

Département des Alpes-Maritimes (06)

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
PAYS DE GRASSE - COMMUNE DE
PEGOMAS**



ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

7.1 - NOTE D'URBANISME



ZI Bois des Lots
10 Allée des Gonsards
26 130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX

Téléphone : 04-75-04-78-24

*Etude réalisée avec le
concours financier de
l'Agence de l'Eau RMC*

*Décision attributive
n°2019 6011 du 5
décembre 2019*

*N° opération :
141.2019.108-OSC*



GRUPE MERLIN/Réf doc : 1319050-ER1-ETU-ME-1-001

**Le Commissaire enquêteur
Françoise ROUXEL**



Ville de **PÉGOMAS**

Note d'urbanisme

PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES DE LA COMMUNE DE PEGOMAS

Mairie de Pégomas
169 Avenue de Grasse
06580 PEGOMAS

*Le Commissaire enquêteur
Françoise ROUXEL*

1) Le PLU de Pégomas en vigueur

a. Le PLU approuvé en 2019 et ses évolutions

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pégomas a été approuvé par délibération du conseil municipal le 11 mars 2019.

L'ensemble du dossier du PLU de Pégomas en vigueur est disponible en consultation :

- Au service urbanisme de la ville,
- Sur le site du Géoportail de l'Urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>
- Sur le site de la ville de Pégomas : <https://villedepegomas.com/plan-local-durbanisme-plu-pegomas/>

Le dossier du PLU de Pégomas en vigueur ne contient que les plans de récolement des réseaux d'eaux pluviales, il n'existe pas de zonage d'eaux pluviales.

Evolutions du PLU	Date	Objet
Mise à jour	7 juin 2019	Prendre en compte le périmètre du droit de préemption urbain simple
Mise à jour	14 février 2022	Annexer le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI) révisé et approuvé le 15 octobre 2021
Modification n°1	17 mai 2022	Prendre en compte le nouveau PPRI, modifier le contour de la zone U6 et de certains emplacements réservés, modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation et améliorer le règlement
Mise à jour	16 novembre 2022	Instaurer la servitude d'utilité publique relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et produits chimiques
Mise à jour	4 mars 2025	Instaurer de nouvelles servitudes d'utilité publique, mettre à jour des fiches des servitudes d'utilité publique et annexer le Règlement Local de Publicité (RLP) approuvé en conseil municipal le 28 juin 2023
Modification n°2	9 décembre 2025	Revoir les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global et les emplacements réservés, améliorer le règlement
Modification n°3	9 décembre 2025	Classer la parcelle AT n°57 en zone naturelle

b. Le zonage du PLU en vigueur

Les zones urbaines repérés par l'indice U au plan de zonage, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles correspondent à :

- Une zone U1 pour l'urbanisation historique dense.
- Une zone U2 pour l'urbanisation dense du centre-ville,
- Une zone U3 pour les secteurs d'habitat de moyenne densité, avec un sous-secteur U3a pour le secteur de Monteson au profil topographique particulier et un sous-secteur U3b au lieudit La Gravière où la densité est plus importante au regard du caractère central du site
- Une zone U4 pour les secteurs d'habitat pavillonnaire de faible densité

- Une zone U5 pour le secteur dédié aux activités économiques et artisanales,
- Une zone U6 pour les secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- Une zone U7 pour le secteur du camping,
- Une zone U8 pour l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Les zones agricoles repérées par l'indice « A », sont destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles correspondent à :

- Une zone A pour les espaces agricoles,
- Une zone Ap correspondant aux espaces cultivés ou potentiellement cultivables pour les plantes à parfum.

Les zones naturelles repérées par l'indice « N » au plan, sont destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

c. Le règlement écrit du PLU en vigueur

Règles d'emprise au sol et d'espaces verts :

Zone du PLU	Emprise au sol maximale autorisée	Espaces verts minimum	Espaces verts pleine terre minimum
U1	NR	NR	NR
U2	50 %	NR	40 %
U3 et U3a	15 % (+ 4 % piscine et poolhouse)	65 %	35 %
U3b	30 %	50 %	35 %
U4	10 % (+ 4 % piscine et poolhouse)	80 %	50 %
U5	50 %	NR	15 %
U6	NR	NR	NR
U7	NR	NR	NR
U8	NR	NR	NR
A	NR	NR	NR
N	250 m ²	NR	NR

A cela s'ajoute :

- Les règles du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI approuvé le 15/10/2021) dans les secteurs concernés limitant l'emprise au sol à 30 % en général,
- Une majoration de 20 % de l'emprise au sol autorisée pour réalisation de projets comportant des logements locatifs sociaux.

Règles concernant la gestion des eaux pluviales :

➤ Zone U1

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe avec un débit à 0,4 L/s ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

➤ Zone U2 / U3 / U4 :

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toute construction neuve ou aménagement de plus de 10 m² excepté les piscines, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit à 0,4 L/s sera exigé avec un cubage de 90l/m² de surface imperméabilisée.

Le calcul du dimensionnement du bassin devra tenir compte de l'ensemble des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

➤ Zone U5 / U6 :

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toute construction neuve ou aménagement de plus de 10 m², excepté les piscines, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit à 0,40 L/s sera exigé avec un cubage de 90 l/m² de surface imperméabilisée.

Le calcul du dimensionnement du bassin devra tenir compte de l'ensemble des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.

L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

➤ Zone U7 / U8 / A / N :

La collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Règles concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux :

Concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les zones soumises à des risques de retrait - gonflement des sols argileux sont identifiées sur le plan porté à la connaissance de la commune par le Préfet.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose, pour toute nouvelle construction située dans les zones exposées à un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement d'argile, deux études :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une **étude géotechnique** à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

2) Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI) a été révisé et approuvé le 15 octobre 2021. Le PPRI délimite des zones bleues et des zones rouges après avoir croisé deux variables : la caractérisation de l'aléa qui résulte de l'inondation due aux débordements des cours d'eau et les enjeux.

Le PPRI est disponible en consultation en ligne sur le site de la Préfecture : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques/Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-PPR-et-Porter-a-Connaissance-PAC/PPR-et-PAC-approuves/PEGOMAS/PPR>

Les zones bleues correspondent aux zones où s'applique un principe général de constructibilité sous conditions :

- La zone B1 : les secteurs d'autre zone urbanisée (AZU) soumis à un aléa faible à modéré,
- La zone B2 : les secteurs de centre urbain (CU) soumis à un aléa faible à modéré.

Les zones rouges correspondent aux zones où s'applique un principe général d'inconstructibilité (sauf exceptions) :

- La zone R1 : les secteurs d'autre zone urbanisée (AZU) et de zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) soumis à un aléa fort,
- La zone R2 : les secteurs de zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) soumis à un aléa faible à modéré,
- La zone R3 : les secteurs de centre urbain (CU) soumis à un aléa fort.

À ces zones rouges s'ajoute la zone R0 : les bandes de terrain constituées des lits mineurs des cours d'eau, vallons et canaux d'évacuation des eaux augmentés de marges de recul d'au moins 3 mètres par rapport à la crête des berges ou de 8 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau, vallons et canaux de part et d'autre de cet axe. La grandeur retenue correspond au cas le plus contraignant des deux.

Pour chaque zone, le PPRI indique quels sont les projets autorisés et sous quelles conditions. Il réglemente notamment :

- L'emprise au sol : en zone bleue B1 (la plus représentée), celle-ci est inférieure ou égale à 30 % de la surface inondable et peut aller jusqu'à 50 % en cas de transparence hydraulique (conditions strictes).
- La cote de référence : cote au-dessus de laquelle doit être calé le 1^{er} plancher aménagé.

3) Evolution récente de l'urbanisation

a. Autorisations d'urbanisme

Nombres de dossiers déposés :

	2022	2023	2024	2025
Déclarations Préalables (DP)	132	147	154	124
Permis de construire (PC)	27	26	24	34
Permis d'Aménager (PA)		3	4	1

En 2025, 34 dossiers de permis de construire ont été déposés dont 21 concernent des constructions neuves (maisons individuelles, immeubles, bureaux, etc.).

b. Rapport triennal sur l'artificialisation des sols de 2024

Un premier rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols a été établi en 2024 avec une période analysée de 2021 à 2023. Les points essentiels de ce rapport sont les suivants :

- Sur la période de référence 2011-2021, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Pégomas est établie à 17,9 hectares, soit environ 1,8 hectares par an.
- 1,3 hectares proviennent de terrains agricoles, 0,8 hectare d'espaces forestiers et 7,8 hectares de terrains naturels.
- Selon ces données et les modalités de la loi Climat et Résilience, la commune doit réduire sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur la période 2011-2021 de 50 % jusqu'en 2031, puis réduire encore progressivement jusqu'à atteindre 0 hectare d'artificialisation des sols en 2050. L'objectif maximal de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 est donc de 8,9 hectares, soit 0,9 hectare par an.
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023 représente à l'échelle du territoire communal une surface de 2,1 hectares. La consommation nouvelle s'est faite sur des espaces naturels (0,9 ha), sur des espaces forestiers (0,66 ha) et sur des espaces agricoles (0,55 ha).

4) Révision en cours du PLU

Le Conseil Municipal de la ville de Pégomas a prescrit la **mise en révision du PLU** par délibération le 19 décembre 2023.

Le PLU de Pégomas doit évoluer, notamment pour :

- Assurer la compatibilité générale du document avec le SCOT'Ouest des Alpes Maritimes, approuvé le 20 mai 2021,
- Prendre en compte la loi Climat et Résilience en date du 22 août 2021 en ce qui concerne la lutte contre l'artificialisation des sols et l'objectif d'atteindre Zéro Artificialisation Nette en 2050,
- Mettre à jour le document au regard des évolutions des projets et du développement de la commune pour correspondre aux besoins actuels, en retravaillant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) et les emplacements réservés,

- Modifier des articles du règlement pour en faciliter la compréhension et palier à certains oublis,
- Mieux prendre en compte les risques naturels et la protection de l'environnement et des paysages dans la définition du zonage.

A partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir. Le PADD a été débattu en Conseil Municipal le 3 juillet 2025.

Une fois qu'il sera approuvé, le zonage pluvial de Pégomas sera intégré dans les annexes de la révision du PLU. Par ailleurs, les prescriptions émises dans le zonage pluvial seront reprises dans les différents documents concernés constituant le PLU de Pégomas.

L'approbation de la révision du PLU est envisagée en 2027.