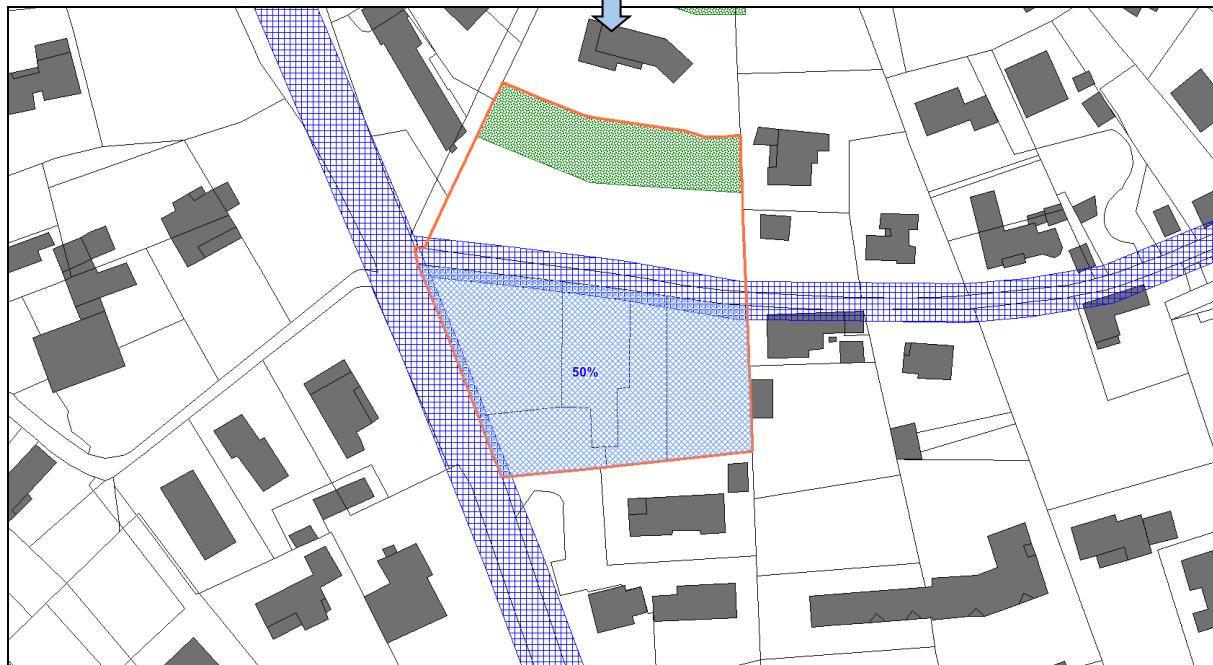
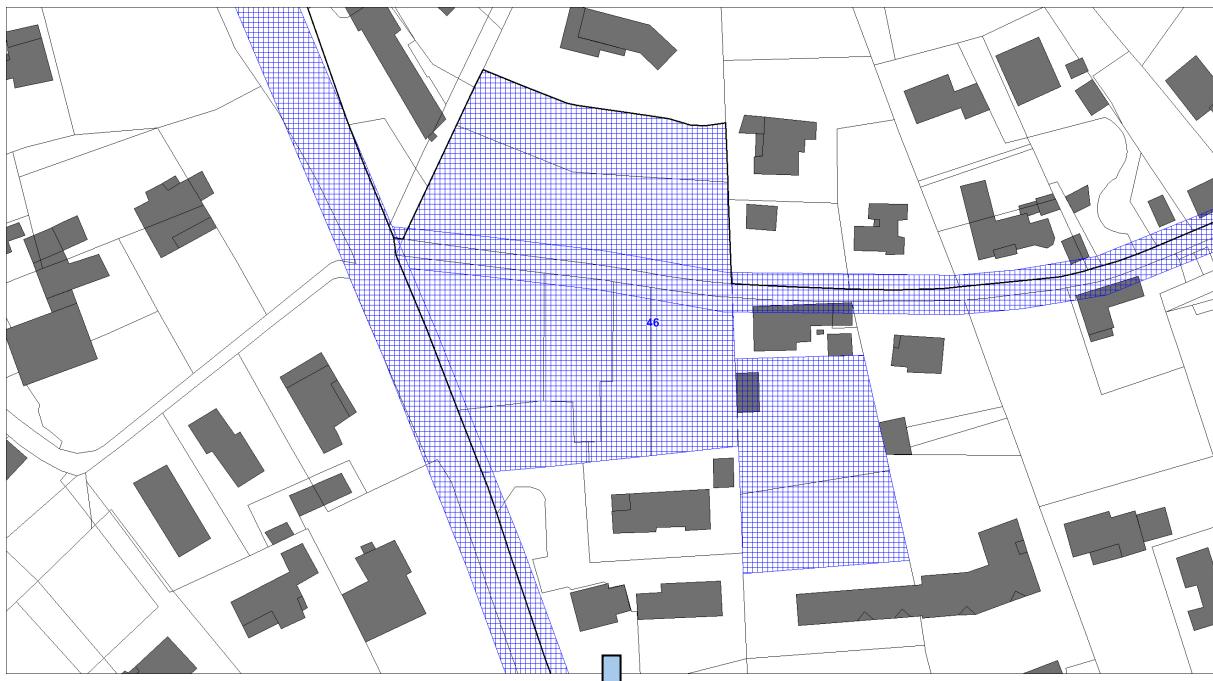
Il paraît au contraire plus pertinent de regrouper sur un même site ou sur des sites mitoyens des écoles maternelles et élémentaires. Cela évite les déplacements difficiles des parents entre deux écoles le matin et l'après-midi. Ainsi, la commune s'oriente plutôt sur la réhabilitation et le développement des sites scolaires existants.

En outre, un projet de mixité fonctionnelle est à l'étude sur ce site avec des logements pour partie sociaux, une crèche et un parking. En conséquence :

- Un secteur de mixité sociale à 50% est ajouté dans la partie sud du site ;
- Un espace paysager inconstructible est imposé au nord du site pour préserver les hauteurs de l'emprise foncière ;
- Une orientation d'aménagement vient encadrer l'ensemble du site étudié.



Exposé des motifs des changements apportés



Suppression de l'emplacement réservé n°46

L'orientation d'aménagement fixe trois espaces avec du nord au sud :

La création d'un espace paysager inconstructible en partie nord. Cet espace doit être préservé car il se trouve en hauteur (restanque) ce qui implique un impact paysager plus important en cas de constructions. Il doit être planté pour atténuer les aménagements prévus plus au sud.

La création d'une aire de stationnement permettant aux usagers de la crèche et des logements de stationner sans gêne et sans mouvements de terres trop importants. Un transformateur électrique est attendu sur la partie Est du parking.

Dossier approuvé – 09/12/2025

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



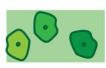
**Exposé des motifs des changements apportés**

La création de petits collectifs ou habitats individuels groupés au sud du chemin de l'Avère. L'opération doit comporter une crèche et, a minima, 50% de logements locatifs sociaux parmi les logements à créer.

Une opération d'aménagement d'ensemble est attendue sur le site.



 Emprise de l'orientation d'aménagement sectorielle dans laquelle une opération d'aménagement d'ensemble est imposée



Espace paysager à planter - Inconstructible



Espace collectif dévolu aux stationnements et éléments techniques (transformateur électrique notamment)



Espace de mixité fonctionnelle et sociale : Obligation d'y édifier une crèche et des logements parmi lesquels 50% de logements locatifs sociaux. La forme bâtie est imposée : Seuls des appartements et/ou villas individuelles groupés sont autorisés



Prévoir les aménagements et reculs nécessaires à l'amélioration du carrefour Av. de Grasse / ch. de l'Avère et à la création future d'une voie cyclable et d'un trottoir le long de l'avenue de Grasse

Schéma d'aménagement

Dossier approuvé – 09/12/2025

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



**Exposé des motifs des changements apportés**

A noter que l'OAP précise que l'accès au site s'effectuera depuis le chemin de l'Avère. Les bâtiments sont attendus dans la partie située au sud du chemin (parcelle AK 186) tandis que la partie nord est dévolue aux espaces communs.

Tout aménagement devra tenir compte des reculs nécessaires pour permettre l'amélioration du carrefour avenue de Grasse / chemin de l'Avère et la création future d'une voie cyclable et d'un trottoir le long de l'avenue de Grasse (le projet ne doit pas rendre plus onéreux la réalisation de ces aménagements).

2.3.2. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE AVENUE DU CASTELLARAS

Avenue du Castellaras, face à l'école Jean Rostand et à la garderie périscolaire, une partie du terrain cadastré AN 178 (partie Est) semble idéale pour créer une aire de stationnement. Le quartier et les équipements collectifs qui le composent en manquent.



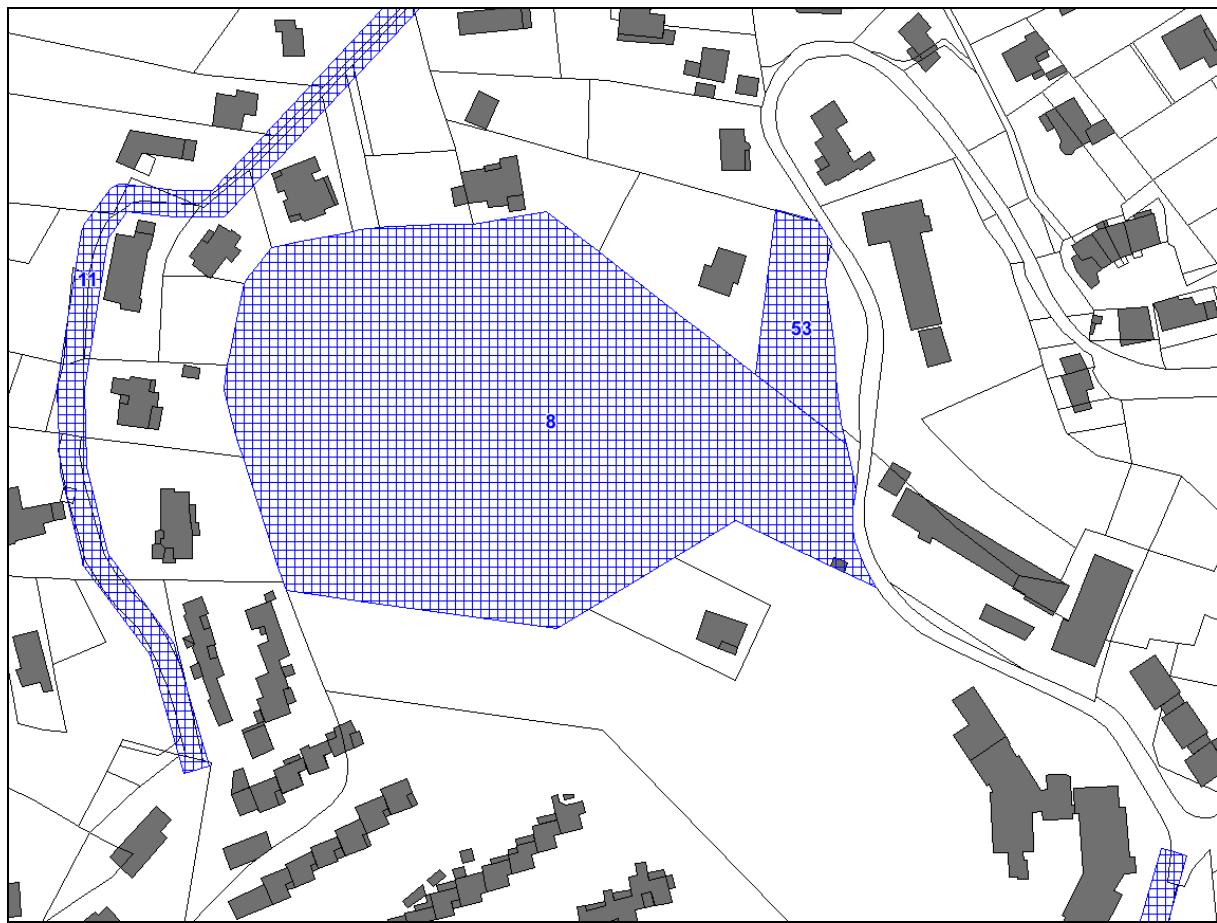
Vue aérienne sur le site et localisation du parking désiré

Aussi un emplacement réservé n°53 est-il créé pour une superficie totale de 1 148 m². Au bénéfice de la Commune, il a pour objet la création d'un parking public. Une quarantaine de places de stationnement est attendue.





Exposé des motifs des changements apportés



Localisation du nouvel ER 53 avenue du Castellaras

Le parking envisagé à proximité de l'école Jean Rostand 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. COMPATIBILITE DU PROJET, IMPACTS ET MESURES

3.1. PRISE EN COMPTE DU CADRE SUPRA-COMMUNAL

3.1.1. LE SCOT OUEST DES ALPES MARITIMES

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes a été approuvé par délibération n°2021-06 en date du 20/05/2021 et a été modifié par deux fois en 2022. Le SCoT se structure autour de nombreuses orientations organisées en thématiques : organisation de l'espace et restructuration des espaces urbanisés, politique de l'habitat, développement économique et touristique, mobilités durables, développement durable, continuités écologiques, risques, etc.

Au sein du SCoT, Pégomas est une des dix communes constituant l'espace dit du Moyen-Pays. Dans cet espace, la croissance démographique attendue d'ici 2040 est de seulement +0,3%.

L'objectif chiffré que se donnent les 28 Communes du SCoT est d'abaisser la consommation foncière globale, tous besoins confondus, à 195 ha dont 55 ha en extension des enveloppes urbaines. Cet objectif est conforme aux orientations du SRADDET 2019 qui prévoit en région Sud PACA une division par 2 de la consommation foncière constatée entre 2006 et 2014.

Les objectifs, ambitieux, de la maîtrise foncière au SCoT sont les suivants :

- 365 ha de renouvellement urbain à réussir d'ici 2040 dont 135 ha pour la mixité urbaine et 230 ha pour le renouvellement économique.
- Limiter à 9 hectares la consommation foncière par an y incluant le foncier interstitiel situé dans les enveloppes agglomérées,
- Fixer un maximum de 55 hectares d'extension urbaine, dont 35 ha réservés au seul développement économique, une condition d'équilibre pour le SCoT'Ouest
- Limiter à 1,8% l'extension de la tâche urbaine actuelle, en passant de 9 794 ha en 2014 à 9 989 ha en 2040, soit 16,9% de l'ensemble de la superficie du SCoT'Ouest
- Autoriser la «consommation foncière ponctuelle» de 65 ha pour la réalisation de 4 parcs photovoltaïques dans le Haut pays sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour un retour en état de zone naturelle ou agricole au terme de leur exploitation.

Au sein du SCoT, Pégomas appartient à la basse vallée de la Siagne qui a fait l'objet d'une étude spécifique et d'orientations sectorielles.

Les conclusions du diagnostic de la Basse Vallée, partagées avec les acteurs du SCoT soulignent le caractère fragmenté et sans stratégie d'aménagement global de la Basse Vallée de la Siagne.

L'objectif de l'étude Basse Vallée, dans le cadre de la réalisation du SCoT Ouest Alpes-Maritimes, était d'inverser cette dynamique en proposant un parti d'aménagement global, simple mais structurant.

Ainsi, les terres agricoles identifiées par l'étude agri-urbaine de la Basse Vallée de la Siagne, menée par la CACPL (étude Gally de 2017-2018) doivent conserver leurs fonctions agricoles .

De plus, les grands axes structurants et stratégiques de la Vallée doivent servir à organiser l'espace en fixant les principes suivants :



**Exposé des motifs des changements apportés**

1. entre le Béal et la Siagne se situe la grande vallée agricole de la Siagne - à préserver
2. au sud du rond-point des Iscles jusqu'au rond-point du Santon se situe la Vallée renouvelée - un vaste espace de renouvellement urbain et de structuration le long du chemin de la Levade
3. sur la rive droite de la Siagne sur l'ensemble du domaine de la Tour à Mandelieu - un vaste espace naturel

Revoir la densité en agglomération (une partie de la zone U2 devenue U3b avec la perte d'un étage) pour préserver le paysage local n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT de la CAPG. Il en va de même pour les modifications mineures apportées au règlement écrit.

Concernant les sous-destinations d'équipements collectifs autorisées en zones U1 à U6, cela répond à une nécessité du quotidien (permettre l'amélioration d'une école, la création d'une caserne, etc.).

La modification n°2 du PLU permet d'autoriser les équipements sportifs dans la zone d'activité de la Fènerie identifiée comme Site Prioritaire de Renouvellement Urbain (SPRU) à vocation de développement économique.

Le DOO du SCoT précise en page 56 : Le SCoT'Ouest permet aux opérations de renouvellement urbain économiques situées en agglomération et le long des grands axes de transport d'évoluer si nécessaire vers des sites de renouvellement urbain de mixité urbaine permettant d'accueillir des fonctions résidentielles et d'équipement compte tenu de leur localisation privilégiée au cœur des agglomérations.

L'orientation 3A3 sur la densification positive des zones économiques existantes précise en outre que le SCoT admet une mixité fonctionnelle des sites de développement économique sous certaines conditions. Notamment, cette diversité des fonctions doit être proposée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble mêlant activités économiques et équipements par exemple. 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 doit rester la priorité dans un contexte de raréfaction du foncier économique.

La modification du PLU entre parfaitement en résonnance avec les objectifs du SCoT car la création de salles de sport est une demande de professionnels ayant déjà des biens sur la zone. Il s'agit de mutualiser des équipements existants.

Il ne s'agit pas de consommer un foncier libre mais bien de valoriser des équipements économiques existants. Cela évite de créer en outre un nouveau secteur d'activités sur la commune.

De plus, il n'existe pas de pression foncière particulière sur cette zone et des possibilités d'extensions bâties sont encore envisageables. Ainsi, les deux salles de sport existantes déjà sur site ne remettent-elles pas en cause la vocation économique de la zone. Le nouveau projet s'inscrira dans cette continuité.

Enfin, notons que la RD 109 est un axe de desserte important sur la commune et qu'elle est desservie par plusieurs lignes de bus. Entre la desserte par les transports et les horaires décalés de fonctionnement, les contraintes sur le stationnement seront limitées.

3.1.2. LE PLH DE LA CAPG

Le Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse a été mis en œuvre pour la période 2017-2022. Prorogé de 2 ans, il a pris fin en 2024. Sa révision est en cours d'étude. Rappelons que le PLH 2017-2022 s'organisait autour de 4 orientations :

**Exposé des motifs des changements apportés**

- Orientation 1 : Conforter la stratégie foncière et accroître la production de logements, la diversifier pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire
- Orientation 2 : Poursuivre les efforts de renouvellement du parc existant
- Orientation 3 : Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement
- Orientation 4 : Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat (orientation transversale)

Parmi les objectifs affichés, il était attendu 78,3 logt/an sur Pégomas dont 61% de Logements Locatifs Sociaux. La commune est en effet concernée par la Loi SRU et ciblée dans le secteur dense du PLH.

En outre, le PLH précisait que pour les communes SRU, le taux de PLAI était de 30% minimum, le taux de PLUS de 40% minimum et le taux de PLS de 30% maximum (ou \leq 20% si la commune comptait moins de 10% LLS).

Il rappelait que pour les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence, toutes les opérations de plus de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher devaient comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, hors PLS.

Le PLH en cours de révision a été arrêté le 3 avril 2025. Le document d'orientation s'appuie sur 4 axes :

- Axe 1 : Produire les logements nécessaires pour répondre aux besoins en cohérence avec les réalités du territoire
- Axe 2 : Soutenir la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins pluriels des ménages
- Axe 3 : Agir sur le parc existant pour des logements de qualité
- Axe 4 : Poursuivre et renforcer l'animation de la politique locale de l'habitat

Plusieurs objectifs sont ambitieux, notamment le souhait de programmer 50% de logements sociaux au sein des opérations de logements, permettant de placer les communes dans une dynamique de rattrapage (en-deçà, le déficit continuerait à se creuser).

Au total, l'axe 1 vise la programmation de 500 logements par an, dont 50% de

Focus sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU**(Inventaire au 1er janvier 2023)**

Commune	Population 2021	RP SRU	LLS SRU	Taux LLS actuel	Déficit
Grasse	48 323	23 355	3 786	16,2%	2 234
Mouans-Sartoux	10 531	4 961	752	15,2%	488
Pégomas	8 045	3 468	184	5,3%	683
Peymeinade	8 256	4 270	505	11,8%	562
La Roquette-sur-Siagne	5 436	2 371	244	10,3%	348
Saint-Cézaire-sur-Siagne	3 924	1 886	33	1,8%	438
Saint-Vallier-de-Thiey	3 667	1 619	90	5,6%	314

Dossier approuvé – 09/12/2025**Poulain Urbanisme Conseil**78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

29

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de PEGOMAS (06)

169 Av. de Grasse, 06580 Pégomas
Tel : 04 93 42 22 22 / contact@villedepegomas.fr



Exposé des motifs des changements apportés

logements encadrés et 80% en renouvellement urbain.

Commune	FOCUS SRU (Inventaire)		Programmation Logements			Part LS dans la prog	Conventionnement parc privé	LS inventaire SRU	LLS SRU 2030	Déconventionnement LLS (Fleurs de Grasse)	Taux SRU 2030	Déficit SRU 2030	Evolution du déficit	Taux d'atteinte des objectifs										
	Taux LLS actuel	Déficit	TOTAL	Dont logements encadrés																				
				TOTAL	Dont LLS																			
Grasse	16%	2234	1503	895	869	26	60%	100	995	4470	-311	18,20%	1667	-25,40%	90%									
Mouans-Sartoux	15%	488	496	261	190	71	53%	12	273	1025		18,80%	339,25	-30,50%	102,20%									
Pégomas	5%	683	317	177	152	25	56%	4	181	365		9,60%	581,25	-14,90%	48,80%									
Peymeinade	12%	562	226	157	107	50	69%	13	170	675		15,00%	449	-20,10%	56,30%									
La Roquette-sur-Siagne	10%	348	257	128	128	0	50%	8	136	380		14,50%	277	-20,40%	72,30%									
Saint-Cézaire-sur-Siagne	2%	438	122	84	79	5	69%	7	91	124		6,20%	378	-13,70%	38,70%									
Saint-Valier-de-Thierry	6%	314	78	49	49	0	63%	7	56	146		8,60%	278	-11,40%	33,10%									
Communes SRU	13%	5067	2999	1751	1574	177	58%	151	1902	7185		16,10%	3970	-21,70%	72%									

Objectifs par communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU

Le programme d'actions a été territorialisé pour une plus grande efficacité. Pégomas est concerné par plusieurs sites de mixité sociale.

Dossier approuvé – 09/12/2025



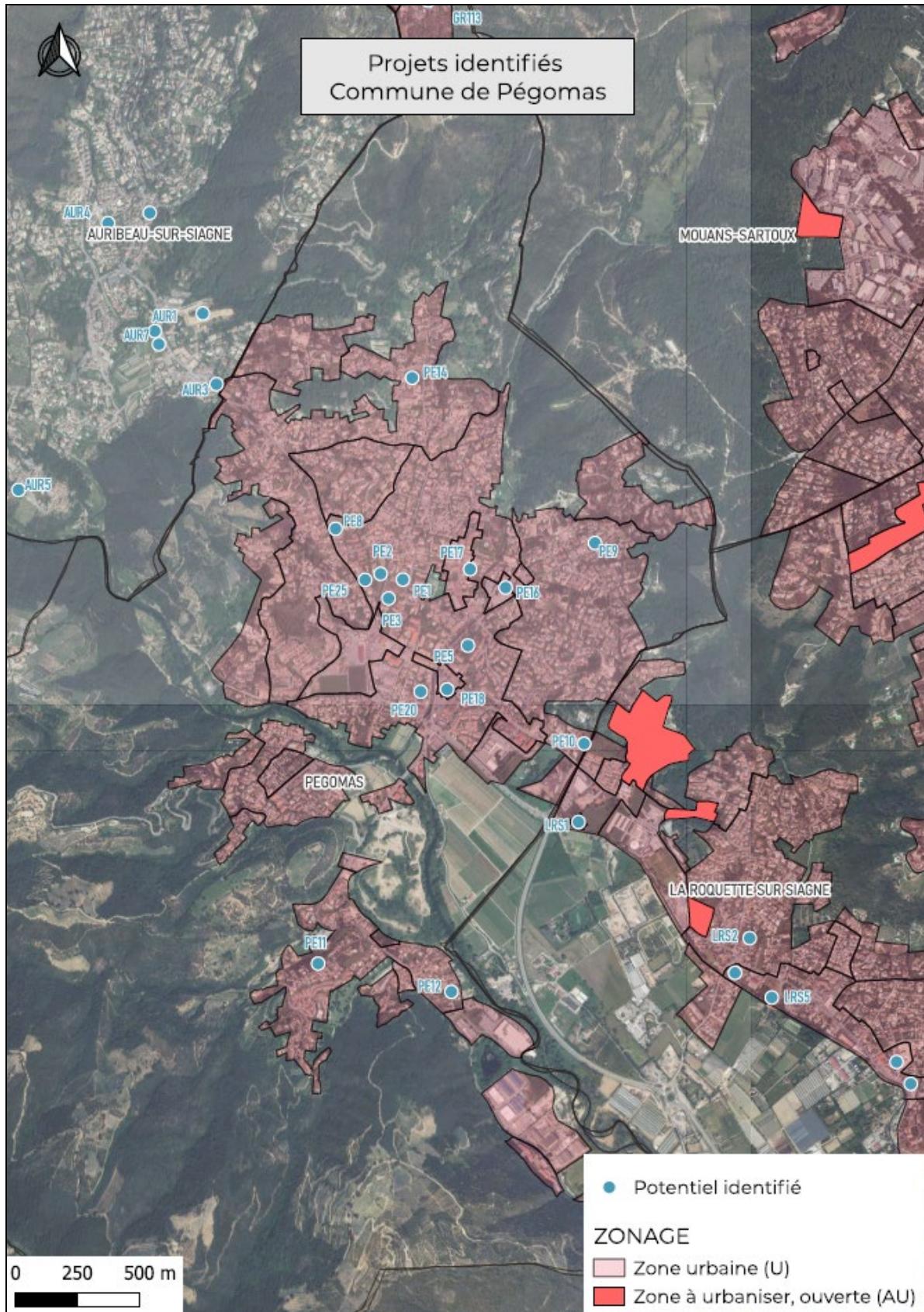
Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

30



Exposé des motifs des changements apportés



Programme territorialisé sur Pégomas (source : SCoT arrêté)

Dossier approuvé – 09/12/2025



Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

**Exposé des motifs des changements apportés**

La modification du PLU génère une densité moindre sur l'ancien site du PAPAG n°1 sur la Gravière (perte d'un étage) mais l'emprise au sol maximale peut être atteinte (30% comme l'autorise le PPRI).

Dans les faits, les parkings souterrains étant interdits sur le site (zone inondable), il n'était pas possible de réaliser des logements sur 4 niveaux (R+3) tout en répondant aux prescriptions en matière de stationnement (1 place par LLS et 2 places par logement privatif) et au coefficient de végétalisation fixé à 40% en zone U2 (les places de stationnement se trouvent contraintes en aérien). L'évolution du zonage a finalement peu d'impacts sur le nombre total de logements sociaux attendus.

Pour exemple, sur une parcelle de 1 000 m², un immeuble peut occuper une superficie au sol de 300 m² (soit une surface de plancher de 720 m² sur 3 niveaux). Les espaces verts doivent s'étendre sur 400 m² minimum. Il reste 300 m² pour les accès et stationnements. Or, en imaginant une grande diversité de logements avec une moyenne de 72 m² par logement, le programme permettrait la création de 10 logements maximum, soit un besoins de 15 places de stationnement (si 50% de social) et donc de 375 m² au sol (25 m² en moyenne par stationnement, y compris les accès). Le besoin (375 m²) dépasse la superficie autorisée (300 m²). En travaillant le projet pour déduire les besoins en stationnement (réduction à 9 logements, programme de 100% social, etc.), les programmeurs arriveront à trouver une solution avec du R+2. Mais le R+3 génère trop de besoin pour l'espace disponible sauf à faire des appartements très grands qui ne répondraient pas aux besoins locaux.

En outre, la suppression du PAPAG n°2 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.

Chemin de l'Avère, la création d'un secteur de mixité sociale (50%) en lieu et place du projet d'école permettra de réaliser très rapidement des logements sociaux et donc de répondre partiellement aux objectifs annuels du PLH. Ce secteur est ciblé au PLH (PE 8).

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.

3.1.3. LE PDU DE LA CAPG

Le PDU 2017-2027 a pour objectif de dessiner la cohérence en matière de transport à l'échelle du Pays de Grasse, d'offrir une vision à long terme sur l'évolution de la mobilité des biens et des personnes et surtout, de promouvoir les modes de déplacements les plus neutres pour la santé de l'homme et la préservation de notre environnement.

Sur la base des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic, le plan d'actions du PDU se structure sur les 4 axes suivants :

- Structurer les déplacements autour d'axes forts
- Articuler un système de déplacement global autour de l'armature de transport collectif
- Améliorer la qualité des espaces publics pour favoriser les modes actifs
- Organiser la chaîne logistique dans une stratégie de développement économique et de préservation de la qualité de vie urbaine

Chaque axe est divisé en actions, elles-mêmes scindées en item. Plusieurs de ces items concernent spécifiquement Pégomas tels :

- Item 211 - Organiser le réseau de transport collectif en rabattement sur les 3 liaisons fortes et poursuivre le renforcement du réseau Sillages
- Item 212 - Améliorer les connexions TC entre les territoires, notamment sur la Basse Vallée de la Siagne et avec Sophia-Antipolis



**Exposé des motifs des changements apportés**

D'autres thématiques concernent l'ensemble du territoire dont Pégomas : amélioration de la signalétique des TC, développement des aires de covoiturage, adaptation du parc de bus à l'usage du vélo, renforcement des pistes cyclables, développement des infrastructures de recharge des voitures électriques, etc.

La modification du PLU n'impactant pas le réseau viaire ou l'organisation urbaine du territoire, elle est sans conséquence sur les transports et déplacements. Le PLU reste compatible avec le PDU de la CAPG.

3.1.4. LE PGRI

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) pour 2022-2027 est entré en application. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est au cœur de la mise en œuvre de la directive inondation. Cet outil stratégique définit à l'échelle de chaque grand bassin (district hydrographique) les priorités en matière de gestion des risques d'inondation.

Le PGRI définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin et fixe les dispositions permettant d'atteindre ces objectifs. Certains PGRI définissent également des objectifs et des dispositions spécifiques pour chaque territoire à risque important d'inondation (TRI) du district.

Ce plan traite de l'ensemble des aspects de la gestion des inondations :

- la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;
- la surveillance, la prévision et l'information sur les phénomènes d'inondation ;
- la réduction de la vulnérabilité des territoires face aux risques d'inondation, notamment des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation du sol et la maîtrise de l'urbanisation ;
- l'information préventive, l'éducation, la résilience et la conscience du risque.

Il vise ainsi à intégrer la prise en compte et la gestion du risque d'inondation dans toutes les politiques du territoire.

Les modifications apportées par rapport au PGRI 2016-2021 ont pour but de renforcer sa portée sur les territoires, sans en modifier sa structure, notamment ses 5 grands objectifs (GO). Les GO n°2 et GO n°4 restent des parties communes avec le SDAGE 2022-2027 du bassin. Le volume 2 du PGRI présente une synthèse actualisée des stratégies locales de gestion du risque d'inondation (SLGRI), telles qu'elles ont été arrêtées entre 2016 et 2018.

Les 5 grands objectifs restent :

- GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés
- GO4 : Organiser les acteurs et les compétences
- GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Les principales évolutions apportées à chaque grand objectif sont les suivantes :

- GO1 : Renforcer les mesures de prévention des inondations en limitant l'urbanisation en zone inondable et en réduisant la vulnérabilité des enjeux déjà

**Exposé des motifs des changements apportés**

implantés, affirmer sur tous les territoires les principes fondamentaux de la prévention des inondations en tenant compte du décret PPRI du 5 juillet 2019

- GO2 : Développer les solutions fondées sur la nature alternatives aux ouvrages de protection pour lutter contre les inondations plus souples et résilientes face au changement climatique ; en mettant en avant l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau (EBF) comme outil pertinent pour la prévention des inondations, articulé avec les PAPI, et en incitant les collectivités gémapiennes à définir des stratégies foncières pour faciliter la reconquête de champs d'expansion des crues. Encourager les porteurs de PAPI à porter des études globales à l'échelle du bassin versant sur le ruissellement et à définir des actions spécifiques visant à réduire et à gérer les inondations par ruissellement.
- GO3 : Organiser la surveillance, la prévision et la transmission de l'information sur les crues et les submersions marines et passer de la prévision des crues à la prévision des inondations, pour tenir compte des évolutions récentes, notamment la structuration d'atlas de cartes de zones inondées potentielles (ZIP) et développer la culture du risque.
- GO4 : Intégrer les objectifs de la politique de gestion des risques d'inondation aux projets d'aménagement du territoire et associer les acteurs concernés le plus en amont possible et affirmer la nécessaire co-animation Etat / collectivités locales des SLGRI pour amplifier leur mise en œuvre opérationnelle.
- GO5 : Poursuivre le développement de la connaissance des phénomènes d'inondation et étudier les effets du changement climatique sur les aléas, particulièrement en zone de montagne et sur le littoral.

Ces plans de gestion sont ensuite déclinés, sur chaque TRI, par une stratégie locale qui définit plus précisément les objectifs et dispositions que se fixent les parties prenantes en matière de gestion des inondations pour assurer le développement durable de leur territoire.

La commune de Pégomas fait partie du TRI Nice - Cannes - Mandelieu.

En outre, le département des Alpes Maritimes est caractérisé par une dynamique importante des acteurs du territoire (CD 06, syndicats de rivières, collectivités) dans l'élaboration et la mise en oeuvre de PAPI.

Pégomas est concerné par le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Siagne Béal.

La thématique inondable est prise en compte dans la présente modification avec le secteur du Logis moins densifiable et respectant les préconisations du PPRI (30% d'emprise au sol maximum) tandis que des précisions sont apportées sur la gestion des écoulements pluviaux dans le règlement écrit.

3.1.5. LE SAGE DE LA SIAGNE

Le bassin versant de la Siagne est répertorié dans le SDAGE 2022-2027 comme « territoire pour lequel un SAGE (Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux) est nécessaire ».

Le SMIAGE a lancé une procédure d'élaboration du « SAGE Siagne ». L'ambition du SAGE Siagne est de concilier le développement, l'aménagement et l'attractivité du territoire, avec la protection des ressources en eau et des milieux (Source : Smiage).

Le périmètre du SAGE concerne 26 communes (dont Pégomas et les communes riveraines d'Auribeau-sur-Siagne, Grasse, La Roquette-sur-Siagne, Mandelieu-La Napoule, Mouans-Sartoux, Tanneron) qui sont comprises dans quatre EPCI (dont le Pays de Grasse) et réparties sur 2 départements : Alpes-Maritimes et Var.

**Exposé des motifs des changements apportés**

Il se subdivise en quatre sous-ensembles : Siagne amont et médiane (au nord-ouest de Pégomas) ; Biançon (territoires du Var, avec notamment le lac de Saint-Cassien) ; Frayère, Mourachonne et Grand Vallon (Affluents est) ; Siagne aval (et Béal) (qui abrite notamment Pégomas).

Le code du SAGE est SAGE06037. La Commission Locale de l'Eau (CLE) a été constituée le 14 mai 2013 (puis modifiée à trois reprises). L'état des lieux a été validé le 21 mars 2017 et le diagnostic présenté en décembre 2019. Au jour de la rédaction de ces lignes, Il est toujours au stade de l'élaboration de la stratégie et considéré comme « en émergence » pour le SDAGE. L'objectif de ce dernier est son approbation avant la fin du SDAGE en cours, soit 2027.

La présente modification n'impacte pas les cours d'eau et la gestion du SAGE.





3.2. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Impacts	Remarques / Mesures
Agriculture	NUL	Les zones agricoles et naturelles ne sont pas impactées par la modification du PLU. A noter que le Règlement Départemental de Voirie des Alpes Maritimes s'imposant au PLU, les reculs précisés en zones A et N hors agglomération par rapport aux voies départementales sont d'ores et déjà à respecter. La modification du PLU ne modifie pas les modalités constructibles. Le schéma ci-après localise les tronçons de départementales traversant des zones A ou N.
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL	
Consommation foncière	NUL	La modification du PLU ne remet pas en cause les espaces consommables au PLU (l'espace paysager chemin de l'Avère reste au cœur de la zone agglomérée et la partie basse de la parcelle reste aménageable)
Paysages	LEGEREMENT POSITIF	Plusieurs évolutions réglementaires permettent à la Commune de préciser ses attentes en matière d'encadrement des constructions : positionnement des blocs de climatisation, enfouissement des éléments techniques des piscines autant que possible, etc. De plus, une orientation d'aménagement à la place de l'emplacement réservé n°46 permet de préserver la restanque située au nord. Enfin, le passage des deux anciens secteurs en PAPAG de la zone U2 à la zone U3b permet de garantir les vues vers les reliefs alentours depuis le centre-ville. C'est une caractéristique importante du territoire qui est préservée.
Déplacements	LEGEREMENT POSITIF	Les conditions d'accès (largeurs et pentes maximales imposées) sont précisées pour s'assurer d'une bonne DECI. Un emplacement réservé est ajouté pour création d'une aire de stationnement avenue du Castellaras. L'OAP chemin de l'Avère impose le respect des reculs nécessaires à l'amélioration du carrefour avenue de Grasse / chemin de l'Avère et à la création d'une piste cyclable et d'un trottoir le long de l'avenue de Grasse. En imposant 2 places de stationnement par logement en BRS et en LLI, il s'agit de lutter autant que faire se peut contre le stationnement anarchique le long des voies et autres domaines publics. Les occupants de ces logements ont autant de voitures que ceux du parc privé. Une seule place ne suffit pas à répondre aux besoins.



**Exposé des motifs des changements apportés**

Economie	LEGEREMENT POSITIF	Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont dorénavant autorisées en zones U5 et sous conditions en zones U1 et U2. En zone U5, il est dorénavant possible de créer des équipements sportifs. Il est possible d'envisager des actions mutualisées. La zone en est quoiqu'il en soit dynamisée.
Habitat	LEGEREMENT POSITIF	Une orientation d'aménagement chemin de l'Avère permet d'imposer de petits collectifs avec 50% de logements sociaux. Plusieurs évolutions réglementaires permettent d'encadrer les futures constructions sans que cela modifie les droits à bâtir.
Ressources en eau, assainissement et réseaux secs	NUL	L'inscription d'un secteur U3b en lieu et place d'une zone U2 entraîne une légère baisse du nombre de logements attendus sur le site (perte d'un étage). Les réseaux, correctement dimensionnés au PLU initial, sont donc suffisants. De même, le site chemin de l'Avère se trouve au cœur de l'agglomération et est suffisamment desservi par l'ensemble des réseaux.
Eau pluviale	LEGEREMENT POSITIF	Une précision est apportée pour clarifier les attentes de la Commune (l'ensemble des éléments imperméabilisés doivent être pris en compte dans les calculs sur la rétention et les débits, pas seulement une extension par exemple)
Qualité de l'air	NUL	Thématique non concernée par la procédure.
Risques	LEGEREMENT POSITIF	L'amélioration de la gestion des eaux pluviales en zones U2 et U3 permettra d'améliorer la gestion du risque inondation en aval.

Dossier approuvé – 09/12/2025**Poulain Urbanisme Conseil**78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039