



**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEGOMAS (06)**

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 25/06/2025

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

Personnes présentes :

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

La réunion débute à 18h00

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

Madame le Maire remercie les personnes présentes pour cette réunion publique qui vise à échanger sur les procédures de modifications n°2 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que sur la révision générale du PLU.

### **Présentation du projet**

Il est tout d'abord précisé que le projet de modification n°2 du PLU va être présenté succinctement ce soir. Mais il est dès à présent accessible en ligne sur le site <https://villedepegomas.com/> et dès le 26/06/2025 en format papier en mairie de Pégomas, service urbanisme. Ainsi, chacun pourra le consulter en détail avant le bilan de la concertation prévu le 03/07/2025.

Cette procédure a été prescrite par délibérations des 10/09/2024 et 03/06/2025. Quatre objectifs doivent être atteints :

- Revoir partiellement ou totalement les prescriptions définies au PLU sur les parcelles concernées par les secteurs à projet (PAPAG) pour encadrer au mieux le devenir de ces sites.
- Améliorer le règlement du PLU 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 Tuilière / av. de Grasse 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

Ces 4 points sont déclinés ce jour. Pour le règlement écrit, il est surtout mis en évidence les évolutions suivantes :

- Evolutions mineures des dispositions générales (précisions sur certaines définitions notamment)





- Retrait de 5 m imposé – comme pour les piscines – aux locaux techniques par rapport aux limites séparatives en zone U2
- Précision apportée sur la surélévation partielle en zone U2 (seulement en cas de logements sociaux)
- Rappel des distances à respecter par rapport aux voies départementales en zones agricoles et naturelles
- Quelques précisions sur les aspects extérieurs et les accès
- 2 places de stationnement imposées en cas de logement en BRS (accession sociale)

Concernant la procédure, il est précisé que la phase de concertation va se poursuivre jusqu'au 03/07/2025. Au-delà, les habitants pourront s'informer et émettre leurs remarques ou propositions durant l'enquête publique. Celle-ci, commune aux procédures de modifications n°2 et 3 du PLU, se tiendra vraisemblablement en septembre, voire octobre 2025.

L'approbation du PLU est prévue à la fin de l'année 2025.

### Echanges avec les habitants

Deux points de la procédure font l'objet d'échanges durant la réunion.

Tout d'abord, les propriétaires du terrain concerné par un emplacement réservé face à l'école Rostand (futur parking) précisent qu'un compromis de vente est en cours sur le terrain. Il avait été proposé à la mairie il y a plusieurs années mais, sans retour favorable, le projet a évolué.

Pour la nouvelle municipalité, la création d'un parking face à l'école est d'importance d'où l'inscription de l'emplacement réservé. Cela permet en outre d'en informer les propriétaires. Il s'agit de se positionner si jamais le projet privé venait à ne pas aboutir.

Quoiqu'il en soit, le terrain a fait l'objet d'une déclaration préalable de division ce qui a « gelé » les droits à construire pendant 5 années (un permis de construire devra s'appuyer sur le règlement du PLU en vigueur au moment de la déclaration préalable). De fait, l'emplacement réservé ne peut justifier une opposition à un futur permis basé sur cette déclaration préalable de division.

La seconde thématique abordée a trait à l'évolution du carrefour entre la route de Grasse et le chemin de l'Avère. Le Groupement Agricole Foncier Les Collines de Mimosas se situe en face et espère que les besoins des entreprises seront pris en compte dans la conception du projet.

A ce sujet, il est rappelé la dangerosité de ce carrefour avec des vitesses excessives, 5 voies qui s'y connectent, des entreprises dont les poids lourds font des marches arrières sur la route départementale pour pouvoir sortir, etc. Le Conseil Départemental étudie au mieux le futur aménagement en tenant compte des entreprises présentes aux alentours. Ces dernières souhaitent être intégrées à la réflexion pour apaiser ce site.

Les habitants n'ayant plus de remarques, le point sur les modifications est clos à 18h30.