



REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEGOMAS



2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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
Modification n°2 du PLU prescrite par DCM du 10/09/2024
Modification n°3 du PLU prescrite par DCM du 10/09/2024

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT DE CONCERTATION - 25/06/2025



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



Sommaire

La procédure	3
Rappel législatif	3
Rappel des objectifs communaux.....	3
Prise en compte du cadre législatif et des objectifs communaux	4
 Orientation n°1 : Conforter les éléments identitaires du territoire et promouvoir un cadre de vie de qualité	7
Objectif 1.1 : Conforter le patrimoine naturel	7
<i>Action 1 : Renforcer la protection des espaces collinaires, cadre paysager remarquable et d'intérêt écologique.....</i>	<i>7</i>
<i>Action 2 : Poursuivre la valorisation et la protection des cours d'eau et vallons, notamment en traversée d'agglomération.....</i>	<i>7</i>
<i>Action 3 : Conforter la nature en ville.....</i>	<i>8</i>
<i>Action 4 : Prendre conscience de l'importance de la trame noire et la renforcer</i>	<i>8</i>
Objectif 1.2 : Protéger le patrimoine paysager.....	9
<i>Action 1 : Veiller à la qualité des entrées de ville</i>	<i>9</i>
<i>Action 2 : Préserver le paysage agricole du territoire.....</i>	<i>9</i>
<i>Action 3 : Maintenir des vues vers les collines avoisinantes</i>	<i>9</i>
Objectif 1.3 : Sauvegarder le patrimoine bâti et urbain du territoire.....	10
<i>Action 1 : Respecter l'organisation des hameaux historiques.....</i>	<i>10</i>
<i>Action 2 : Protéger les éléments bâtis isolés.....</i>	<i>10</i>
<i>Action 3 : Protéger les petits éléments bâtis (oratoires, puits, etc.)</i>	<i>10</i>
Objectif 1.4 : Prendre en compte les risques existants et s'adapter au changement climatique .	10
<i>Action 1 : Prendre en compte le risque inondation.....</i>	<i>10</i>
<i>Action 2 : Prendre en compte le risque incendie de forêt.....</i>	<i>11</i>
<i>Action 3 : Prendre en compte les risques liés aux sols et sous-sols</i>	<i>11</i>
Illustrations de l'orientation n°1	12
 Orientation n°2 : Promouvoir un développement économique diversifié, à l'année et respectueux de l'environnement local	14
Objectif 2.1 : Maintenir une diversité de l'emploi sur le territoire.....	14
<i>Action 1 : Valoriser la zone d'activité de la Fènerie.....</i>	<i>14</i>
<i>Action 2 : Renforcer les commerces et services en centre-ville.....</i>	<i>14</i>
<i>Action 3 : Promouvoir le développement touristique et les loisirs.....</i>	<i>14</i>
Objectif 2.2 : Conforter l'activité agricole sur le territoire	15
<i>Action 1 : Soutenir l'activité agricole de plaine et développer si possible l'activité maraîchère</i>	<i>15</i>
<i>Action 2 : Accompagner autant que possible le développement agricole sur les collines (cultures historiques florales et fruitières).....</i>	<i>15</i>
<i>Action 3 : Valoriser les activités de pépinière sur la commune.....</i>	<i>15</i>



Illustration de l'orientation n°2.....	17
Orientation n°3 : Conforter l'organisation urbaine et sociétale du territoire	18
Objectif 3.1 : Améliorer les possibilités de déplacement sur le territoire	18
<i>Action 1 : Promouvoir les déplacements alternatifs sur le territoire et stopper le tout voiture.</i>	<i>18</i>
<i>Action 2 : Apaiser les déplacements routiers</i>	<i>18</i>
Objectif 3.2 : Maintenir un niveau de services publics élevé sur le territoire	19
<i>Action 1 : Renforcer le parc d'équipements collectifs</i>	<i>19</i>
<i>Action 2 : Maintenir un niveau de desserte du territoire suffisant.....</i>	<i>19</i>
Objectif 3.3 : Répondre aux besoins des habitants en matière de logements.....	19
<i>Action 1 : Viser un développement démographique et bâti raisonnable.....</i>	<i>19</i>
<i>Action 2 : Offrir une diversité typologique en matière de logements.....</i>	<i>20</i>
<i>Action 3 : Améliorer la qualité des logements</i>	<i>21</i>
<i>Action 4 : Promouvoir le développement de logements abordables</i>	<i>21</i>
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	22
Consommation foncière estimée ces dernières années	22
Le potentiel foncier du PLU en vigueur.....	22
Les besoins exprimés dans le PADD	23
<i>Les besoins en matière économique.....</i>	<i>23</i>
<i>Les besoins en matière d'équipements collectifs.....</i>	<i>23</i>
<i>Les besoins en matière de logements</i>	<i>23</i>
Les objectifs de modération de la consommation foncière.....	23



La procédure

Rappel législatif

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

[...]

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Rappel des objectifs communaux

Par délibération en date du 19/12/2023, le Conseil Municipal de Pégomas a prescrit la mise en révision générale de son PLU. Les objectifs poursuivis tels que mentionnés dans la délibération sont :

- Assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes, notamment concernant la protection des réservoirs de biodiversité dans certains secteurs, l'enveloppe bâtie du PLU, la croissance démographique projetée et les objectifs de consommation foncière ;
- Intégrer la Loi Climat et Résilience, notamment en ce qui concerne la lutte contre l'artificialisation des sols et l'objectif d'atteindre Zéro Artificialisation Nette en 2050 ;



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Redéfinir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et les emplacements réservés en considérant les besoins actuels et évolutions nécessaires ;
- Préciser ou modifier des articles du règlement pour en faciliter la compréhension et palier certains oublis ;
- Mieux prendre en compte les risques naturels et la protection de l'environnement ainsi que des paysages dans la définition du zonage ;
- Etudier les courriers reçus depuis l'approbation du PLU en date du 11/03/2019 pour des demandes de changement du PLU et faire suite à celles jugées pertinentes.

Prise en compte du cadre législatif et des objectifs communaux

La phase diagnostic a mis en évidence les enjeux du territoire et confirmé les objectifs définis dans la délibération de prescription. Aussi, le PADD s'organise-t-il de la manière suivante :

- 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



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- 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

Les thématiques définies au L151-5 du Code de l'Urbanisme sont bien traitées dans les orientations du présent PADD :

Thématiques abordées au L151-5 du CU	Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3	Objectifs chiffrés
Politique d'aménagement	X	X	X	
Politique d'équipement			X	
Politique d'urbanisme	X	X	X	
Politique de paysage	X			
Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	X			
Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	X			
Habitat			X	
Transports et déplacements			X	
Réseaux d'énergie et développement des communications numériques			X	
Équipement commercial et développement économique		X		
Loisirs		X		
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain				X



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

De même, les objectifs du PLU sont abordés dans une ou plusieurs orientation(s) du PADD :

Objectifs exprimés dans la délibération du 19/12/2023	Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3	Objectifs chiffrés
Assurer la compatibilité du PLU avec le SCoT'Ouest des Alpes Maritimes, notamment concernant la protection des réservoirs de biodiversité dans certains secteurs, l'enveloppe bâtie du PLU, la croissance démographique projetée et les objectifs de consommation foncière	X	X	X	
Intégrer la Loi Climat et Résilience, notamment en ce qui concerne la lutte contre l'artificialisation des sols et l'objectif d'atteindre Zéro Artificialisation Nette en 2050	X	X	X	X
Redéfinir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) et les emplacements réservés en considérant les besoins actuels et évolutions nécessaires	X		X	
Préciser ou modifier des articles du règlement pour en faciliter la compréhension et palier certains oublis	X	X	X	
Mieux prendre en compte les risques naturels et la protection de l'environnement ainsi que des paysages dans la définition du zonage	X			
Etudier les courriers reçus depuis l'approbation du PLU en date du 11/03/2019 pour des demandes de changement du PLU et faire suite à celles jugées pertinentes	X	X	X	



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

Les collines de Pégomas constituent un enjeu tant écologique que paysager. C'est l'écrin naturel qui ceinture le territoire. Aussi, plusieurs mesures doivent être prises pour renforcer la protection des espaces naturels :

- Préserver la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 Plaine de la Siagne et la ZNIEFF de type 2 Forêt de Peygros et de Pégomas ;
- Traduire les corridors et réservoirs écologiques du SCoT'Ouest au PLU (réservoirs écologiques naturels et réservoirs agricoles) ;
- Réduire les zones urbanisables au contact des collines ;
- Renforcer la Défense de la Forêt Contre les Incendies ;
- Mieux encadrer les extensions bâties et annexes en zones naturelles ;
- Limiter l'usage des Espaces Boisés Classés pour permettre une diversification des milieux (cultures, bois, pelouses, etc.) et donc une plus grande biodiversité ;
- Sensibiliser les habitants au risque d'érosion et au déplacement de sédiments et végétaux ;
- Préserver l'intégrité des bassins versants et maintenir la capacité hydraulique des vallons.

Action 2 : Poursuivre la valorisation et la protection des cours d'eau et vallons, notamment en traversée d'agglomération

La trame bleue du territoire se concentre sur les cours d'eau que sont la Siagne, la Mourachonne et autres affluents de la Siagne. La Mourachonne, qui traverse l'agglomération, doit faire l'objet d'une attention particulière mais c'est bien l'ensemble du réseau hydraulique qui revêt un enjeu fort.

Les mesures à mettre en œuvre sont :

- Prendre en compte les enjeux liés aux zones de frayères de La Siagne et de La Mourachonne, au Plan d'Action de l'Anguille et aux deux zones humides FR93RS2957 et FR93RS5122 ;
- Tenir compte des objectifs et aménagements visés par le SDAGE Rhône Méditerranée et par le SAGE de la Siagne ;
- Poursuivre les actions en faveur de la préservation des zones de captage ;
- Accompagner les actions de restauration hydro-géomorphologiques de la Siagne réalisées par le SMIAGE ;
- Préserver les abords des ravins (notamment ceux concernés par le risque de ruissellement) et cours d'eau via des classements en zones naturelles, en espaces boisés classés et/ou en espaces paysagers inconstructibles pour protéger / recréer les ripisylves (végétation riveraine des cours d'eau) ;



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Renforcer la stricte protection des différents valats et vallons sur le territoire, notamment dans les quartiers collinaires : rappeler l'obligation des propriétaires d'entretenir leurs parties privatives, interdire tout busage, interdire l'édification de murs au droit des berges, limiter et encadrer les mouvements de terre, etc. ;
- Renforcer autant que possible le rôle paysager et écologique des cours d'eau en traversée d'agglomération ;
- De manière générale, veiller à ce que les cours d'eau ne soient pas pollués (suivi des systèmes d'assainissement, des dépôts sauvages, etc.).

Action 3 : Conforter la nature en ville

Sur Pégomas, il importe de maintenir des espaces de respiration dans les zones denses et de tenir compte des quartiers plus aérés existants. Les espaces verts ne doivent pas se réduire aux zones naturelles d'un PLU. Il est indispensable de tenir compte des paysages emblématiques d'un territoire et du cadre de vie.

Aussi, au travers du PLU révisé, il s'agit de :

- Prendre en compte les « zones relais » inscrites au SCoT'Ouest (lieudit Les Puverels pour Pégomas) ;
- Constituer un réseau d'espaces verts arborés en centre aggloméré et ainsi créer des îlots plus frais en période estivale ;
- Préserver les arbres isolés dans le centre-ville notamment et encourager le fleurissement des balcons, jardins et autres espaces laissés libres : le végétal en ville joue un rôle essentiel d'un point de vue de la santé et des paysages ;
- Poursuivre la préservation et la valorisation des espaces verts encadrant les cours d'eau ;
- Ne pas densifier outre mesure les quartiers résidentiels en revoyant notamment la densité de quartiers collinaires ;
- Tenir compte de l'aléa inondation pour localiser au mieux les espaces verts de respiration ;
- Encourager la végétalisation des limites de propriété et/ou des clôtures pour ne pas impacter les paysages locaux.

Action 4 : Prendre conscience de l'importance de la trame noire et la renforcer

Il importe aujourd'hui de réduire les niveaux de pollution lumineuse pour des raisons d'économie d'énergie et pour préserver la trame noire du territoire et ainsi ne pas perturber les déplacements des espèces nocturnes.

En complément des actions d'ores et déjà menées sur le territoire (remplacement des ampoules traditionnelles par des leds, extinction des lumières durant la nuit), il s'agit de :

- Faire connaître la trame noire et son importance au public via un exposé dans le rapport de présentation ;
- Poursuivre les mesures mises en œuvre sur le territoire pour réduire la durée et l'intensité de l'éclairage suite aux conclusions du livret blanc sur la transition écologique : remplacement des ampoules par des leds, mise en place de capteurs de mouvement, etc. ;
- Travailler avec les différents acteurs économiques et les copropriétés notamment pour limiter les enseignes lumineuses, réduire l'éclairage extérieur, etc.



Objectif 1.2 : Protéger le patrimoine paysager

Action 1 : Veiller à la qualité des entrées de ville

Le littoral azuréen présente une urbanisation quasiment continue depuis Beaulieu sur Mer jusqu'à Théoule sur Mer. Pour que Pégomas demeure identifiable dans le paysage et dégage un cadre de vie qualitatif, il importe de soigner les entrées de ville via les mesures suivantes :

- Valoriser les abords de la RD 109 le long des zones d'activités et de services de la Fènerie et ainsi requalifier l'entrée du territoire ;
- Etudier l'aménagement / redéploiement de la coopérative agricole (cf. objectif 2.2.) route de Cannes en tenant compte des enjeux paysagers d'entrée de ville ;
- Maintenir des espaces verts le long de la RD 1009, y améliorer le traitement des clôtures et y valoriser la piste cyclable ;
- Requalifier la traversée du Logis ;
- Maintenir une rupture d'urbanisation vers Mouans Sartoux ;
- Poursuivre les actions mises en œuvre dans le cadre du Règlement Local de Publicité.

Action 2 : Préserver le paysage agricole du territoire

En complément de l'objectif 2.2 sur la vocation économique et sociétale des espaces agricoles, il convient de souligner l'importance de ces espaces dans le paysage Pégomassois. Ils permettent en effet de contenir encore aujourd'hui l'agglomération et marquent une rupture bienvenue avec les communes voisines.

Grâce à ces espaces cultivés, un élément identitaire comme le clocher de l'église Saint Pierre apparaît toujours depuis les alentours. Les collines avoisinantes restent perceptibles en arrière-plan de l'agglomération.

Concernant le paysage agricole, il conviendra d'en tenir compte lors de la requalification du quartier des Arrosables. L'optimisation foncière et la recherche de solutions pour créer du logement social répondent à des impératifs législatifs mais ce quartier anciennement cultivé puis occupé par des jardins potagers doit retrouver une trace, un rappel du passé agricole.

Action 3 : Maintenir des vues vers les collines avoisinantes

Pégomas ne jouit pas d'un village de type moyenâgeux, dense et patrimonial. 3 éléments forts constituent le patrimoine local, valorisent le cadre de vie et participent à son identité : Des hameaux assez restreints (notamment du Logis et du Château), les abords de la Mourachonne (fil conducteur de qualité en traversée d'agglomération) et les larges vues offertes depuis l'agglomération vers les reliefs alentours.

Aussi, les mesures à mettre en œuvre sont :

- Etudier avec précisions les densités qui seront proposées au PLU pour ne pas impacter le cadre de vie d'un quartier et masquer les vues vers les collines avoisinantes ;
- Contenir l'urbanisation sur plusieurs quartiers collinaires au regard des enjeux paysagers mais aussi des risques recensés, des accès difficiles ou encore de l'éloignement de la centralité urbaine. C'est le cas du lieudit Le Turc, de la colline de la Belesse, des collines et reliefs à l'ouest de l'agglomération (Le Pré de Fanton, Le Gibeou, Les Valettes), du Castellaras, des Mitres et de Plan Sarain (nord-est),



des collines du Nid du Loup à l'Est ou encore des collines des Carpenèdes au sud de la Fènerie.

Objectif 1.3 : Sauvegarder le patrimoine bâti et urbain du territoire

Action 1 : Respecter l'organisation des hameaux historiques

Quelques hameaux anciens demeurent sur Pégomas : Saint Pierre, Le Logis, le Château, voire Les Mîtres. Aussi, l'objectif du PLU est de respecter / maintenir l'organisation des hameaux historiques. Ils doivent conserver une certaine densité et une mixité des fonctions dans certains cas.

Les bâtiments constituant ces hameaux peuvent, lorsqu'ils ne présentent pas d'attrait particulier, être démolis et reconstruits dans le cadre d'une opération d'ensemble qui sera travaillée en respectant l'identité historique de chaque hameau.

Action 2 : Protéger les éléments bâtis isolés

Le patrimoine local participe pleinement à l'identité et à la qualité du territoire. Sur Pégomas, ce patrimoine est assez rare et discret. Quelques éléments ont été repérés au PLU au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme : L'église Saint Pierre, le Château, le domaine du Bastidon, le domaine des Terres Blanches, le moulin sur la Mourachonne, le Mas Magagnosc et les vieilles maisons du quartier des Mîtres.

Il n'y a cependant pas de prescriptions associées. Ce volet devra être complété pour protéger au mieux le rare patrimoine bâti du territoire. En outre, la révision du PLU est l'occasion de recenser au besoin de nouveaux éléments bâtis au titre du patrimoine.

Action 3 : Protéger les petits éléments bâtis (oratoires, puits, etc.)

En complément des éléments bâtis (église, etc.), quelques petits éléments ont été repérés au PLU en vigueur : bunker italien, le canal du Béal et sa retenue d'eau, les différents éléments du canal (enrochements, etc.), le puits de Saint Pierre, le puits des Tapets, le puits-noria des Fermes, l'oratoire Sainte Thérèse ou encore la croix de mission quartier Saint Pierre.

Au regard de sa rareté, le petit patrimoine doit impérativement être strictement protégé avec des mesures adaptées.

En outre, la révision du PLU est l'occasion de porter à la connaissance du public d'autres éléments et de les protéger au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Parmi ce patrimoine, notons les canaux de la Mourachonne qui doivent être protégés.

Objectif 1.4 : Prendre en compte les risques existants et s'adapter au changement climatique

Action 1 : Prendre en compte le risque inondation

Concernant le risque inondation, plusieurs mesures doivent être entreprises :

- Limiter l'urbanisation dans les différentes zones inondables (notamment les zones rouges du PPRI en cœur d'agglomération) et prendre en compte les mesures adéquates pour pallier ce risque ;
- Tenir compte de tous les axes d'écoulement et stopper plus particulièrement les aménagements le long des valats, vallons et autres ravins collinaires au regard des nombreuses difficultés qui apparaissent aujourd'hui dans plusieurs quartiers : mauvaise disposition des clôtures, fossés aménagés, berges non protégées, etc. ;
- Poursuivre l'étude du zonage pluvial avec la CAPG ;



- Requalifier le site de l'ancienne carrière en zones d'expansion de crue ;
- Poursuivre le dispositif ALABRI du SMIAGE visant à accompagner l'adaptation des bâtiments au risque d'inondation ;
- Etc.

Action 2 : Prendre en compte le risque incendie de forêt

Concernant le risque incendie, il conviendra de :

- Etudier la desserte des différents quartiers collinaires vis-à-vis du risque incendie de forêt (voirie, bornes incendie, etc.), prendre les mesures adaptées et revoir au besoin la densité projetée de ces quartiers ;
- Interdire tout nouveau logement en zone rouge du PPRif et y encadrer strictement les constructions possibles ;
- Veiller au respect des obligations en matière de débroussaillage et des dispositions de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ;
- Annexer au PLU le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) ;
- Définir des recommandations ou prescriptions relatives à ce risque au travers du règlement écrit et/ou des orientations d'aménagement.

Action 3 : Prendre en compte les risques liés aux sols et sous-sols

Concernant les mouvements de terrains, il importe de :

- Porter à la connaissance du public le risque lié au retrait gonflement des argiles et les mesures qu'il convient de mettre en œuvre ;
- Porter à la connaissance du public le risque sismique et les mesures à définir ;
- Stopper le développement urbain sur les quartiers du Castellaras et du Collet de l'Avère / La Tuilière, des mouvements de terrain étant constatés (des mises en péril sont d'ores et déjà définies).

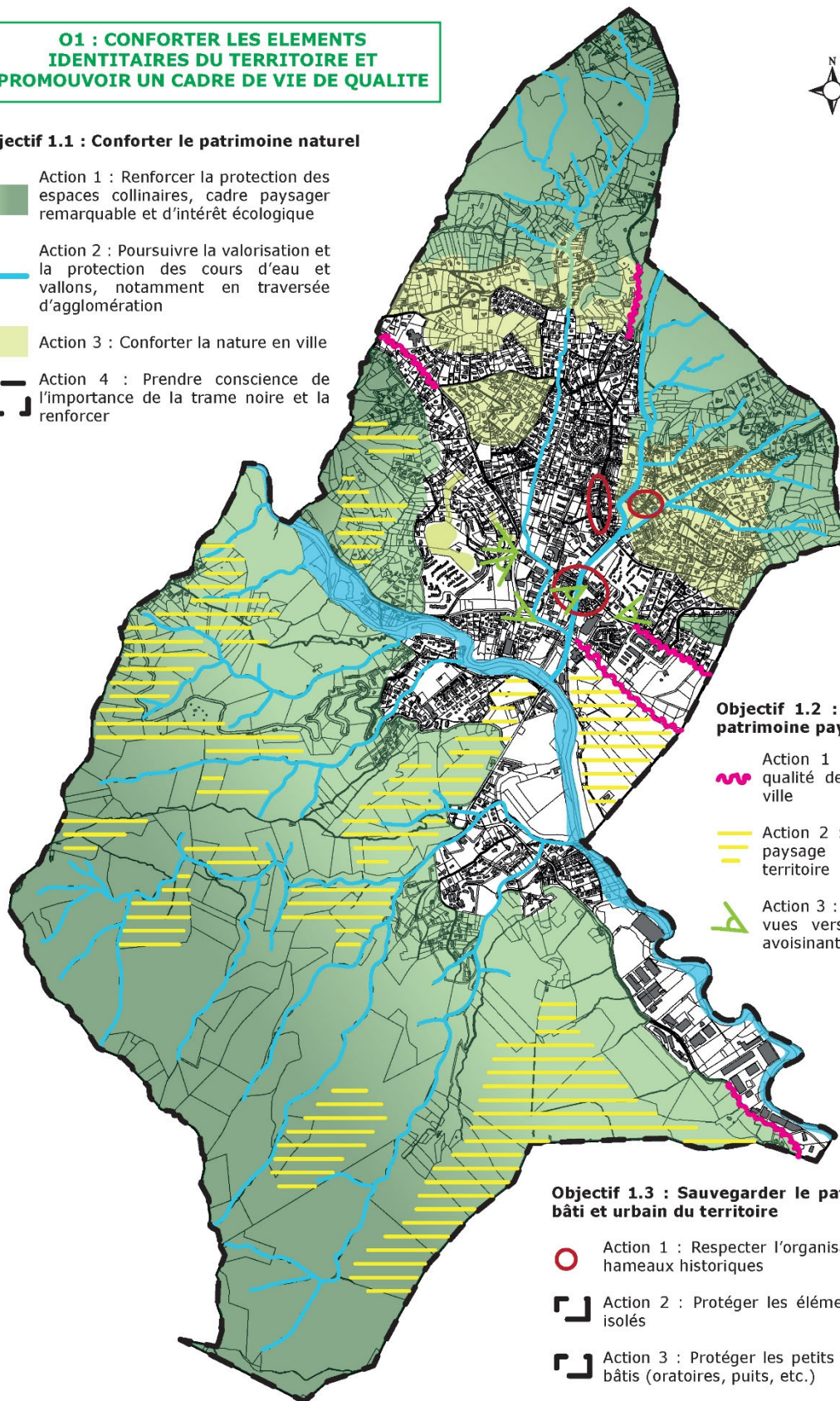


Illustrations de l'orientation n°1

01 : CONFORTER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE ET PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

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.)

Illustration des objectifs 1.1 à 1.3 du PADD



**O1 : CONFORTER LES ELEMENTS
IDENTITAIRES DU TERRITOIRE ET
PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE**

**Objectif 1.4 : Prendre en compte les risques existants et
s'adapter au changement climatique**

Limiter l'urbanisation dans les différentes zones inondables (notamment les zones rouges du PPRI en cœur d'agglomération) et prendre en compte les mesures adéquates pour pallier ce risque

Tenir compte de tous les axes d'écoulement et stopper plus particulièrement les aménagements le long des valats, vallons et autres ravins collinaires au regard des nombreuses difficultés qui se font jour aujourd'hui dans plusieurs quartiers

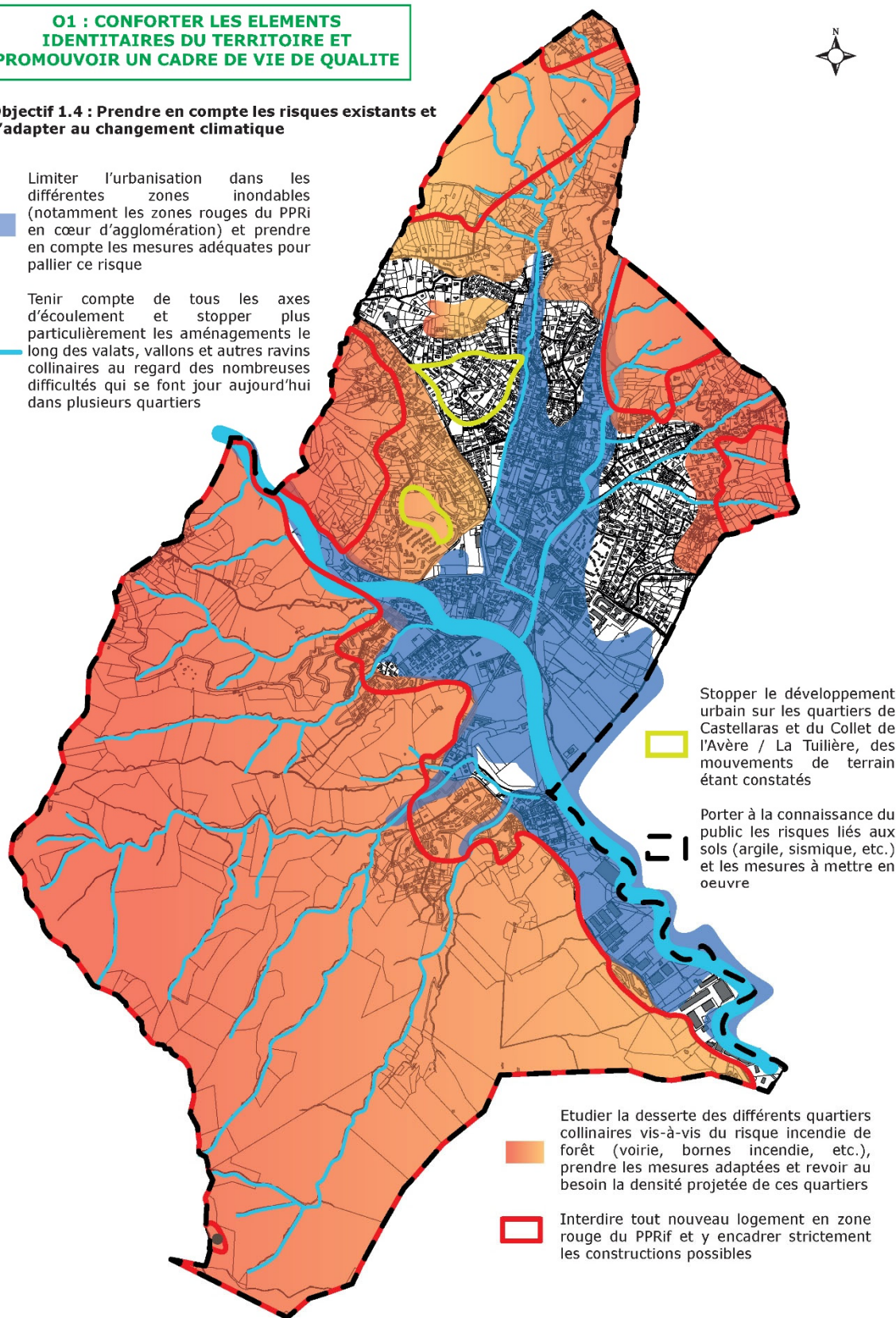


Illustration de l'objectif 1.4 du PADD



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

Le territoire est concerné par la zone d'activité de la Fènerie inscrite au SCoT'Ouest des Alpes Maritimes parmi les sites prioritaires pour le renouvellement urbain économique (8,3 ha). En partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, il convient de mener les actions suivantes :

- Permettre le développement et la diversification de la zone par une optimisation foncière de l'existant ;
- Maintenir l'interdiction de logements nouveaux dans cette zone ;
- Tenir compte du risque inondation et maintenir un recul par rapport à la Siagne (préservation de la ripisylve) ;
- Améliorer les entrées et sorties de la partie sud de la zone ;
- Mettre en œuvre le Règlement Local de Publicité, voire le renforcer par une charte graphique spécifique pour valoriser dans le temps le traitement architectural, urbain et paysager de la zone économique.

Action 2 : Renforcer les commerces et services en centre-ville

Pour renforcer les commerces et services en centre-ville, plusieurs mesures peuvent être mises en œuvre :

- Encadrer la création de nouveaux commerces dans les zones urbaines du PLU pour ne pas nuire aux commerces du centre-ville ;
- Prendre en compte les besoins des commerces et de l'artisanat de proximité (stationnement, accessibilité, etc.) ;
- Etudier le déplacement de la coopérative agricole depuis la RD 1009 jusqu'à la route de Cannes pour répondre aux besoins de l'entreprise tout en libérant un foncier d'intérêt en centre-ville à des fins de renaturation prenant en compte le risque inondation.

Action 3 : Promouvoir le développement touristique et les loisirs

Pour développer une activité touristique et de loisirs sur le territoire, les axes d'actions sont :

- Valoriser le patrimoine environnemental, notamment au travers de la route du Mimosa ;
- Promouvoir un tourisme raisonné et développer les sorties sur le territoire au quotidien (promenade du week-end, sorties en famille, etc.) : sentiers de randonnée, aménagement des berges de la Siagne, etc. ;
- Profiter de la requalification du site de l'ancienne carrière (zone d'expansion de crue) pour disposer d'une aire naturelle et de loisirs ;
- Développer des infrastructures cyclables de l'EuroVélo 8 (section de l'itinéraire longeant les bords de la Siagne et aménagement d'une aire de repos avec des équipements cyclables dédiés).



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

Pégomas bénéficie d'un territoire encore agricole pour partie, prégnant dans le paysage local. Cette activité joue encore un rôle clef tant économiquement que socialement. Il importe de la soutenir malgré des contraintes importantes (zones inondables, pression foncière, infrastructures de transport, etc.).

Pour protéger au mieux l'activité agricole, la première action vise à protéger les zones agricoles du PLU. Ainsi, aucune zone agricole cultivable ne sera réduite. Il n'est pas question d'étendre les zones urbaines au détriment de terrains exploitables.

Au-delà de la protection des terres cultivées ou cultivables, la révision du PLU est l'occasion de répondre aux sollicitations des exploitants agricoles.

Le manque d'eau et les épisodes de sécheresse obligent aussi la Commune et le monde agricole à trouver de nouvelles solutions : changement des cultures, évolutions des pratiques agricoles, développement de l'irrigation, etc.

De plus, il s'agit d'accompagner les agriculteurs dans le développement des circuits courts et la production biologique.

Enfin, le règlement de la zone agricole doit être adapté aux nouveaux besoins : conditionnement, commercialisation des produits, etc.

Action 2 : Accompagner autant que possible le développement agricole sur les collines (cultures historiques florales et fruitières)

La révision du PLU est l'occasion d'étudier le développement des espaces agricoles sur le territoire en s'appuyant notamment sur des demandes d'exploitants ou acteurs économiques du territoire.

Au-delà de la plaine agricole, c'est surtout le devenir des collines qui interroge. La culture historique du mimosa disparaît peu à peu. Or, au-delà du rôle économique et paysager, les cultures permettent de réduire le risque incendie lorsque les terres sont gérées au quotidien.

4 objectifs doivent être atteints :

- Développer le potentiel de production agricole ;
- Concilier les projets de conquête et de reconquête agricole avec les enjeux environnementaux et les risques ;
- Valoriser l'agriculture dans sa multifonctionnalité ;
- Mobiliser l'agriculture comme outil de lutte contre les incendies.

De nouvelles cultures arboricoles ou florales pourraient se développer sur les collines bien que les process rendus nécessaires par le relief (restanques, fonciers plus resserrés, etc.) ne répondent pas en première lecture à la rentabilité aujourd'hui recherchée des terres agricoles. Un travail de fond doit être mené avec la Chambre d'Agriculture.

Action 3 : Valoriser les activités de pépinière sur la commune

Pour répondre au besoin de la coopérative agricole, le bâtiment existant au sud de la mairie doit être déplacé en limite de commune avec La Roquette sur Siagne, sur le site où sont actuellement entreposés les sujets arborés pour les professionnels. Le site actuel se trouve en effet en zone rouge du PPRI.

Un seul et même site permettra de répondre aux besoins des particuliers et des professionnels. Une attention particulière sera apportée à ce site au regard des enjeux d'entrée de ville.



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La création d'un espace vert sur le site de l'actuelle coopérative agricole permettra de compenser l'artificialisation des sols par ailleurs (loi Climat et Résilience) mais surtout d'offrir aux habitants un lieu de détente et d'améliorer la gestion des zones inondables en agglomération.

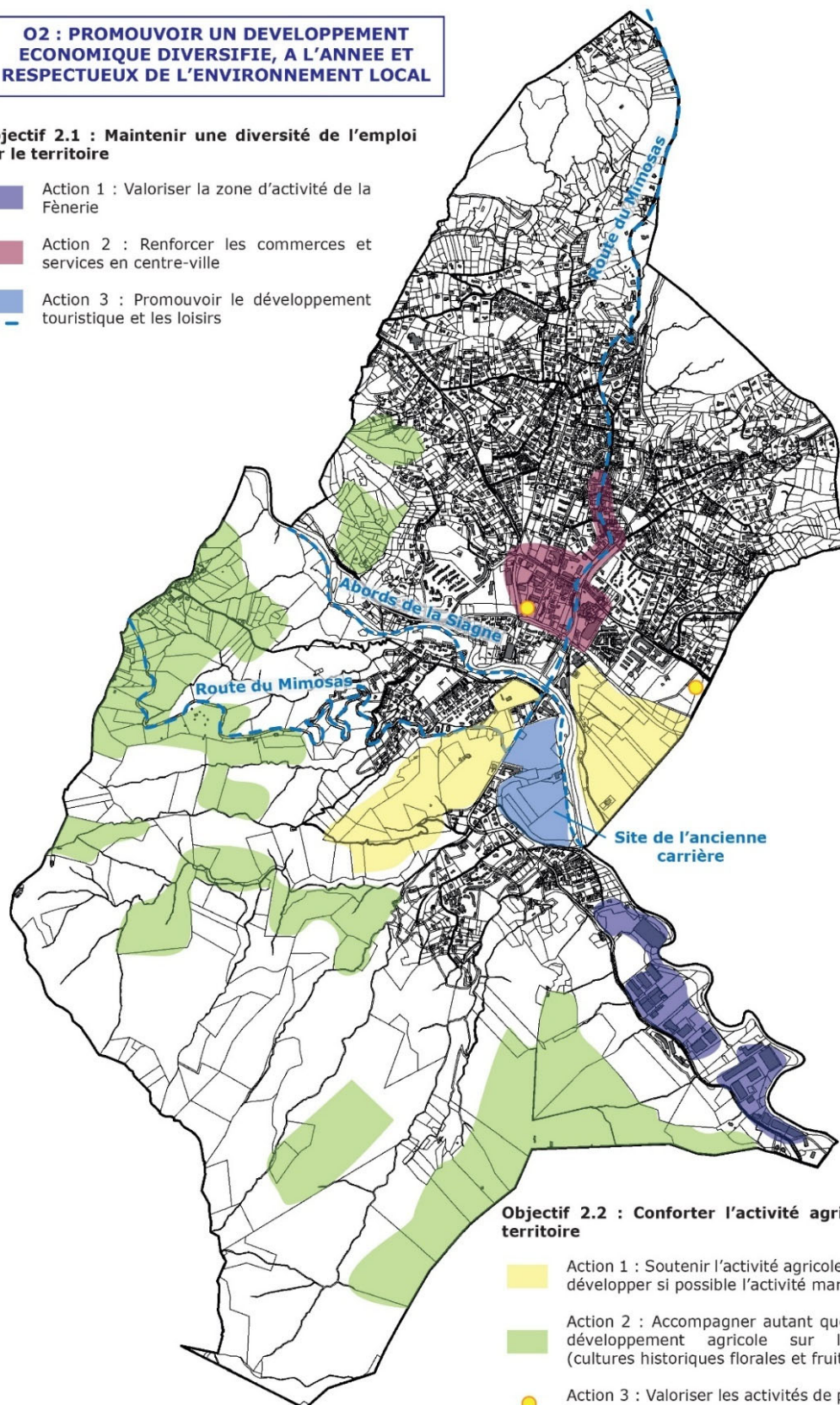


Illustration de l'orientation n°2

O2 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DIVERSIFIE, A L'ANNEE 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

Illustration de l'orientation n°2



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

Pour encourager les habitants et visiteurs à moins utiliser la voiture et ainsi concourir à améliorer la qualité de l'air, désengorger le trafic et réduire la production de gaz à effet de serre, il faut offrir des solutions alternatives pérennes.

Il importe donc de :

- Poursuivre le linéaire cyclable sur le territoire ;
- Réaliser des trottoirs et une piste cyclable le long de la route de Grasse en particulier ;
- Créer des aménagements cyclables de l'EuroVelo 8 sur la RD 109a et le long de la Siagne pour développer aussi bien les déplacements de loisirs que ceux du quotidien (domicile/travail) vers le littoral ;
- Multiplier les trottoirs en agglomération, les espaces partagés dans le centre-ville, les cheminements piétons entre deux quartiers, etc. pour renforcer le réseau de liaisons douces et encourager les déplacements pédestres ;
- Conforter les cheminements doux le long de la Mourachonne ;
- Développer l'offre en transport en commun en multipliant les lignes et fréquences vers les principaux pôles d'emploi (Cannes, Grasse, etc.) et les gares SNCF.

Action 2 : Apaiser les déplacements routiers

Une étude de circulation financée par la Commune, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et le Conseil Départemental a mis en évidence les difficultés pour améliorer localement la desserte du territoire (nombreux flux sur un réseau sous-dimensionné). Au-delà des actions proposées ci-après, il conviendra d'étudier des solutions à l'échelle intercommunale, voire départementale (déviations, reports de flux, etc.).

A l'échelle de Pégomas, les actions à mettre en œuvre sont :

- Créer un giratoire entre la RD 109 et la RD 309 ;
- Créer un giratoire en limite de La Roquette-sur-Siagne (entre la RD 9 et la RD 1209) ;
- Elargir autant que possible les nombreuses voies structurant l'agglomération en disposant, notamment, d'emplacements réservés suffisamment larges ;
- Créer des aires de stationnement nouvelles sur le territoire et imposer des places de stationnement dans les différents projets (y compris les logements sociaux) pour éviter un report sur les voies publiques ou privées (stationnement anarchique et illégal) ;
- Stopper la densification des quartiers aujourd'hui insuffisamment desservis pour ne pas complexifier une situation déjà difficile ;
- Etudier les éventuels besoins en piste DFCI avec le SDIS 06 pour ne pas contraindre le déplacements des engins de secours en cas d'incendie de forêt.



Objectif 3.2 : Maintenir un niveau de services publics élevé sur le territoire

Action 1 : Renforcer le parc d'équipements collectifs

Concernant les équipements collectifs, au-delà de la gestion quotidienne, la volonté communale est de développer une offre culturelle et sportive à l'année en s'appuyant en grande partie sur le parc existant. Ce dernier doit être modernisé, renforcé.

Plusieurs projets sont portés par la Commune et notamment :

- Développer des structures d'accueil extrascolaire en proximité immédiate des écoles ;
- Réhabiliter les services techniques municipaux ;
- Créer une nouvelle caserne pour les pompiers ;
- Créer un parc urbain en centre-ville.

Action 2 : Maintenir un niveau de desserte du territoire suffisant

Concernant les réseaux, il conviendra de :

- S'assurer que le développement urbain soit bien en corrélation avec la ressource en eau disponible ;
- Poursuivre la réhabilitation / l'entretien du réseau d'adduction d'eau potable pour en améliorer le rendement, réduire les pertes en eau et sensibiliser à la réduction de la consommation en eau ;
- Conforter le réseau d'eau et les bornes incendies disposées sur le territoire pour garantir une bonne défense extérieure contre l'incendie ;
- Poursuivre la requalification du réseau d'eaux usées et réviser au besoin le Zonage d'Assainissement ;
- Poursuivre le déploiement de la fibre numérique et des réseaux de téléphonie ;
- Conforter le réseau d'énergie et la bonne desserte électrique du territoire ;
- Acheter l'élaboration du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales menée en collaboration avec la CAPG ;
- Actualiser au besoin les schémas directeurs d'adduction d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

Objectif 3.3 : Répondre aux besoins des habitants en matière de logements

Action 1 : Viser un développement démographique et bâti raisonnable

Au sein du SCoT'Ouest des Alpes Maritimes, Pégomas est une des dix communes constituant l'espace dit du Moyen-Pays. Dans cet espace, la croissance démographique attendue d'ici 2040 est de seulement +0,3%. Le SRADDET évoque pour sa part un objectif de +0,3% de croissance à l'échelle du littoral azuréen tandis que l'INSEE constate une croissance annuelle de +0,4% sur le territoire entre 2015 et 2021.

Pour tenir compte de l'évolution réellement constatée sur le territoire et rester compatible avec les documents supra-communaux, la Commune ambitionne une croissance de +0,35%.



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

En tenant compte d'une population de 8 143 habitants en 2025 (source : INSEE 2022), la population totale en 2036 serait de 8 462 habitants.

CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE +0,35%	
Année	Population
2025 (INSEE)	8 143
2026	8 172
2027	8 200
2028	8 229
2029	8 258
2030	8 287
2031	8 316
2032	8 345
2033	8 374
2034	8 403
2035	8 433
2036	8 462

Croissance démographique théorique avec un taux de +0,35%

En tenant compte du desserrement des ménages (2,2 personnes par logement estimé en 2036) et du nombre de résidences principales existantes, le besoin en logements est estimé à 478 unités.

BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES D'ICI 2035	
Année	2035
Population estimée	8 462
Taille moyenne d'un foyer en 2035 (poursuite du desserrement)	2,2
Besoin en résidences principales pour l'ensemble de la population (existante et à venir)	3 846
Résidences principales existantes en 2024 = 3 342 (INSEE 2021) + 26 (logements autorisés 2022-2024)	3 368
Nombre total de résidences principales à créer ou à remettre sur le marché pour tenir compte des nouvelles familles à accueillir et du desserrement des ménages actuels	478

Les besoins bruts en matière de résidences principales

Action 2 : Offrir une diversité typologique en matière de logements

Afin de répondre aux besoins d'un maximum d'habitants, de leurs enfants qui souhaitent rester sur le territoire ou encore de nouveaux foyers qui souhaitent s'installer à l'année, il convient de poursuivre la diversification du parc bâti.

Ainsi, en complément des résidences seniors et maisons de retraite créées ces dernières années, la révision du PLU doit permettre la création de logements individuels groupés (villas mitoyennes) et d'appartements (avec de petits collectifs). Il faut limiter les formes urbaines très consommatrices d'espace et les logements non accessibles au plus grand nombre.





Dans un premier temps, cette diversification doit s'appuyer sur la réhabilitation du parc existant et la lutte contre la vacance. A ce propos, la Commune de Pégomas vise la remise sur le marché de 5 logements, soit 15% des 30 logements recensés par LOVAC.

BESOINS EN PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS		
Besoin en logements	Objectif de lutte contre la vacance	Logements à créer
478 résidences principales	5 (15% des 30 logements recensés par LOVAC en 2024)	473

Objectifs de lutte contre la vacance

A noter que la diversification du parc bâti et donc la densification attendue de l'enveloppe urbaine ne doit pas se faire au détriment du cadre paysager local. Comme au PLU précédent, l'objectif est ainsi de limiter le linéaire des façades pour éviter de longs fronts bâtis contraires à l'esprit du centre-ville. De même, la Commune restera vigilante sur le traitement des clôtures et des espaces extérieurs.

Action 3 : Améliorer la qualité des logements

Au-delà de la lutte contre la vacance, il convient d'améliorer le confort des logements existants pour les résidents tout en réduisant les dépenses énergétiques et l'émission de gaz à effet de serre.

Dans ces conditions le PLU doit :

- Favoriser la réhabilitation thermique et énergétique des bâtiments existants ;
- Rechercher la performance énergétique pour les nouvelles opérations ;
- Encourager prioritairement la production d'électricité photovoltaïque en toiture sous réserve des protections patrimoniales (site inscrit, monuments historiques, etc.) ;
- Permettre l'emploi des énergies renouvelables alternatives pour la production de chaleur et de froid.

Action 4 : Promouvoir le développement de logements abordables

La Commune de Pégomas compte actuellement moins de 10% de Logements Locatifs Sociaux. Aussi, plusieurs actions sont projetées en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse en cours de révision et dans le respect de l'article 55 de la Loi SRU : création de secteurs de mixité sociale et fonctionnelle, accompagnement de programmes mixtes en matière de logements (orientations spécifiques), réhabilitations de logements existants, etc.

In fine, la Commune de Pégomas s'inscrit dans une démarche de mise en adéquation avec les objectifs fixés par l'Etat en intégrant 50 % de logements aidés pour pouvoir rattraper son retard : logements locatifs sociaux, logements en accession sociale, logements communaux, etc.



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

Consommation foncière estimée ces dernières années

L'analyse des permis autorisés et des travaux mis en œuvre met en évidence pour la période 2011-2020 une consommation foncière de 22,58 ha dont 9,81 ha au sein du tissu urbain constitué (complements de dents creuses et opérations d'optimisation foncière).

La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur cette période 2011-2020 est estimée à 12,77 ha, dont 6,97 ha pour du logement. A titre de comparaison, sur cette même période, le CEREMA estime la consommation d'ENAF à 12,0 ha (données très proches).

Au regard de la Loi Climat et Résilience, la Commune ne pourra consommer plus de 6,39 ha d'ENAF entre 2021 et 2030 et plus de 3,20 ha d'ENAF entre 2031 et 2040 (toutes destinations confondues : Economie, logements, équipements).

Le potentiel foncier du PLU en vigueur

En mars 2025, le potentiel urbanisable du PLU en vigueur est estimé à 26,75 ha dont 17,85 ha d'ENAF.

Zone	Superficie (ha)	Dents creuses	ENAF au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)	ENAF en extension de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
U1 Centre ville	1,40	0,00	0,00	0,00
U1 Le Château	3,22	0,00	0,00	0,00
U1 La Fènerie	0,64	0,00	0,00	0,00
U2 Centre ville	67,60	1,32	0,65	0,00
U2 Le Bastidon	2,05	0,00	0,00	0,87
U2 Cabrol	11,61	0,09	0,00	0,00
U2 Le Cigalou	1,42	0,00	0,00	0,00
U2 Maison de retraite	1,75	0,00	0,00	0,00
U3 Partie Est	39,29	2,78	0,48	0,53
U3 Partie Ouest	55,19	2,10	4,41	1,33
U3 Cabrol Ouest	3,30	0,51	0,00	0,00
U3 Cabrol Sud	1,56	0,00	0,00	0,00
U3 La Fènerie	22,42	1,33	0,00	0,70
U3 La Fènerie sud	2,18	0,00	0,00	0,00
U3 La Fènerie Est	2,11	0,00	0,00	0,00
U3a L'Avère	10,47	0,28	0,00	0,00
U4 La Bellesse	9,99	0,00	0,00	2,15
U4 Grand Vallon	5,01	0,27	0,00	0,45



Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

U4 Les Mitres	10,39	0,22	0,00	0,76
U4 Castellaras	10,72	0,00	0,00	3,57
U5 Fènerie Ouest	4,30	0,00	0,00	0,00
U5 Fènerie Est	15,64	0,00	0,00	0,86
U6 Complexe sportif	7,26	0,00	0,00	0,00
U6 Saint Pierre	1,10	0,00	0,00	0,00
U6 Ecole Ferry	0,41	0,00	0,00	0,00
U6 Ecole M. Curry	0,74	0,00	0,00	0,00
U6 Le Bastidon	3,70	0,00	0,00	1,09
U7 Camping	2,06	0,00	0,00	0,00
U8 La Fènerie	0,41	0,00	0,00	0,00
Total	297,94	8,90	5,54	12,31
			17,85	
		26,75		

Les besoins exprimés dans le PADD

Les besoins en matière économique

En matière économique, le PADD n'ambitionne aucune création nouvelle de zones d'activités. En termes fonciers, deux interventions sont identifiées :

- Densification / comblement de la zone économique de la Fènerie (en mars 2025, le potentiel urbanisable restant est estimé à **0,86 ha d'ENAF**)
- Optimisation foncière en entrée de ville sur le site de l'actuelle pépinière agricole

Les besoins en matière d'équipements collectifs

Les objectifs affichés en matière d'équipements collectifs ne nécessitent pas la consommation d'ENAF. Les parcelles concernées par les différents projets font moins de 2 500 m² au cœur du tissu urbain constitué. **Aucun ENAF ne doit être consommé.**

Les besoins en matière de logements

Le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT'Ouest qui 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 pour du logement.

En tenant compte du bilan triennal de la Commune et la consommation de 2,1 ha d'ENAF entre 2021 et 2023, seuls **3,9 ha d'ENAF** pourraient être consommés pour répondre aux besoins en logement.

Les objectifs de modération de la consommation foncière

Au regard des impératifs imposés par le cadre législatif et supra-communal, **la révision du PLU devra entraîner une réduction importante des zones urbaines et des possibilités de densification.**

Le potentiel constructible en ENAF est en effet estimé au PLU en vigueur (mars 2025) à 17,85 ha, dont 12,31 ha en extension de la partie actuellement urbanisée. Ce potentiel est près de 4,5 fois supérieur aux besoins exprimés dans le PADD.



Via l'inscription d'espaces paysagers inconstructibles, le déclassement de zones urbaines en zones naturelles, la prise en compte de risques naturels ou tout autre outil adapté à tel ou tel site, le potentiel constructible doit être réduit :

- Sur les sites collinaires au regard des impacts avérés (risque feu de forêt, desserte insuffisante, terrain en pente générant des impacts visuels conséquents, problèmes d'écoulements des eaux pluviales, etc.)
- Sur les sites où les risques inondations (zones rouge), feu de forêt (zones rouges du PPRif) et mouvements de terrain sont connus (tels le Castellaras ou La Tuilière)
- Sur les sites présentant un enjeu paysager (espaces de jardin, entrées de ville, etc.)

Seules exceptions, des extensions urbaines mesurées seront étudiées pour les sites déjà bâtis afin d'améliorer la cohérence du zonage. Ces sites étant déjà aménagés, ils ne génèrent pas de consommation foncière nouvelle.