



MODIFICATION N°3 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°3 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 délibération du 10/09/2024. Elle vise à remplacer l'ancienne zone agricole A par une zone naturelle N sur la parcelle AT57 (ex H979) au lieu-dit Le Bastidon suite à l'annulation partielle du PLU par décision du 10/04/2024 du Tribunal Administratif de Nice.

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

Plusieurs échanges ont lieu avec la propriétaire du terrain.

Tout d'abord, elle aurait souhaité un classement en zone urbaine, le classement en zone naturelle n'est pas plus cohérent qu'un classement en zone agricole. Cependant, la





Commune fait savoir que dans le cadre d'une modification, il n'est pas possible d'inscrire de nouvelles zones U ou AU, d'autant qu'il faut justifier la consommation foncière générée.

Des échanges ont lieu concernant le Règlement National d'Urbanisme (RNU) puisque la parcelle est dorénavant régie par ce règlement. Au RNU, il n'y a pas de zonage. Un bâtiment peut être édifié lorsqu'il est intégré à la partie actuellement urbanisée d'un territoire. Avec la jurisprudence, on considère qu'un bâtiment peut être autorisé lorsqu'il se situe entre 25 à 50 m de bâtiments existants, eux-mêmes proches les uns les autres de 25 à 50 m. Dans le cas présent, il n'y a qu'un seul bâtiment sur la vaste parcelle. Les abords est (pépinière) et sud (friche) ne sont pas bâtis. Au nord, il y a un véritable quartier constitué mais l'avenue de Cannes constitue une limite d'urbanisation. Enfin, la distance est importante avec le collège (la parcelle publique est « gelée » dans sa partie Est au regard des enjeux écologiques). Le terrain n'est donc pas constructible.

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 et l'impératif de réduire de 50% la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers dans les 10 prochaines années.

Il est précisé que les échanges avec les personnes publiques associées ne peuvent se faire avec les propriétaires.

Par ailleurs, un intervenant s'interroge sur le devenir des parcelles au sud du site, aujourd'hui inscrites en zone agricole. Ce n'est cependant pas l'objet de la modification n°3 qui ne vise que la parcelle AT 57 pour répondre au jugement du Tribunal Administratif. La Commune ne peut donc fournir d'éléments à ce sujet.

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