



Mission régionale d'autorité environnementale

**Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
sur le plan local d'urbanisme (PLU) de Pégomas (06)**

n° saisine 2017-1589

n° MRAe 2017APACA43

## Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires.

Elle donne lieu à l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales du plan par le responsable de ce dernier et a pour objectif de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Elle vise donc à permettre d'améliorer la conception du plan et la participation du public à l'élaboration des décisions.

Suivant la réglementation européenne l'avis d'une Autorité environnementale, en l'occurrence la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, apprécie la prise en compte de l'environnement par le plan et programme et la qualité du rapport sur ses incidences environnementales. Cet avis n'est ni favorable ni défavorable à la réalisation du plan ou du programme.

La MRAe s'appuie sur la DREAL pour élaborer son avis et dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine, pour formuler son avis pour lequel elle consulte notamment l'Agence régionale de santé (ARS).

L'avis devra être porté à la connaissance du public par le responsable du plan au cours de l'enquête publique. Pour la complète information du public, une bonne pratique consiste à produire un mémoire en réponse dans lequel le responsable du plan indique comment il entend prendre en compte les recommandations de l'autorité environnementale. Enfin, le responsable du plan rendra compte, notamment à l'autorité environnementale, lors de l'approbation du plan de la manière dont il prend en considération cet avis.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25, l'avis est également publié sur le site des MRAe : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> et de la DREAL : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-environnementale-r2082.html>

## Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Synthèse de l'avis.....	4
Avis.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité du rapport sur les incidences environnementales et de la démarche d'élaboration du PLU.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae).....	5
1.3. Qualité formelle du rapport sur les incidences environnementales.....	6
1.4. Prise en compte de l'environnement dans la démarche d'élaboration du PLU.....	6
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	7
2.1. Sur les besoins fonciers et la gestion économe de l'espace.....	7
2.2. Sur la biodiversité.....	8
2.3. Sur le paysage.....	10
2.4. Sur l'eau potable et l'assainissement.....	11
2.5. Sur les risques.....	12
2.6. Sur l'énergie, la mobilité, la qualité de l'air et la lutte contre le dérèglement climatique (dont émission GES).....	12

## Synthèse de l'avis

Pégomas se situe dans la plaine de la Siagne, dans un paysage cerné de collines boisées et dominé à l'ouest par le massif du Tanneron, dans le département des Alpes-Maritimes. La commune compte une population de 7 399 habitants en 2015 sur une superficie de 1 118 hectares.

Le plan d'occupation des sols (POS) de Pégomas, approuvé en mai 1988, est caduc depuis mars 2017. La commune, aujourd'hui régie par le règlement national d'urbanisme (RNU), a arrêté son projet de PLU le 16 mai 2017.

Le présent avis invite la collectivité à se prononcer précisément sur les besoins fonciers nécessaires afin de répondre aux perspectives démographiques de 1 628 nouveaux habitants d'ici 2025 en ayant le souci d'une gestion économe de l'espace communal. En effet, si le projet prévoit à cette échéance la construction de 679 logements mobilisant 29 hectares d'espaces constructibles en zone urbaine, l'adéquation entre les objectifs de construction de logements, de densification et de surface de foncier nécessaire doit être démontrée. La justification de l'optimisation du potentiel de construction dans le bâti existant doit être apportée et l'effort global de maîtrise de la consommation d'espace mieux motivé.

Les enjeux environnementaux gagneraient à être cartographiés. De plus, si les secteurs naturels d'intérêt écologique reconnu ont bien été caractérisés, le projet de PLU est susceptible d'impacts sur des zones qui n'ont pas été suffisamment étudiées y compris en termes d'incidences sur le paysage.

### **Recommandations principales :**

- **Expliciter davantage l'évaluation des capacités de densification du tissu urbain existant ainsi que la surface de foncier nécessaire à mobiliser pour atteindre les objectifs de construction de logements et démontrer pour les secteurs mentionnés dans l'avis ci-dessous l'intégration de la préoccupation de gestion économe de l'espace.**
- **Analyser de façon précise les incidences potentielles du projet de PLU sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable pour ce qui concerne la biodiversité et le paysage.**

## Avis

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement,
- plan de zonage,
- annexes.

### **1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité du rapport sur les incidences environnementales et de la démarche d'élaboration du PLU**

#### **1.1. Contexte et objectifs du plan**

La commune de Pégomas, située dans la plaine de la Siagne, dans le département des Alpes-Maritimes, compte une population de 7 399 habitants en 2015 sur une superficie de 1 118 hectares. La commune fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG) et est comprise dans le périmètre du SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes, en cours d'élaboration.

Le plan d'occupation des sols (POS) de Pégomas, a été approuvé en mai 1988, puis a fait l'objet de 19 modifications et de 5 révisions simplifiées. Depuis mars 2017, le POS est caduc. La commune, aujourd'hui régie par le règlement national d'urbanisme (RNU<sup>1</sup>), a arrêté son projet de PLU le 16 mai 2017.

Le PADD affiche une volonté de développer un territoire durable en proposant une offre de logements diversifiée, en pérennisant son attractivité économique, tout en luttant contre l'étalement urbain et en préservant les caractéristiques écologiques qui le caractérisent.

#### **1.2. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae)**

Au regard des enjeux du territoire et des effets potentiels du plan, l'autorité environnementale identifie les enjeux suivants :

- la maîtrise de la consommation de l'espace et la limitation du développement d'un habitat diffus ;
- la protection de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la préservation et la mise en valeur des paysages naturels ;

---

<sup>1</sup> Le RNU, qui s'applique en l'absence de document d'urbanisme, restreint la possibilité de construire aux zones contiguës avec l'urbanisation existante.

- la prise en compte des risques naturels d'inondation et d'incendie de forêt dans les choix d'urbanisation ;

### **1.3. Qualité formelle du rapport sur les incidences environnementales**

Le dossier transmis à l'autorité environnementale est dans son ensemble complet et illustré. Le rapport liste les plans et programmes avec lesquels le projet de PLU doit s'articuler. Il présente l'analyse de leur bonne prise en compte dans la justification des choix retenus.

L'analyse des zones susceptibles d'être affectés par la mise en œuvre du PLU est insuffisamment développée. En effet, ces secteurs ne sont caractérisés, notamment en matière de biodiversité et de qualité paysagère, ni dans l'état initial, ni dans le chapitre relatif à l'analyse des incidences.

Le chapitre sur la justification des choix n'est pas suffisamment détaillé, car il ne démontre pas que les secteurs de développement sont retenus en tenant compte de l'objectif de minimiser leur impact sur l'environnement.

Le résumé non technique est clair mais mériterait d'être complété. L'évolution entre le POS et le PLU n'est pas explicite. L'absence de carte synthétique qui illustrerait, à partir de l'état initial de l'environnement, les enjeux et les incidences du projet sur l'environnement rend impossible une bonne compréhension de ceux-ci .

***Recommandation 1 : Compléter l'analyse de l'état initial en intégrant l'ensemble des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du plan, analyser plus précisément l'incidence des aménagements projetés sur l'environnement, et sur ces bases mieux justifier ou revoir le choix de ces secteurs.***

***Recommandation 2 : Intégrer une cartographie (état initial, enjeux, incidences) afin de rendre le résumé non technique plus lisible.***

### **1.4. Prise en compte de l'environnement dans la démarche d'élaboration du PLU**

Si le rapport a bien identifié les enjeux environnementaux du territoire, l'analyse des zones susceptibles d'être affectées par le projet de PLU n'est pas satisfaisante, car elle se limite à l'étude des zones NB (urbanisation diffuse) du POS et n'examine pas les secteurs potentiellement concernés par un accroissement de l'urbanisation (habitat, activités, équipements). Ainsi, malgré la présentation d'une diminution de l'enveloppe constructible, de nouveaux secteurs d'urbanisation sont prévus. La justification des choix de ces secteurs de développement est succincte et ne s'appuie pas sur une analyse de leurs incidences sur l'environnement. Ces secteurs, peu ou non artificialisés, inclus dans l'enveloppe constructible du POS et maintenus dans l'enveloppe constructible du projet de PLU, doivent être considérés comme touchés par la mise en œuvre du PLU et leur maintien justifié.

## 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

### 2.1. Sur les besoins fonciers et la gestion économe de l'espace

#### Perspectives démographiques et besoins en logements

Pégomas est un territoire contraint naturellement au sud-ouest par les contreforts du massif du Tanneron qui occupe une large partie de son espace et au nord par de petits massifs et plusieurs vallons, contraintes topographiques auxquelles s'ajoutent les risques de feu de forêt et d'inondation. Commune péri-urbaine, son urbanisation, caractérisée par une dominante de maisons individuelles (62 %), se concentre dans la plaine de la Siagne et s'étend par extension discontinue vers le nord, sur les coteaux des collines. La zone d'activités de Gambe Torte, située en entrée de ville au sud-est, complète la structure urbaine. Le développement de l'urbanisation s'est traduit par des formes très variées (maison individuelle isolée, habitat pavillonnaire diffus, petit et moyen collectif) et de densité allant de moins de 15 logements par hectare à plus de 200 logements par hectare.

L'évolution de la population est en croissance constante depuis 1968, passant de 3 500 au début des années 1980 à plus de 7 400 aujourd'hui. Le dossier présente des perspectives de croissance de la population et des logements à 2,2 % à l'horizon 2025, soit une estimation de 1 628 nouveaux habitants (163/an) nécessitant la construction de 679 logements (68/an).

#### Mobilisation du foncier

Le projet de PLU affiche une importante diminution de l'enveloppe urbaine par rapport à celle du POS, passant de 416 ha (37 % du territoire) dans le POS - 313 ha de zones urbaines (U) et 103 ha de zones à urbaniser (AU) -, à 314 ha (28 % du territoire) de zones urbaines (U) dans le PLU. Cependant, les zones U restent identiques, le projet de PLU ne prévoyant pas de zones d'urbanisation future.

La commune souhaite « dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace », que « le PLU vise à la réduction des surfaces des zones constructibles et encourage au développement de formes urbaines plus denses que celles pouvant être développées avec le POS » (RP, tome2, p.393). Cependant, si le dossier rappelle que depuis 1988, 18,7 ha ont été artificialisés (74 % pour l'habitat, 2 % pour les équipements, 2 % pour le commerce et 22 % pour les activités), il ne l'analyse pas en lien avec la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et n'identifie pas par secteur les besoins sur les années à venir. Le projet présente de façon très globale, les capacités résiduelles de production de logements à partir d'« espaces vierges potentiellement constructibles » dans les zones U1 à U4, qui semblent constituer selon le document « l'enveloppe urbaine de référence », totalisant 29 hectares d'espaces constructibles en zone urbaine et un potentiel de 680 logements.

Pour autant, le projet de PLU ne présente aucune donnée chiffrée permettant d'évaluer les capacités réelles de densification et de mutation des espaces bâtis intégrant les dents creuses et les divisions parcellaires. Il n'est alors pas possible de vérifier si la capacité d'accueil en zone U répond à l'objectif démographique. Le rapport ne démontre pas que le projet de développement urbain améliore la maîtrise de l'urbanisation, d'autant que l'absence de zone AU ne permet pas d'apprécier le phasage dans le temps des opérations d'aménagement. Pour apprécier les priorités communales et permettre ce phasage, certaines zones U pourraient être zonées en AU.

De plus, si l'enveloppe urbaine de référence (zones U1 à U4) semble être suffisante pour répondre aux objectifs de 680 logements, l'extension à l'urbanisation de la zone U7 (zone aujourd'hui non artificialisée) pose question. Cette ancienne carrière est identifiée en secteur de développement urbain à vocation mixte et présente une servitude d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, mais le périmètre de cette servitude n'est pas représenté sur la carte de zonage. Les orientations 1, 3 et 4 du PADD caractérisent ce site stratégique à reconverter dont l'objectif est de créer un nouveau quartier. Cette zone ne fait l'objet d'aucune analyse au titre des zones susceptibles d'être touchées de manière notable. Le projet de PLU doit démontrer que ce projet contribue à lutter contre l'étalement urbain.

Enfin, l'intégration dans la zone U4 (habitat pavillonnaire discontinu de faible densité), des secteurs de Gratte-Sac et de La Bellesse, au nord du territoire, pose également question. Ces secteurs au bâti diffus, situés de part et d'autre de l'espace naturel des Isnards, sont consommateurs d'espace et conduiront à une densification peu significative (emprise au sol de 10 %) alors qu'ils sont largement naturels et dotés d'une valeur paysagère avérée. Ce classement n'apparaît pas aller dans le sens d'un objectif de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels. Une démonstration précise sur ce sujet est nécessaire.

Le rapport indique que les zones NB du POS qui font l'objet d'une évaluation de leur potentiel de développement sont les seules susceptibles d'être touchées de manière notable. Cette erreur doit être corrigée car l'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable doit être élargie à l'ensemble des secteurs de projet, ceux potentiellement concernés par un accroissement de l'urbanisation (habitat, activités, équipements) mais également les emplacements réservés (ER) concernant des aménagements de voirie et d'équipements publics, affectant pour certains des secteurs potentiellement sensibles sur le plan naturel et paysager. Ainsi, vu le plan de zonage et les informations contenues dans le rapport sur les incidences environnementales, il apparaît que le projet de PLU de Pégomas est susceptible d'incidence forte sur l'environnement pour ce qui concerne, entre autres, les zones U5 (activités économiques et artisanales), U6 (équipements publics et d'intérêt collectif), secteur du Bastidon et U7 et NI (carrière Mul).

***Recommandation 3 : Expliciter la méthode d'évaluation des capacités potentielles de densification du tissu urbain existant. Présenter clairement les zones retenues pour satisfaire les besoins fonciers (« espaces vierges potentiellement constructibles » et zones de densification) et élargir l'analyse des incidences sur l'environnement à l'ensemble des secteurs de projet, y compris en zone U.***

## 2.2. Sur la biodiversité

La commune dispose d'espaces naturels très riches et diversifiés que sont le milieu forestier du Tanneron, des collines à l'est, le cours d'eau de la Siagne qui traverse le territoire et la ripisylve qui le borde.

La commune est concernée par plusieurs zonages d'inventaire, de protection et de conservation. Une ZNIEFF<sup>2</sup> de type I « la Charmaie et le cours moyen de la Siagne » et deux ZNIEFF de type II « forêts de Peygros et de Pégomas » et « Plaine de la Siagne ». Cette plaine alluviale est

<sup>2</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique



constituée d'une succession d'écosystèmes remarquables et dotée d'un patrimoine faunistique intéressant avec 21 espèces animales patrimoniales . Pégomas se situe à proximité immédiate du site Natura 2000 de la ZSC<sup>3</sup> « Gorges de la Siagne ».

La protection de ces différents périmètres est prise en compte à travers un classement en zone A et N, doublée par un classement en espace boisé classé (EBC).

Les zones naturelles représentent 675 ha, soit 60,5 % du territoire communal au POS. Leur surface est fortement réduite sous le projet de PLU, puisqu'elle n'est plus que de 435 ha, soit 39 %. Ce changement résulte principalement du reclassement d'anciennes zones naturelles pour lesquelles est admise une gestion agricole (NDc), en zone agricole afin de prendre en compte « des espaces agricoles exploités et potentiellement exploitable ».

Si l'état initial identifie les enjeux environnementaux, ces secteurs ne sont pas cartographiés. Certaines zones d'urbanisation futures semblent se situer dans le périmètre de la ZNIEFF « Plaine de la Siagne » ou à proximité. L'absence d'une carte superposant ces périmètres de protection avec le plan de zonage ainsi que la démonstration d'absence d'impact des zones de projet sur l'environnement font défaut. En effet, aucun inventaire floristique et faunistique, ni d'analyse des habitats naturels des secteurs susceptibles d'être affectés par la mise en œuvre du PLU ne sont proposés. Les éléments fournis dans l'état initial ne permettent pas d'identifier avec un degré suffisant les zones à enjeux au sein de ces secteurs. Il s'agit notamment des secteurs identifiés dans le paragraphe 1.2 « sur les besoins fonciers et la gestion économe de l'espace » : les zones urbaines comme les secteurs U5 de Gambe Torte, U6 du Bastidon et U7 de la carrière Mul mais également NI (située également sur l'ancienne carrière et dédiée à des aménagements à vocation de loisirs et de sports). En effet, si ces secteurs étaient précédemment inscrits dans le POS en zone urbaine ou à urbaniser (UZ, UK, UE, NA), ils présentent une végétation potentiellement intéressante pour la biodiversité.

**Recommandation 4 : Compléter l'état initial en y ajoutant une analyse des habitats et des espèces sur les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU et préciser les incidences potentielles de l'urbanisation de ces secteurs.**

Les zones agricoles passent de 2,5 % (26 ha) du territoire communal sous le zonage du POS à 33 % (368 ha) sous le projet de PLU. Ces zones proviennent pour plus de 330 ha de zones NDc du POS (zones naturelles à vocation agricole). Les ressources agricoles proviennent principalement de l'horticulture. La commune justifie ce choix par la volonté de reconquérir et de valoriser les potentialités agricoles et notamment les terrains actuellement occupés par le mimosa et les eucalyptus. Pour autant, aucune analyse des activités agricoles n'est développée, que ce soit en termes qualitatifs ou quantitatifs. Le potentiel des ressources agricoles n'est pas développée, ni l'identification des zones agricoles potentiellement exploitables. Aucune évaluation des impacts de l'augmentation considérable de la surface en zone A n'est réalisée, dans un contexte où l'agriculture exploiterait davantage cette espèce invasive (mimosa) et cette variété exotique (eucalyptus) qui sont susceptibles de se naturaliser et de conduire à une perte de biodiversité locale.

De plus, l'étude d'incidences Natura 2000 n'est pas suffisante, car elle conclut trop rapidement à l'absence d'incidences significatives sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire au motif que le zonage du PLU limitrophe du site Natura 2000, classe la Siagne et la ripisylve en zone naturelle (N) et en espaces boisés classés (EBC). Cette

<sup>3</sup> Zone spéciale de conservation

conclusion ne permet pas de démontrer l'absence d'effets significatifs du projet de PLU sur la zone spéciale de conservation (ZSC) « Gorges de La Siagne », située à proximité immédiate du territoire communal. Une évaluation attentive des impacts sur la biodiversité en zone agricole proche du site doit être menée (même si le projet n'engendre pas d'artificialisation des milieux naturels) du fait de la transformation potentielle d'espaces boisés en surface horticole.

Grand réservoir de biodiversité identifié dans le SRCE<sup>4</sup> PACA, le territoire de Pégomas est constitué de réservoirs écologiques (continuums forestiers, de milieux semi-ouverts, agricoles, aquatiques...) reliés entre eux par de nombreux corridors écologiques fonctionnels ou fragmentés (espaces boisés, haies, ripisylves,..). La prise en compte du SRCE est retranscrite sur une carte identifiant les composantes de la trame verte et bleue (TVB) et dans les dispositions générales de l'article 12 du règlement. Cependant, des projets d'urbanisation, sources d'artificialisation et de fragmentation des espaces naturels, se situent à la fois dans l'emprise de la trame bleue locale et du SRCE PACA en tant qu'espaces de mobilité des cours d'eau. L'étude de leurs impacts sur la biodiversité, ainsi que des mesures de réduction à envisager, n'a pas été réalisée. Il s'agit notamment des zones U5 (zone d'activités de Gambe Torte), U6 et U2 du secteur Le Bastidon, U7 et NI (site de l'ancienne carrière Mul).

Le SRCE PACA identifie en action prioritaire l'effacement ou l'aménagement de deux sites faisant obstacle à l'écoulement des espaces de mobilité des cours d'eau (RP, tome1, p.128). Les enrochements du Béa ont été inscrits dans le PLU comme élément du patrimoine bâti remarquable (n°8), faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il apparaît alors une incompatibilité entre l'objectif régional de restauration du cours d'eau et l'objectif communal de préservation de l'ouvrage. Cette situation contradictoire devra être corrigée.

***Recommandation 5 : Caractériser de façon plus précise les incidences du projet de PLU sur la trame verte et bleue au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation.***

### 2.3. Sur le paysage

Le territoire de Pégomas est caractérisé par trois entités paysagères que sont les contreforts du massif du Tanneron au sud-ouest, le village et son urbanisation périphérique au nord-est et le cours d'eau la Siagne au centre, qui encaissé au nord, s'ouvre en une vaste plaine au sud. Au fil du temps, l'urbanisation, sous forme d'extensions pavillonnaires diffuses, a gagné l'ensemble du fond de vallon de la Mourachonne, la rive ouest de la Siagne, les versants des collines et parfois même les crêtes. Ainsi, la nappe pavillonnaire a poussé les limites paysagères et artificialisé les espaces naturels.

L'état initial comporte un volet paysager exhaustif et de bonne qualité. Cinq entités paysagères ont été identifiées sur le territoire dont les enjeux ont bien été caractérisés (RP, tome 1, p.151). Cependant, l'articulation de ces enjeux avec ceux du projet de PLU n'est pas clairement démontrée.

Le projet de PLU met en avant des prescriptions pour la préservation des espaces naturels et forestiers. L'ensemble des massifs boisés est classé en Espaces boisés classés (EBC), des éléments du patrimoine et de paysage ont été identifiés au titre des articles L151-19 et 23 du code

<sup>4</sup> Schéma régional de cohérence écologique

de l'urbanisme. Cependant, l'analyse paysagère des impacts du projet n'a pas été faite. Ainsi, en zone urbaine, les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU telles que la carrière de Mul, le secteur des Bastidons, d'anciennes zones NA, ne sont pas étudiées. Pour autant, ces secteurs sont porteurs de forts enjeux paysagers liés à leur visibilité. Il en est de même pour la zone d'activités de Gambe Torte (U5) au sud-ouest de la commune identifiée comme un secteur très perceptible, constituant une entrée de ville. Composée de bâtiments hétérogènes et d'espaces inoccupés, cette zone dispose d'espaces naturels sensibles tels que le cours de la Siagne et le lac des Mimosas, peu mis en valeur. L'analyse environnementale et paysagère du dossier préconise pourtant que ce secteur « *pourrait faire l'objet d'un réaménagement et d'une requalification* ». Cette absence d'analyse paysagère se trouve également en zone agricole, avec l'augmentation des surfaces cultivées sur les versants, entraînant une évolution significative des perceptions, qui n'a pas été appréciée. Le rapport ne démontre pas l'absence d'incidence du projet sur le paysage. La superposition du projet de PLU avec une cartographie des secteurs à enjeux paysagers aurait permis d'illustrer la prise en compte des sensibilités paysagères de la commune.

***Recommandation 6 : Étudier l'impact sur le paysage des principales zones à urbaniser à travers l'analyse des perceptions sur et depuis chaque zone ainsi que du nouveau zonage agricole. Démontrer l'intégration paysagère des secteurs de développement urbain et agricole.***

## 2.4. Sur l'eau potable et l'assainissement

La commune de Pégomas est alimentée en eau potable par le canal de la Siagne et de pompages effectués dans la basse vallée de la Siagne. Le plan du réseau d'eau potable est présenté en annexe du dossier par planche cartographique. Au regard de l'accroissement démographique prévu dans le projet de PLU de la commune, le réseau actuel d'eau potable est suffisant pour alimenter les futures constructions.

Les puits de captage de la nappe de la Siagne font l'objet de périmètre de protection immédiate et rapprochée. La prise en compte du périmètre de protection immédiate du captage d'eau potable est assurée par un classement en zone N.

En termes d'assainissement, la commune est reliée par la station d'épuration (Step) de Saint- Cassien à Mandelieu, d'une capacité de 300 000 équivalents habitants (EH) pour les huit communes rattachées. La station d'épuration s'avère suffisante pour supporter la charge supplémentaire liée à l'évolution de l'urbanisation sur la commune. Conformément à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, la commune a délimité les zones relevant de l'assainissement collectif et individuel et dont le zonage d'assainissement est mis à l'enquête publique de façon concomitante avec le projet de PLU.

Les dispositions des articles 4 du règlement du projet de PLU, relatives à la desserte des constructions par les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont cohérentes avec la desserte actuelle de la commune.

## 2.5. Sur les risques

La commune est concernée par plusieurs risques naturels : incendies de forêt, inondations, mouvements de terrain et se situe en zone de sismicité 3 (modéré).

Elle est couverte par plusieurs plans de prévention des risques : un PPRif<sup>5</sup> approuvé en 2001 qui couvre 75 % du territoire communal et un PPRi<sup>6</sup> approuvé en 2003 qui couvre 14 %. Il est rappelé que le PPR a valeur de servitude d'utilité publique et s'impose nonobstant les dispositions du PLU. Les règlements et les zonages des PPR sont annexés au dossier. Pour autant, le projet de PLU prévoit des emplacements réservés pour mixité sociale (n°1,2,3,4,5 pour partie, 6,7 et 8) identifiés en zone à risque d'inondation modéré mais à proximité, voir en partie, en zone d'inondation fort. Il en est de même pour les emplacements réservés : n°54 (caserne des pompiers) et N°55 (services techniques). La zone U8, aire d'accueil des gens du voyage, est également en partie en zone d'inondation fort. Il conviendra de justifier ces choix d'urbanisation et de développements au regard des enjeux liés aux risques naturels afin de ne pas accroître la vulnérabilité des personnes.

## 2.6. Sur l'énergie, la mobilité, la qualité de l'air et la lutte contre le dérèglement climatique (dont émission GES)

Le projet de PLU énonce dans les articles 11 et 15 des dispositions applicables en zones urbaines (U2, U3, U4, U6 et U7) de son règlement, la volonté de favoriser le développement des performances énergétiques dans les nouvelles constructions : incitation à une conception bioclimatique des bâtiments, possibilité d'installer des panneaux et capteurs solaires en zones urbaines, à condition d'une bonne intégration paysagère.

Le projet développe également une offre de déplacement alternative à la voiture (article 12 des zones urbaines du règlement) avec la création d'aires de stationnement pour les deux roues et les véhicules hybrides et électriques.

---

<sup>5</sup> Plan de prévention des risques incendies de forêt

<sup>6</sup> Plan de prévention des risques d'inondation