

TA de Nice, décision n° E25000026/06 – Elaboration du Plan Local d’Urbanisme de la commune d’Auribeau-Sur-Siagne (06810) – Procès-verbal de synthèse de la participation du public au projet de PLU.

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D’ELABORATION DU PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D’AURIBEAU-SUR-SIAGNE**



**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC  
RELATIVES AU PLAN  
LOCAL D’URBANISME DE LA COMMUNE D’AURIBEAU-SUR-SIAGNE**

**Commissaire-Enquêteur : Monsieur Gérard MONDELLO**

## Table des matières

<b>1. CONTEXTE DE L’ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	3
<b>1.1 Objet de l’enquête publique</b> .....	3
<b>1.2 Condition du déroulement de l’enquête publique</b> .....	3
<b>2. LES AVIS DU PUBLIC</b> .....	4
<b>2.1 Analyse quantitative</b> .....	4
<b>2.2 Synthèse des observations</b> .....	4
<b>2.2.1 Répartition thématique des observations</b> .....	4
<b>2.2.2 Répartition des observations liées aux changements de zones</b> .....	5
<b>2.2.3 Synthèse des questions d’intérêt général</b> .....	8
<i>a) La gestion de la ressource eau en période de sécheresse</i> .....	8
<i>b) La consommation d’ENAF</i> .....	8
<i>c) La pertinence du moment de l’instauration du PLU.</i> .....	8
<i>d) La question de la pénétrante de désengorgement de Peymeinade</i> .....	8
<i>e) Déplacements doux et pistes cyclables</i> .....	8
<i>f) Demandes d’aménagement du règlement et/ou de précisions</i> .....	9
<i>g) L’OAP « Entrée de ville »</i> .....	9
<i>h) Demande d’annulation de l’Espace Réserve ER C10</i> .....	10
<i>i) Question de la prééminence des règles de droit privé du lotissement « Le Couloubrier » par rapport au règlement du PLU.</i> .....	10
<b>2.3 Rapport détaillé des observations individuelles</b> .....	11
<b>2.3.1 Observations sur le zonage</b> .....	12
<b>2.3.2 Observations de nature générale sur le PLU</b> .....	28
<b>3. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)</b> .....	35
<b>4. CONCLUSION</b> .....	37

## **1. CONTEXTE DE L’ENQUETE PUBLIQUE**

Cette enquête publique porte sur le projet de Plan Local d’Urbanisme de la commune d’Auribeau-Sur-Siagne, (06810). Le Maître d’Ouvrage est la commune d’Auribeau-Sur-Siagne, représentée par son Maire, Madame Michèle PAGANIN. Le Commissaire-Enquêteur est Monsieur Gérard MONDELLO.

### **1.1 Objet de l’enquête publique**

L’enquête publique a été décidée par la délibération du 12/06/2024 et le conseil municipal a défini les objectifs qui président à l’élaboration de ce PLU :

- a) Protéger et gérer le cadre environnemental et paysager de la commune : aménager durablement le territoire ;
- b) Pérenniser et diversifier les activités économiques de proximité en lien avec la forêt et l’agriculture ;
- c) Maîtriser le développement communal : structure l’urbanisation du territoire ;
- d) Améliorer l’ensemble des moyens de communication pour rendre le territoire plus accessible ;
- e) Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.

### **1.2 Condition du déroulement de l’enquête publique**

Le procès-verbal de synthèse des observations du public répond à l’article R123-18 du Code de l’Environnement. Ainsi, le commissaire enquêteur communique au porteur de projet, dans un délai de 8 jours à compter de la réception du registre d’enquête et des documents annexes, les observations orales et écrites formulées durant l’enquête publique. Le porteur de projet est tenu de répondre dans les 15 jours suivant la remise du procès-verbal de synthèse par le commissaire enquêteur.

Le présent procès-verbal, ainsi que le mémoire en réponse seront insérés dans le rapport d’enquête publique et seront rendus publics conformément à la réglementation en vigueur.

L’enquête publique relative s’est déroulée sur 34 jours consécutifs, du mercredi 15 octobre à 8h30 au lundi 17 novembre 2025 à 16h30. Le siège de l’enquête a été situé à la mairie d’Auribeau-Sur-Siagne. Quatre permanences ont été prévues, comme suit :

- O vendredi 17 octobre 13h30 à 16h30
- O mercredi 22 octobre 9h30 à 12h30
- O vendredi 31 octobre 9h30 à 12h30, Compte tenu de la forte affluence, la permanence a été prorogée d’une demi- heure).
- O vendredi 14 novembre 13h30 à 16h30, (Compte tenu de la forte affluence, la permanence a été prorogée d’une demi-heure).

L’affichage sur le territoire communal a été réalisé conformément aux articles L.123-10 et R.123-9 du Code de l’environnement et L.153-19 du Code de l’urbanisme.

Les conditions d’accueil ont été excellentes. La communication avec l’équipe municipale a été aisée et fluide. Pendant toute la durée de l’enquête publique, le dossier d’enquête a été mis à la disposition du public en mairie, sous format papier et sous forme numérique sur le site internet de la mairie.

Les habitants ont eu la possibilité de formuler leurs observations oralement, lors des permanences et par écrit, soit sur papier (registre papier, courrier), soit par courriel. L’enquête publique a connu une participation soutenue lors des permanences et de nombreuses observations ont été formulées.

## **2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **2.1 Analyse quantitative**

A l’issue de la procédure de réception des avis du public le 17 novembre 2025, le commissaire enquêteur dénombre un total de 47 observations, émises sous différentes formes : registre, courrier simple, courrier recommandé et courriel. Beaucoup d’avis inscrits au registre ont été doublé (voire triplé) de lettres ou courriels. Ainsi, on peut dénombrer :

- 26 inscriptions au registre.
- 19 lettres simples ou recommandées avec accusé de réception,
- 23 courriels correspondant à des observations (en sont exclus les simples demandes de rendez-vous avec le Commissaire-Enquêteur).
- Sept déplacements à l’enquête publique sans inscription au registre.

### **2.2 Synthèse des observations**

#### **2.2.1 Répartition thématique des observations**

Les 47 observations relevées se répartissent ainsi :

- 1) La majorité de ces observations a porté sur la restructuration du zonage communal. Ce dernier est lié à la mise en place de la politique de sobriété foncière qui résulte de l’application de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (« loi Climat et Résilience ») ainsi que de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la réalisation des objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols (dite « loi ZAN »).

Ces textes ont conduit à une traduction réglementaire dans les Documents d’Orientation et d’Objectifs (DOO) des SCoT ainsi que dans les Projets d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) des PLU.

L’obligation, pour les communes, de respecter les objectifs de restriction de la consommation foncière impose désormais une gestion plus restrictive des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Cette évolution se traduit notamment par une réduction des secteurs auparavant classés comme potentiellement constructibles. La

commune d’Auribeau-sur-Siagne s’inscrit dans cette dynamique nationale, ce qui suscite des contestations de la part de nombreux habitants confrontés à ce nouveau découpage.

Ainsi, sur les 47 observations on en comptabilise trente (30) qui réclament des reclassements en zones constructibles essentiellement, soit 63,83%.

- 2) Cinq observations ont des objets divers sans lien avec le reclassement (demandes de renseignements ou satisfaction sur la préservation des espaces agricoles). Cela correspond à 10,64 % des observations
- 3) Trois observations expriment une pleine approbation du PLU tel qu’il a été présenté, soit 6,38 % de l’ensemble.
- 4) Dix mentions s’intéressent à des aspects qui relèvent de l’intérêt général sous-tendu par le projet de PLU, même, si par ailleurs, ces questions sont parfois motivées par des questionnements d’ordre privés. Le terme « mentions » a été employé, plutôt que « observations » car, dans ce cadre, une même mention pourra contenir plusieurs observations. Cet ensemble représente 21,27 % du total des observations.

### **2.2.2 Répartition des observations liées aux changements de zones**

On présente ici les trois grands types de requêtes : des zones N vers les zones constructibles ou agricoles (un cas), les zones agricoles (A et Ap) vers les zones constructibles, ou de Ap vers A (un cas), soit :

- Demande de reclassement de la zone N en zone constructible,
- Demande de reclassement des zones A et Ap en zone constructible,
- Demande de lever de classement en paysages à protéger ou restanques à protéger.

Ces regroupements proviennent des observations que j’ai collectées et ne sont données qu’à titre indicatif, sans commentaire particulier de ma part.

*a) Demande de reclassement de la zone N en zone constructible.*

N°	Propriétaires	Demande de reclassement
1	Mme Corine DIGNON ép. LANTERI (Quartier Clavary)	N en UBc
8	Mme Monique CHAUDRON ép. GASTALDI (Quartier Du Bayle)	N+Zone rouge inondation Reclassement en zone constructible
10	Mesdames Sophie et Christine BERNARD (Haut-Gabre)	N en UBc
12	Monsieur Nicolas PELLEGRINO (Baou Traouca)	N en UBc
13	Monsieur Michel VACANCE (Pierrenchon)	N en zone constructible
16	Monsieur Jean-Marc LARIVOIRE (Haut Couloubrier)	N en UBc
17	Madame Odette DUTTO (Bas Couloubrier)	N en UBc
19	Madame Michèle CAVALLO (Haut Couloubrier)	N en UB
20	Monsieur Joël RODRIGUEZ (Baou Traouca)	N en UBc
22	Monsieur Olivier CRONIER (La Frayrière)	N en UBc
23	SCCV AURJAC pour la SARL SANO (Haut Couloubrier)	N en UBc
27	Monsieur David BERTH (Haut couloubrier)	N +zone rouge incendie de forêts (partiellement) en UBc
28	Famille HELLE-BRUGEROLLES (Baou Traouca)	N en UBc
29	Mme Charlène MERCIER (Baou Traouca)	N en UBc
34	Monsieur Yan PAIGNON (Haut couloubrier)	N en UBc
11	Madame Maude TURBERT (Haut-Gabre)	Parcelle en N + élément de paysage protégé.
<b>Total 16</b>		

***b) Demande de lever de classement d’ « Elément de paysage à protéger » ou de « Restanques à protéger »***

N°	Propriétaires	Demande de lever du classement.
14	Mme Laurence Brize et M. Olivier BRIZE	Elément de paysage protégé.
15	Monsieur Benjamin DECROCK	Elément de paysage protégé.
17	Madame Odette RAMOIN ép. DUTTO (Bas Couloubrier).	Parcelle en N + élément de paysage protégé. Demande de reclassement en UBc
18	Mme Véronique BOURDIER Monsieur Kevin BOURDIER	Eléments de paysage à protéger
24	Monsieur Frédéric TARRADE (Quartier Notre Dame)	Secteurs de restanques à protéger
25	M. Sébastien HERANVAL et Mme Céline MEHL	Eléments de paysage à protéger
26	Mme et M. Gérard URVOY et M. Christophe URVOYE	Eléments de paysage à protéger
33	MAUNDIERS FIDES SRL Lot n°7 du lotissement "Domaine de Clavary"	Eléments de paysage à protéger
<b>Total 8</b>		

***c) Demandes de reclassement de zones agricoles (A et/ou Ap) en zone constructible.***

N°	Propriétaires	Demande de reclassement
2	Mme Claude ALBERTINI (Haut-Gabre)	Demande de classement en zone UBc de la partie de sa parcelle classée en A
3	Mme Catherine DE FRAMONT (Moulin du Sault)	Demande de reclassement du haut de sa parcelle en UGb.
6	M. Pascal BARALIS (Quartier Peygros)	Demande d’un reclassement d’une fraction de ses parcelles en zone constructible.
30	Mme Colette BODINO (Quartier des Vayoux).	Demande de reclassement en zone UBc
31	Mme Paule BODINO (Quartier des Vayoux).	Demande de reclassement en zone UBc
35	Famille MUNOZ-KRUK	Demande de reclassement de zone Ap en A Demande de reclassement de zone N en A
<b>Total 6</b>		

### **2.2.3 Synthèse des questions d'intérêt général**

Il est rappelé que neuf (9) personnes ont formulé des questions qui relèvent d'éléments ponctuels ou généraux qui concernent le règlement du PLU, les choix environnementaux, les choix en matière de déplacement, de la gestion de la ressource eau, etc. Le faible nombre d'interventions explique que l'ensemble du spectre abordé par le PLU n'a pas été couvert. On distingue néanmoins les points suivants.

#### ***a) La gestion de la ressource eau en période de sécheresse***

Cette question a été portée par M. David MESSIAEN qui, lors de la discussion, s'est inquiété de l'influence du changement climatique et de ses conséquences sur la gestion des ressources en eau à la lumière des épisodes récents de sécheresse dans le bassin méditerranéen en général et de la région provençale en particulier.

#### ***b) La consommation d'ENAF***

Il s'agit d'une demande d'explication de la méthode de calcul de la consommation d'ENAF employé par la commune par l'Association « Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Cote d'Azur » (GADSECA) dont le président est Monsieur Bernard HEUSE. Cette association allègue que la commune aurait arbitrairement réalisé ses estimations en négligeant les surfaces de moins de 2 500 m<sup>2</sup>. Intégrer les parcelles inférieures à ce seuil implique que la commune aurait déjà dépassé son seuil de consommation d'ENAF. L'observation de la GADSECA consiste en une lettre reproduite dans l'annexe 22.

Par ailleurs, Monsieur Philippe RANVOISY développe une vision inverse en alléguant un déficit de logement, notamment sociaux (Annexe 23).

#### ***c) La pertinence du moment de l'instauration du PLU.***

Monsieur Philippe RANVOISY demande le renvoi de l'officialisation du PLU à une date ultérieure aux motifs que celui-ci méconnaîtrait l'évolution démographique d'Auribeau-Sur-Siagne qui, selon lui, actuellement dépasserait déjà le seuil des 3500 habitants. Il demande d'attendre la fin du recensement en cours (Annexe 23).

#### ***d) La question de la pénétrante de désengorgement de Peymeinade***

Cette question a été portée par Messieurs David MESSIAEN et Philippe RANVOISY qui s'interrogent sur la création d'un axe routier permettant de désengorger l'accès à Peymeinade et figurant dans le SCoT (Annexe 23).

#### ***e) Déplacements doux et pistes cyclables***

Madame Béatrice LE MOINE (Annexe 26) déplore le manque de pistes cyclables prévue par le PLU ce qui permettrait aux usagers d'éviter d'emprunter les départementales très

TA de Nice, décision n° E25000026/06 – Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auribeau-Sur-Siagne (06810) – Procès-verbal de synthèse de la participation du public au projet de PLU.

fréquentées et dangereuses au profit de pistes spécifiques. Elle pose la question de l'adhésion de la Commune au Réseau Green. M. Philippe RANVOISY s'interroge sur l'impact de l'Eurovelo 8, qui traverse Auribeau-Sur-Siagne de part en part.

Concernant les déplacements doux, Madame Béatrice LE MOINE questionne l'absence de passerelles, de trottoirs et de chemin le long de la Frayère par exemple pour tous les habitants du Couloubrier et des Condamines pour pouvoir rejoindre l'école et la zone commerciale du Bayle (Annexe 26) sans utiliser les départementales.

**f) Demandes d'aménagement du règlement et/ou de précisions**

**a) Articles UB 5, UC5, UD5, UF5, UG5 du PLU.**

Deux observations portées par Mesdames LE MOINE et PEREIRA-NUNES concernent ces articles. Dans les dispositions particulières des zones UB, UC, UD et UG, Il est indiqué « les placages et imitations bois sont interdits » et « Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes". Elles demandent une restriction de ces articles du règlement aux seuls secteurs faisant l'objet d'une protection particulière, cela pour les rendre conforme à une réponse à une question écrite au Sénat n° 04445 (16<sup>e</sup> législature) adressée à la ministre le 15 décembre 2022.

<https://www.senat.fr/questions/base/2022/qSEQ221204445.html>

Il apparaît ainsi qu'« aucune disposition du code de l'urbanisme ne prévoit expressément la possibilité de fixer dans le règlement du PLU des obligations en matière de matériaux » (c'est-à-dire d'interdire ou d'imposer un matériau précis) en-dehors des secteurs protégés. Il est indiqué, je cite : "hors des secteurs faisant l'objet d'une protection particulière [...] seul l'aspect du revêtement de la construction pourra être réglementé sans pouvoir strictement interdire ou imposer un matériau ou son imitation." (Annexes 26 et 24).

**b) Délimitation des périmètres de captage de la nappe de la Siagne**

M. et Mme Bruno SAURAT contestent une disposition de l'article UA2 du règlement du PLU pour lequel « Dans les zones comprises dans les périmètres de protection des puits de captage de la nappe de la Siagne, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 14 juin 2006 s'appliquent » où y sont, notamment, interdits « Les piscines constituant une annexe à la construction principale ».

La question posée concerne la délimitation des périmètres de captage de la nappe de la Siagne et des raisons pour lesquelles celle-ci englobe l'intégralité de la zone UA.

**g) L'OAP « Entrée de ville »**

a) Mme Christine FILIPPI pose les questions suivantes :

- Combien de mètres carrés de construction sont prévus dans l'OAP sachant que le Scot limite les constructions à 1 ha ? Combien de mètres

carrés prévus dans les zones UB ? Quelle va être la méthodologie adoptée quant à l'acceptation des permis de construire ? Seuls les premiers à déposer un PC pourront-ils construire dès lors que la limite d'un hectare est atteinte ?

- Pour quelle raison une zone naturelle (N) de 3000 m<sup>2</sup> est-elle incluse dans l'OAP ? N'était-il pas possible de différer un tel classement et de prévoir un classement AU dans l'attente ? Le SCoT'Ouest classe ces parcelles dans l'enveloppe urbaine.
- L'assainissement collectif des eaux usées sera-t-il rapidement mis en place sur l'ensemble de l'OAP ? La cartographie soumise à enquête publique montre que l'ensemble de l'OAP n'est pas desservi.

b) Questions de Madame LAUGIER-CALVEZ (Annexe 20) sur le devenir du quartier des Bertrands ciblé par l'OAP entrée de ville.

- La Mairie préemptera-t-elle les parcelles éventuellement mises à la vente ?
- Elle s'inquiète de la valorisation des parcelles,
- La zone UBa pourra-t-elle accueillir des constructions ?

#### ***h) Demande d'annulation de l'Espace Réservé ER C10***

Cette demande est portée par M. Christian OLSTHOORN. L'ER C10 serait en contradiction avec plusieurs dispositions du PADD et son maintien engendrerait des troubles à l'ordre public par une grande fréquentation récréative de la part du public qui s'y baigne en dépit des interdictions préfectorales et municipales.

#### ***i) Question de la prééminence des règles de droit privé du lotissement « Le Couloubrier » par rapport au règlement du PLU.***

Ce lotissement se situe sur 2 zones (zone UC et zone UBc) et compte 35 colotis. Concernant le projet de PLU, l'association des co-propriétaires du Couloubrier allègue que les règles de droit privé s'imposent au règlement du PLU en matière de constructibilité et de droit à construire (Annexe 10). Celles-ci sont résumées ci-dessous :

- Surface minimum par lot : 1500 m<sup>2</sup>
- COS (ou équivalent) : 12%
- 1 seul logement par lot avec construction d'un seul tenant (y compris garage)
- 1 seul étage sur rez-de-chaussée
- Distance de 5m entre la construction et les clôtures mitoyennes ou distance égale à la hauteur du mur le plus élevé
- Maintien de la beauté du site et du caractère résidentiel (pas de commerce, ni d'activité industrielle)

### **2.3 Rapport détaillé des observations individuelles**

Le rapport des observations individuelle retranscrit les remarques et avis des habitants d’Auribeau-Sur-Siagne qui se sont déplacés à l’enquête publique et/ou les ont transmis par voie électronique, par courrier, ou orale. La date de réception par le Commissaire-Enquêteur, les divers courriers sont reproduits dans des annexes numérotées<sup>1</sup>.

La présentation distingue les observations portant sur le zonage (ces observations relèvent de préoccupations privées) des observations à portée générale.

---

<sup>1</sup> J’ai inclus dans ce sous-paragraphe l’observation du Lotissement « Le Couloubrier » représenté par son président Monsieur Laurent Fontaine (observation 21).

### 2.3.1 Observations sur le zonage

<b>OBSERVATIONS PORTANT SUR LE ZONAGE ET DES DEMANDES EVENTUELLES DE RECLASSEMENT DE PARCELLES</b>				
<b>N°</b>	<b>Noms et prénoms</b>	<b>N° Parcelles, surfaces, et quartier</b>	<b>Objet</b>	<b>Motifs allégués</b>
1	Mme Corine DIGNON ép. LANTERI	AC 9, 14,54 a AC 10 15,34a (Quartier Clavary)	Demande que la parcelle AC 9 classée en zone naturelles (N) soit reclassée en UBc comme la parcelle AC 10.	Mme Lanteri projette de construire une habitation pour sa fille sur la parcelle AC n°9 et ne comprend pas les raisons du classement en N de celle-ci. Elle indique que le terrain est viabilisé et que son reclassement en UBc permettrait de maintenir la valeur vénale de son bien. Mme DIGNON a fourni un certificat d’urbanisme opérationnel positif
<p><b>Mme Corine DIGNON est venue en personne à l’enquête publique le 22/10/2022. Remise d’un courrier, du certificat d’urbanisme et de plans cadastraux.</b></p> <p>1) <b>Eléments fournis non indexé en annexe : CU Auribeau-Sur-Siagne</b> en date du 11/06/2021 n° CUb00600721E0020 pour une division parcellaire, avis SDIS 05 juillet 2021, avis SDEG 21 juillet 2021, Avis Suez 29/06/2021, divers relevés cadastraux et du règlement du futur PLU, extraits des relevés de PPRIF, PPRI, PPRMT relevant des parcelles AC9 et AC10.</p> <p>2) <b>ANNEXE 1 : Lettre au CE : 13/10/2025, +ANNEXE 1a 4 photos du terrain envoyés par courriel le 23/10/2025.</b></p>				
2	Mme Claude ALBERTINI	AP 155 14,64 a (Haut Gabre),	Mme Albertini pose la question de savoir pourquoi une partie de sa parcelle est classée en zone A, alors que le haut de celle-ci est en UBc.	Projet de détachement de parcelle en vue de la construction d’un bâtiment à usage d’habitation. La partie en zone agricole de l’AP 155 est situé en amont de la parcelle AO 1 classée en zone agricole. Le chemin du Gabre partage ces deux parcelles, d’où l’étonnement de Mme Albertini quant au classement de la partie

				inférieure de sa parcelle AP 155 en zone A.
<b>Mme Claude ALBERTINI est venue en personne à l’EP avec dépôt d’un commentaire, le 22/10/2025.</b>				
3	Mme Catherine DE FRAMONT	AH 89 7,92ha Moulin Du Sault (et au-delà au Nord)	La propriétaire pose la question de savoir : 1) Pourquoi une partie de sa parcelle (là où se trouve son habitation) est classée en zone Ap ? 2) La partie extrême de sa parcelle ne pourrait-elle pas être classée en zone UGb ?	Projet à moyen terme de construction sans autre précisions.
<b>Mme Catherine DE FRAMONT est venue en personne à l’EP avec dépôt d’un commentaire, le 15/10/2025.</b>				
4	Mme Lucy GRAY	AS 95 1,81 ha AS 36 16,39 a	Exprime sa satisfaction du PLU tel qu’il est car il préserve les zones naturelles et agricoles	
<b>Mme Lucy GRAY est venue en personne à l’EP et dépôt d’un commentaire, le 22/10/2025.</b>				
5	Monsieur Guillaume RAOUX	(Quartier des Vayoux).	Habitant en zone UBC, M. RAOUX est venu s’assurer que les parcelles environnantes demeurent en zone agricole ou naturelle.	
<b>Monsieur Guillaume RAOUX est venu en personne à l’EP le 22/10/2025 et a inscrit un commentaire sur le registre.</b>				
6	Monsieur Pascal BARALIS	(Quartier Papochin Peygros) Voir (1) après ce tableau	L’unité foncière est classée en A et Ap avec risque incendie de forêts classées en Aléa B1a, (aléa modéré avec risque de forte intensité). Une partie est en zone de restanques. M. BARALIS demande un détachement de parcelle pour pouvoir ériger, dans la partie sud de l’unité foncière, un bâtiment à destination d’habitation pour son fils.	M. BARALIS déclare entretenir son terrain, débroussaillé régulièrement et l’avoir viabilisé en eau et assainissement jusqu’aux limites sud de sa propriété. Il s’estime lésé car, selon lui, son terrain, qui, auparavant était en zone naturelle (ancien POS) a été arbitrairement classé en zone A et AP, il utilise le terme de « spolié » dans un courrier adressé à Mme le Maire reçu le 4 août 2025. Ce changement de classement, selon ses dires, permettrait de « rétablir une certaine

				justice et une certaine équité ».
<p><b>M. BARRALIS est venu en personne à l’EP le 22/10/2025 mais n’a pas inscrit de commentaire. Il m’a transmis le courrier envoyé en mairie le 04/08/2025 et un extrait du plan cadastral concernant ses parcelles.</b></p> <p><b>1) Eléments fournis non indexé en annexe : Extrait cadastral en date du 27/01/2006</b></p> <p><b>2) ANNEXE 2 : Lettre arrivée en mairie le 04/08/2025</b></p>				
7	M.Cyril OLIVIER	AR 30 9,05 a (Haut-Gabre)	Besoin de renseignement pour la division d’un bâti existant en trois appartements et la disposition de parking au vu du règlement de la zone UCr.	
<p><b>M. Cyril OLIVIER est venu en personne à l’EP le 22/10/2025 et a laissé un commentaire sur le registre.</b></p>				
8	Mme Monique CHAUDRON ép. GASTALDI	AK 01 19,33a AK 02 11,61 a AK 03 12,42 a (Quartier du Bayle)	Madame CHAUDRON conteste le classement en zone rouge du PPR Inondation.	Cette contestation du classement en zone rouge inondation se fonde sur le fait que lors des épisodes orages-inondations des années antérieures, son unité foncière n’a jamais été inondée.
<p><b>Mme Monique CHAUDRON ép. GASTALDI est venue en personne à l’EP le 22/10/2025 et a laissé un commentaire sur le registre.</b></p>				
9	Madame Maeva OUDY	Voir (2) après ce tableau (La Frayère)	Madame OUDY souhaite construire un local de stockage/ transformation pour son activité d’arboriculture. Il s’agit de la parcelle 0098.	La construction projetée respectera les prescriptions du PLU concernant les volumes et hauteurs des bâtiments tels que définis pour la zone A.
<p><b>Madame Maeva OUDY est venue en personne à l’EP accompagnée de sa mère le 22/10/2025 et a laissé un commentaire sur le registre.</b></p>				

10	Mesdames Sophie et Christine BERNARD	AP 33 22,4 a AP 34 12,45 a AP 116 1,46 a AP 117 22,24 a (Haut-Gabre)	Les parcelles AP 33 (en partie) et AP 116 se trouvent en zone Naturelle (N) sur lesquelles se trouvent en outre un secteur restanque à protéger (art. 151-19 CU). <b>Mesdames Bernard voudraient un déclassement de leur parcelle en zone N, pour un reclassement en zone UBc</b> pour une habitation future.	Le motif pour le déclassement est que les parcelles en zone N sont entourées de constructions préexistantes et classées en zone UBc.
<b>Mesdames Sophie et Christine BERNARD sont venues en personne à l’EP le 31/10/2025 et ont laissé un commentaire sur le registre et <u>un extrait cadastral agrafé au registre d’EP en p.13.</u></b>				
11	Madame Maude TURBERT	AP 40 18,7 a (Haut Gabre)	La parcelle AP 40 est partitionnée en trois. Au Nord et au Sud elle est classée en zone N, <b>grevé d’un secteur restanque à protéger (art. 151-19 CU)</b> . La zone médiane de l’UF est une zone UBc. Mme TURBERT demande que la parcelle AP 40 soit classée en UBc.	Madame TURBERT allègue que : a) Sa parcelle se situe dans une zone résidentielle et est bâtie. b) Les 2 zones prévues en zone naturelle sont déjà occupées par des aménagements existants : - Une route d’accès, - Un cabanon, - Un préau. c) Les parcelles voisines de l’AP 40 font partie de la même zone UBc et présentent des caractéristiques similaires à la sienne sans être découpées ainsi. d) Elle invoque le principe de la continuité du tissu bâti.

<p><b>Madame Maude TURBERT est venue en personne à l’EP le 31/10/2025 et a laissé un commentaire sur le registre ainsi qu’un commentaire et un extrait du plan de zonage envoyé par courriel concernant sa parcelle.</b></p> <p><b>ANNEXE 3 : Courriel au CE le 28/10/2025.</b></p>				
12	Monsieur Nicolas PELLEGRINO	AO 50 13,14 a AO 51 11 a (Secteur Baou Traouca).	Les deux parcelles sont classées en zone N Monsieur Pellegrino demande le reclassement de la parcelle AO 51 en zone UBc afin de pouvoir construire une habitation pour son fils.	Monsieur Nicolas PELLEGRINO fait valoir : - L’existence d’habitations dans le secteur, notamment en zone UBc, - Sa construction se situerait dans la lignée de ce qui existe, notamment la maison sur la parcelle AO 50, - La facilité de raccordement aux réseaux AEP, EDF), - La proximité immédiate d’une borne incendie.
<p><b>Monsieur Nicolas PELLEGRINO est venu, assisté de ses deux fils, Louis et Daniellé, à l’EP le 31/10/2025 et a laissé un commentaire sur le registre ainsi qu’un extrait du plan de zonage, agrafé au registre p.14.</b></p>				
13	Monsieur Michel VACANCE	AP 47 14,59 a AP 48 7,6 a AP 49 16,01a AP 53 10,01 a (Quartier Pierrenchon)	Monsieur VACANCE conteste le classement en zone N et <b>secteur restanque à protéger (art. 151-19 CU)</b> de ses quatre parcelles et demande leur reclassement en zone UCr	Monsieur VACANCE allègue que : - Ses parcelles étaient jusqu’à présent constructibles, - Qu’elles n’offrent aucun intérêt forestier et/ou esthétique, - Ses parcelles sont entourées de propriétés bâties.
<p><b>Monsieur Michel VACANCE a inscrit sur le registre ses observations sans apporter de documents autres.</b></p>				
14	Mme Laurence Brize et M. Olivier BRIZE	AN 69 (20,88a) (quartier Petite Vignette)	La parcelle AN 69 est située en zone UBc, sur laquelle le PLU applique des Éléments de paysage à protéger au titre des articles L 151-19 et L	Les époux BRIZE allèguent que : - Le terrain n’est pas en visibilité directe du village, la contrainte est injustifiée,

			<p>151-23 du code de l’urbanisme. De ce fait, cette parcelle répond de l’article 22 du règlement au titre de la protection des paysages. Les époux Brize conteste cette disposition et demandent la suppression de celle-ci sur leur parcelle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les éléments paysagers ont été créés au fil du temps par les époux Brize, sentiment que la commune s’approprie leurs efforts,</li> <li>- Ils allèguent qu’il existerait une ambiguïté importante entre la légende du document graphique, qui mentionne des « éléments de paysage à protéger (L.151-19 et L.151-23 du CU) », et le règlement du PLU, qui renvoie ces éléments à l’article 22 sans en préciser clairement la nature. Ce flou rend l’interprétation de la contrainte incertaine et son application arbitraire.</li> <li>- Leur parcelle ne comporterait ni restanques patrimoniales, ni éléments paysagers identifiables comme remarquables. Aucune étude paysagère ou inventaire antérieur ne justifierait cette classification.</li> <li>- Cette contrainte constituerait une atteinte directe à leur droit de jouissance et d’aménagement, protégé par le principe constitutionnel du respect de la propriété privée.</li> <li>- Leurs estimations concernant ce type de classement entraînerait une dévalorisation de l’ordre de 20 à 40 % de la valeur du terrain.</li> <li>- Ils demandent à pouvoir consulter les études paysagères ou inventaires ayant motivé ce classement, afin de vérifier leur</li> </ul>
--	--	--	--	--

				pertinence et leur applicabilité à leur situation.
<p><b>Mme Laurence Brize et M. Olivier BRIZE m’ont envoyé par un courriel leurs remarques en date du 26 octobre 2025.</b>  <b>ANNEXE4 : Courriel de la famille BRIZE</b></p>				
15	Monsieur Benjamin DECROCK	AK 215 (Pierrenchon)	Monsieur DECROCK conteste le fait que sa parcelle, AK 215, située en zone UGa, soit grevées d’une servitude « Eléments de paysage à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l’urbanisme ». Il demande que sa parcelle soit exonérée de cette servitude.	Monsieur DECROCK allègue que les parcelles voisines AK 114 et AK 37 sont exonérées de cet élément paysager.
<p><b>Monsieur Benjamin DECROCK est venu en personne à l’EP le 31/10/2025 et a laissé un commentaire sur le registre.</b></p>				
16	Famille LARIVOIRE représentée par Monsieur Jean-Marc LARIVOIRE	AV 82 15,23 a (Couloubrier)	La parcelle dans le PLU est classée en zone naturelle (N). M. Rivoire demande qu’elle soit reclassée en zone UBc.	Les arguments de Monsieur Jean-Marc LARIVOIRE pour justifier le reclassement en zone UBc de la parcelle AV 82 sont les suivants : - Considérant les anciens plans d’urbanisme, cette zone a toujours été considérée comme constructible. Un certificat d’urbanisme opérationnel positif a été délivré par Madame la Maire le 28 janvier 2022, - La bande de terre classée en N, est réalisé au milieu d’une zone urbanisée, - La parcelle serait placée dans une zone à fort potentiel de densification selon le diagnostic territorial élaboré dans le

				<p>cadre du SCOT Ouest Alpes Maritimes.</p> <p>-Ce terrain serait une « dent creuse »,</p> <p>- Proposition de conciliation en demandant un détachement de parcelle où une partie de la parcelle AV 82 serait classée en zone naturelle l’autre en UBc.</p>
<p><b>Monsieur Jean-Marc LARIVOIRE est venu en personne, accompagné de ses trois sœurs à l’EP le 31/10/2025 et a laissé un commentaire sur le registre. Il m’a adressé un courriel avec une lettre exposant ses arguments le 07/11/2025, ainsi qu’une lettre RAR.</b></p> <p><b>ANNEXE 5 : Lettre recommandée arrivée en mairie le 10/11/2025</b></p>				
17	Madame Odette RAMOIN ép. DUTTO	AK 119 (49,19 a) (Pierranchon) AV 69 (18,53 a) AV 71 15,11 a Bas Couloubrier, Route de St Jacques).	Madame RAMOIN demande que ces trois parcelles, toutes classées en zone naturelle (N) soient reclassées en zone constructible. Il s’agit, respectivement, des parcelles contigües AV 69 et AV 71 (N) et zone de restanques à protéger art. 159-19 CU) à reclasser en UBc. La parcelle AK 119 est en zone N avec un PPR inondation, risque modérée, devrait aussi être classée en zone UBc.	<p>Pour Mme RAMOIN</p> <p>- Les parcelles AV 69 et AV 71 sont seraient concernées par la zone UB, définie comme correspondant selon le Règlement « aux extensions péri-urbaines situées en continuité du centre ancien ou le long des principaux axes de desserte de la commune » et non par la zone N. De plus, la construction d’une habitation sur l’une ou l’autre de ces parcelles respecterait les exigences du Règlement de la zone UB.</p> <p>-Concernant la parcelle AK 119, du côté de Pégomas, la zone retenue par cette commune est la zone U3 correspondant « à une zone de transition entre le centre-ville et l’espace collinaire à vocation résidentielle ». Elle a joint le plan de zonage du PLU de Pégomas. Elle invoque aussi la construction d’un immeuble</p>

				face à sa propriété sur la commune d’Auribeau.
<p><b>Mme RAMOUIN m’a adressé un courriel le 09/11/2025 : Lettre + zonage de Pégomas +lettre RAR de Maître Julien BROSSON, SCP BROSSON MERCERET ASSOCIES, Grasse, le 14/11/2025.</b></p> <p><b>ANNEXE 6 : Lettre recommandée Maître Julien BROSSON 14/11/2025</b></p> <p><b>ANNEXE 6a : Plan de zonage de Pégomas</b></p> <p><b>ANNEXE 6b : Lettre de Mme RAMOIN ep. DUTTO 09/11/2025.</b></p>				
18	Mme Véronique BOURDIER Monsieur Kevin BOURDIER	AE 32 49,12 a AE 35 85,80 a (Clavary)	La parcelle AE 32 est classée en UGb, cependant la moitié de celle-ci intègre des « Eléments de paysage à protéger au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l’urbanisme », ce que contestent Mme et M. Bourdier. Ils contestent aussi le classement en zone N de la parcelle AE 35.	Pour Mme Véronique BOURDIER et Monsieur Kevin Bourdier la parcelle AE 32 serait entourée de constructions ce qui serait un élément suffisant pour contester l’introduction d’une protection paysagère.
<p><b>Mme Véronique Bourdier et Monsieur Kevin Bourdier sont venus en personne à l’EP le 31/10/2025 et ont laissé un commentaire sur le registre, ils m’ont adressé un courriel pour expliquer leur point de vue en date du 04/11/2025.</b></p> <p><b>ANNEXE 7 : Courriel 04/11/2025</b></p>				
19	Madame Michèle CAVALLO	AC 163 13,54 a (Route de St Jacques-Haut Couloubrier)	La parcelle AC 163 est classé en zone naturelle (N). Madame Michèle Cavallo demande le reclassement en zone constructible UB afin de pouvoir construire un logement pour s’autonomiser et ne plus vivre chez sa fille dans le Var.	Mme Cavallo argue que : La parcelle AC 163 est constructible sous le RNU en vigueur. La parcelle est partiellement concernée par l’OAP Trame verte/ Trame Bleue au titre des « milieux boisés », Les parcelles autour sont construites et viabilisées.
<p><b>Madame Michèle CAVALLO est venue à l’EP sans laisser d’observations. Envoi de ses observations par lettre en AR 30/10/2025 + Un certificat d’urbanisme positif qui notifie le classement en zone N de la parcelle AC 163+ Recours gracieux contre ce classement adressé à Mme le Maire d’Auribeau sur Siagne, un extrait du plan cadastral de sa parcelle.</b></p> <p><b>ANNEXE 8 : Lettre de Mme CAVALLO ep. FORLOT qui intègre les éléments ci-dessus.</b></p>				

20	Monsieur Joël RODRIGUEZ	AO 30 13,61a (Baou Traouca)	Cette parcelle est en zone naturelle et Monsieur Rodriguez voudrait la voir reclassée en zone constructible UBc	Monsieur Rodriguez argue du mauvais état du terrain qui ne militerait pas pour une qualification en zone N (pente importante en son bas, faible qualité paysagère, faible valeur de biodiversité).
<p><b>Monsieur Joël Rodriguez a communiqué et échangé avec moi par courriel à partir du 19/10/2025 et envoi d’un courrier, dépôt d’une observation le 17/11/2025.</b>  <b>ANNEXE 9 : Lettre de la Famille Rodriguez en date du 14/11/2025.</b></p>				
21	Représentants du lotissement « Le Couloubrier »  M. Laurent FONTAINE, Mme Marielle RUBEUILLE, M. Xavier PERALDI	Un document recensant l’ensemble des colotis et leur parcelle a été envoyé par courriel. (35 lots) -Le lotissement est situé sur deux zones : UC et UBc.	Les représentants du lotissement « Le Couloubrier » allèguent que le cahier des charges du lotissement prévaut sur les dispositions du PLU en matière de constructibilité et demandent que les services instructeurs informent tout porteur de demande de permis de construire relevant de ce périmètre.	Dispositions du règlement du lotissement sur lesquelles le cahier des charges serait opposable : -Surface minimale par lot : 1500 m <sup>2</sup> , -Emprise au sol de l’habitation : 12%, -Un seul logement par habitation, -Un seul étage par habitation, -Distance de 5 mètres ou égale à la hauteur du mur le plus élevé, -Préserver la beauté du site.
<p><b>Représentants du lotissement « Le Couloubrier » M. Laurent Fontaine, Mme Marielle Rubeuille, M. Xavier Péraldi, sont venus à l’enquête publique sans laisser de mention au registre mais ont communiqué leurs informations avec moi à partir du 07/11/2025, divers échanges ont suivi pour préciser la nature de la requête.</b>  <b>ANNEXE 10 : Courrier en date du 07/11/2025 suivis d’autres qui ont porté sur la composition du lotissement sans lien avec l’objet de l’observation.</b></p>				
22	Monsieur Olivier CRONIER	AA 18 34,78 a AA 19 49,95 a  (La Frayère)	La parcelle AA 18 est partiellement classée en zone UBc et N, et la parcelle AA19 est totalement en N. M. CRONIER demande le classement en UBc de l’intégralité de ces deux parcelles.	Pour obtenir ce reclassement Monsieur CRONIER allègue que : -Ces parcelles sont situées en connexion immédiate à la route de Saint Jacques (D609) et sont desservies par tous les réseaux (eau, électricité, téléphonie & fibre, tout à l’égout).

				- La définition de la zone N (page 6) : « espaces naturelles ou boisés ne faisant l’objet d’une protection particulière » ne correspond pas aux parcelles précitées AA 18 et AA 19.
<p><b>Monsieur Olivier CRONIER a déposé ses observations par un courriel en date du 10/11/2025</b>  <b>ANNEXE 11 : Courriel en date du 10/11/2025.</b></p>				
23	SCCV AURJAC représentant la SARL SANO	AB02, 12,02a AB 186 74,77a AB185 11,87a AB 183 0,81a (Haut Couloubrier)	La SARL SANO projette de construire 61 logements, dont 41 sociaux sur ces parcelles. Or, celles-ci sont classées en zone Naturelle, N, ce qui compromet la réalisation du programme. La SARL SANO demande le classement en zone constructible (UBc) de ces parcelles.	La SCCV AURJAC allègue que : - Ces Parcelles sont entourées de nombreuses autres habitations, de sorte qu’il serait logique de les classer en zone UBc : - À l’ouest les Parcelles sont localisées à moins de 20 mètres des constructions implantées de l’autre côté de la route départementale et classées en zone UBc, - Au sud les Parcelles sont à proximité des parcelles AB0006 et AB0005 classées en zone UBc. - Afin de justifier le reclassement des parcelles en zone constructible, la SCCV AURJAC invoque les jurisprudences suivantes : CE 29 mai 2019, n° 419921, Rec. CE : T. -2 CAA Marseille 15 septembre 2022, n° 20MA02100 ; CAA Douai 29 juin 2017, n° 16DA01213. -3 CAA Nantes 27 janvier 2023, n° 21NT03652.

				<p>-4 CAA Marseille 15 septembre 2022, n° 20MA02100 ; CAA Marseille 29 janvier 2019, n° 17MA01169, CAA Nantes 20 décembre 2019, n° 18NT04267.</p> <p>- 5 TA Bordeaux 7 juin 2023, n° 2005636</p> <p>-6 CAA Nantes 27 janvier 2023, n° 21NT03652.</p> <p>- Pour souligner le faible intérêt forestier de cette zone, elle invoque une autorisation préfectorale de défrichement de la parcelle AB 186.</p> <p>- Enfin, le projet contribuerait à l’effort de construction de logements sociaux de la commune pour réaliser ses objectifs de mixité sociale.</p>
<p><b>La SCCV AURJAC représentant la SARL SANO a déposé ses observations par un courriel à la date du 10/11/2025 sous forme de lettre. Une lettre identique a été adressée par Maître Alain Gauthier, avocat, cabinet GIDE, barreau de Paris, le 12/11/2025 + Lettre identique adressée le 17/11/2025 par la SCCV AURJAC.</b></p> <p><b>ANNEXE 12 : COURRIER RAR SCCV AURJAC</b></p> <p><b>ANNEXE 12a : COURRIER RAR Cabinet GIDE</b></p>				
24	Monsieur Frédéric TARRADE	AC 171 10,01a AV 141 15,13a (Quartier Notre Dame)	Monsieur TARRADE interroge la constructibilité de parcelle AV 141. Celle-ci est placée en UD avec « élément de paysage protégé » et « secteurs de restanques à protéger » (art L.151-19 et 151-23 du Code de l’urbanisme). Il envisageait un projet, déjà en discussion à l’urbanisme, d’une villa d’emprise de 75m <sup>2</sup>	Monsieur TARRADE conteste le classement en « restanques à protéger » et allègue que « les restanques existantes sont artificielles et dépourvues de valeur patrimoniale ou paysagère particulière ».

<p><b>Monsieur Philippe TARRADE s’est rendu en personne à l’EP le 31/10/2025 sans laisser d’avis sur le registre et a envoyé un courriel explicatif en date du 15/11/2025.</b>  <b>ANNEXE 13 : Courriel de M. TARRADE</b></p>				
25	M. Sébastien HERANVAL et Mme Céline MEHL	AC 71 18,87a (Haut couloubrier)	M.Sébastien HERANVAL et Mme Céline MEHL contestent l’inscription d’une grande partie de leur parcelle en “éléments de paysage à protéger” (art. L151-19 et L151-21 du CU) qui contrecarre leurs projets de constructions futures. Ils demandent sa suppression ou de définir ce qu’il est possible de réaliser, une fois délimité la surface du paysage à protéger.	Les motifs allégués sont les suivants : Crée une insécurité juridique, faute de définition claire des “éléments à protéger” ; N’est pas suffisamment motivé, contrairement aux exigences des articles L151-8 et R151-41 du Code de l’urbanisme ; Porte une atteinte disproportionnée à leur droit de propriété et à l’usage normal de leur bien.
<p><b>Mme MEHL est venue en personne à l’EP, et a envoyé une lettre attachée à un courriel en date du 12/11/2025.</b>  <b>ANNEXE 15 : Lettre de Mme MEHL et M. HERANVAL</b></p>				
26	Mme et M. Gérard URVOY et M. Christophe URVOY	AC 69 32,94a (Haut Couloubrier)	Mme et M. Gérard Urvoy et M. Christophe Urvoy contestent l’inscription d’une grande partie de leur parcelle en “éléments de paysage à protéger » (art. L151-19 et L151-21 du Code de l’urbanisme et requièrent sa suppression.	La famille URVOYE invoque la singularité de leur classement, car l’élément paysager se trouve sur leur propriété uniquement, les autres au voisinage immédiat ne sont pas concernées par ce classement.
<p><b>La famille URVOY est venue à l’EP, le 14/11/2025, et a laissé une observation sur le registre et un courriel en date du 12/11/2025.</b>  <b>ANNEXE 16 : Courriel de la famille URVOY.</b></p>				
27	Monsieur David BERTH	AB 96 (Haut couloubrier)	Monsieur David BERTH conteste le classement de sa parcelle en zone N (assortie d’une zone rouge incendie de forêt) pour un classement en zone UBc, constructible.	Monsieur BERTH fournit de nombreux documents, cartes, rapports, diagnostics, textes de loi pour montrer que sa parcelle est située dans une continuité urbaine qui justifierait le déclassement en zone constructible.

<p><b>Monsieur David BERTH est venu en personne à l’EP, le 14/11/2025 a laissé une observation sur le registre et a remis un ensemble de documents au CE. Lettre de type « Recours gracieux » adressé à Mme le Maire, lettre agrafée au registre p.15, le reste des documents sera remis en Mairie le jour de la transmission du courrier de synthèse des avis du public.</b></p>				
28	Famille HELLE-BRUGEROLLES	AO 33 24,65a (Baou Traouca)	La parcelle est scindée en deux zones. La partie où est située l’habitation (jumelée) est en UBc, la partie basse du terrain (piscine)est en zone naturelle. Il est demandé de classer la parcelle AO 33 en zone UBc.	Moyen invoqué : Rendre cohérente la parcelle AO33. Il a été fourni un extrait du zonage.
<p><b>Lettre envoyée à la Mairie et transmise au CE le 14 novembre 2025. ANNEXE 30 : Courrier de Mme HELLE-BRUGEROLLES</b></p>				
29	Madame Charlene MERCIER	AO52  59,82a  (Baou Traouca)	Mme Charlene MERCIER conteste le classement intégral de la parcelle en zone N. Elle demande qu’au moins une partie de la parcelle A0 52 soit intégrée en zone UBc.	Les moyens invoqués sont les suivants : - Lors de l’acquisition de son habitation en 2017, la zone UD, constructible s’étendait autour de sa maison. - Elle compare avec les parcelles AO 34/35/37 qui ont obtenu un permis de construire récent bien que passées en zones ainsi que d’autres parcelles (côté Vayoux) passés constructible. - La parcelle A0 52 ne présenterait pas d’intérêt paysager, car à la demande de mairie, à la suite de son acquisition en 2017, la forêt de mimosas a été éradiquée.
<p><b>Madame Charlene MERCIER est venue à l’EP le 14/11/2025 et a laissé un commentaire. Elle a envoyé un courriel en date du 14/11/2025 accompagné d’une lettre. ANNEXE 17 : Lettre de Mme Charlene MERCIER.</b></p>				
30	Mme Colette BODINO	AS 95 1,81 ha (Quartier des Vayoux).	Demande de classer en zone constructible une partie de ses parcelles situées en zone agricole.	Madame BODINO demande le reclassement de sa parcelle en zone constructible car elle n’est

				plus exploitante agricole depuis plus de trente ans.
<b>Mme Colette BODINO est venue en personne à l'EP et a laissé une observation sur le registre.</b>				
31	Mme Paule BODINO	AS 71 18,61a (quartier des Vayoux).	Conteste le classement de cette parcelle en zone agricole.	Pour madame Paule BODINO en zone constructible
<b>Mme Paule BODINO est venue en personne à l'EP et a laissé une observation sur le registre.</b>				
32	MME Catherine et Manon Bourdier	AI 305 9,12a AI 306 5.3a AI 307 23,67a (Les Bertrands)	MME Catherine et Manon Bourdier expriment leur mécontentement relativement au projet de PLU qu'elles désapprouvent.	Mécontentement sans doute lié au classement en zone N de leurs trois parcelles.
<b>Madame Manon Bourdier a adressé un courriel au CE le 16/11/2025</b>				
<b>ANNEXE 18 : Courriel de Mme Manon BOURDIER</b>				
33	MAUNDIERS FIDES SRL Lot n°7 du lotissement "Domaine de Clavary"	AE 14 48,97 a (Clavary)	Contestation d'un classement en « Eléments de paysage à protéger »	Allègue que ce classement irait à l'encontre d'une l'autorisation de défrichement définitive accordée sur cette parcelle le 14 mai 2024 par la préfecture. Cette autorisation constituerait un droit acquis qui empêcherait une modification de qualification de la parcelle.
<b>MAUNDIERS FIDES SRL, représenté par Maître Paul SZEPETOWSKI, courrier adressé au CE, reçu le 17/11/2025 et par Monsieur COSTA-FORU, architecte, qui le 15/10/2025 est venu à l'EP sans laisser de commentaire.</b>				
<b>ANNEXE 19, Courrier de Maître SZEPETOWSKI,</b>				
34	Monsieur Yan PAIGNON	AB 94 5,41a AB 95 11,17 (Haut Couloubrier)	Demande de déclassement de la zone N avec PPRIF où se trouvent ces parcelles en zone UBc constructible.	Moyen invoqué : D'autres constructions ont été réalisées récemment dans le quartier proche.
<b>Monsieur Yan PAIGNON a adressé un courrier RAR au CE en date du 17/11/2025</b>				
<b>ANNEXE 21 : Courrier RAR adressée à Mme le Maire.</b>				
35	Famille KRUK-MUNOZ	(La Frayère)	Cette famille demande que pour l'intégralité du domaine, les parcelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le reclassement de la ZONE Ap en ZONE A</li> </ul>

		Voir en 3 la liste des parcelles	classées en Ap soient classées en A et les parcelles, classées en N les soient en Ap en parcelles A puisse passer dans sa totalité en ZONE A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raison : permettre d'avoir une cohérence sur l'entièreté de la partie agricole du domaine (où se situe qui plus est deux maisons existantes depuis plusieurs décennies). Cela nous permettra d'envisager la possibilité de réaliser les aménagements nécessaires à l'activité agricole du domaine. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Classer la ZONE N enclavée dans le domaine s en ZONE A</li> <li>• Raison : une piste utilisée traverse cette ZONE N et amène à la seule entrée / sortie du domaine sur vers la partie basse du domaine (Agricole).</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Monsieur MUNOZ et sa fille Mme KRUK, sont venues à l’EP sans laisser d’observation. Courriel de M. François Xavier KRUK le 17/11/2025.</b>  <b>ANNEXE 14 : Courriel de M. KRUK.</b></p>				

**1) Relevé des parcelles de Monsieur BARRALIS et surface entre parenthèses**

AR 109 (24,22a) ; AR 110 (14,44 a) ; AR 111 (17,02 a) ; AR 108 (26,96 a) ; AR 119 (1,1 a) ; AR 120 (21,55 a) ; AR 106 (12,18) ; AR 103 (18,23 a) ; AR 117 (3,51 a) ; AR 105 (12,92 a) ; AR 118 (5,50 a) ; AR 102 (0.3 a) ;

**Superficie de l’unité foncière 1,58 ha.**

**2) Relevé des parcelles de la famille Oudy et surface entre parenthèses.**

AA 38 (3,43a) ; AA 39 (7,12 a) ; AA 40 (13,66 a) ; AA 41 (29,98 a) ; AA 44 (2,46) ; AA 45 (63,5 a) ; AA 46 (51,96 a) ; AA 47 (16,84 a) ; AA 48 (0,20 a) ; AA 49 (1,07 a) ; AA 50 (0,68a) ; AA 98 (62,5a) (parcelle concernée par une construction) ; AB 99 (5,81a) ; AB 101 (266a) ; AB 102 (36,33a) ; AB 103 (24,22 a) ; AB 104 (64,22a) ; AB 105 (38,89a).

**Superficie de l’unité foncière 688, 87a soit, 6,88 ha.**

**3) Relevé des parcelles de la famille MUNOS-KRUK.**

**ETAT DES PARCELLES CADASTRALES CONSTITUANT LE FOND**

(\*) *parcelle partiellement boisée*

(\*\*) *parcelle hors-aménagement*

COMMUNE	SECTION	PARCELLES CADASTRALES			LIEUX-DITS
		N°	SURFACE TOTALE	SURFACE BOISÉES	
A U R I B E A U  S U R  S I A G N E	A	43	1,7556	1,7556	Le Haut Couloubrier
		48	0,0020	0,0020	Le Haut Couloubrier
		53	0,0161	0,0161	Le Haut Couloubrier
		54*	0,3656	0,3198	Le Haut Couloubrier
		55	0,2320	0,2320	Le Haut Couloubrier
		57	0,0066	0,0066	Le Haut Couloubrier
		58	0,0554	0,0554	Le Haut Couloubrier
		59	0,4710	0,4710	Le Haut Couloubrier
		60*	7,9571	7,8000	Le Haut Couloubrier
		61*	0,1629	0,1194	Le Haut Couloubrier
		62	0,0731	0,0731	Le Haut Couloubrier
		63*	0,1555	0,0595	Le Haut Couloubrier
		65*	0,0973	0,0252	Le Haut Couloubrier
		66*	0,1306	0,0310	Le Haut Couloubrier
		70	0,0774	0,0774	Le Haut Couloubrier
		71	0,0772	0,0772	Le Haut Couloubrier
		89	1,0331	1,0331	Le Haut Couloubrier
		51**	0,0985		Le Haut Couloubrier
		52**	0,0132		Le Haut Couloubrier
		64**	0,1464		Le Haut Couloubrier
		67**	0,5548		Le Haut Couloubrier
		68**	0,4231		Le Haut Couloubrier
		69**	0,4987		Le Haut Couloubrier
		72**	0,0308		Le Haut Couloubrier
		73**	0,1306		Le Haut Couloubrier
		74**	0,2824		Le Haut Couloubrier
		75**	0,1997		Le Haut Couloubrier
		77**	0,1257		Le Haut Couloubrier
		78**	0,0493		Le Haut Couloubrier
		79**	0,0430		Le Haut Couloubrier
		80**	0,0589		Le Haut Couloubrier
		81**	0,0891		Le Haut Couloubrier
		82**	0,0964		Le Haut Couloubrier
		83**	0,1422		Le Haut Couloubrier
		84**	0,2205		Le Haut Couloubrier
85**	0,1981		Le Haut Couloubrier		
86**	0,1147		Le Haut Couloubrier		
87**	0,2870		Le Haut Couloubrier		
88**	0,1175		Le Haut Couloubrier		
91**	0,2606		Le Haut Couloubrier		
92**	0,0950		Le Haut Couloubrier		
93**	0,2980		Le Haut Couloubrier		
94**	0,8109		Le Haut Couloubrier		
95**	0,2002		Le Haut Couloubrier		
<b>TOTAL CADASTRAL</b>			<b>18,2538</b>	<b>12,1544</b>	

Date :

(\*) *Spécifier le régime en notant les initiales*

Capture d'écran

nature :

AM pour Amendement Monichon

**2.3.2 Observations de nature générale sur le PLU**

Les avis d’intérêt général sont des avis qui interrogent la pertinence du PLU, soit dans sa totalité, soit sur des aspects particuliers. Ils peuvent remettre en question une ou des méthodologies de calcul ou d’évaluation, des éléments du règlement, du zonage, des OAP, en fait tout élément constitutif du PLU. Les formulations des observations peuvent prendre la forme d’une question globale, par exemple interroger la pertinence de tel ou tel critère d’évaluation, ou d’une question émise par un particulier concernant sa propre situation, mais qui trouve une application générale.

<b>AVIS D'INTERÊT GENERAL SUR LE PROJET DE PLU</b>	
36	<p><b>Monsieur David MESSIAEN</b></p> <p>1) Demande de renseignement sur le projet de liaison routière avec le Sud de Peymeinade,</p> <p>2) Inquiétude sur la gestion de la ressource-eau lié au réchauffement climatique</p>
<p><b>M.David MESSIAEN est venu en personne à l'EP le 22/10/2025 et a laissé un commentaire sur le registre.</b></p>	
37	<p><b>Demande d'explication sur le seuil de 2500m<sup>2</sup> pour déterminer la consommation d'ENAF par l'Association « Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Cote d'Azur » (GADSECA), président Monsieur Bernard HEUSE.</b></p> <p><b>1. Objet et requête</b></p> <p><b>1.1 Objet principal</b></p> <p>GADSECA conteste la méthode de comptabilisation de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du PLU d'Auribeau-Sur Siagne, car sa méthodologie qui ignore les surfaces imperméabilisées de moins de 2 500 m<sup>2</sup>, seuil retenu par la commune. Ce point est l'essentiel de son argumentaire.</p> <p>Les conséquences selon le GADSECA sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cette méthode minorerait artificiellement la consommation réelle en masquant la consommation des petites parcelles, elle favoriserait l'habitat individuel au détriment de l'habitat collectif,</li><li>- Elle priverait en apparence les communes de droit à consommer et conduirait à une stratégie de contournement systémique,</li><li>- Cela inciterait à une division foncière de découpe de grandes parcelles en lots de moins de 2500 m<sup>2</sup>, ainsi qu'à une consommation masquée.</li><li>- Cette méthode défavoriserait le logement accessible : en excluant les petites parcelles du calcul et pénaliserait les projets de logements collectifs et sociaux.</li></ul> <p><b>1.2 Requête</b></p> <p>Le GADSECA demande à la commune d'Auribeau-Sur Siagne :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une révision du bilan 2011-2021, en supprimant les parcelles déjà urbanisées avant 2011 ou après 2021 ;</li><li>• La suppression du seuil de 2500 m<sup>2</sup> dans les futurs calculs de consommation ;</li><li>• La transparence complète sur les méthodes et les données utilisées.</li></ul>

## 2. Moyens invoqués

Le point de départ de l’argumentaire de la GADSECA est le rappel des fondamentaux de la loi Climat-Résilience » promulguée le 22 août 2021 qui prône un double objectif de lutte contre l’artificialisation des sols :

- Une réduction de moitié du rythme de consommation nouvelle entre 2021 et 2031, par rapport à la période 2011-2021 (donc - 50 % en 10 ans) ;
- À l’horizon 2050, l’atteinte d’une artificialisation nette de 0 %, le « ZAN » (c’est-à-dire autant ou plus de surfaces « renaturées » que de surfaces artificialisées).

En bref, concernant Auribeau sur Siagne :

Pour la période 2011-2021 (août à août), la consommation d’espaces naturels, Agricoles et forestiers s’élèvent à 6 hectares (habitat essentiellement. Le PADD se fixe l’objectif d’une consommation maximale de 2,5 hectares d’ici 2035.

La GADSECA reproche à la méthodologie du PLU de ne pas tenir compte des parcelles de moins de 2500m<sup>2</sup> dans la prise en compte de la consommation d’ENAF. Elle considère que les parcelles enclavées de moins de 2500 m<sup>2</sup> consommées auraient dues être comptabilisées comme consommation d’ENAF dans les 6 ha mentionnés

Pour prouver ses dires, elle produit une analyse des permis de construire octroyés à partir de la base Sitadel :

« Sur un total de 68 autorisations de PC pour laquelle la surface a été renseignée entre 2013 et Juin 2021 (pour un total de 11.2 ha), 49 PC ont été autorisé sur des parcelles de moins de 2500 m<sup>2</sup> vierges, ce qui représente 5.6 ha, soit 52% du total de la consommation d’ENAF pour 82% des autorisations. Les parcelles de plus de 2500 m<sup>2</sup> représentent 5,1 ha, ce qui est de l’ordre de grandeur de la mesure de la commune (6ha), sachant que la superficie de certaines parcelles n’est pas documentée dans Sitadel. »

**Après divers calculs, par extrapolation et estimations, la consommation totale d’ENAF selon la GADSECA serait de 9,8 ha (6 au bilan + 3,8 non-comptabilisé).**

La GADSECA pose alors la question « Comment alors réconcilier cette consommation avec celle du Cerema, qui est de 2,1 ha ? »

En résumé, la GADSECA dénie le calcul de consommation d’ENAF employée pour l’élaboration du PLU qui, selon elle, reposerait exclusivement sur une discrimination des parcelles fondée sur le seuil des 2500m<sup>2</sup>. « *La notion de seuil de densification à 2500 m<sup>2</sup> n’est justifié par aucun article de loi, décret ou élément de doctrine administrative (par exemple les Fascicules Guide relatif à la loi ZAN)* ». Elle préférerait que soit employée la méthode du CEREMA auquel se réfère, toutefois, le cabinet ES-PA-Ce qui a réalisé la structure du projet de PLU.

	<p><b>Lettre envoyée par courriel en date du 23/10/2025 par Monsieur Bernard HEUSE au Commissaire Enquêteur.</b></p> <p><b>ANNEXE 22 : Lettre de la GADSECA</b></p>
38	<p><b>Questions relatives à : i) l'évolution démographique d'Auribeau-Sur-Siagne, ii) la voie de désengorgement de Peymeinade, iii) l'Eurovélo 8, les limitations de la constructibilité.</b></p> <p><b>Lettre de Monsieur Philippe RANVOISY, habitant d'Auribeau-Sur-Siagne</b></p> <p>Monsieur RANVOISY demande le renvoi de l'officialisation du PLU à une date ultérieure aux motifs que celui-ci méconnaîtrait l'évolution démographique d'Auribeau-Sur-Siagne qui, selon lui, actuellement dépasserait déjà le seuil des 3500 habitants, et demande d'attendre la fin du recensement en cours. (Note du CE, Monsieur RANVOISY ne fournit pas de bases de calcul, ni de calculs pour étayer son propos).</p> <p>Par ailleurs Monsieur RANVOISY pose les questions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comment expliquer l'absence de référence à la pénétrante de Pégomas pour désengorger le moyen-pays.</li> <li>- Quel sera l'impact de l'Eurovelo 8, qui traverse Auribeau-Sur-Siagne de part en part.</li> <li>- Monsieur RANVOISY conteste les limites de la zone constructible qui serait trop restreinte et évoque un échange entre la ville de Grasse et la commune d'Auribeau-Sur-Siagne consistant en une cession de droits à construire de la ville d'Auribeau vers la ville de Grasse contre la protection d'espaces naturels. Cette transaction supposée n'aurait pas été clairement établie.</li> </ul> <p><b>Monsieur Philippe RANVOISY s'est rendu à l'EP le 31/10/2025 sans laisser d'avis et a envoyé une lettre en mairie, transmise au CE, le 031/10/2025 et un courriel en date du 14/11/2025 dont l'objet porte sur l'impact de l'eurovelo 8 retranscrit ci-dessus.</b></p> <p><b>ANNEXE 23 : Lettre de Monsieur RANVOISY</b></p>
39	<p><b>Questions de Madame LAUGIER-CALVEZ sur le devenir du quartier des Bertrands ciblé par l'OAP entrée de ville.</b></p> <p>Madame Laugier-Calvez est propriétaire de 3 parcelles dans le quartier des Bertrands</p> <p>Ce quartier est fléché pour développer l'urbanisation, favoriser les commerces et la mixité sociale. Des logements ont été construits ou sont en passe de l'être. Dans ce contexte ses questionnements sont les suivants :</p> <p>1- Est-il possible que les parcelles citées en amont dont sa famille est propriétaire soient préemptées par la mairie</p>

	<p>2- quel est l'impact sur la valeur financière des dites parcelles, le bien sera-t-il dévalué ou au contraire valorisé financièrement par le potentiel qu'il offre pour un projet immobilier d'ensemble ?</p> <p>3- Y aura-t-il une construction possible sur la zone UB a ?</p>
<p><b>Madame LAUGIER-CALVEZ a envoyé un courriel en date du 14/11/2025. ANNEXE 20 : Courriel de Mme LAUGIER-CALVEZ.</b></p>	
<p>40</p>	<p><b>Questions de Mme Béatrice LE MOINE sur : a) L ’interdiction des placages et imitations bois par le règlement en zone zones UB, UC, UD et UG ; b) Le réseau cyclable ; 3) Les déplacements doux.</b></p> <p>1) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE          Dans les dispositions particulières des zones UB, UC, UD et UG, Il est indiqué « les placages et imitations bois sont interdits » or il est également indiqué "Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes"          Qu’en est-il des constructions en bois ou imitation bois déjà existantes sur la commune qui ont obtenu leur permis de construire ou de revêtement, elles ne pourront plus demander un permis d’agrandissement ? elles seront obligées de ne plus être en harmonie avec le caractère architectural ?          Pourtant, dans la question écrite au Sénat n° 04445 (16<sup>e</sup> législature) adressée à la ministre le 15 décembre 2022 (<a href="https://www.senat.fr/questions/base/2022/qSEQ221204445.html">https://www.senat.fr/questions/base/2022/qSEQ221204445.html</a>), il est bien précisé qu’aucune disposition du code de l’urbanisme ne prévoit expressément la possibilité de fixer dans le règlement du PLU des obligations en matière de matériaux (c’est-à-dire d’interdire ou d’imposer un matériau précis) <b>en-dehors des secteurs protégés</b>. Il est indiqué, "hors des secteurs faisant l’objet d’une protection particulière [...] seul l’aspect du revêtement de la construction pourra être réglementé <b>sans pouvoir strictement interdire ou imposer un matériau ou son imitation.</b>"          Auribeau-Sur Siagne est-elle dans un secteur protégé ?</p> <p><b>2) Diagnostic EIE - Le réseau cyclable (p40)</b>          Comment se fait-il qu’aucune étude de pistes cyclables ne soient envisagées sur la commune (sans parler des trottinettes) alors que <b>près de 10 % se dirigent vers Grasse ou Mandelieu-la-Napoule (environ 9 km) et plus de 15 % ont trouvé du travail directement à Auribeau-sur-Siagne.</b> (p34 du diagnostic EIE). Pourquoi nous ne faisons pas partie de la politique GREEN Deal par exemple ?</p> <p><b>3) Déplacements doux</b>          Mme LE MOINE questionne l’absence de passerelles, de trottoirs et de chemin le long de la Frayère par exemple pour tous les habitants du Couloubrier et des Condamines pour pouvoir rejoindre l’école et la zone commerciale du Bayle (sans devoir passer par la route de Cannes qui a des très étroits trottoirs et un fort passage de véhicules).</p>
<p><b>Béatrice LE MOINE a envoyé un courriel le 17/11/2025</b></p>	

<b>ANNEXE 26 : Envoi d'un courriel</b>	
41	<p><b>Questions de Madame Céline PEREIRA-NUNES</b>  <b>Observation pour une situation individuelle mais à portée générale qui pourrait avoir pour conséquence une révision des articles UB 5, UC5, UD5, UF5, UG5 du PLU.</b></p> <p>Madame Céline Pereira-Nunes est propriétaire d'une habitation, située sur les parcelles AP n°72 et 73 au chemin du Haut Gabre en zone UBc. Cette construction est réalisée avec bardage en fibro-ciment imitation bois, conforme aux autorisations accordées lors du dépôt de son permis de construire en 2017.</p> <p>Les dispositions actuelles du règlement de la zone UB 5 établissent que désormais "Les matériaux employés, les enduits, les peintures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions environnantes" et que "Les placages et imitations bois sont interdits". Pour Madame Pereira-Nunes cet article lui interdirait toute extension future.</p> <p>Elle conteste cette partie de l'article UB5 (que l'on retrouve en UC5, UD5, UF5, UG5) et avance comme argument la réponse à une question écrite au Sénat n° 04445 (16<sup>e</sup> législature) adressée à la ministre le 15 décembre 2022 (<a href="https://www.senat.fr/questions/base/2022/qSEQ221204445.html">https://www.senat.fr/questions/base/2022/qSEQ221204445.html</a>), ou il apparaît qu'« aucune disposition du code de l'urbanisme ne prévoit expressément la possibilité de fixer dans le règlement du PLU des obligations en matière de matériaux » (c'est-à-dire d'interdire ou d'imposer un matériau précis) en-dehors des secteurs protégés. Il est indiqué, je cite : "hors des secteurs faisant l'objet d'une protection particulière [...] seul l'aspect du revêtement de la construction pourra être réglementé <b>sans pouvoir strictement interdire ou imposer un matériau ou son imitation.</b>"</p> <p>Elle demande la suppression cette partie de l'article UB5 qui impose un matériau ou son imitation.</p>
<p><b>Madame Céline PEREIRA-NUNES a transmis ses observations par un courriel reçu le 11/11/2025.</b></p> <p><b>ANNEXE 24 : Courriel de Mme PEREIRA-NUNES.</b></p>	
42	<p><b>Questions de Mme Christine FILIPPI assistée de Monsieur Gilles BANI, expert foncier, relatives à l'OAP Entrée de ville :</b></p> <p>Parcelles concernées : AI 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 et 117.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Combien de m<sup>2</sup> de construction sont prévus dans l'OAP sachant que le Scot limite les constructions à 1 ha ? Combien de m<sup>2</sup> prévus dans les zones UB ? Quelle va être la méthodologie adoptée quant à l'acceptation des permis de construire ? Seuls les premiers à déposer un PC pourront construire ? Dès qu'on arrive à 1 ha on refuse les PC ?</li> <li>- Pourquoi une zone N de 3000 m<sup>2</sup> environ dans l'OAP ? N'était-il pas possible de différer un tel classement et de prévoir un classement AU dans l'attente ? Le Scot classe ces parcelles dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul>

	-L’assainissement collectif des eaux usées sera-t-il rapidement mis en place sur l’ensemble de l’OAP ? La cartographie soumise à enquête publique montre que l’ensemble de l’OAP n’est pas desservi
<b>Mme Christine FILIPPI assistée de Monsieur Gilles BANI, expert foncier, est venue en personne à l’EP n’a pas laissé une observation sur le registre et a préféré transmettre un courriel au CE le 15/11/2025. ANNEXE 25 : Envoi d’un courrier en date du 15/11/2025</b>	
43	<b>Madame Claire GREATBANKS exprime sa satisfaction quant à la teneur du PLU dans un courriel le 15 novembre 2025.</b>
<b>ANNEXE 27 : Courriel de Madame Claire GREATBANKS le 15/11/25</b>	
44	<b>Madame Lucy GRAY exprime sa satisfaction quant à la teneur du PLU dans un courriel le 14 novembre 2025.</b>
<b>ANNEXE 28 : Courriel de Madame Lucy GRAY le 15/11/25</b>	
45	<b>Madame Serena DI IORIO et Monsieur Oscar ZANETTE expriment leur satisfaction quant à la teneur du PLU dans un courriel le 14 novembre 2025</b>
<b>ANNEXE 29 : Courriel de Madame Serena DI IORIO et Monsieur Oscar ZANETTE</b>	
46	<b>OBJET : Délimitation de la nappe de captage de la nappe de la Siagne</b> <b>M. et Mme Bruno SAURAT</b> contestent une disposition de l’article UA2 du règlement du PLU pour lequel « Dans les zones comprises dans les périmètres de protection des puits de captage de la nappe de la Siagne, les prescriptions de l’arrêté préfectoral du 14 juin 2006 s’appliquent » où y sont, notamment, interdits « Les piscines constituant une annexe à la construction principale ».  La question posée, qui est de portée générale, concerne la délimitation de la nappe de captage de la nappe de la Siagne et des raisons pour lesquelles celle-ci englobe l’intégralité de la zone UA.
<b>M. et Mme Bruno SAURAT se sont déplacés à l’EP le 14/11/2025 et ont laissé une observation sur le registre.</b>	
47	<b>OBJET : Demande d’annulation d’un Espace Réservé, ER C10</b> <b>M. Christian OLSTHOORN</b> Parcelle concernée : AM 117, Quartier Pierrenchon, contenance : 97,31 a,  1) Demande de précision sur les mesures et la configuration exacte de l’emplacement réservé (ER) C10 (chemin piétonnier) (observations 1 et 3) 2) Demande de suppression de l’ER C10 Quatre observations : 1) L’ER C10 ne serait pas compatible avec l’orientation n° 1 du PADD car la ripisylve ne serait pas protégée.

	<p>2) L’ER C10 ne serait pas compatible avec l’orientation n° 1 car la connexion de l’ER C10 au réseau existant ne serait pas établie.</p> <p>3) La parcelle AM n°117 est classées en zone N.</p> <p>4) L’observation fait référence à un contentieux avec la Commune lié à un trouble anormal de voisinage, lié à la fréquentation par le public des berges de la Siagne et le Riou situé entre les parcelles AM 117 et les parcelles A42 et A 43.</p>
<p><b>M. Christian OLSHOORN est venu en personne à l’EP le 31/10/2025 Assisté de Maître Thomas CALLEN, Cab. Grimaldi et associés, Marseille 13001. Remise d’un courrier et d’un constat d’huissier relatif à un contentieux de voisinage avec la Municipalité d’Auribeau-Sur-Siagne.</b></p> <p><b>ANNEXE 31 : Lettre de Me CALLEN</b></p>	

### **3. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

Le commissaire enquêteur établit la liste des personnes publiques consultées ainsi que les réponses enregistrées. Il convient de rappeler que conformément à l’article R 153-4 du code de l’urbanisme : « Les personnes consultées en application des articles L.153-16 et L.153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables. »

Ces avis ont été reçu en mairie aux dates indiquées dans le tableau ci-dessous, ils ont fait l’objet d’une réponse par cette dernière et, leur mention, dans ce procès-verbal n’est réalisée qu’à titre indicatif.

<p><b>Préfet des Alpes-Maritimes</b>  <b>Direction Départementale des Territoires et de la mer.</b></p> <p>Avis donné le : 28/08/2025  Reçu en Mairie : 01/09/2025</p>	<p>Avis favorable assorti d’observations qui demandent des réponses de la part de la municipalité.</p>
<p><b>Avis de la Commission Départementale des Espaces Agricoles Naturels et forestiers</b></p> <p>Avis donné le : 28/08/2025</p>	<p>Avis favorable assorti de recommandations</p>
<p><b>Agence Régionale de Santé Provence-Alpes-Côte d’Azur, Dir. Dép. Alpes-Maritimes</b></p> <p>Avis donné le : 10/07/2025</p>	<p>Avis Favorable assorti de recommandations.</p>
<p><b>RTE</b></p> <p>Avis donné le : 27/06/2025</p>	<p>Avis favorable assorti de recommandations</p>
<p><b>Communauté d’Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)</b></p> <p>Avis donné le : 05/09/2025</p>	<p>Avis favorable</p>
<p><b>CCI Nice Côte d’Azur</b></p> <p>Avis donné le : 17/09/2025  Reçu en Mairie :23/09/2025</p>	<p>Avis favorable</p>
<p><b>Chambre des Métiers et de l’Artisanat des Alpes-Maritimes</b></p> <p>Avis donné le : 11/08/2025  Reçu en Mairie :22/09/2025</p>	<p>Avis favorable</p>
<p><b>Département des Alpes-Maritimes</b></p> <p>Avis donné le :27/08/2025  Reçu en Mairie :01/09/2025</p>	<p>Avis favorable</p>
<p><b>Institut National d’Origine et de la qualité</b></p> <p>Avis donné le : 25/07/2025</p>	<p>Avis favorable</p>
<p><b>Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe)</b></p> <p>Avis donné le : 14/08/2025</p>	<p>Formulation de six recommandations</p>
<p><b>SCoT’Ouest</b></p> <p>Avis donné le : 01/09/2025</p>	<p>Avis favorable</p>

L’avis de la MRAe a reçu une réponse mise en ligne sur le site de la Mairie à la rubrique du PLU au titre de l’information du public.

#### 4. CONCLUSION

Comme il l’a été indiqué ci-dessus, une grande partie du public qui contestent le zonage du PLU est constituée de propriétaires terriens. Ils demandent des explications sur les raisons qui ont conduit à restreindre leurs droits à bâtir comparé à ce que pouvaient autoriser l’ancien POS et le RNU actuellement en vigueur. En effet, les discussions que j’ai pu avoir avec toutes les personnes dans ce cas laissent transparaître des sentiments de frustration importants. La principale crainte est la dévalorisation de leur patrimoine, d’autres invoquent l’impossibilité de rapprochements familiaux, enfin, certains investisseurs voient leurs projets immobiliers définitivement interrompus. Les moyens invoqués pour le rétablissement de leurs droits sont classiques : habitations préexistantes dans le voisinage, permis de construire récemment attribués, viabilisation accessible, faible intérêt paysager de leur terrain, etc. Ces comparaisons alimentent une impression de choix arbitraires qu’aurait réalisé la commune ce qui engendre un sentiment d’injustice et nourrit une forme de ressentiment. La question des risques naturels et des plans de prévention des risques fait l’objet des mêmes critiques. Une partie du public a du mal à dissocier les décisions préfectorales dans l’élaboration des PPR de celles des différentes municipalités.

De ce fait, il serait bon que, dans ses réponses, la Mairie fasse œuvre de pédagogie en insistant sur les évolutions législatives et réglementaires récentes, notamment les lois « Climat et Résilience » et « ZAN » et leur prégnance contraignante dans les documents supra-communaux et la nécessité pour la commune de s’y plier.

Les autres observations, relevant plutôt de l’Intérêt Public, sont plus classiques, leur répondre permettra une meilleure compréhension des objectifs du PLU.

Fait à Vence, le 23/11/2025

Le commissaire enquêteur,



C. Ponsard