

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEGOMAS (06)**

## ANNEXE N°2 A LA DELIBERATION PORTANT DEBAT SUR LE PADD

**OBJET : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET  
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Il est rappelé ce jour que le PADD a été présenté à la population le 25/06/2025. Il se structure de la manière suivante (cf. annexe 1 de la présente délibération) :

- Orientation n°1 : Conforter les éléments identitaires du territoire et promouvoir un cadre de vie de qualité
  - Objectif 1.1 : Conforter le patrimoine naturel
    - Action 1 : Renforcer la protection des espaces collinaires, cadre paysager remarquable et d'intérêt écologique
    - Action 2 : Poursuivre la valorisation et la protection des cours d'eau et vallons, notamment en traversée d'agglomération
    - Action 3 : Conforter la nature en ville
    - Action 4 : Prendre conscience de l'importance de la trame noire et la renforcer
  - Objectif 1.2 : Protéger le patrimoine paysager
    - Action 1 : Veiller à la qualité des entrées de ville
    - Action 2 : Préserver le paysage agricole du territoire
    - Action 3 : Maintenir des vues vers les collines avoisinantes
  - Objectif 1.3 : Sauvegarder le patrimoine bâti et urbain du territoire
    - Action 1 : Respecter l'organisation des hameaux historiques
    - Action 2 : Protéger les éléments bâtis isolés
    - Action 3 : Protéger les petits éléments bâtis (oratoires, puits, etc.)
  - Objectif 1.4 : Prendre en compte les risques existants et s'adapter au changement climatique
    - Action 1 : Prendre en compte le risque inondation
    - Action 2 : Prendre en compte le risque incendie de forêt
    - Action 3 : Prendre en compte les risques liés aux sols et sous-sols
- Orientation n°2 : Promouvoir un développement économique diversifié, à l'année et respectueux de l'environnement local
  - Objectif 2.1 : Maintenir une diversité de l'emploi sur le territoire
    - Action 1 : Valoriser la zone d'activité de la Fènerie
    - Action 2 : Renforcer les commerces et services en centre-ville
    - Action 3 : Promouvoir le développement touristique et les loisirs
  - Objectif 2.2 : Conforter l'activité agricole sur le territoire
    - Action 1 : Soutenir l'activité agricole de plaine et développer si possible l'activité maraîchère
    - Action 2 : Accompagner autant que possible le développement agricole sur les collines (cultures historiques florales et fruitières)
    - Action 3 : Valoriser les activités de pépinière sur la commune
- Orientation n°3 : Conforter l'organisation urbaine et sociétale du territoire
  - Objectif 3.1 : Améliorer les possibilités de déplacement sur le territoire
    - Action 1 : Promouvoir les déplacements alternatifs sur le territoire et stopper le tout voiture
    - Action 2 : Apaiser les déplacements routiers



- Objectif 3.2 : Maintenir un niveau de services publics élevé sur le territoire
  - Action 1 : Renforcer le parc d'équipements collectifs
  - Action 2 : Maintenir un niveau de desserte du territoire suffisant
- Objectif 3.3 : Répondre aux besoins des habitants en matière de logements
  - Action 1 : Viser un développement démographique et bâti raisonnable
  - Action 2 : Offrir une diversité typologique en matière de logements
  - Action 3 : Améliorer la qualité des logements
  - Action 4 : Promouvoir le développement de logements abordables
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain et de la réduction de l'artificialisation des sols

Des échanges / débats ont lieu après la présentation de chaque orientation.

Concernant l'orientation n°1 « Conforter les éléments identitaires du territoire et promouvoir un cadre de vie de qualité », les échanges portent sur les points suivants :

- Le PPRi : Il a été mis en place par le Préfet. Révisé il y a quelques années (les zones inondables ont été agrandies), il y a peu de chances qu'il évolue dans les années à venir. Le projet de PLU ne devrait pas évoluer sur ce point. De plus, les habitants ont pleinement conscience de ce risque sur le territoire et aucune remarque n'a été émise à ce sujet durant la réunion publique contrairement au PPRif.
- Le PPRif : Ce document, plus ancien, est également élaboré, modifié ou révisé selon la volonté du Préfet. Les Communes espèrent qu'il sera prochainement révisé mais il y a peu d'espoirs de voir évoluer les zones rouges ou bleues. L'objectif est surtout de revoir la partie réglementaire, notamment sur la question des bâtiments nécessaires à l'activité agricole. C'est aujourd'hui un réel frein à l'installation des agriculteurs alors qu'ils jouent un rôle fondamental dans la protection du territoire.
- Avec le réchauffement climatique, la question du feu de forêt et de la stabilité des sols (effondrements, etc.) se pose de plus en plus. Les mises en périls risquent d'augmenter si la Commune autorise de nouvelles constructions dans des zones où les risques sont connus.
- Les zones rouges du PPRif actuel seront intégralement reprises avec un déclassement des zones urbaines concernées (inutile de laisser penser qu'un terrain est constructible alors que la servitude d'utilité publique s'impose au PLU).

Concernant l'orientation n°2 « Promouvoir un développement économique diversifié, à l'année et respectueux de l'environnement local », le débat a trait aux éléments suivants :

- Le site de l'ancienne carrière est une propriété privée. Le projet de parc est très intéressant mais sa réalisation pose question. A ce sujet, il est précisé que les discussions sont engagées depuis de longues années avec de nombreux acteurs (propriétaires, SMIAGE, CAPG, DDTM, etc.). Les discussions semblent aboutir et les points de vue se rapprocher. C'est une réelle opportunité pour le territoire.
- L'objectif principal du site de l'ancienne carrière reste la création d'une Zone d'Expansion de Crues mais il faut en profiter pour redonner du sens à ce lieu. Il faut être novateur, s'inscrire pleinement dans un projet de résilience avec un site de nouveau accessible au public, non imperméabilisé, qui crée du lien, etc.



Pour l'orientation n°3 « Conforter l'organisation urbaine et sociétale du territoire », les points suivants sont discutés :

- Il est précisé qu'un giratoire est en projet avec le Conseil Départemental entre la route d'Or et la route de la Fènerie. Cela permettra notamment aux parents de l'école Marie Curie de faire des demi-tours sécurisés.
- Un important projet est en cours de réflexion avenue de Grasse pour créer une piste cyclable et un cheminement doux sécurisé.
- Pour les aménagements routiers, chaque Commune reste décideur en matière d'inscription d'emplacements réservés sur le domaine communal. Mais des emplacements réservés sont régis par le Conseil Départemental le long des routes départementales, véritables liens entre les communes. En théorie, la CAPG, le syndicat SCoT'Ouest et le Conseil Départemental veillent à la cohérence des PLU (harmonie des actions en faveur des déplacements).

Enfin, sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, de lutte contre l'étalement urbain et de la réduction de l'artificialisation des sols, il est noté :

- Consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) 2011-2020 : 12,77 ha dont 6,97 ha pour du logement
- Objectifs (Loi Climat et Résilience) : La Commune ne pourra pas consommer plus de 6,39 ha d'ENAF entre 2021 et 2030 (-50% de 2011-2020) et plus de 3,20 ha d'ENAF entre 2031 et 2040 (-50% de 2021-2030), soit 9,59 ha d'ENAF entre 2020 et 2040 toutes destinations confondues : Economie, logements, équipements.
- Le SCoT'Ouest fixe la consommation maximale d'ENAF pour de la mixité urbaine / logement à 4 ha pour la période 2020-2030 puis à 2 ha pour la période 2030-2040, soit un total de 6 ha d'ENAF pour du logement entre 2020 et 2040
- Bilan triennal 2021-2023 : Déjà plus de 2,1 ha d'ENAF consommés pour du logement
- Besoins exprimés dans le PADD : 0,86 ha d'ENAF consommés pour de l'activité économique (zone U de la Fènerie) et 3,9 ha d'ENAF maximum pour du logement
- Potentiel actuel du PLU : 26,75 ha dont 17,85 ha d'ENAF (4,5 fois supérieur à la consommation exigée par la Loi et le SCoT).
- Conclusions : Aucune extension urbaine possible et (forte) réduction des zones constructibles au PLU
- Il est noté que de nombreuses zones U à déclasser concernent des sites d'ores et déjà concernés par des zones rouges de PPR et/ou mal desservis ce qui bloque de fait tout permis.
- Le nombre de logements sociaux à produire est deux fois plus élevé que l'ensemble des logements prévus au PADD ce qui démontre bien que la Commune ne pourra jamais rattraper son retard en la matière. En outre, pour 100 nouveaux logements sociaux créés, il faudrait en créer 25 autres pour respecter les seuils. C'est une fuite en avant que refuse d'engager la Commune.
- La création (importante) de logements sociaux dans un contexte où il ne faut pas consommer de nouveaux espaces paraît totalement irréalisable. L'équilibre à trouver pour comblaire aux différents services de l'Etat va être difficile à trouver.
- D'autres solutions doivent être recherchées pour répondre aux besoins des habitants, notamment la production de logements en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS). Il ne faut plus produire de logements sociaux qui sont reversés dans le domaine privé quelques années plus tard (double peine pour la Commune).



- Les pénalités subies pour le retard en matière de logement social sont vécues comme un impôt indirect. L'Etat est parfaitement conscient que la Commune ne parviendra jamais à un tel pourcentage. Elle subit une majoration de 400% pour l'heure.

Le débat est clos à 19h11.