



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



6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

INTRODUCTION	3
1– OAP SECTORIELLE –LE SECTEUR DU CHÂTEAU	5
1 - Composition, desserte et environnement	6
2 - Objectifs et enjeux d'aménagement	8
3 - Orientations d'aménagements	9
4 - Orientations d'aménagements cartographiées	11
2– OAP SECTORIELLE – LE LOGIS	12
1 - Une OAP dans un grand territoire	13
2 - Contexte de l'OAP structurante	15
3 - Un site inondable	16
4 - Analyse du foncier	17
5 - Orientations d'aménagements	18
3– OAP SECTORIELLE – CHEMIN DE L'AVÈRE	19
1 - Une emprise foncière d'intérêt	19
2 - Orientation d'aménagement	20

L'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme stipule que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. ».

L'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme précise également que « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. [...] ».

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application de l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés dans le Plan Local d'Urbanisme. Elles s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent trois secteurs :

- le secteur du Château
- le secteur du Logis
- le secteur chemin de l'Avère



— OAP SECTORIELLE —

LE SECTEUR DU CHÂTEAU

1

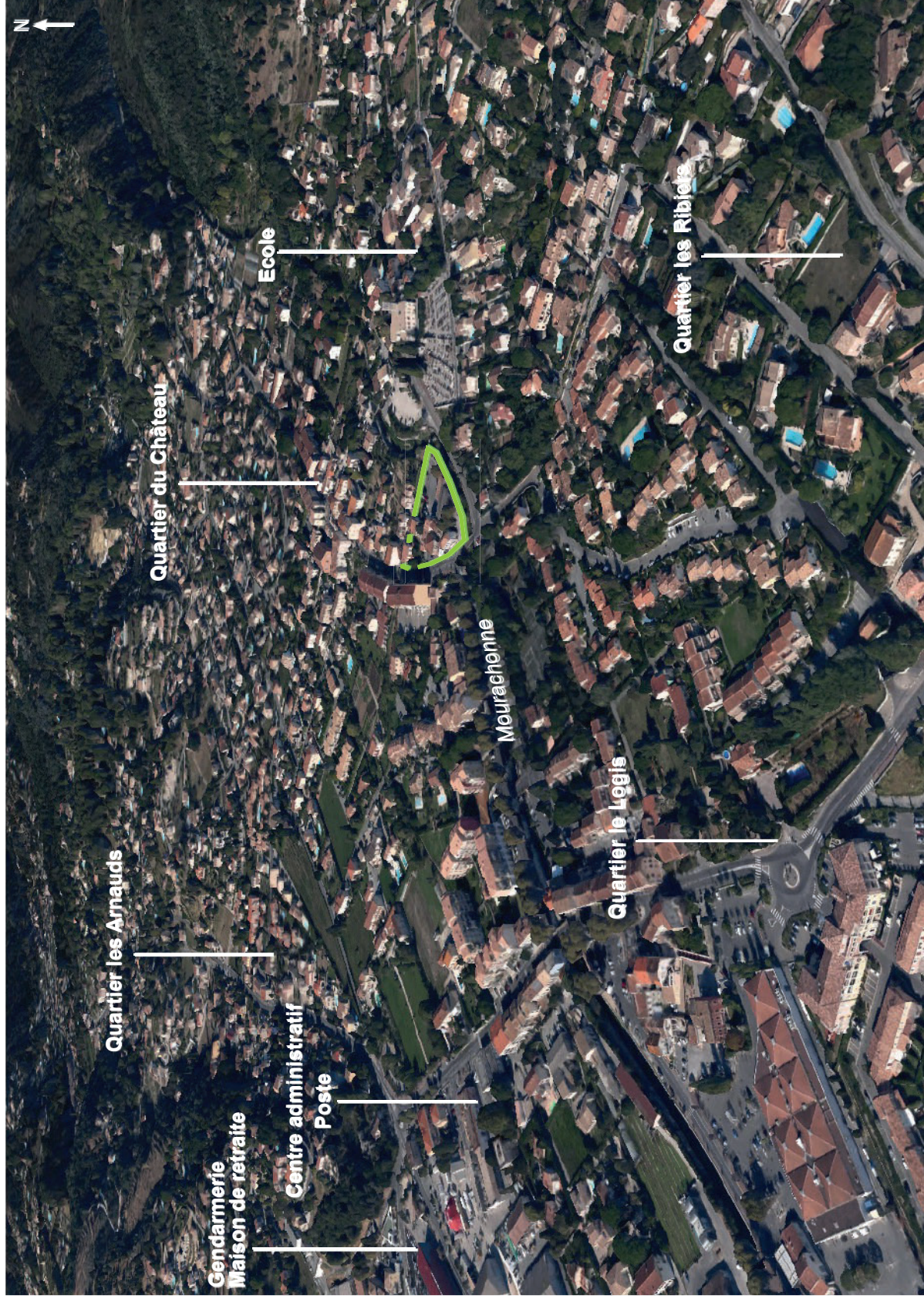
• Surface de la zone : 5 000m²
environ

• Parcelles concernées :
section OJ - parcelles
n°1,2,9,12,266,278,325,334 à
342,349,350,583 à 586



LE SECTEUR DU CHÂTEAU

Composition, desserte et environnement



Source : Google Earth

LE SECTEUR DU CHÂTEAU

Composition, desserte et environnement

Le secteur du Château est situé en plein coeur du centre-ville de Pégomas au lieu dit «les Arrosables».

Le quartier du Château correspond au quartier historique de Pégomas et présente ainsi un bâti dense et ancien (années 60).

Le site d'étude est aujourd'hui majoritairement artificialisé (habitations, bâtiment d'activités, parkings), les quelques espaces végétalisés correspondent à des jardins privés.

Les aménagements actuels du site sont peu qualitatifs et amoindrissent l'attractivité de ce secteur en coeur de ville.

Il se situe à proximité :

- du cours d'eau de la Mourachonne,
- de la zone commerciale du boulevard de la Mourachonne,
- des principaux équipements dont le cimetière,
- de zones résidentielles,
- d'un axe structurant (boulevard de la Mourachonne (RD209)) et d'axes secondaires reliant le site aux principales zones d'équipements, commerces et services de la commune.

Le site à une vocation d'activités (société de transport Musso), d'équipement public et résidentielle.

Il est aujourd'hui composé d'un bâti ancien (350m² de propriété communale et 967m² de propriété privée) : maisons en R+1 ou RDC, bâtiments et vaste parking lié à l'entreprise d'autocar et équipement public.

La proximité du cours d'eau de la Mourachonne engendre des risques inondation sur le site.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation communal approuvé le 06 Juin 2008 fixe en effet des zones de risques forts et modérés sur le secteur. Les futurs aménagements respecteront les prescriptions de ce plan.



Source : Google Earth

Objectifs et enjeux d'aménagement

Enjeux d'aménagement du site :

- Favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle au coeur du centre-ville pégomassois,
- Offrir des logements qui répondent à une demande toujours plus importante et diversifiée sur le territoire communal,
- Requalifier un secteur situé à un emplacement stratégique et peu valorisé,
- Mettre en valeur et intégrer les espaces de nature au coeur du tissu urbain,
- Offrir aux habitants et usagers du centre-ville un espace urbain qualitatif,
- Créer un espace de vie et de rencontre pour les habitants,
- Améliorer l'accessibilité et les lieux de promenades pour les piétons.

L'aménagement de ce secteur repose sur une revitalisation du site en renouvelant le tissu urbain existant via la création d'une opération urbaine à vocation mixte : logements et équipement.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs objectifs pour les futurs aménagements du site :

- Développer une zone d'habitation intégrant des objectifs de mixité sociale,
- Développer des équipements de service public,
- Intégrer le cours d'eau de la Mourachonne dans le futur aménagement : prise en compte du PPRI et mise en valeur de cet espace de nature,
- Développer les axes de déplacements pour les piétons,
- Conforter la vie de quartier,
- Assurer l'intégration des futurs aménagements au sein du tissu urbain existant.



Orientations d'aménagements

Aménagement d'espaces publics de qualité :

L'aménagement d'un jardin public sur les bords de la Mourachonne et en lien avec des promenades piétonnes renforcera le caractère central du site et permettra la création d'un véritable lieu de rencontres et d'échanges pour les habitants.

Intégration et mise en valeur du cours d'eau de la Mourachonne dans les futurs aménagements :

Le cours d'eau de la Mourachonne, véritable espace de respiration dans un tissu urbain dense, sera préservé et mis en valeur par les cheminements piétons et l'aménagement du jardin public.

Création d'un équipement public :

La réalisation d'un équipement public permettra d'offrir aux habitants un service public supplémentaire sur le territoire communal.

Création de logements dans un objectif de mixité sociale :

L'aménagement futur du site vise à la création d'un maximum de 22 logements dont 50 % de logements sociaux sur la totalité des logements créés dans le périmètre de l'OAP.

L'offre en stationnement sera créée en surface et en corrélation avec le nombre de logements et la surface d'équipement créés sur le site à raison de :
- 2 places par logement,
- 1 place par logement social.

Les futures constructions s'intégreront pleinement dans le tissu urbain existant en se limitant aux hauteurs des constructions voisines soit une hauteur limitée à 12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3^{ème} niveau.

De plus, les futurs aménagements du secteur permettront une requalification du site et de ses abords et mettant en valeur les commerces implantés le long du Boulevard de la Mourachonne.





L'accès au site s'effectuera depuis le Boulevard de la Mourachonne.

Assurer la sécurité des biens et des personnes face au risque inondation :

Le secteur est concerné par un risque inondation (risque fort et modéré). Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé le 06 juin 2008 complété par le Porté à Connaissance transmis à la commune en mars 2020, relatif à la révision du PPR inondation seront respectées. Les secteurs soumis à des risques naturels devront se référer aux prescriptions édictées par ces plans, en annexe du présent dossier de PLU.

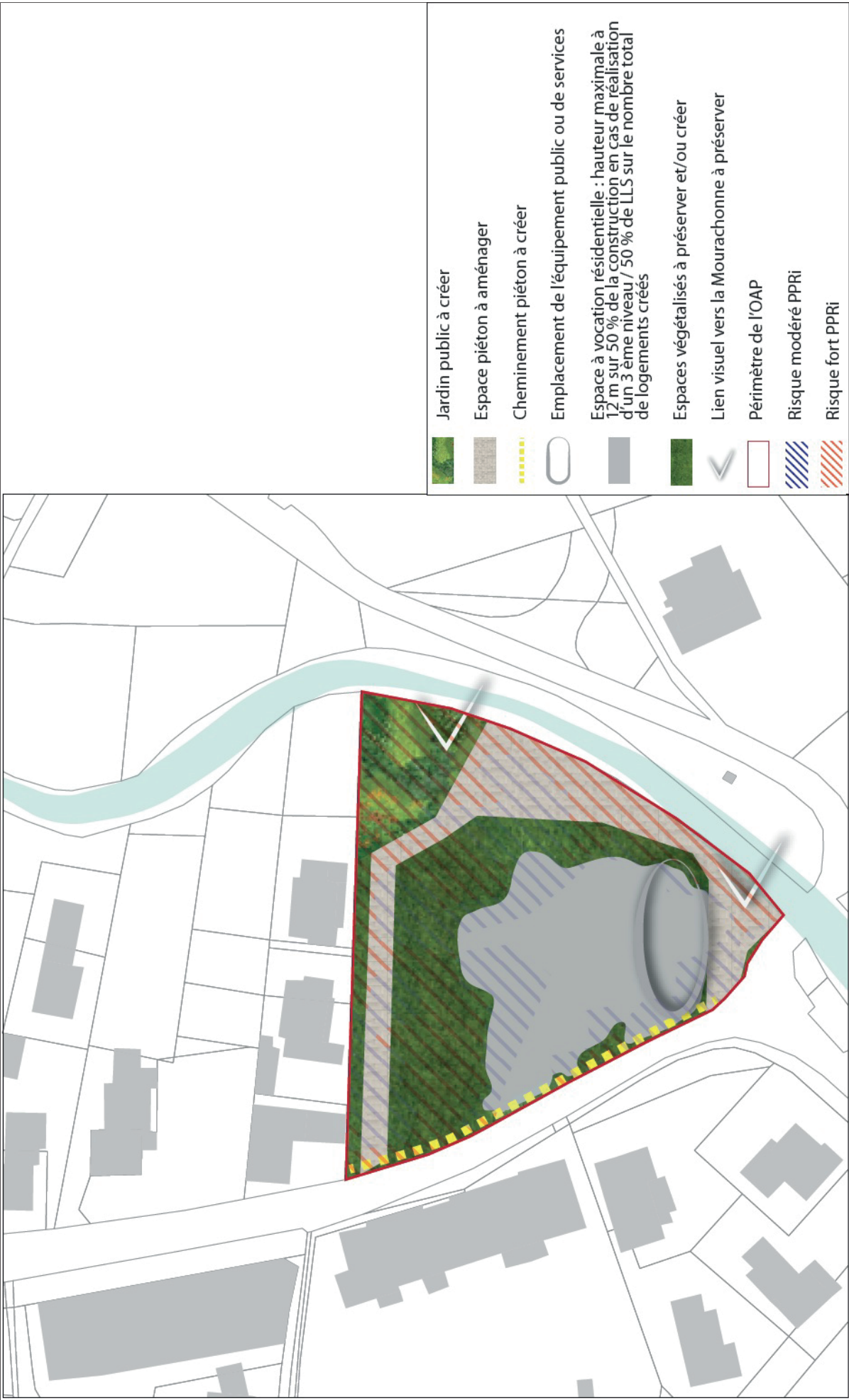
Les aménagements réalisés devront prendre en compte le risque inondation et notamment ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Le maintien d'un couvert végétal permettra de réduire le risque inondation. L'imperméabilisation des sols sera ainsi limitée sans pour autant enrayer le phénomène de crue.

Au regard du risque inondation, le projet devra prévoir des aménagements et équipements de dimension adaptée pour permettre la rétention, puis l'évacuation des eaux pluviales.

Le jardin public prendra la forme d'un jardin de pluie permettant ainsi de retenir ou tout au moins de ralentir les eaux d'écoulement.

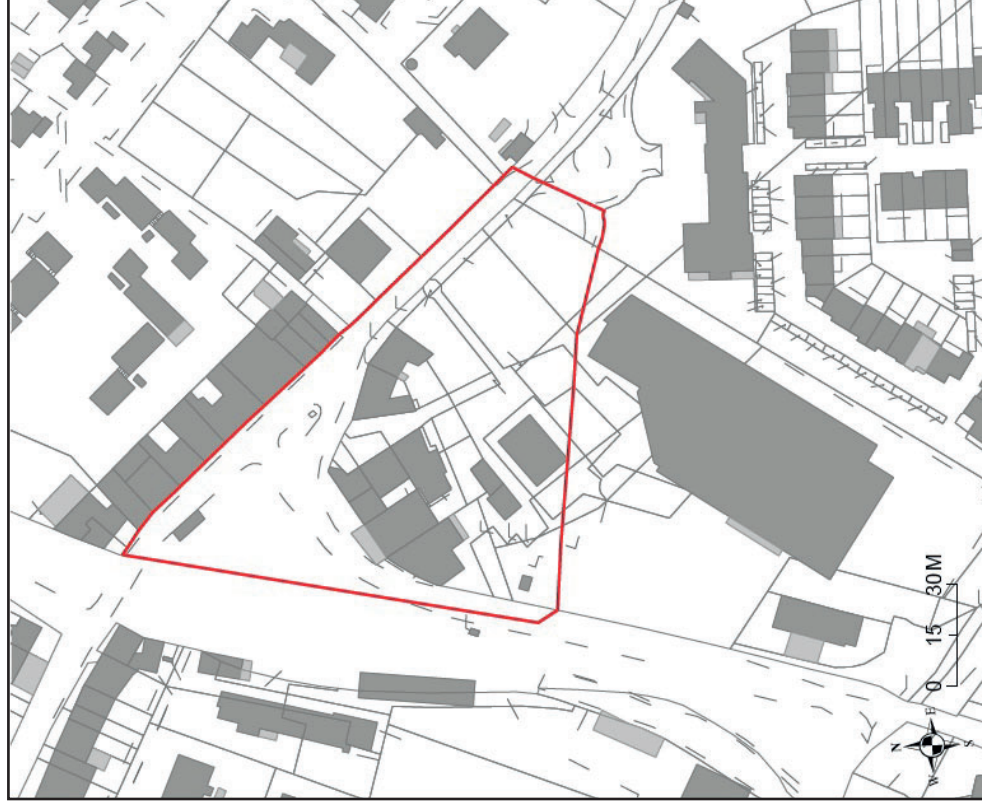
Orientations d'aménagements cartographiées



1

– OAP SECTORIELLE – LE SECTEUR DU LOGIS

- Surface de la zone : 10 233 m² environ
- Parcelles concernées : section OH 0068/0070/0072/0434/0460/0462 à 0465/0696 à 0698/0780 à 0782/ 0787/0898/0900/1008/1031/1043 à 1047/1202/1241/1282 à 1286/1288



Une OAP dans un grand territoire



Une OAP dans un grand territoire



Contexte de l'OAP structurante

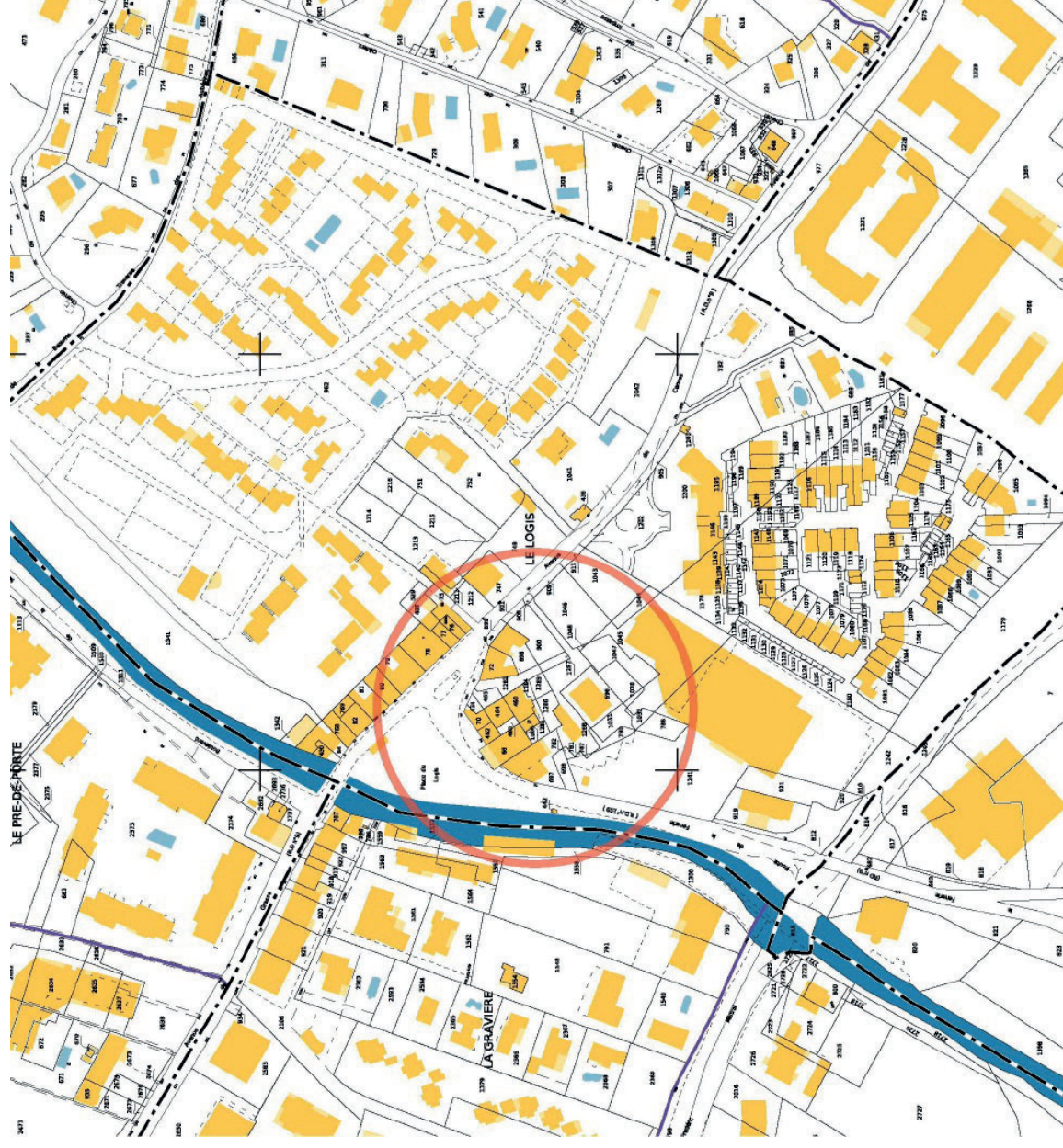
La Place du Logis est un point de centralité fort dans l'organisation urbaine de Pegomas.

A la fois lieu de rencontre entre l'avenue de Grasse, l'avenue de Cannes et de la Mourachonne, cette place est un lieu d'échange de flux, de sociabilités et de commerces. Une OAP sur ce secteur oblige à intégrer le tissu urbain déjà existant et la façon dont il s'est développé.

Structuré par de petites parcelles, la centralité de la Place du Logis offre une architecture humble sur trois ou quatre niveaux. Les rez-de-chaussées sont utilisés pour du commerce et une partie du stationnement se fait le long de la Mourachonne.

Le bâti de la place du Logis n'est pas homogène et ne répond pas à une logique spatiale particulière. Ce n'est pas le cas de la façade nord qui présente un alignement de façade et de commerces.

Au sud du secteur de l'OAP est implanté un supermarché.



Ech 1/2000e

Un site inondable

PPRI

Le PPRI du secteur d'étude contraint la programmation sur une zone bleue claire et une zone bleue foncée.

La constructibilité en zone bleue foncée est limitée à 30% et l'installation de parkings en sous-sol est interdit.

La constructibilité en zone bleue claire n'est pas limitée, les parkings souterrains sont autorisés mais les accès aux parkings doivent être au dessus de la cote de référence.

Légende

Administratif

--- Limite communale

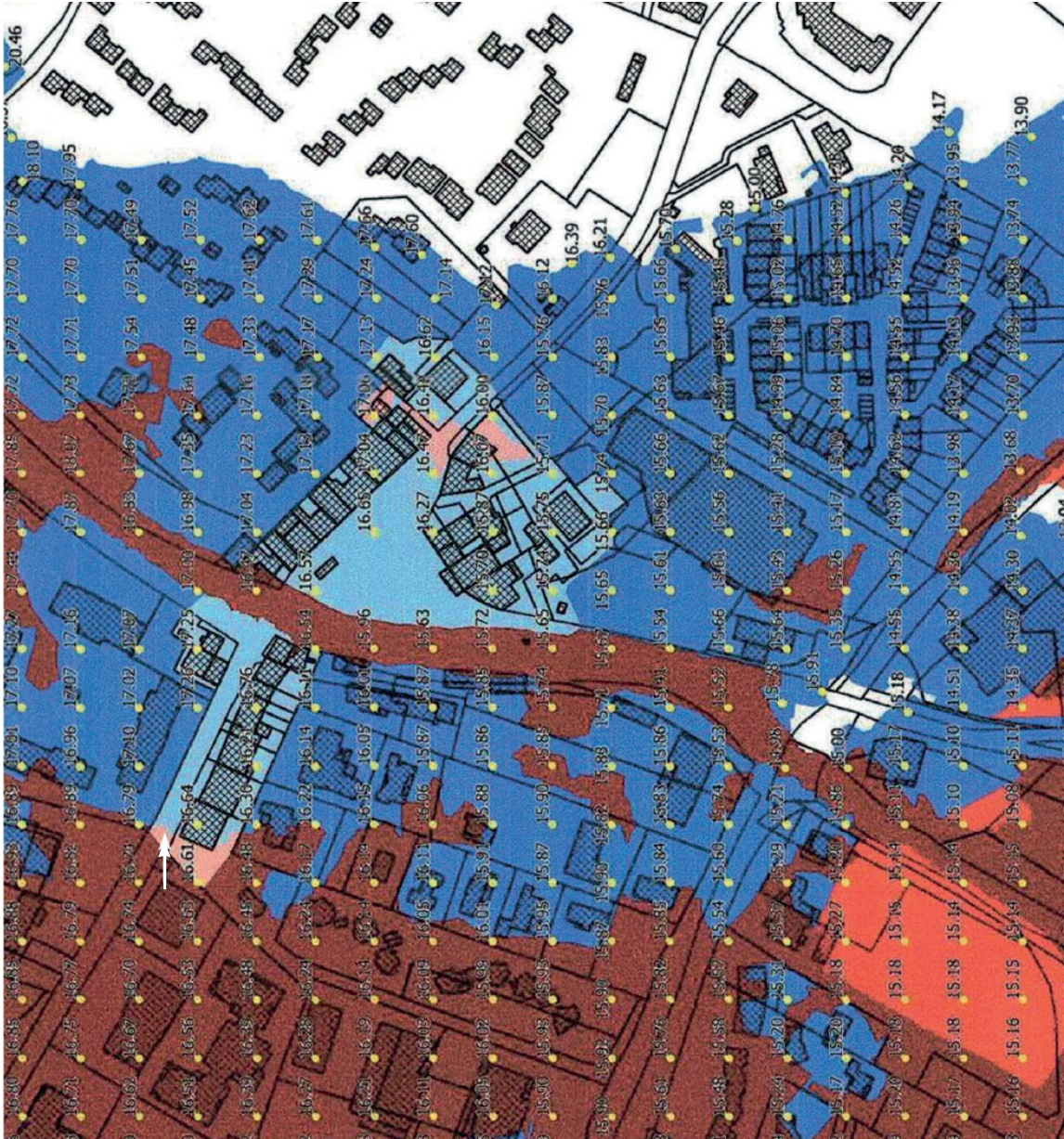
Modélisation hydraulique

• Cotes d'inondation (mNGF)

Zonage réglementaire

— Vallons sur lesquels s'applique le R0

ALEAS	Aléa fort Aléa faible à modéré	ENJEUX			
		ZPPU	Zones urbanisées		
		R1 R2	AZU	R1 B1	CU R3 B2



Analyse du foncier

L'analyse du foncier présente quelques regroupements de propriétés.

La commune possède les parcelles 1282/1287/1046/1043.

Un propriétaire privé possède un ensemble en coeur d'îlot regroupant les parcelles 1028/696/1031/780/1288.

Un propriétaire privé possède les deux parcelles 898 et 900 sur l'avenue de Cannes.

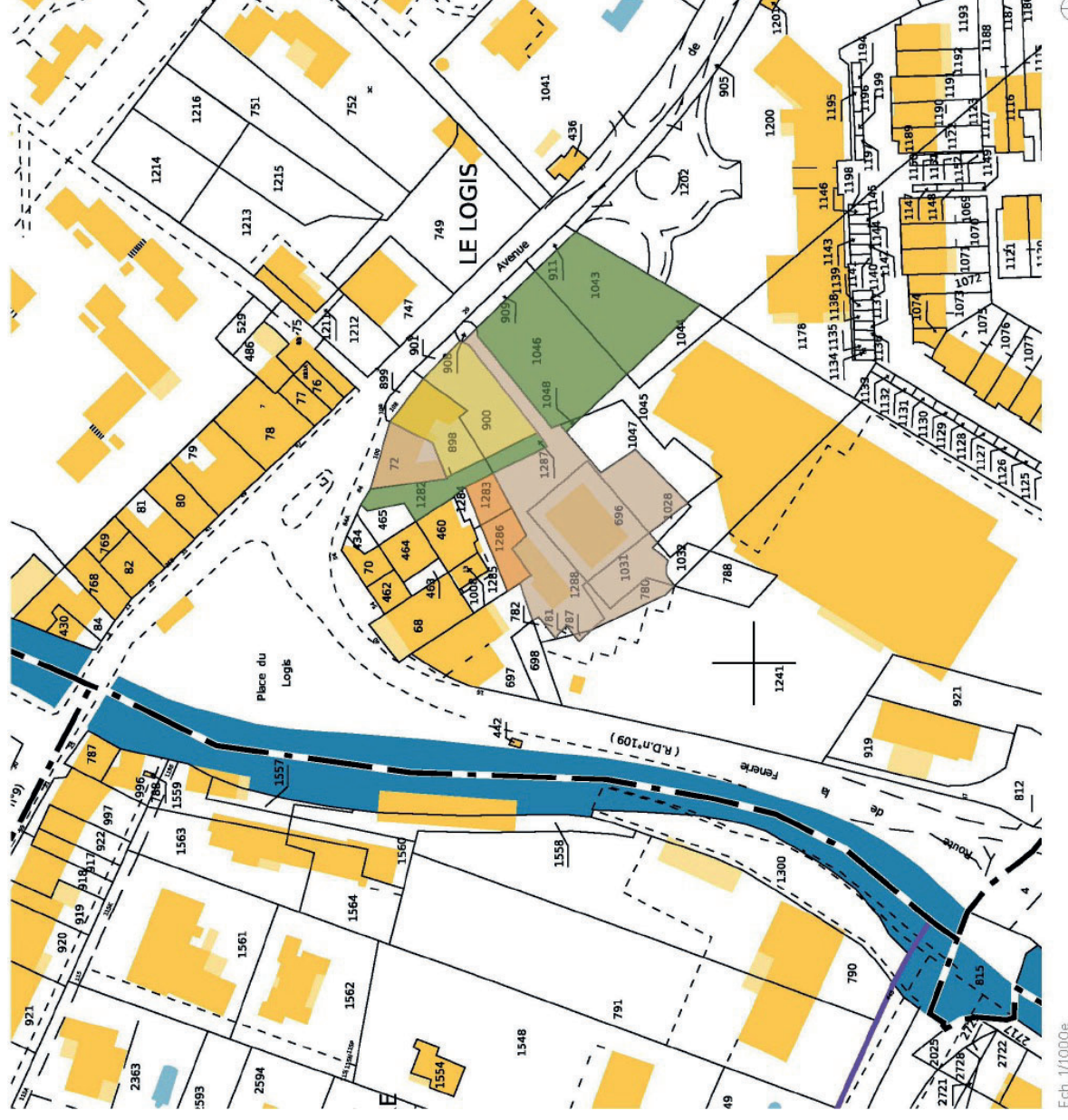
Un propriétaire possède les parcelles de coeur d'îlot 1286/1283.

La commune a une action possible sur ses terrains le long de l'avenue de Cannes. Ils sont le plus propices à l'implantation de bâtiments pouvant se développer en continuité de la façade urbaine.

Les propriétés regroupées en coeur d'îlot sont difficilement accessibles surtout pour répondre à l'obligation de stationnements - et leurs accès - de chaque opération neuve.

Le reste du bâti présente une multitude de propriétaires différents qui ne permet pas d'envisager d'action.

- Propriétés communales
- Regroupement foncier 1
- Regroupement foncier 2
- Regroupement foncier 3



Orientations d'aménagements

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.

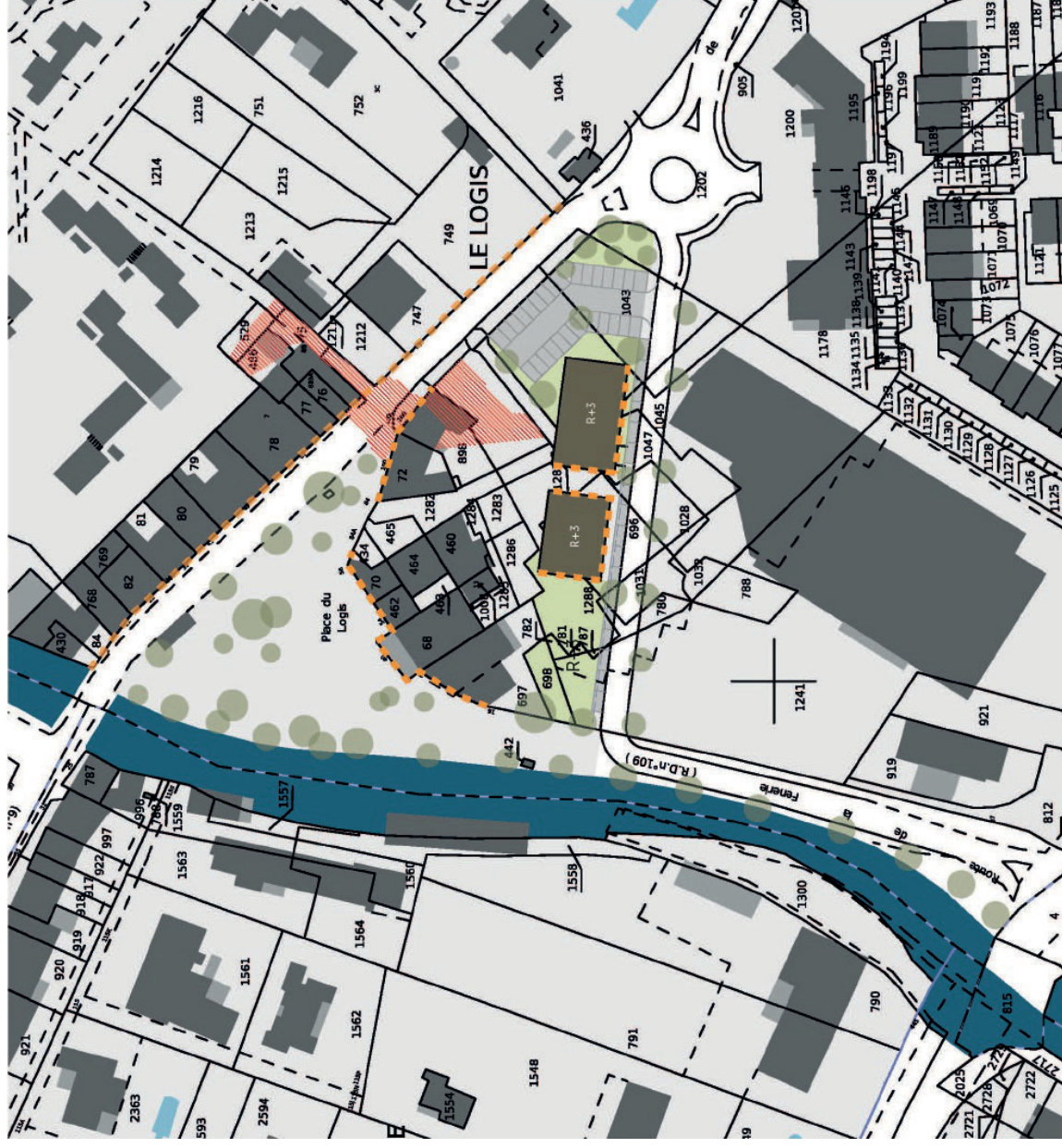
Un principe de cheminement piéton pourrait être préservé afin de raccrocher la place du Logis avec le coeur de l'ilot qui pourrait être très végétal.

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.

-  Constructions envisagées
-  Jardins privés
-  Zone rouge PPRI
-  RDC commerciaux



Orientations d'aménagements

PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT - 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'îlot piéton sera lui plus végétal.

La zone rouge du PPRI pourra être aménagée comme espace végétal sous forme de jardin de pluie, encaissant 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 plaçant 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.



éch. 1/1000e

— OAP SECTORIELLE —

CHEMIN DE L'AVÈRE

3.

Une emprise foncière d'intérêt

- Surface de l'orientation : 4 336 m² environ
- Parcelles concernées : section AK, numérotées 18, 186 et 189
- Site non bâti, idéalement situé entre le chemin de l'Avère et l'avenue de Grasse



Orientation d'aménagement

La présente orientation impose en premier lieu la conception d'un projet d'aménagement d'ensemble. Le projet doit concerner l'intégralité du secteur en OAP.

En outre, trois espaces sont définis :

Un espace paysager :

La restanque située au nord du site doit demeurer non bâtie et ce pour plusieurs raisons : Maintenir un espace de respiration dans ce quartier, limiter l'impact paysager du projet (le site étant plus étagé au nord) et veiller au bon écoulement des eaux pluviales et à la stabilité des sols.

Des espèces peuvent y être plantées pour valoriser cet espace (arbustes notamment).

Un aménagement commun :

Au centre (parcelle AK 189), il est attendu la création d'un parking permettant de répondre aux besoins des futures constructions au sud sans générer d'importants mouvements de sols sur la parcelle AK 186.

L'aménagement d'un parking sur la parcelle AK 189 sera plus aisé et moins impactant visuellement. Il devra être perméable sur les emplacements (graviers, ecogravel, evergreen, etc.), le revêtement type goudron ou autre étant uniquement autorisé pour la route / voie d'accès.

L'impact du projet sur la circulation automobile devra être limité au maximum et les solutions pour réduire cet impact devront être travaillées en concertation avec les services de la mairie de Pégomas et du Département.



En outre, des aménagements collectifs tel un transformateur électrique, peuvent être édifiés dans cette partie centrale.

Un projet d'intérêt général :

Dans la partie sud de l'opération (parcelle AK 186), les constructions doivent être établies sous forme de petits collectifs ou de villas individuelles groupées.

Le type « villa individuelle pure » est strictement interdite.

50% des logements à créer doivent être des Logements Locatifs Sociaux. Il conviendra de se rapprocher de la Commune de Pégomas et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse pour connaître la répartition attendue des logements sociaux (PLS, PLAI, etc.) en fonction des besoins mis en évidence dans le Programme Local de l'Habitat notamment.

Outre les logements, un équipement collectif de type « crèche » doit être créé sur le site. Il peut être intégré au rez-de-chaussée d'un bâtiment de logements, se trouver en continuité d'un bâtiment de logement ou être isolé en fonction de l'intégration du projet global dans l'environnement du quartier.