

PLAN LOCAL D'URBANISME - AURIBEAU-SUR-SIAGNE

TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES - PRÉ-ARRÊT

RÉUNION PUBLIQUE // 22 AVRIL 2025



E S P A C E
S P A C E

QU'EST CE QU'UN PLU ?

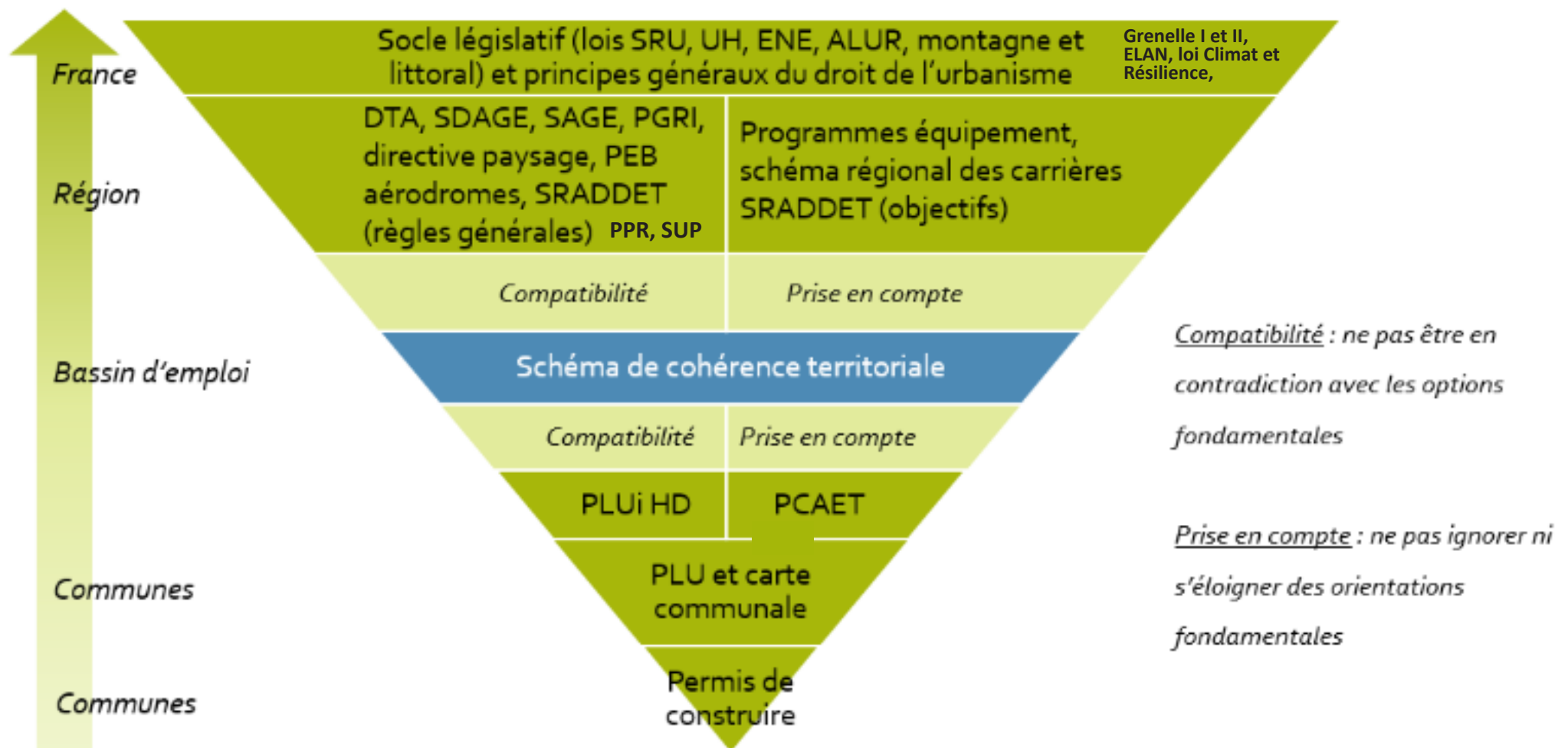
- La formalisation des **intentions d'aménagement de la commune** pour les 10 à 15 années à venir.
- Un document qui **réglamente le droit des sols**, les possibilités de construire sur l'ensemble de la commune.

Le PLU est composé de plusieurs documents :

- ▶ **Le rapport de présentation**: volet explicatif du PLU, avec un diagnostic et l'explication des choix retenus
- ▶ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : expression de la stratégie politique et du développement de la commune
- ▶ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : définition plus spécifiques sur des secteurs à enjeux
- ▶ **Le zonage et le règlement** : traduction graphique et écrite des règles d'urbanisme qui s'appliquent au territoire
- ▶ **Les annexes** : documents à respecter ou à prendre en compte en plus du PLU par les projets urbains

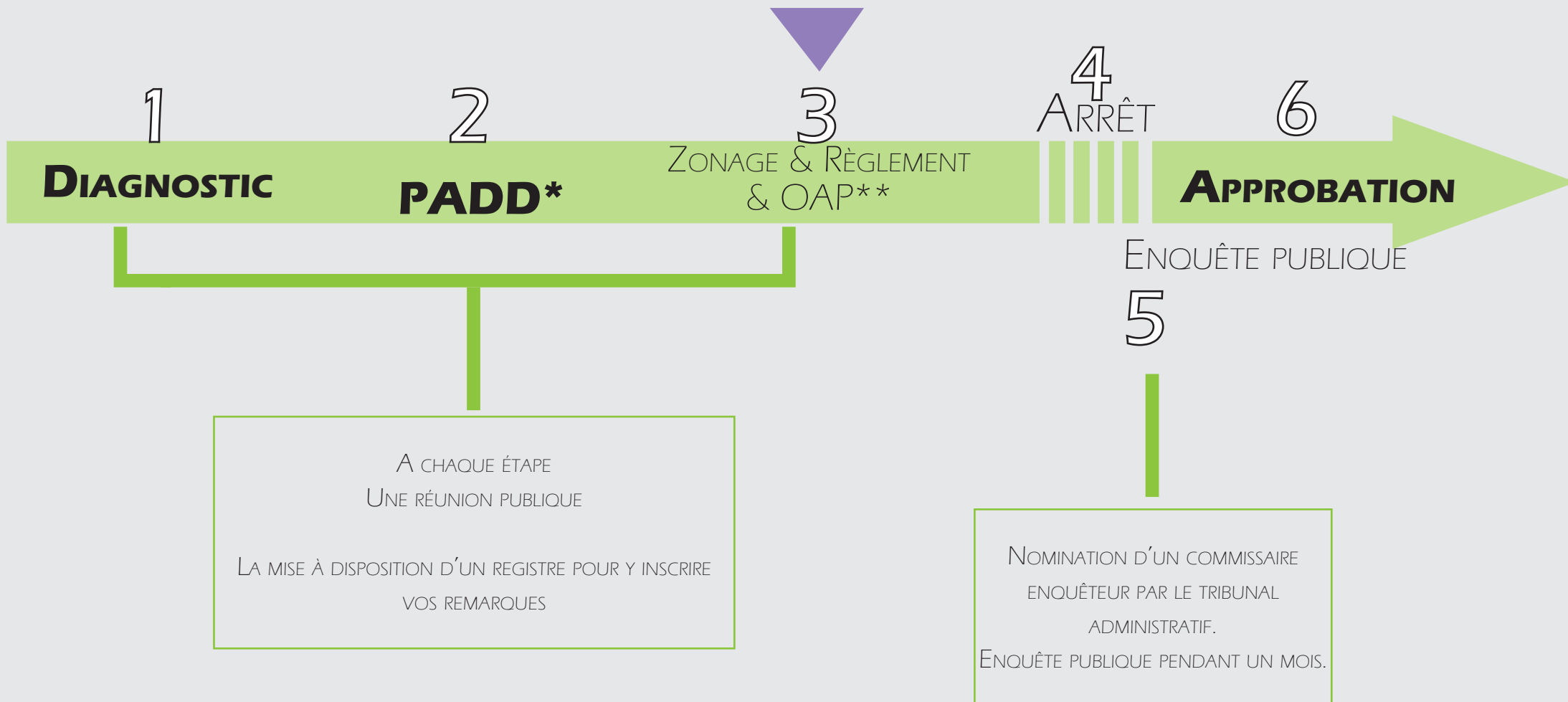
RAPPEL DU SOCLE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Une place centrale dans la hiérarchie des normes



LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION DU **PLU**

NOUS EN SOMMES LÀ !



* *Projet d'Aménagement et de Développement Durables et Orientations
d'Aménagement et de Programmation*

** *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT') OUEST

Le territoire communal est intégré au SCoT'Ouest approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire depuis le 4 août 2021.

Le SCoT est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire, de projet ou bassin de vie détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) s'impose au PLU d'Auribeau-sur-Siagne et traduit les objectifs du PADD en prescriptions réglementaires.

La commune fait partie de l'entité **Moyen-Pays** : espace de transition entre la montagne et la bande côtière centré sur le Pays de Grasse.

Les principales orientations sont les suivantes :

- *une croissance démographique moyenne d'environ 0,3 %/an ;*
- *une consommation foncière totale maximale d'environ 3 ha à l'horizon 2040 ;*
- *un effort sur la réalisation de logements et la diversification des types d'habitat ;*
- *l'accueil d'activités commerciales ;*
- *un renforcement des mobilités douces ;*
- *des espaces agricoles à protéger ;*
- *une trame verte et bleue à préserver.*

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT') OUEST

BIODIVERSITÉ, PAYSAGE ET AGRICULTURE

Réservoirs de biodiversité

- Espaces agricoles (stratégiques, structurants, emblématiques)
- Réservoirs forestiers
- Réservoirs ouverts (reconquête agricole potentielle)

Zones relais

- Éléments de nature en ville

Corridors écologiques et coupures naturelles

- Corridors écologiques en milieux urbains
- Grandes coupures agronaturelles

Trame bleue

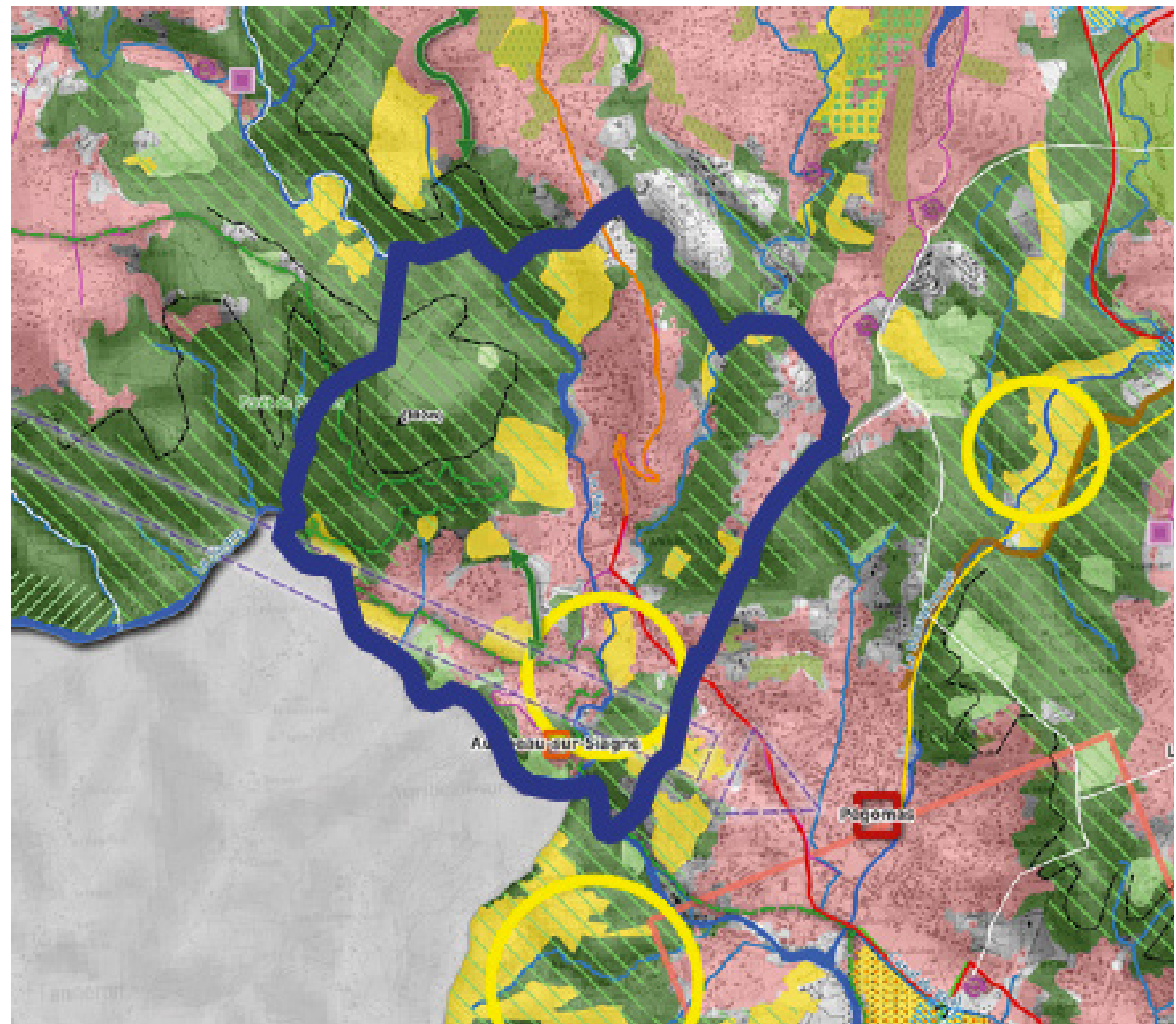
- Cours d'eau et ripisylves
- Réservoirs aquatiques

Paysage

- Sommets
- Lignes de crêtes structurantes
- Perspectives visuelles sur les éléments emblématiques

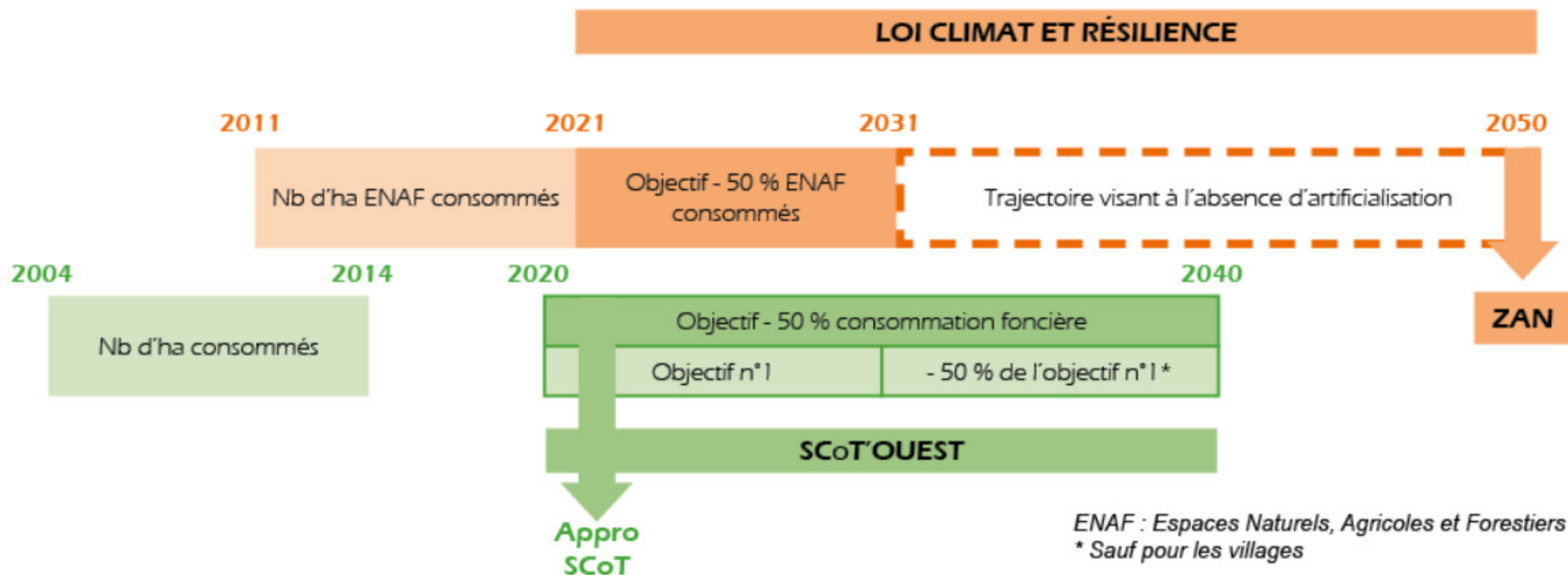
ORGANISATION DE LA TRAME URBAINE

- Enveloppe urbaine (à titre indicatif)
- Espaces non agglomérés



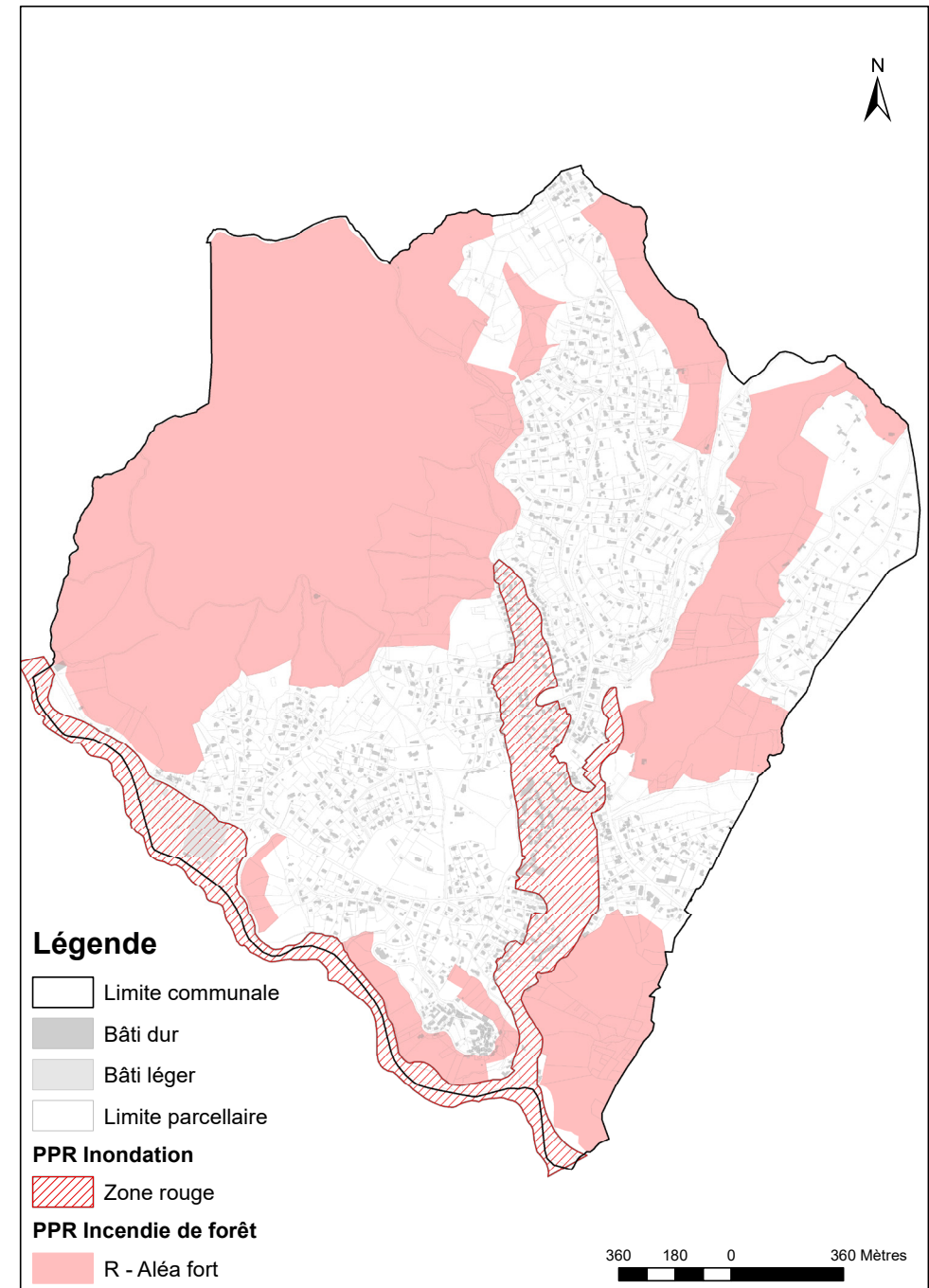
LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

- Le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050. Cette mesure sera appliquée par l'ensemble des collectivités territoriales en s'appuyant sur un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les 10 prochaines années.
- Dans le cadre du PLU, la consommation d'ENAF à l'horizon 2031 doit être de l'ordre **d'environ 2,88 ha.**



■ DES RISQUES NATURELS TRÈS PRÉSENTS

- **Mouvements de terrain** : Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) approuvé le 4.11.2004
- **Aléas de retrait et gonflement d'argile** : aléa moyen à fort
- **Séismes** : risque moyen
- **Inondations**: PPR inondation approuvé le 4.11.2004 : **environ 52 ha d'espaces inconstructibles soit environ 10 % du territoire communal**
- **Feux de forêts** : PPR incendies de forêt approuvé le 20.04.2000 et modifié le 7.07.2016 : **environ 252 ha d'espaces inconstructibles soit environ 47 % du territoire communal**



UNE BIODIVERSITÉ TRÈS RICHE

La forêt est présente sur presque la moitié de la surface communale et se situe sur les reliefs.

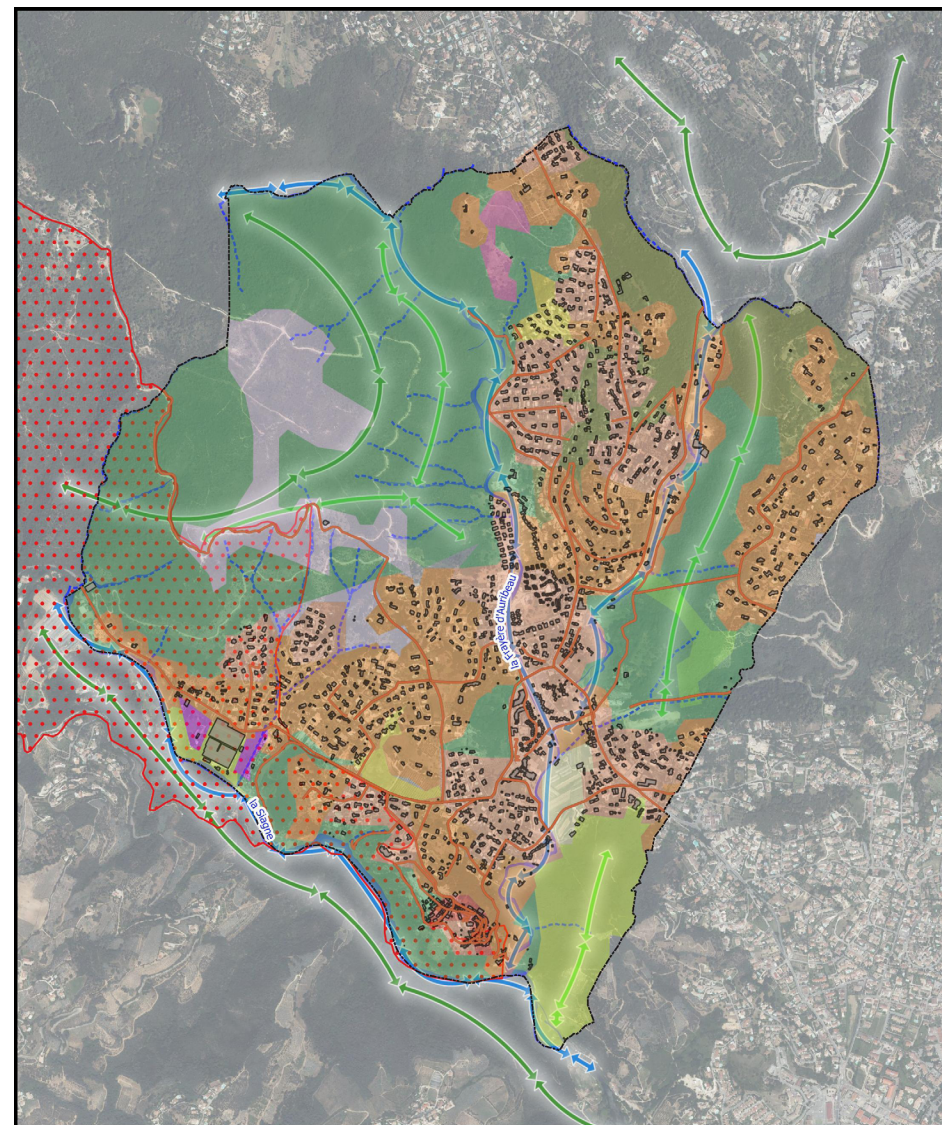
Le reste du territoire est couvert par des milieux plus ouverts et agricoles avec une urbanisation diffuse en fond de vallées.

La commune d'Auribeau-sur-Siagne se situe au sein de :

- 2 Zones Naturelles présentant un Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
- 1 site Natura 2000.

Sur le territoire communal , 4 zones humides sont recensées sur le territoire.

Les continuités écologiques sont assez marquées par les différents vallons (corridors écologiques) mais également par les espaces naturels notamment au Nord Ouest et les zones humides (réservoir de biodiversité).



Légende

TRAME VERTE :

Réservoir de biodiversité :

- Forêt et végétation arbustive en mutation
- Forêts de conifères
- Forêts de feuillus
- Forêts mélangées
- Maquis et garrigues
- Oliveraies
- Terres arables

Périmètre site Natura 2000

- Continuités écologiques :
- Tranfert de faune à l'échelle de la commune
- Tranfert de faune en milieu forestier
- TRAME BLEUE :
- Réservoir de biodiversité :
- Cours d'eau permanent
- Continuités écologiques :
- Trame bleue

Obstacles :

- Bâti diffus
- Equipements sportifs et de loisirs
- Tissu urbain continu
- Tissu urbain discontinu
- Construction

Route



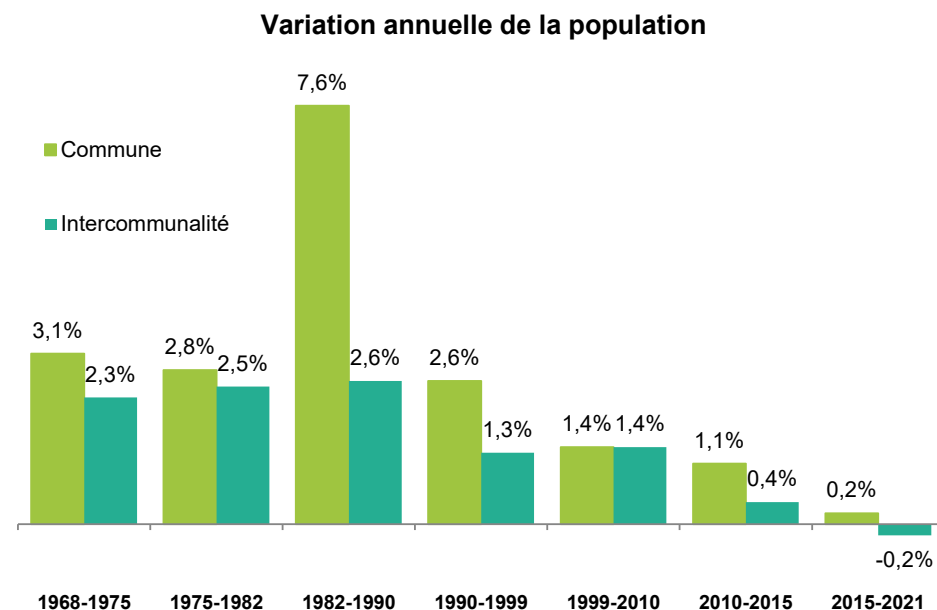
0 0,2 0,4 0,6 km

Source : BD Cadastre - Conception : TINEETUDE

CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

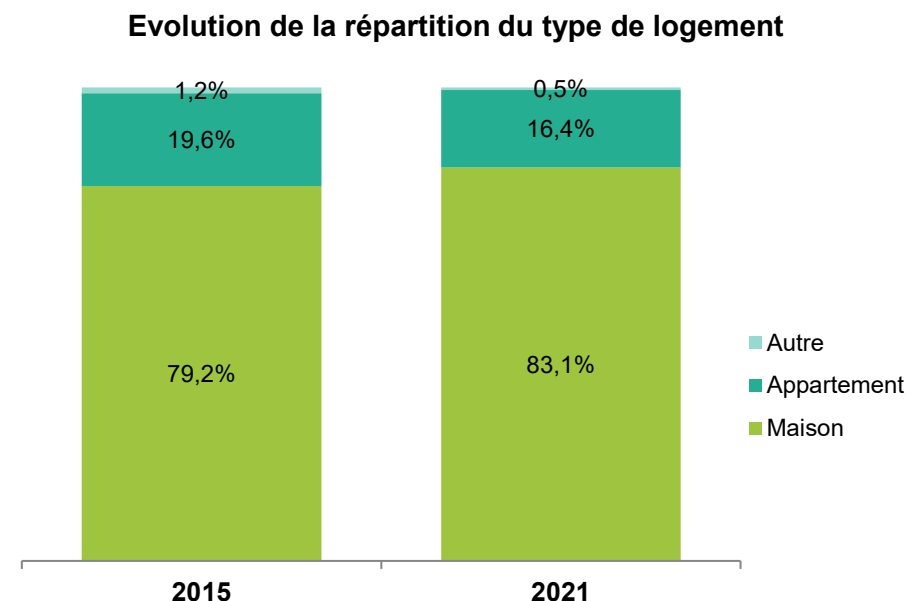
■ UNE COMMUNE QUI POURSUIT SA DYNAMISATION

- Des **hausse démographiques** plus ou moins importantes depuis 1990 (+0,2 % par an entre 2015 et 2021).
- Une **population communale relativement jeune** (29,9% de la population a moins de 30 ans et 72,5 % de la population a moins de 60 ans) mais qui tend vers un **vieillessement**.
- Une **structure familiale majoritairement représentée par des ménages avec famille** (46,7 % en 2021).



■ UN TERRITOIRE INTÉGRÉ DANS UN VASTE BASSIN DE VIE

- Une **majorité de résidences principales** (81,7%) et une part de résidences secondaires qui est en baisse.
- Une **part importante de logements individuels** (83,1%).
- Une **grande part de 4 pièces**.
- **Environ 122 logements sociaux**. Objectifs du PLH de la CAPG pour Auribeau : + 90 logements locatifs sociaux soit 15/an.



CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

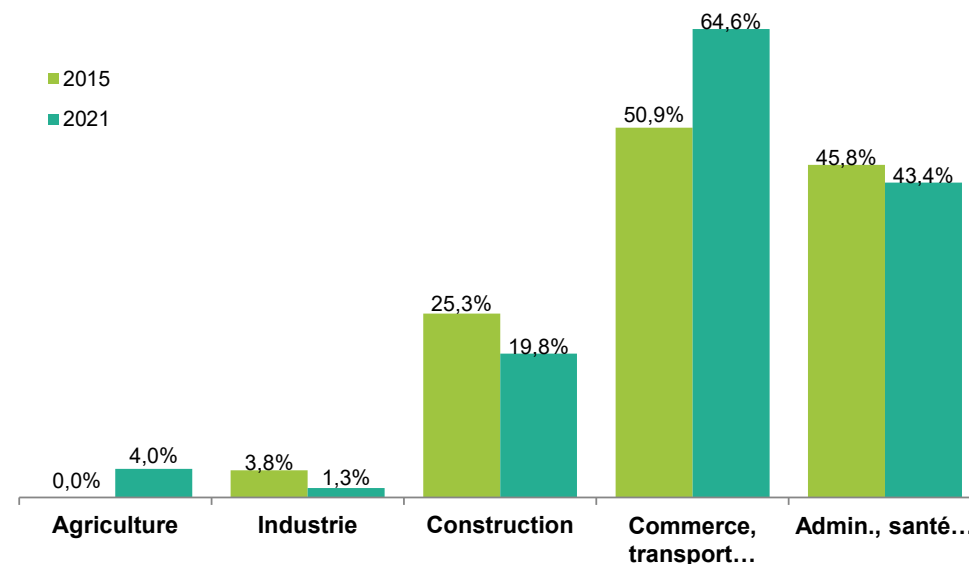
DES AXES DE COMMUNICATION FORTEMENT MARQUÉS PAR LES FLUX DE TRANSIT

- Une **forte mobilité** lors des déplacements domicile - travail mais également touristiques.
- Un **réseau piétonnier d'une grande richesse** et des chemins ruraux à mettre en valeur afin de favoriser les liaisons interquartiers.
- Un **réseau de transports en commun** géré par l'intercommunalité.
- Forte topographie qui freine le développement des modes doux.

UNE ÉCONOMIE DOMINÉE PAR LE TERTIAIRE

- Une **part importante d'actifs** (80,7%) dont 6,9% de chômeurs.
- Une **hausse de l'offre d'emploi** sur la commune et un nombre d'actifs ayant un emploi sur une autre commune en légère baisse.
- Un tissu économique marqué par la **prépondérance du secteur tertiaire**.

Evolution des emplois par secteur d'activité



■ **LES DÉFIS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (DÉBAT 12.06.2024) :**

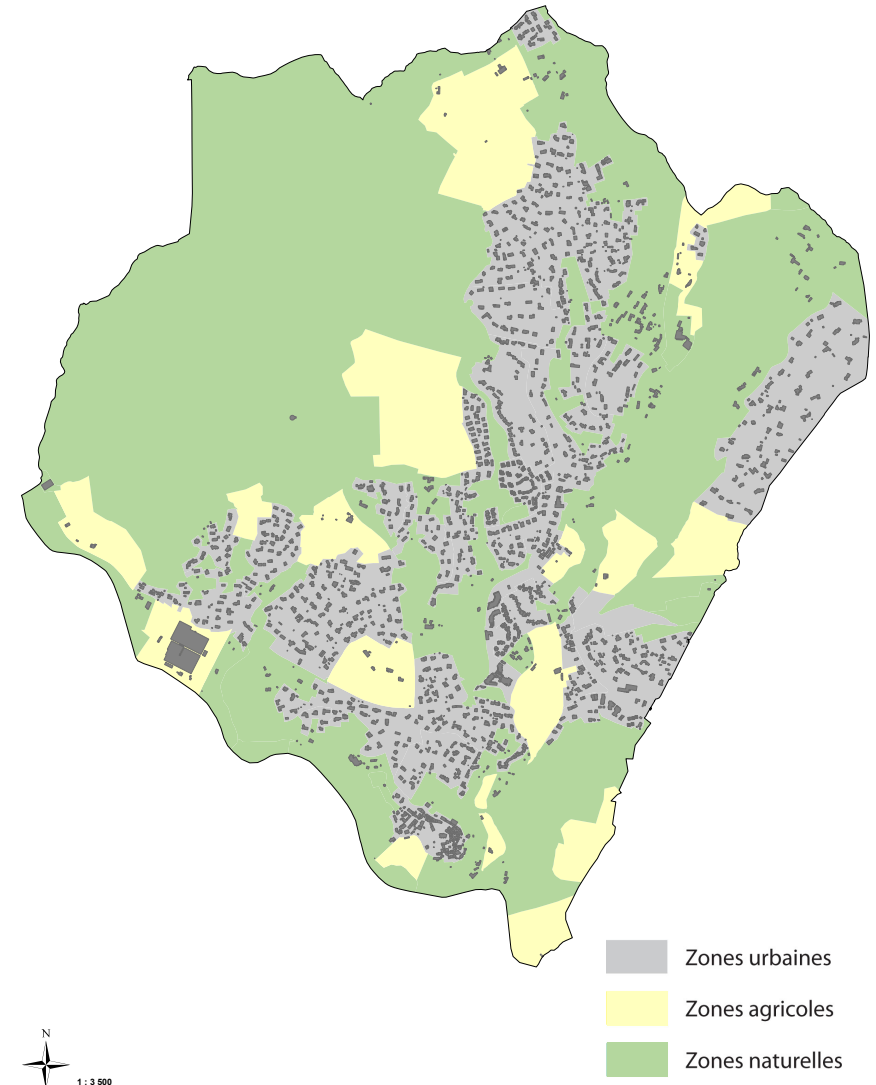
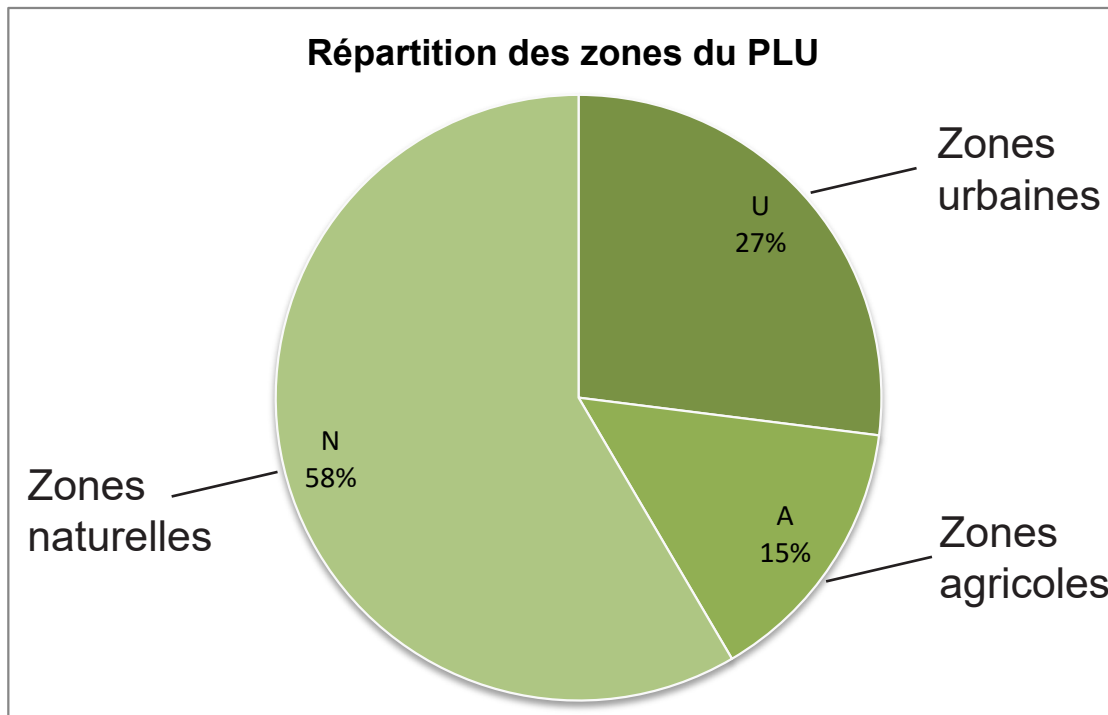
- Orientation 1 : Protéger, gérer et valoriser le grand cadre environnemental et paysager de la commune : aménager durablement le territoire
- Orientation 2 : Conforter le rôle économique et social communal : Pérenniser et diversifier les activités économiques de proximité, en lien avec le tourisme, la forêt et l'agriculture notamment
- Orientation 3 : Maîtriser le développement communal : structurer l'urbanisation du territoire
- Orientation 4 : Améliorer l'ensemble des moyens de déplacement pour rendre le territoire plus accessible
- Orientation 5 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

*un document
cadre qui révèle le
projet communal à
l'horizon 2035*

Il organise le territoire communal en plusieurs secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise aux différentes règles édictées dans le règlement.

Il identifie également des contraintes à l'aménagement qui se superposent aux limites de zones, en raison de la présence de risques, de la qualité paysagère et environnementale, des projets d'intérêts publics, etc :

- espaces boisés classés,
- emplacements réservés pour des équipements,
- éléments de patrimoine...

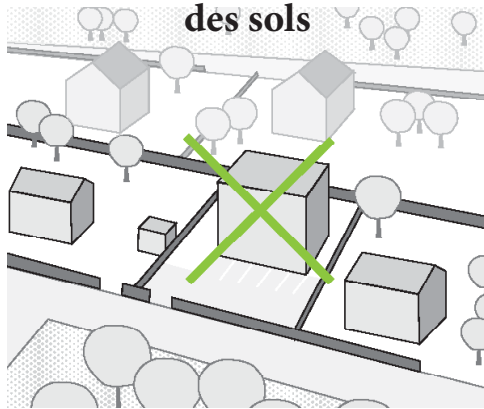


Les différentes zones du PLU d'Auribeau-sur-Siagne

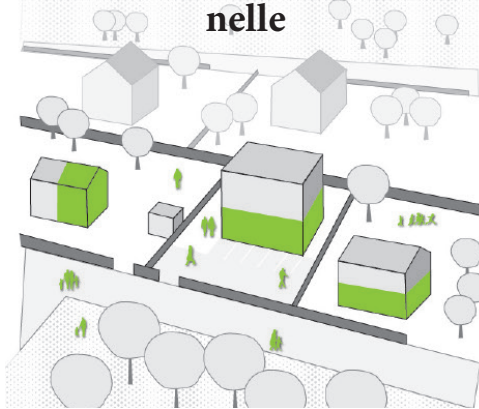
Le zonage et le règlement doivent être cohérents avec le PADD

Il définit, au travers des 9 articles qui le composent, les principes à respecter en terme :

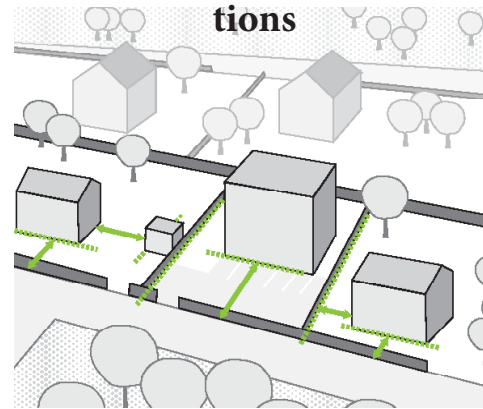
L'occupation et l'utilisation des sols



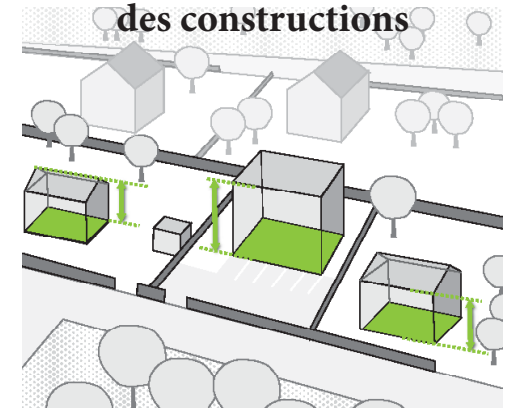
Mixité sociale et fonctionnelle



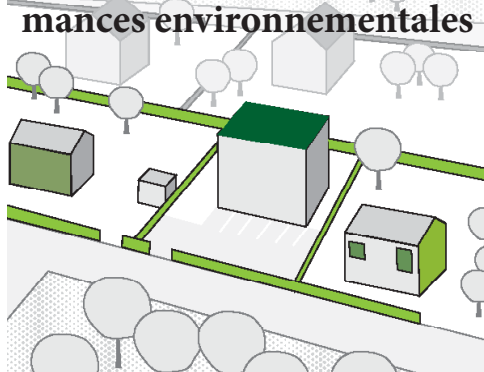
L'implantation des constructions



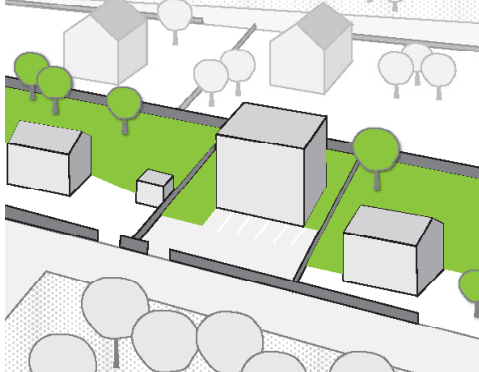
L'emprise au sol et la hauteur des constructions



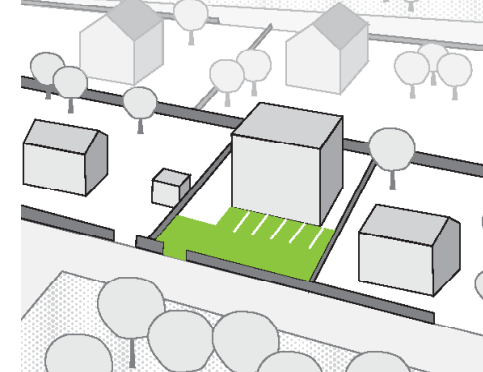
L'aspect extérieur des constructions et les performances environnementales



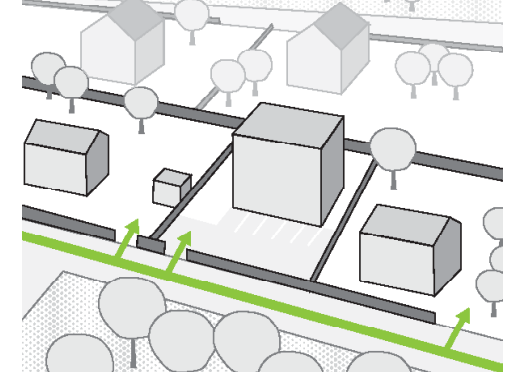
Les espaces libres, aires de loisirs et plantations



Le stationnement

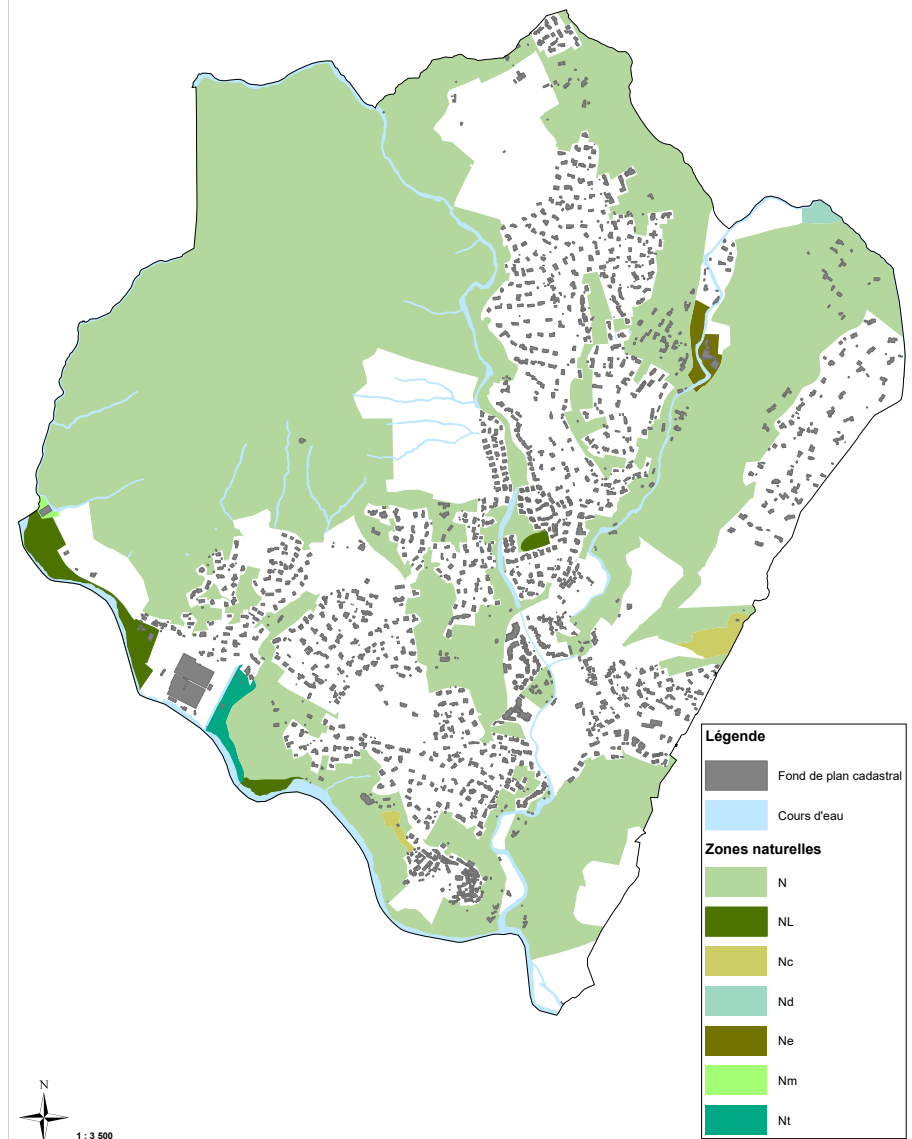


La desserte des terrains par les voiries et les réseaux



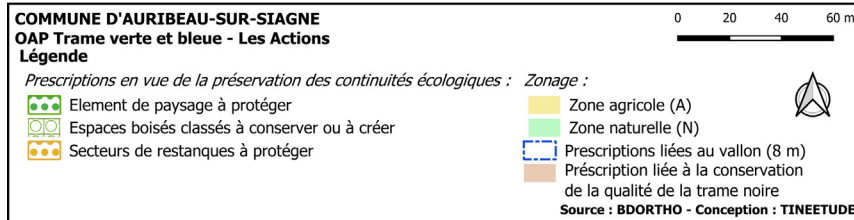
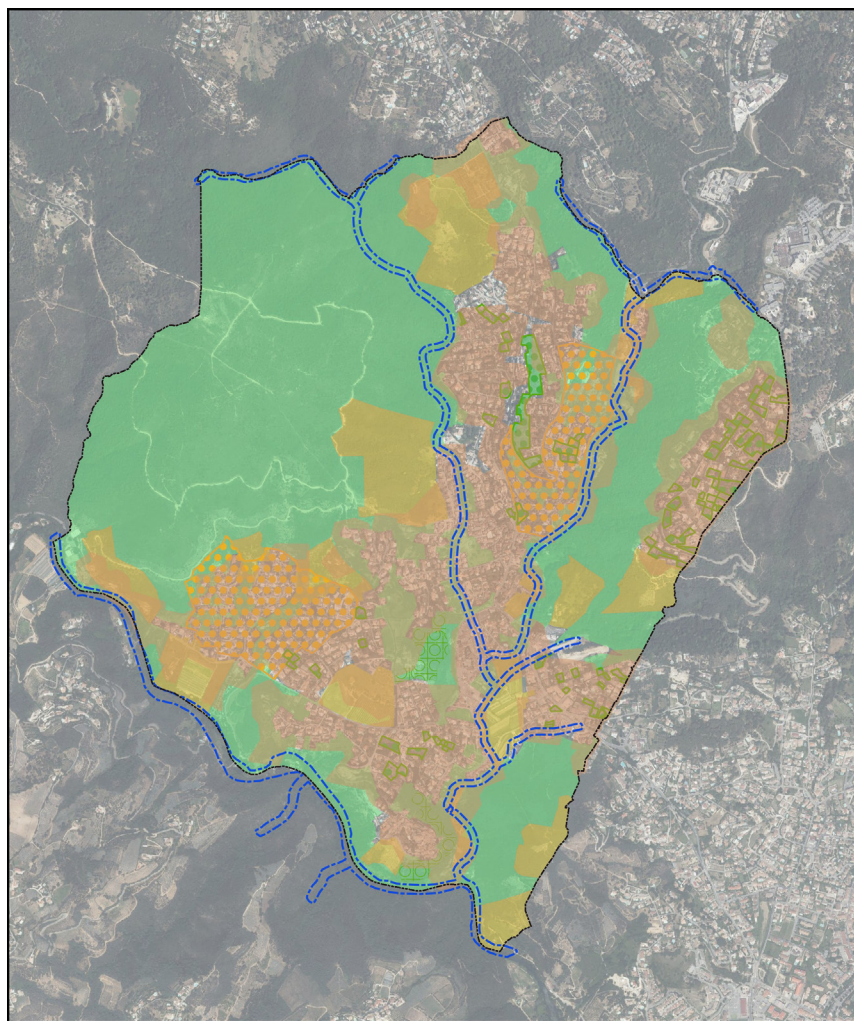
- ▶ *Protéger et préserver les grands espaces naturels et paysagers qui forment une ceinture verte et limitent les espaces urbanisés : forêt de Peygros, le socle du village, le Haut Couloubrier etc*
- ▶ *Gérer et valoriser les espaces naturels et notamment leur ouverture au public*
- ▶ *Maintenir, protéger voire reconstituer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, en cohérence avec les orientations du SCoT'Ouest*

- √ Classement en zone naturelle des espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère et écologique (trame verte et bleue).
- √ Restriction de la constructibilité : seuls l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés (30 % de la surface de plancher et maximum 180 m² de SdP). Dans les secteurs spécifiques des aménagements sont autorisées si elles sont liées à l'activité.

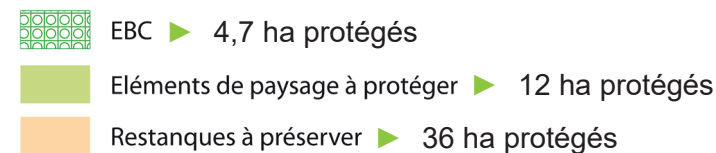
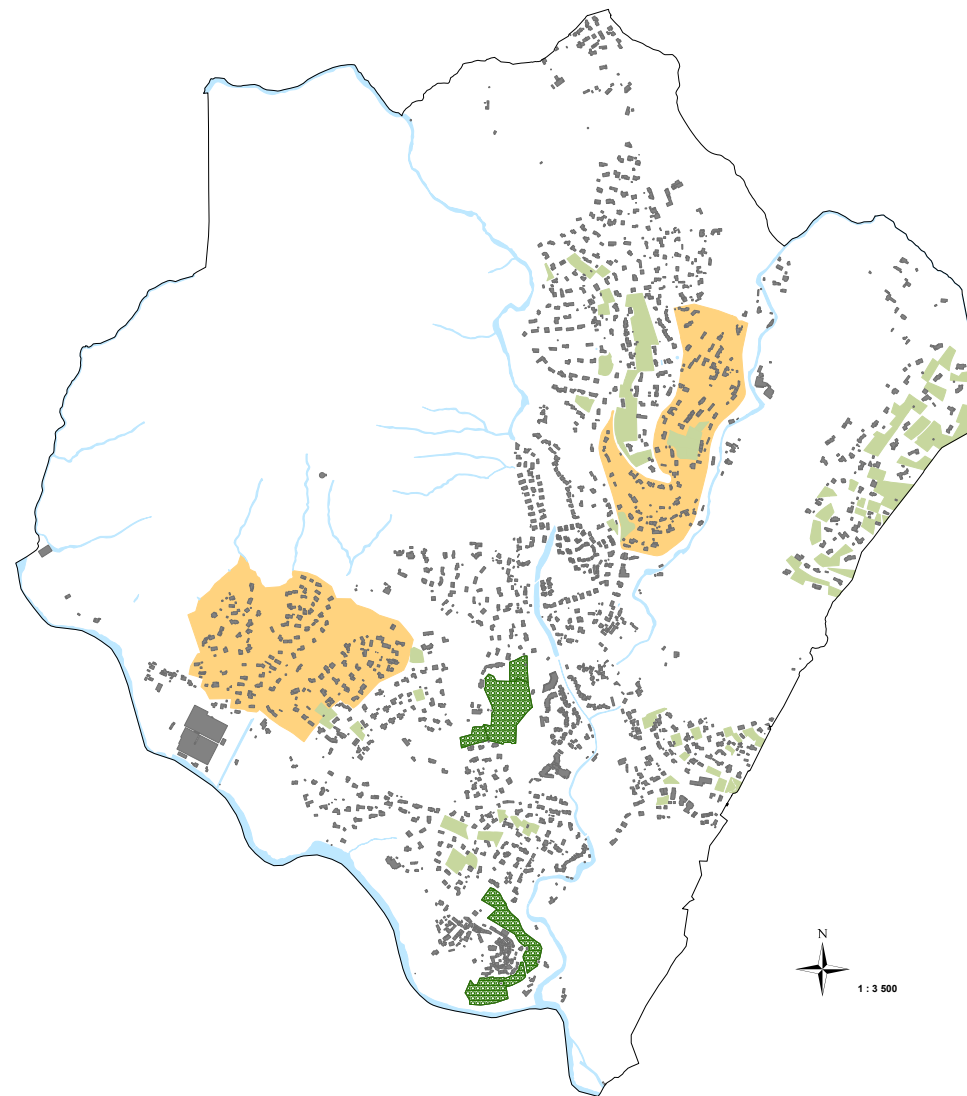


Les différentes zones naturelles du PLU d'Auribeau-sur-Siagne

✓ Le PLU intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée à la préservation et mise en valeur de la trame bleue/trame verte/trame noire.

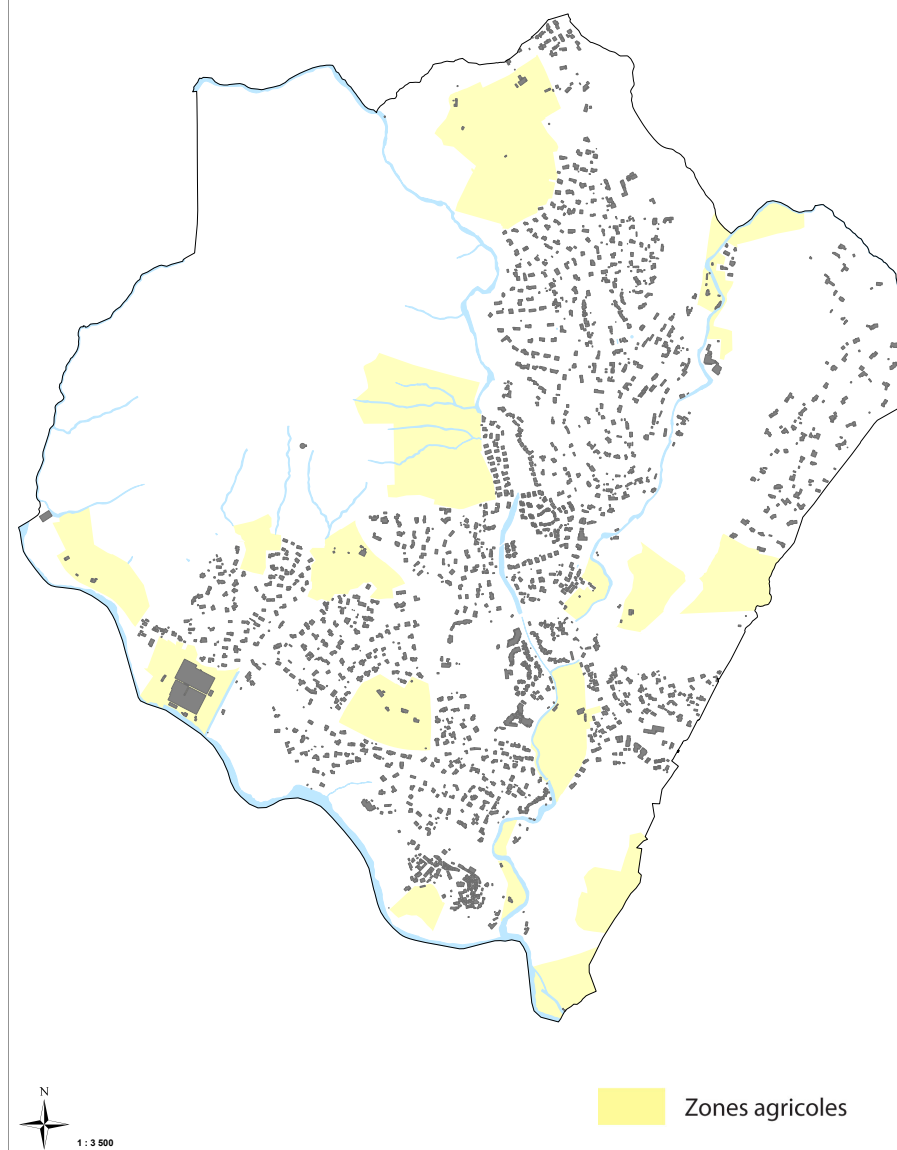


✓ Prescriptions participant à la sauvegarde et à la mise en valeur du grand paysage.



► *Préserver les espaces agricoles*

- ✓ Identification des secteurs actuellement cultivés et/ou dotés d'un potentiel agronomique avéré et classement en zone agricole sur la base du diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture.
- ✓ Restriction de la constructibilité : seules les constructions liées et nécessaires à l'activité agricoles et l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés (30 % de la surface de plancher et maximum 180 m² de SdP).



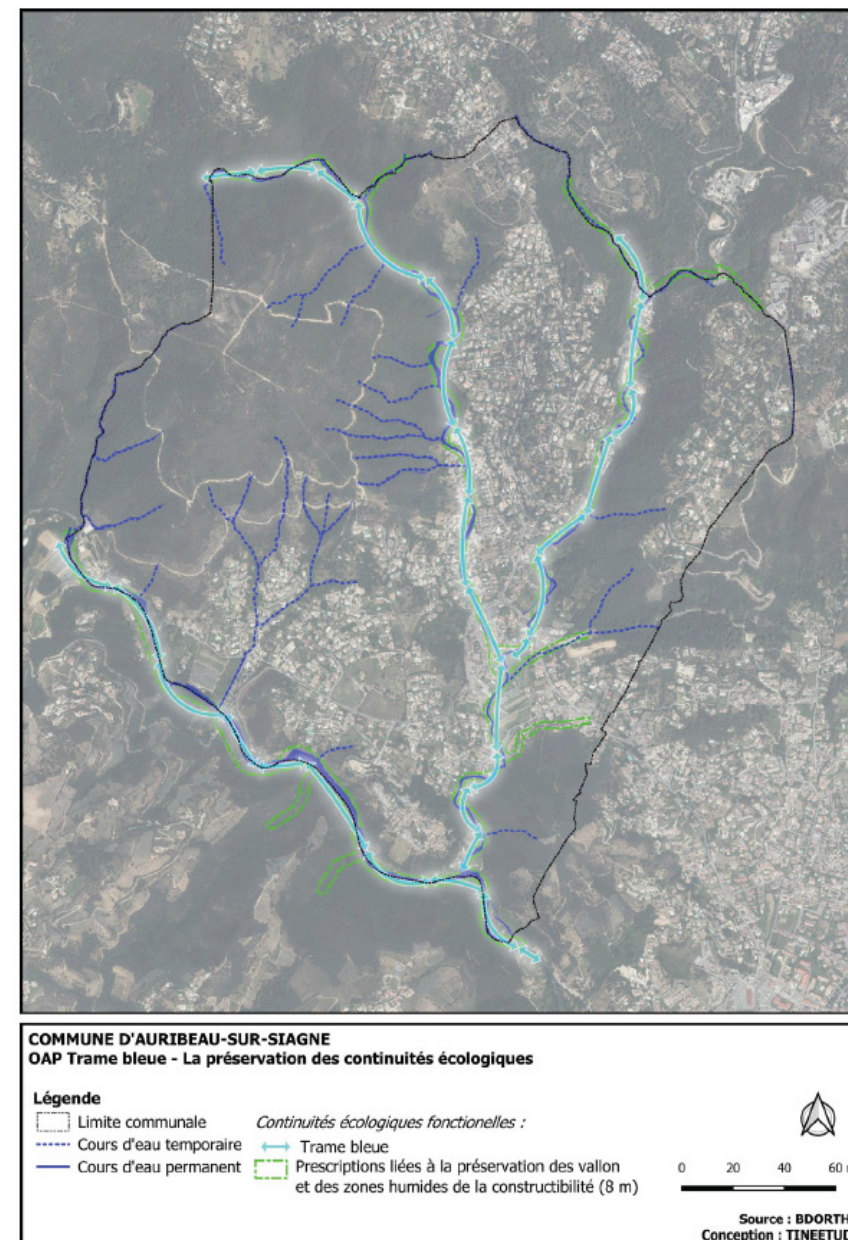
Les différentes zones agricoles du PLU d'Auribeau-sur-Siagne

- **Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels connus**
- **Préserver la ressource en eau, élément de la trame bleue communale**

✓ Dispositions spécifiques relatives à la constructibilité dans l'axe des vallons, à la perméabilité des sols... : bande inconstructible le long des vallons de 8 mètres.

- **Conforter la gestion des réseaux et assurer la modernisation du réseau d'assainissement afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution**

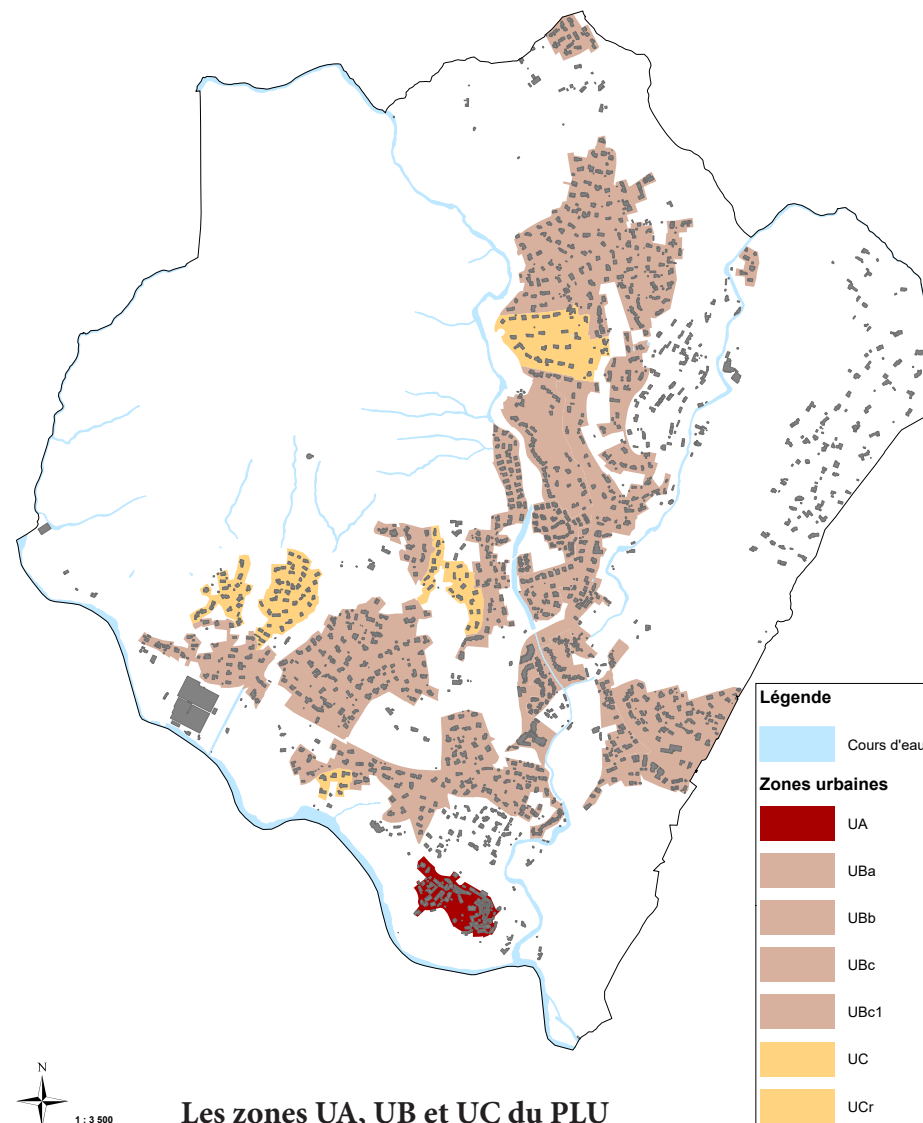
✓ L'article 13 des dispositions générales a pour objet de déterminer les conditions de desserte obligatoire des terrains par les réseaux d'eau potable, eaux usées... : raccordement aux réseaux publics, étude hydrogéologique, gestion des eaux des piscines, des clôtures etc. Un travail a été mené avec les services de la CAPG.



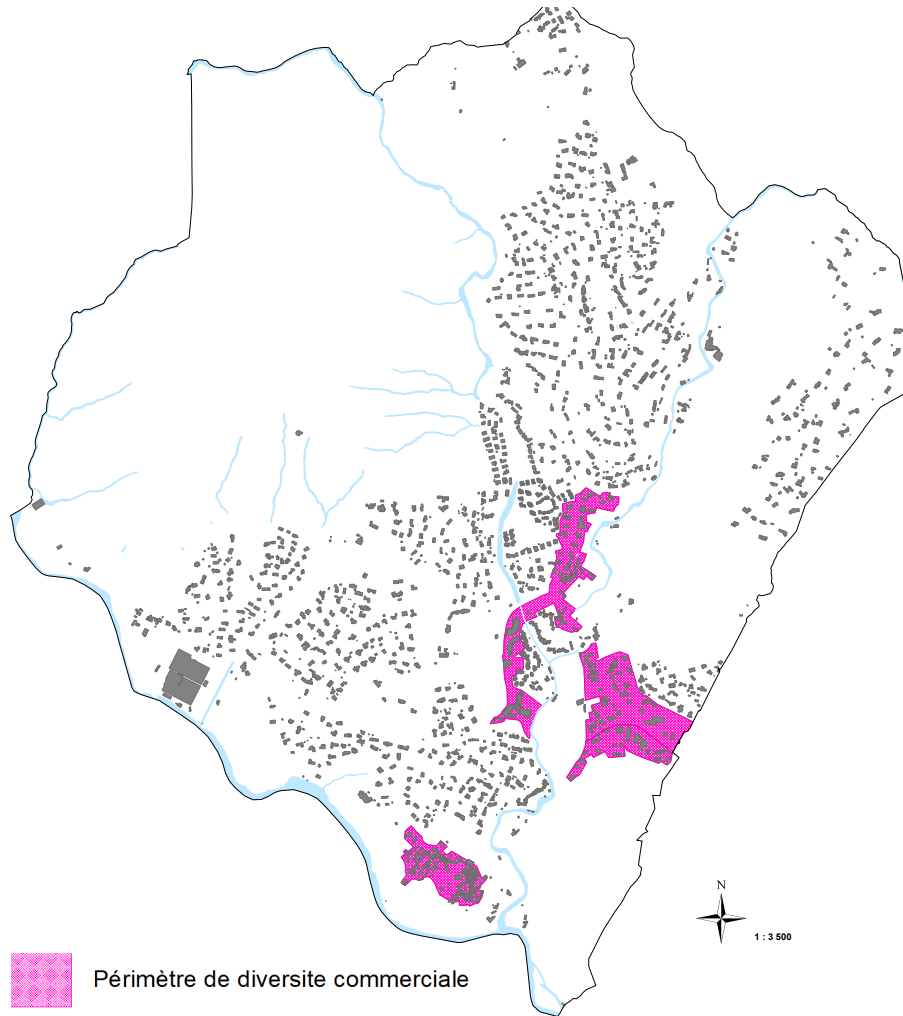
Préservation de la trame bleue

- Conforter les commerces de proximité, les activités artisanales et les professions libérales pour appuyer la dynamique communale

√ Délimitation de zones (UA, UB et UC) et de dispositions réglementaires (articles 1 et 2 du règlement de PLU) favorisant la mixité des fonctions urbaines, et notamment l'implantation de commerces, services et d'activités artisanales compatibles avec l'habitat.



Les zones UA, UB et UC du PLU



- Les locaux commerciaux et de services existants, liés à la vie quotidienne et situés en rez-de-chaussée, devront conserver leur fonction, même après démolition et reconstruction.
- Les nouvelles constructions devront accueillir en rez-de-chaussée des commerce et services liés à la vie quotidienne.
- Le changement de destination en habitation des constructions à usage commercial est interdit.

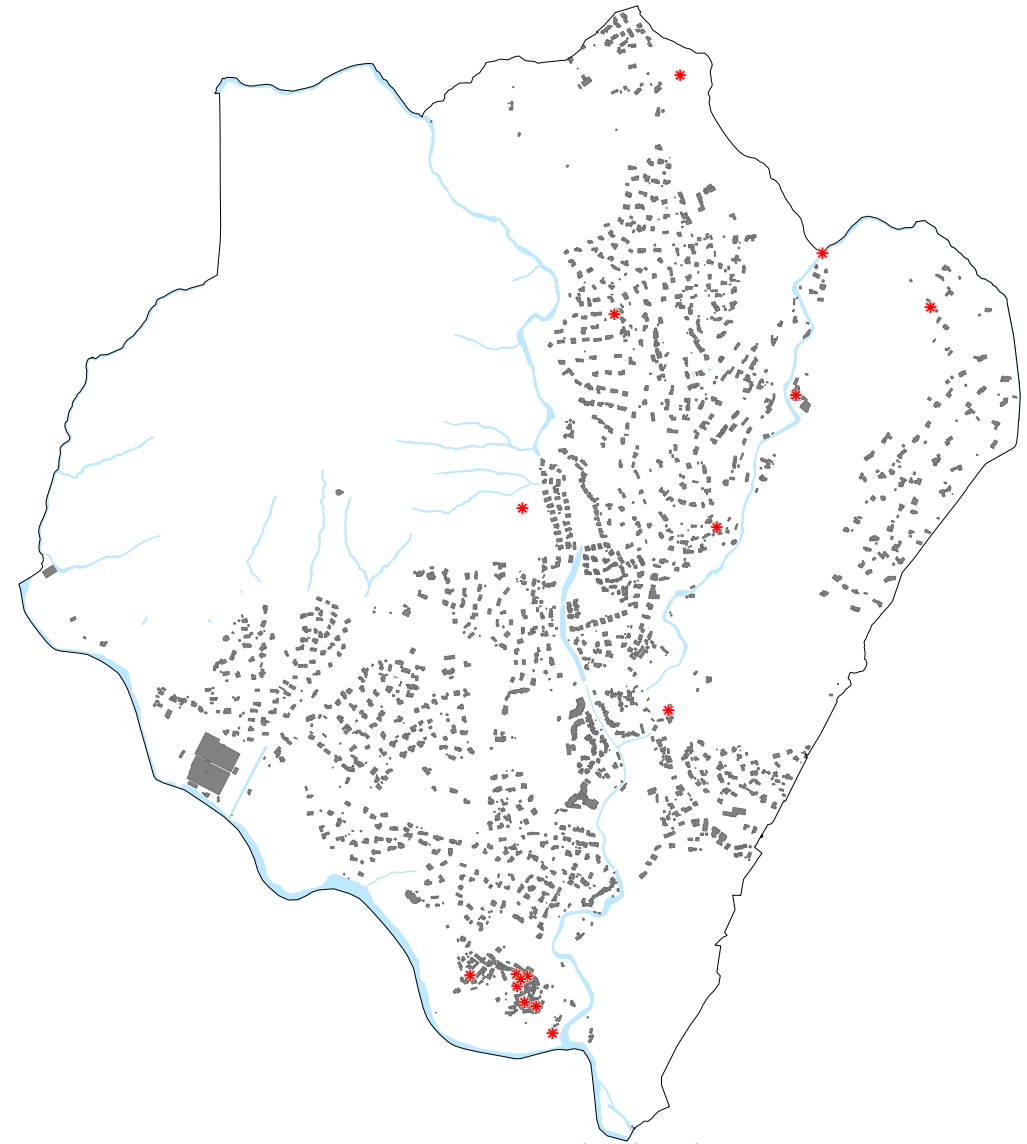
- **Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne et répondre aux besoins projetés de la commune**

√ Mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation de futurs équipements publics.

- **Maintenir et renforcer la vocation touristique de la commune au travers de la mise en valeur de ses principaux attraits touristiques et par le développement de structure d'accueil**
- **Développer et agrémenter les activités sportives, de loisirs et de pleine nature**

√ Préservation du patrimoine bâti de la communal : éléments de patrimoine au titre de l'article L.151-19 du CU : Seuls les travaux d'amélioration ou de restauration sont autorisés.

√ Zonage spécifique pour les secteurs spécialement dédiés aux activités touristiques, de sports et de loisirs (zones NL et Nt) et aux équipements publics et d'intérêt collectif en zone naturelle (zone Ne).

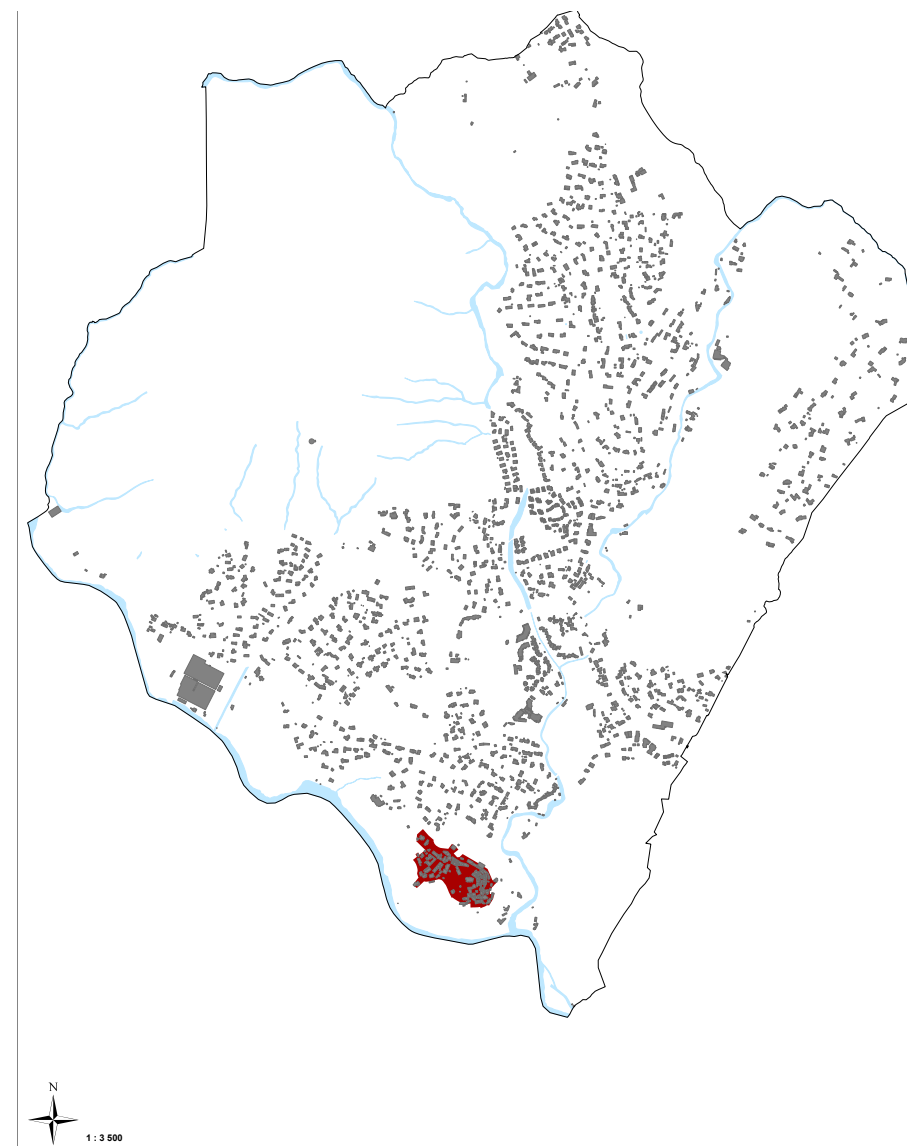


Les protections patrimoniales dans le PLU d'Auribeau-sur-Siagne



- ***Affirmer le rôle structurant du centre village et son attractivité à l'échelle du territoire communal et conserver son identité et son caractère provençal***

- ✓ Identification du village par un zonage spécifique et des dispositions réglementaires assurant la préservation des caractéristiques architecturales et patrimoniales (UA, article 5 du règlement de PLU).
- ✓ Maintenir et préserver l'organisation morphologique et la typologie architecturale du village historique d'Auribeau-sur-Siagne : panneaux solaires et piscines interdits par exemple.

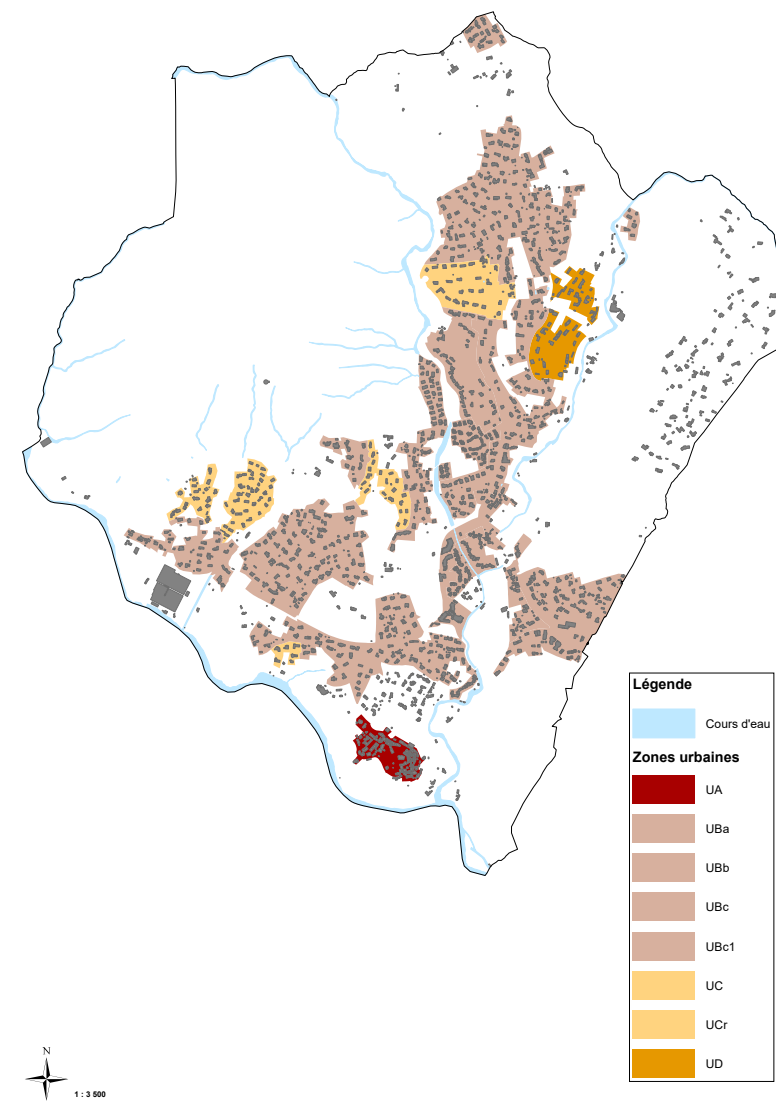


La zone UA dans le PLU d'Auribeau-sur-Siagne

► Favoriser la densification et limiter l'extension des quartiers résidentiels en compatibilité avec les orientations du SCoT'Ouest

- ✓ Maîtrise du développement urbain dans les secteurs à risque et de forte sensibilité paysagère (UCr, UD) avec des dispositions réglementaires adaptées.
- ✓ Zonage favorisant la mixité des fonctions urbaines et la densification des espaces urbains les mieux desservis (UA, UB), offrant des capacités plus importantes au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Zones	UA	UB	UC	UD
Destination	Village	Centre-ville Mixité urbaine	Espaces en frange de l'espace urbain	Quartiers rési- dentiels de faible densité
Emprise au sol	Identique à l'exis- tant	UBa : 35 % UBb : 30 % UBc et UBc1 : 25 %	UC : 15 % UCr : 10 %	10 %
Hauteur	Equivalente à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé	UBa : 9m en absolue et 11m en frontale UBb, UBc et UBc1 : 7m en absolue et 9m en frontale	7m en absolue et 9m en frontale	7m en absolue et 9m en frontale
Végétalisation	Espaces libres à traiter en espaces verts de pleine terre	UBa : 45 % d'espaces verts UBb : 50 % d'espaces verts UBc et UBc1 : 55 % d'espace verts	UC : 65 % d'espaces verts UCr : 70 % d'es- paces verts	70 % d'espaces verts

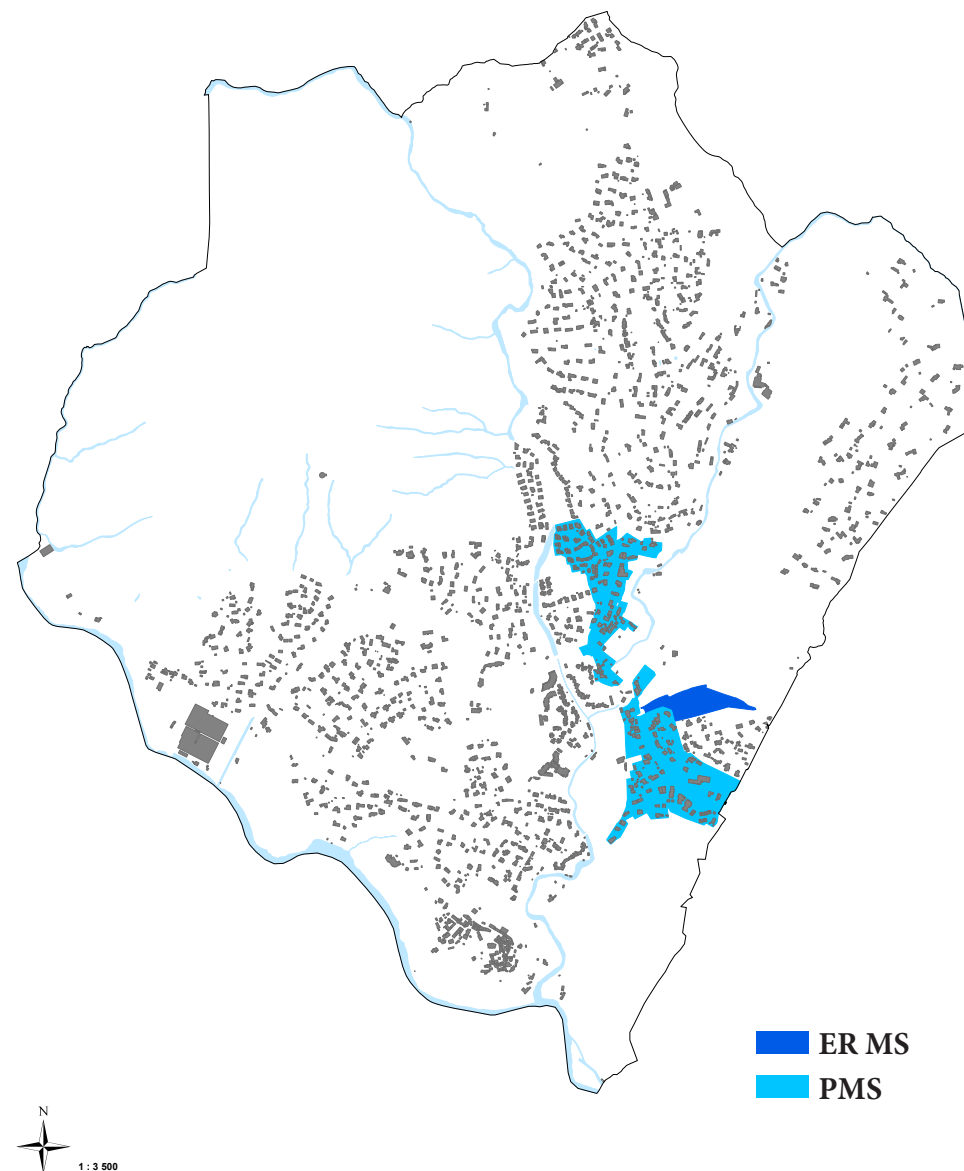


► *Promouvoir une ville attractive en adaptant l'offre en logements*

- ✓ Définition de périmètres (L.151-15 du Code de l'urbanisme) et d'emplacements réservés (L.151-41-4° du Code de l'urbanisme) favorisant la mixité sociale.
- ✓ Un périmètre de mixité sociale qui couvre le secteur de l'entrée de ville Sud : en cas de réalisation d'un programme de logements neufs, de démolition / reconstruction ou de changement de destination, à destination d'habitat, d'au moins 450 m² de surface de plancher ou de 6 logements, 35% de la surface de plancher totale du programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

► *Inciter à l'amélioration des performances énergétiques et à la production et l'auto-consommation d'énergie renouvelable dans les bâtiments*

- ✓ Mise en place de dispositions réglementaires favorisant le développement des performances énergétiques et environnementales (article 26 des dispositions générales du règlement de PLU) : dépassement des règles de gabarits de 20 %, respect réglementation thermique...



Les outils de mixité sociale dans le PLU d'Auribeau-sur-Siagne

- **Agir sur le réseau viaire et les espaces dédiés au stationnement tous modes**

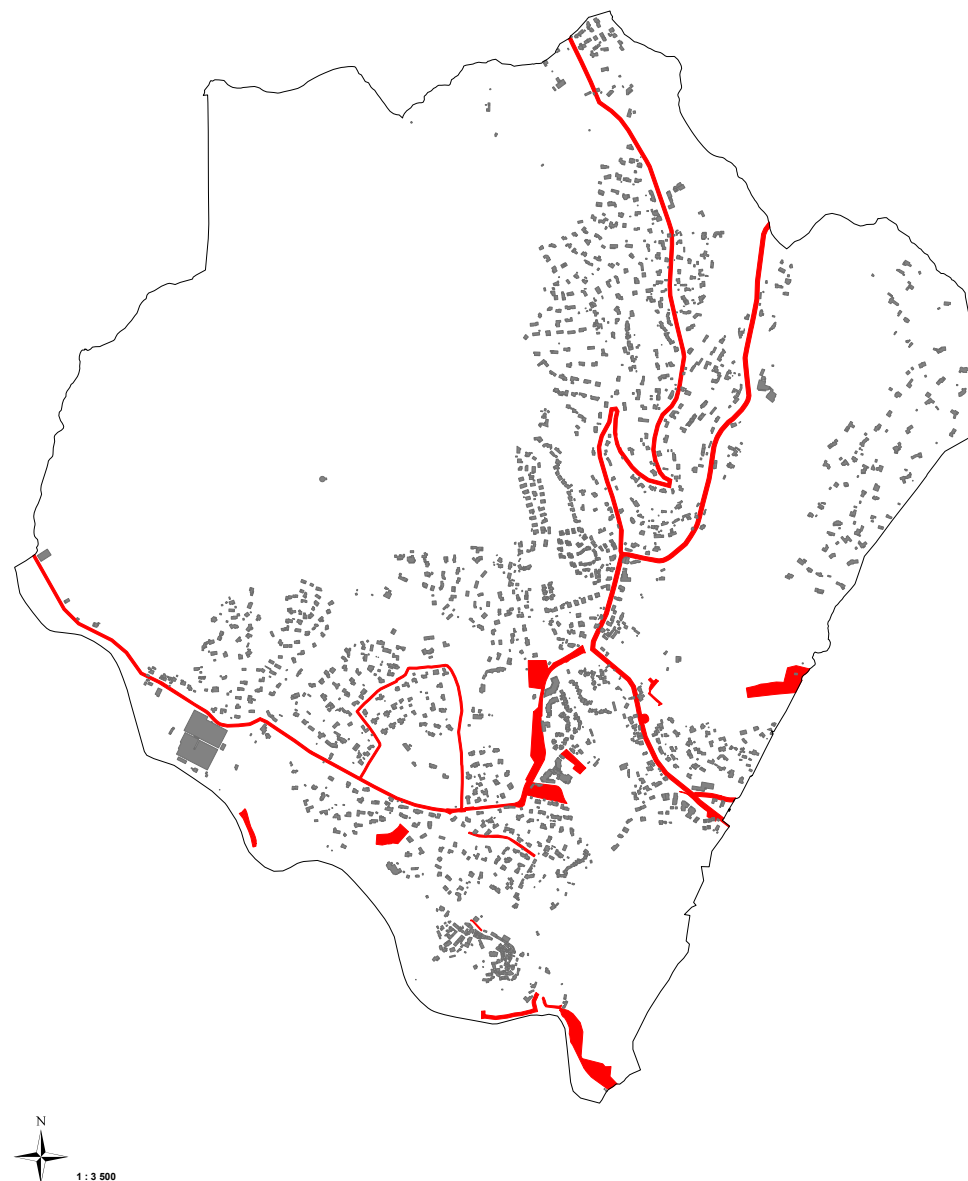
✓ Intégration d'emplacements réservés pour amélioration/élargissement des voiries et/ou des cheminements piétons.

- **Diversifier les modes de transports alternatifs à la voiture en développant les maillages piétonniers et cyclistes afin de réduire l'empreinte carbone**
- **Permettre la concrétisation des orientations et objectifs du Plan de Déplacements Urbains du Pays de Grasse au travers du PLU**

✓ Dispositions spécifiques (article 7 du règlement de PLU) réglementant les aires de stationnement pour véhicules automobiles, deux-roues ainsi que pour les véhicules hybrides et électriques.

- **Équiper le territoire du « tout numérique »**

✓ Dispositions réglementaires imposant la mise en place des réseaux de desserte des communications numériques et électroniques dans toute nouvelle opération d'aménagement, en zones urbaines (article 13 des dispositions générales du règlement de PLU).



Les emplacements réservés dans le PLU d'Auribeau-sur-Siagne

- ▶ *Réduire les limites urbaines dans le respect de l'environnement*
- ▶ *Réduire la consommation foncière par habitant*
- ▶ *Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine*

✓ Projet de territoire dégageant un potentiel de près de 2,6 ha environ, en cohérence avec une réduction de la consommation d'ENAF conformément aux objectifs du SCoT'Ouest et de la loi Climat et Résilience et avec les besoins identifiés de logements supplémentaires à l'horizon 2035.

Le Plan Local d'Urbanisme propose une nouvelle répartition des zones urbaines et naturelles par rapport au RNU qui vise à :

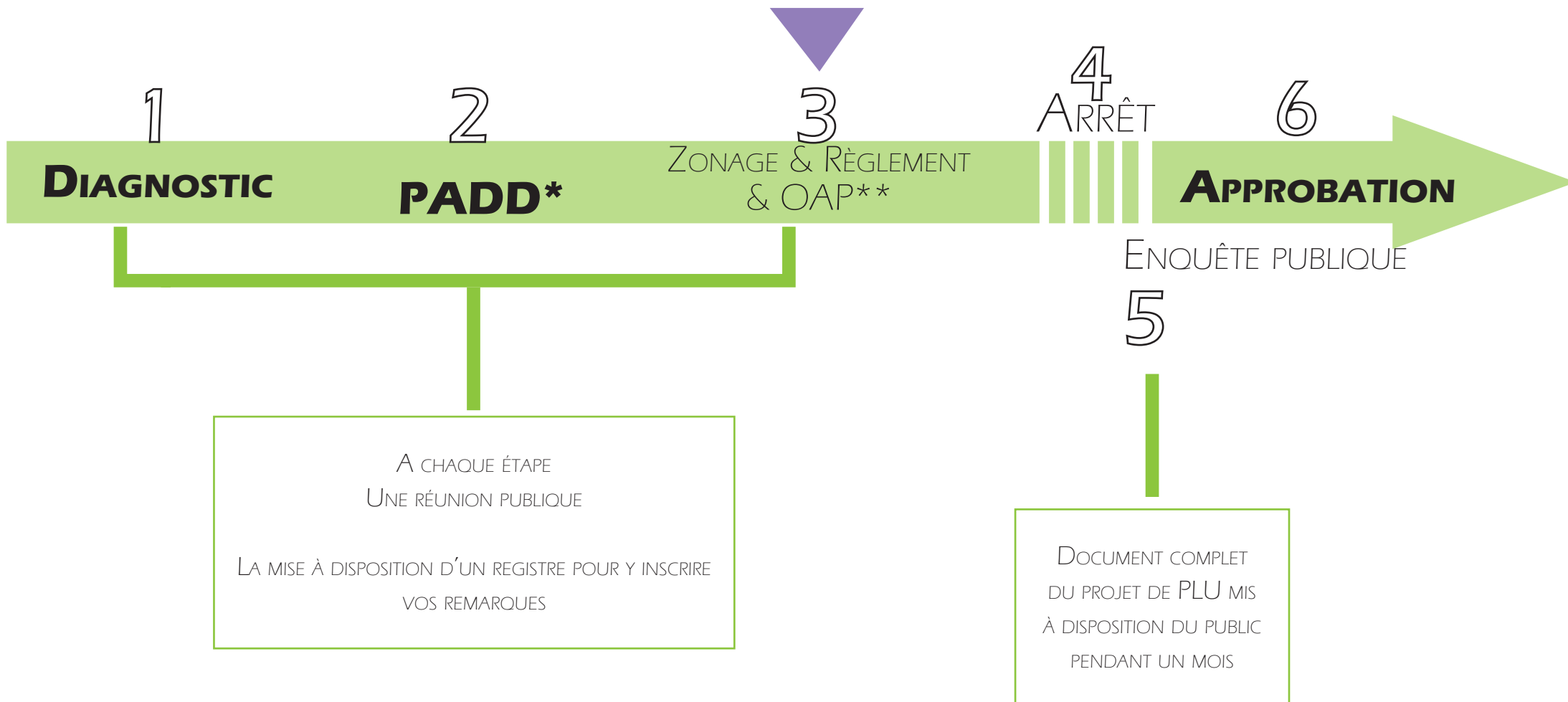
- Limiter l'étalement urbain
- Maintien des zones agricoles
- Assurer une meilleure protection des espaces naturels et paysagers du territoire

Le Plan Local d'Urbanisme permet de répondre aux objectifs de développement durable et de la réduction de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

LES ÉTAPES À VENIR

**LA PAROLE
EST À VOUS !**

NOUS EN SOMMES LÀ !



* *Projet d'Aménagement et de Développement Durables et Orientations
d'Aménagement et de Programmation*

** *Orientations d'Aménagement et de Programmation*

PLAN LOCAL D'URBANISME - AURIBEAU-SUR-SIAGNE

TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES - PRÉ-ARRÊT

RÉUNION PUBLIQUE // 22 AVRIL 2025

**LA PAROLE
EST À VOUS !**



E S P A C E
S P A C E