



Dossier Approbation

Prise en compte des remarques suite à l'Enquête Publique

❖ Observations de la population

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
Observations portant sur le zonage et des demandes éventuelles de reclassement de parcelles				
1	Mme DIGNON ép. LANTERI Parcelles AC 9 et 10	Demande que la parcelle AC 9 classée en zone naturelle soit reclassée en zone UBc comme la parcelle AC10.	<p>Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) prévus à l'article L.141-1 du même code.</p> <p>La commune d'Auribeau-sur-Siagne relève du SCoT Ouest', approuvé le 20 mai 2021 par le Comité syndical du Syndicat mixte compétent et rendu exécutoire le 4 août 2021. Ce SCoT a ensuite fait l'objet de deux modifications simplifiées, la dernière ayant été approuvée le 27 octobre 2022.</p> <p>Le SCoT constitue un document de planification territoriale intercommunale, élaboré par le Syndicat mixte en charge du SCoT Ouest', et couvrant 28 communes, dont Auribeau-sur-Siagne.</p> <p>Parmi ses pièces figure le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), qui s'impose juridiquement aux PLU. Un document graphique y précise les orientations et objectifs à respecter.</p> <p>Le DOO traduit ainsi les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en prescriptions réglementaires et définit les orientations qui sont les grands principes et les bonnes pratiques</p>	<p>Au regard du classement de la parcelle AC 9 en espace protégé par le SCoT'Ouest, celle-ci ne peut pas être classée en zone constructible dans le PLU.</p>

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>applicables sur le territoire et les objectifs qui traduisent en chiffres les orientations définies.</p> <p>Les objectifs et les orientations du DOO s'appliquent à travers la règle de compatibilité c'est-à-dire que les documents inférieurs au SCoT comme les PLU, ne devront pas être contradictoire avec les orientations du DOO et devront concourir à leur mise en œuvre et à la réalisation des objectifs qui y sont définis.</p> <p>Selon ce DOO, la parcelle AC 10 peut être classée en zone constructible dans le PLU, dans la mesure où elle ne se situe pas dans un espace protégé du SCoT. En revanche, la parcelle AC 9 est identifiée comme réservoir forestier, c'est-à-dire un espace protégé devant être classé en zone naturelle.</p> <p>La parcelle se situe AC09 se situe par ailleurs en frange urbain et en limite des espaces naturels et la parcelle AC10 dans les espaces naturels.</p> <p>L'OAP thématique TVB confirme l'intérêt de conserver ces lisières boisées (ou zones tampon) délimitant le contour de la tâche urbaine.</p> <p>L'orientation 7A1 du DOO rappelle en effet la nécessité de « préserver durablement la pérennité des milieux en interdisant toute nouvelle urbanisation sur les réservoirs de biodiversité naturels identifiés (classement en zone N ou A dans les PLU) ».</p> <p>Par ailleurs, le reclassement en zone urbaine est de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	
2	Mme ALBERTINI Parcelle AP 155	Demande pourquoi la partie Sud de sa parcelle est classée en zone A alors que le reste est en zone UBc.	<p>Cf. réponse apportée à la requête n°1 concernant les explications relatives au SCoT.</p> <p>S'agissant de la parcelle AP 155, seule une partie située au Sud est concernée par un réservoir forestier. Toutefois, la majeure partie du foncier est déjà urbanisée et aucun espace forestier n'est identifié sur la parcelle AP 155 ni de potentiel agricole. La partie de cette parcelle ne constitue également pas de la consommation d'ENAF.</p>	La commune se rapprochera du syndicat mixte en charge du SCoT'Ouest afin de recueillir son avis, avant l'approbation du PLU, sur le

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
				reclassement total de la parcelle au regard de ses limites parcellaires et de la prise en compte du foncier urbanisé existant.
3	DE FRAMONT Parcelle AH 89	Demande pourquoi une partie de sa parcelle est classée en zone Ap et s'il est possible de reclasser une partie notamment Nord en zone UGb.	<p>Cf. réponse apportée à la requête n°1 concernant les explications relatives au SCoT.</p> <p>La parcelle AH89 est concernée au SCoT'Ouest par plusieurs protections :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réservoir forestier, - espace agricole stratégique, - espace naturel de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes. <p>Le SCoT'Ouest identifie, notamment sur la cartographie « Moyen Pays » du DOO, plusieurs éléments concernant le territoire de la commune d'Auribeau-sur-Siagne : des espaces agricoles (en jaune) ainsi que des réservoirs de biodiversité (en vert).</p> <p>Par ailleurs, les espaces naturels à préserver, définis par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), y sont représentés en hachuré vert.</p> <p>Les orientations et objectifs relatifs au développement agricole figure au point 5 du DOO du SCoT'Ouest. Le rapport de présentation du PLU, Tome II, apporte également toutes les explications.</p> <p>Le classement en zone Ap</p> <p>Le classement en zone agricole protégée au PLU résulte du fait que le SCoT autorise pour un espace agricole stratégique les constructions liées et</p>	Au regard du classement de la parcelle AH89 au sein de plusieurs espaces protégés au titre du SCoT'Ouest, celle-ci ne peut pas être classée en zone constructible dans le PLU.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>nécessaires à l'activité agricole. En revanche, l'espace protégé de la DTA n'autorise pas ces constructions.</p> <p>Une superposition de règles est donc à prendre en compte, d'une part celles relatives au SCoT (espaces agricoles stratégiques en jaune et réservoirs de biodiversité forestiers en vert), et d'autre part, celles issues de la DTA. Cela entraîne une double lecture des dispositions opposables.</p> <p>Le DOO du SCoT'Ouest rappelle en pages 10 et 179, que les dispositions les plus restrictives s'appliquent. Dans le cas d'espèce, les dispositions issues de la DTA étant plus restrictives, c'est avec ces dispositions que le PLU doit être compatible.</p> <p>Ainsi, les zones Ap délimitées dans le PLU d'Auribeau-sur-Siagne sont soit incluses dans un réservoir de biodiversité du SCoT'Ouest, soit soumises à une double protection, à la fois en tant que réservoir de biodiversité et espace naturel à protéger selon la DTA.</p> <p>Le règlement de la zone Ap prend en compte les dispositions réglementaires du SCoT et de la DTA des Alpes-Maritimes.</p> <p><u>Le reclassement d'une partie en zone UGb</u></p> <p>La partie Nord de la parcelle est classée en zone naturelle au PLU et est concernée au SCoT par un réservoir forestier et un espace naturel de la DTA. Le PLU ne peut donc pas classer une partie de la parcelle en zone constructible, une telle ouverture à l'urbanisation étant incompatible avec les prescriptions du SCoT.</p> <p>L'orientation 7A1 du DOO rappelle en effet la nécessité de « préserver durablement la pérennité des milieux en interdisant toute nouvelle urbanisation sur les réservoirs de biodiversité naturels identifiés (classement en zone N ou A dans les PLU) ». Les espaces naturels identifiés par la DTA doivent également être classés en zone N au PLU.</p>	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			Le reclassement en zone urbaine est également de nature à porter atteinte au PADD et plus particulièrement aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	
4	Mme GRAY Parcelle AS95 et AS96	Exprime sa satisfaction du PLU tel qu'il est car il préserve les zones naturelles et agricoles.	Dont acte.	/
5	Mr RAOUX	Propriétaire situé en zone UBc, quartier des Vayoux, est venu s'assurer que les parcelles environnantes demeurent en zone agricole ou naturelle.	Dont acte.	/
6	Mr BARRALIS Parcelles AR 102, 103, 105, 109...	Souhaite un reclassement d'une partie de ses parcelles en zone constructible.	<p>Les parcelles concernées sont classées au PLU en zone A et AP. Elles relèvent majoritairement de l'espace agricole stratégique identifié par le SCoT'Ouest, et sont en partie incluses dans un réservoir forestier. Les précisions relatives au SCoT'Ouest figurent dans les commentaires des requêtes n°1 et n°3.</p> <p>Les espaces identifiés comme tels par le SCoT'Ouest sont destinés à être strictement protégés. Dès lors, le PLU ne peut légalement classer une partie de ces parcelles en zone constructible, car une telle ouverture à l'urbanisation serait incompatible avec les prescriptions du SCoT et contreviendrait aux règles de compatibilité prévues par le Code de l'urbanisme.</p> <p>De plus, un reclassement en zone urbaine serait contraire au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment en ce qu'il remettrait en cause les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces objectifs</p>	Compte tenu du classement des parcelles au sein des espaces protégés du SCoT'Ouest, celles-ci ne peuvent pas être classées en zone constructible dans le PLU.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			constituent un axe majeur de la planification territoriale et doivent être respectés par le PLU. Enfin, compte tenu de la localisation de ces parcelles, leur urbanisation contribuerait au mitage urbain, c'est-à-dire à une dispersion de l'habitat en rupture avec la structure urbaine existante.	
7	Mr OLIVIER Parcelle AR30	Souhaite des renseignements pour la division d'un bâti existant en trois appartements et la création d'un parking au vu du règlement de la zone UCr.	Le service urbanisme de la commune se tient à disposition pour analyser le projet en détail au regard des règles projetées par le PLU. Au vu des premières informations communiquées par le commissaire enquêteur, le logement est autorisé en zone UCr sous conditions (cf. article 2 du règlement de la zone UC). Le projet ne doit toutefois pas constituer un changement de destination et doit respecter les règles relatives à la desserte par les réseaux.	/
8	Mme GASTALDI Parcelles AK01 à 03	Conteste le classement en zone rouge du PPR Inondation.	Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRn) sont élaborés par l'État dans le cadre de la réglementation en matière de prévention des risques naturels, technologiques ou autres. Ces documents, qui définissent les zones exposées à des risques et les mesures de protection à mettre en œuvre, ont valeur législative et réglementaire. Les PPR sont opposables au Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce qui signifie que toute opération d'urbanisme doit respecter les prescriptions et interdictions qu'ils imposent. Ainsi, les PPR prévalent sur les dispositions du PLU en ce qui concerne les zones à risque.	/
9	Mme OUDY Parcelle 98	Souhaite construire un local de stockage/transformation	La parcelle AA0098, elle est située en zone A au PLU et celui-ci autorise les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.	/

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		pour son activité d'arboriculture.		
10	Mmes BERNARD Parcelles AP33, 34, 116 et 117	Demande un classement des parcelles AP 33 et 116 en zone constructible.	<p>La parcelle AP 33 est partiellement classée en zones N et UBc. Sa partie Nord est en outre concernée par un linéaire d'espace naturel au titre de la DTA des Alpes-Maritimes. La partie en zone N n'est pas construite.</p> <p>La parcelle AP 116 est quant à elle entièrement classée en zone N et est dépourvue de toute construction.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a dû intégrer les principes de protection issus de la loi Climat et Résilience d'août 2021. Cela s'est traduit par une délimitation des zones urbaines au plus près des bâtis existants, excluant certains terrains dont l'urbanisation aurait constitué une extension de l'urbanisation et, de ce fait, une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).</p> <p>Le PLU doit également respecter les objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT'Ouest. Les éléments relatifs au SCoT figurent notamment dans les commentaires de la requête n°1.</p> <p>Par ailleurs, l'orientation 1B1 du DOO du SCoT'Ouest précise les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace devant être respectés par le PLU d'Auribeau-sur-Siagne.</p> <p>Un reclassement en zone urbaine serait en outre incompatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans la mesure où il remettrait en cause les objectifs de modération de la consommation des ENAF. Ces objectifs constituent un axe structurant de la planification territoriale et doivent impérativement être pris en compte dans le PLU.</p> <p>La délimitation du zonage au plus près du bâti de ce secteur, s'explique par sa situation en frange urbaine et en limite avec les espaces naturels ou</p>	<p>Au regard des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF imposés par la loi Climat et Résilience ainsi que par le SCoT'Ouest, les parcelles citées ne peuvent pas être reclassées en zone urbaine.</p> <p>La demande sera soumise pour avis au syndicat mixte en charge du SCoT et aux services de l'Etat.</p>

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			agricoles. L'OAP thématique trame verte et bleue confirme l'intérêt de conserver ces lisières boisées (ou zones tampon) délimitant le contour de la tâche urbaine.	
11	Mme TURBET Parcelle AP40	Demande un reclassement total de sa parcelle en zone constructible.	<p>La parcelle AP40 est concernée par une zone N et UBc au PLU. La maison est située en zone UBc et l'accès, un cabanon et un préau en zone naturelle.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a dû intégrer les principes de protection issus de la loi Climat et Résilience d'août 2021. Cela s'est traduit par une délimitation des zones urbaines au plus près des bâtis existants, excluant certains terrains dont l'urbanisation aurait constitué une extension de l'urbanisation et, de ce fait, une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).</p> <p>Toutefois, les parties situées en zone naturelle de la parcelle AP40 sont concernées par des aménagements et/ou sont imperméabilisées. Elles ne constituent pas de la consommation d'ENAF.</p>	La commune se rapprochera du syndicat mixte en charge du SCoT'Ouest et des services de l'Etat afin de recueillir leur avis, avant l'approbation du PLU, sur le reclassement total de la parcelle au regard de la nature des sols et des aménagements existants.
12	Mr PELLEGRINO Parcelle AO50 et 51	Souhaite le reclassement de la parcelle AO 51 en zone constructible.	<p>Les parcelles A050 et A051 sont classées en zone naturelle au PLU.</p> <p>La parcelle A051 est en outre concernée par une protection au titre du SCoT'Ouest, en tant que réservoir ouvert et par l'espace naturel à protéger au titre de la DTA des Alpes-Maritimes. Les précisions relatives au SCoT'Ouest sont rappelées dans les commentaires des requêtes n°1 et n°3.</p> <p>Les espaces ainsi identifiés par le SCoT'Ouest doivent être strictement protégés. Par conséquent, le PLU ne peut légalement classer ces espaces en zone constructible, une telle ouverture à l'urbanisation étant incompatible</p>	Compte tenu du classement de la parcelle A051 au sein des espaces protégés du SCoT'Ouest, celle-ci

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>avec les prescriptions du SCoT et contrariant les règles de compatibilité prévues par le Code de l'urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, un reclassement en zone urbaine serait contraire au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans la mesure où il compromettrait les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces objectifs constituent un axe central de la planification territoriale et doivent être impérativement respectés par le PLU.</p>	ne peut pas être classée en zone constructible dans le PLU.
13	Mr VACANCE Parcelles AP47, 48, 49, 53	Conteste le classement en zone N et secteur restanque à protéger de ses quatre parcelles et demande leur reclassement en zone UCr.	<p>Les parcelles sont classées en zone naturelle au PLU et sont concernées par deux protections : le réservoir forestier au titre du SCoT'Ouest et l'espace naturel à protéger au titre de la DTA des Alpes-Maritimes.</p> <p>Toutes les explications concernant l'application du SCoT'Ouest figurent au sein des commentaires des requêtes 1 et 3.</p> <p>Les espaces ainsi identifiés par le SCoT'Ouest doivent être strictement protégés. Par conséquent, le PLU ne peut légalement classer ces espaces en zone constructible, une telle ouverture à l'urbanisation étant incompatible avec les prescriptions du SCoT et contrariant les règles de compatibilité prévues par le Code de l'urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, un reclassement en zone urbaine serait contraire au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans la mesure où il compromettrait les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces objectifs constituent un axe central de la planification territoriale et doivent être impérativement respectés par le PLU.</p> <p>Enfin, la zone UCr n'autorise que les adaptations, réfections, surélévations et extensions mesurées des constructions existantes, ainsi que leurs</p>	Au regard du classement des parcelles au sein des espaces protégés au titre du SCoT'Ouest, celles-ci ne peuvent pas être classées en zone constructible dans le PLU.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			annexes et les piscines non couvertes. Or, les parcelles citées ne comportent aucune construction existante.	
14	Mr et Mme BRIZE Parcelle AN69	Demande la suppression de l'élément de paysage à protéger. Soulève une ambiguïté entre la légende du document graphique et le règlement écrit.	<p>Les éléments de paysage permettent de protéger des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, maintenir l'identité paysagère et la qualité environnementale du territoire et éviter la dégradation des paysages et des ensembles urbains ou ruraux.</p> <p>Ce sont des espaces protégés renforçant également des espaces de nature en ville.</p> <p>Cette protection apporte une réponse aux objectifs de protection inscrits dans le projet d'aménagement communal notamment l'orientation n°1 : Protéger et préserver les paysages de restanques.</p> <p>Cette protection permet également de mettre en œuvre la loi « Climat et Résilience » d'août 2021, afin de fortement limiter le principe de consommation d'espaces.</p> <p>Au regard de la situation de cette portion de parcelle, notamment en contexte de densification, le retrait de l'élément de paysage ne génère pas de consommation d'espace supplémentaire. Elle est également concernée par l'accès à l'habitation principale.</p> <p>Il n'existe pas d'ambiguïté entre les pièces du PLU. Le règlement écrit à l'article 22, reprend bien le terme « d'élément de paysage » comme dans la légende du règlement graphique et énumère les prescriptions.</p> <p>S'agissant du règlement applicable, il comprend des dispositions générales ainsi que des dispositions spécifiques propres à chaque zone du PLU, organisées en neuf articles. Les explications détaillées figurent dans le tome II, rapport de présentation.</p>	La commune se rapprochera du syndicat mixte en charge du SCoT'Ouest et des services de l'Etat afin de recueillir leur avis, avant l'approbation du PLU, sur la suppression de l'élément de paysage au regard des aménagements existants et de la localisation de la parcelle.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
15	Mr DECROCK Parcelle AK215	Souhaite la suppression de l'élément de paysage à protéger.	<p>La parcelle AK 215 comporte une construction existante. N'étant pas encore cadastrée, elle n'avait pas pu être intégrée.</p> <p>Compte tenu de la présence d'un bâti, l'élément de paysage ne peut être maintenu.</p>	La commune se rapprochera du syndicat mixte en charge du SCoT'Ouest et des services de l'Etat afin de recueillir leur avis, avant l'approbation du PLU, sur la suppression de l'élément de paysage au regard de la construction existante.
16	Famille LARIVOIRE Parcelle AV82	Demande le classement de leur parcelle en zone constructible.	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a dû intégrer les principes de protection issus de la loi Climat et Résilience d'août 2021. Cela s'est traduit par une délimitation des zones urbaines au plus près des bâtis existants, excluant certains terrains dont l'urbanisation aurait constitué une extension de l'urbanisation et, de ce fait, une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).</p> <p>Le PLU doit également respecter les objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT'Ouest. Les éléments relatifs au SCoT figurent notamment dans les commentaires de la requête n°1.</p> <p>L'ensemble des parcelles classé dans la zone N où se situe la parcelle AV82 ne sont pas construites. Il s'agit de parcelles à l'état naturel pouvant ainsi constituer de la consommation d'ENAF.</p>	La parcelle est maintenue en zone N.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>L’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) identifie une continuité écologique fonctionnelle à préserver au titre de la trame verte et des milieux boisés à préserver.</p> <p>Par ailleurs, le PLU doit également être compatible avec les objectifs fixés par son Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment en matière de modération de la consommation d’espace, de préservation des continuités écologiques et de maîtrise de l’urbanisation. Dans cette logique, le PLU doit maintenir un équilibre avec le scénario de croissance démographique retenu. Celui-ci fixe des perspectives de développement réalistes et soutenables pour le territoire, en évitant toute ouverture à l’urbanisation qui dépasserait les capacités d’accueil globales définies dans le PADD et dans le SCoT.</p> <p>Il est enfin important de souligner qu’une parcelle vierge constitue, par nature, une capacité d’accueil potentielle générant la production de X logements et potentiellement de la consommation d’ENAF qu’il convient de prendre en compte dans les capacités totales du territoire.</p>	
17	Mme RAMOIN-DUTTO Parcelles AK119, AV 69 et AV 71	Souhaite le reclassement de ses parcelles en zone constructible.	<p>Les parcelles sont classées en zone naturelle au PLU.</p> <p>La parcelle AK119 est par ailleurs concernée en grande partie par un réservoir forestier au titre du SCoT’Ouest et un espace naturel au titre de la DTA des Alpes-Maritimes.</p> <p>Dans le cadre de l’élaboration du PLU, la commune a dû intégrer les principes de protection issus de la loi Climat et Résilience d’août 2021. Cela s’est traduit par une délimitation des zones urbaines au plus près des bâtis existants, excluant certains terrains dont l’urbanisation aurait constitué une extension de l’urbanisation et, de ce fait, une consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).</p>	Les parcelles AV69, AV71 et la partie Sud de la parcelle AK119 sont

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>Le PLU doit également respecter les objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT'Ouest. Les éléments relatifs au SCoT figurent notamment dans les commentaires de la requête n°1.</p> <p>L'ensemble des parcelles classé dans la zone N où se situe les parcelles AV69 et 71 ne sont pas construite. Il s'agit donc de parcelles à l'état naturel pouvant ainsi constituer de la consommation d'ENAF.</p> <p>L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifie une continuité écologique fonctionnelle à préserver au titre de la trame verte et des milieux boisés à préserver.</p> <p>Par ailleurs, le PLU doit également être compatible avec les objectifs fixés par son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment en matière de modération de la consommation d'espace, de préservation des continuités écologiques et de maîtrise de l'urbanisation. Dans cette logique, le PLU doit maintenir un équilibre avec le scénario de croissance démographique retenu. Celui-ci fixe des perspectives de développement réalistes et soutenables pour le territoire, en évitant toute ouverture à l'urbanisation qui dépasserait les capacités d'accueil globales définies dans le PADD et dans le SCoT.</p> <p>Il est enfin important de souligner qu'une parcelle vierge constitue, par nature, une capacité d'accueil potentielle générant la production de X logements et potentiellement de la consommation d'ENAF qu'il convient de prendre en compte dans les capacités totales du territoire.</p> <p>Concernant la parcelle AK119, les explications relatives au SCoT'Ouest figurent en commentaires des requêtes 1 & 3.</p> <p>Les espaces ainsi identifiés par le SCoT'Ouest doivent être strictement protégés. Par conséquent, le PLU ne peut légalement classer ces espaces en zone constructible, une telle ouverture à l'urbanisation étant incompatible avec les prescriptions du SCoT et contrariant les règles de compatibilité</p>	<p>maintenues en zone N.</p> <p>La commune se rapprochera du syndicat mixte en charge du SCoT'Ouest et des services de l'Etat afin de recueillir leur avis, avant l'approbation du PLU, sur le classement d'une partie de la parcelle AK119 située en limite avec la commune de Pégomas.</p>

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			prévues par le Code de l'urbanisme. Le classement en zone constructible induira également de la consommation d'ENAF, la superficie de la parcelle est supérieure à 2 500 m ² (4919 m ²).	
18	Mr et Mme BOURDIER Parcelle AE32 et 35	Conteste l'élément de paysage sur la parcelle AE32 et le classement en zone N de la parcelle AE35.	<p>La parcelle AE35 est classée en zone naturelle au PLU au regard du réservoir forestier identifié par le SCoT'Ouest et de l'espace naturel à protéger au titre de la DTA des Alpes-Maritimes. Cette parcelle est également concernée par une zone rouge du PPR incendie de forêt.</p> <p>Toutes les explications concernant l'application du SCoT'Ouest figurent au sein des commentaires des requêtes 1 et 3.</p> <p>Les espaces ainsi identifiés par le SCoT'Ouest doivent être strictement protégés. Par conséquent, le PLU ne peut légalement classer ces espaces en zone constructible, une telle ouverture à l'urbanisation étant incompatible avec les prescriptions du SCoT et contrariant les règles de compatibilité prévues par le Code de l'urbanisme.</p> <p>Par ailleurs, un reclassement en zone urbaine serait contraire au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans la mesure où il compromettrait les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces objectifs constituent un axe central de la planification territoriale et doivent être impérativement respectés par le PLU.</p> <p>Concernant la parcelle AE 32, celle-ci est classée en zone UGb dans le PLU et est également concernée par un élément de paysage. Cet élément paysager se justifie par la présence d'un espace naturel à protéger, identifié par la DTA des Alpes-Maritimes.</p> <p>Par ailleurs, la zone UGb est caractérisée par un réseau d'assainissement insuffisant et par l'impossibilité de raccorder ce secteur à un système d'assainissement collectif. Dans ce contexte, il est souhaité de préserver la</p>	Le zonage est maintenu.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			vocation actuelle de ce secteur et de ne pas envisager de densification supplémentaire.	
19	Mme CAVALLO Parcelle AC163	Conteste le classement en zone naturelle de sa parcelle.	<p>La parcelle AC163 est classée en zone naturelle dans le projet de PLU. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) trame verte et bleue, identifie une partie en milieu boisé à préserver.</p> <p>Dans le cadre de l’élaboration du PLU, la commune a dû intégrer les principes de protection issus de la loi Climat et Résilience d’août 2021. Cela s’est traduit par une délimitation des zones urbaines au plus près des bâtis existants, excluant certains terrains dont l’urbanisation aurait constitué une extension de l’urbanisation et, de ce fait, une consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).</p> <p>Le PLU doit également respecter les objectifs de consommation d’espace fixés par le SCoT’Ouest. Les éléments relatifs au SCoT figurent notamment dans les commentaires de la requête n°1.</p> <p>Par ailleurs, l’orientation 1B1 du DOO du SCoT’Ouest précise les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d’espace devant être respectés par le PLU d’Auribeau-sur-Siagne.</p> <p>Un reclassement en zone urbaine serait en outre incompatible avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans la mesure où il remettrait en cause les objectifs de modération de la consommation des ENAF. Ces objectifs constituent un axe structurant de la planification territoriale et doivent impérativement être pris en compte dans le PLU. Des explications figurent également en commentaires de la requête n°16.</p>	La parcelle est maintenue en zone naturelle.
20	Mr RODRIGUEZ Parcelle AO30	Demande un classement de la parcelle AO30 en zone constructible.	La parcelle AC163 est classée en zone naturelle dans le projet de PLU. L’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) trame verte et bleue, identifie une partie en milieu boisé à préserver.	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a dû intégrer les principes de protection issus de la loi Climat et Résilience d'août 2021. Cela s'est traduit par une délimitation des zones urbaines au plus près des bâtis existants, excluant certains terrains dont l'urbanisation aurait constitué une extension de l'urbanisation et, de ce fait, une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).</p> <p>Le PLU doit également respecter les objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT'Ouest. Les éléments relatifs au SCoT figurent notamment dans les commentaires de la requête n°1.</p> <p>Par ailleurs, l'orientation 1B1 du DOO du SCoT'Ouest précise les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace devant être respectés par le PLU d'Auribeau-sur-Siagne.</p> <p>Un reclassement en zone urbaine serait en outre incompatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans la mesure où il remettrait en cause les objectifs de modération de la consommation des ENAF. Ces objectifs constituent un axe structurant de la planification territoriale et doivent impérativement être pris en compte dans le PLU. Des explications figurent également en commentaires de la requête n°16.</p>	La parcelle est maintenue en zone naturelle.
21	Association des co-propriétaires du lotissement « Le Couloubrier »	Rappelle que le cahier des charges prévaut entre colotis sur les règles de l'urbanisme et également sur les permis de construire.	<p>Un cahier des charges de lotissement est un document de droit privé qui ne doit, en principe, contenir aucune règle d'urbanisme mais uniquement des obligations personnelles et/ou servitudes réelles régissant les intérêts privés, individuels ou collectifs des colotis. Il s'agit donc d'un document contractuel qui engage les colotis entre eux dans toutes ses stipulations.</p> <p>Lorsque le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, les dispositions de nature réglementaire des documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de</p>	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>l'autorisation de lotir. La caducité ne frappe que les dispositions de nature réglementaire fixant des règles d'urbanisme figurant dans les documents du lotissement.</p> <p>La caducité est automatique et de droit. Les colotis ne peuvent pas s'y opposer.</p> <p>Si le cahier des charges a une valeur contractuelle, son contenu reste entièrement opposable aux relations entre les colotis lorsque les dispositions réglementaires sont caduques.</p> <p>Il en va de même des dispositions d'urbanisme du règlement s'il apparaît que les colotis ont entendu de manière non équivoque lui conférer une valeur contractuelle.</p>	/
22	Mr CRONIER Parcelles AA18 et 19	Demande que les parcelles soient classées en zone constructible.	<p>Les parcelles visées se situent hors de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT'Ouest. La délimitation de la zone UBc a été réalisée au plus près du bâti existant, conformément aux principes de maîtrise de l'étalement urbain et d'optimisation du foncier déjà urbanisé. Ce périmètre correspond à un noyau d'habitations suffisamment dense et continu pour être qualifié d'entité urbaine.</p> <p>À l'inverse, les parcelles situées en contrebas ne présentent pas de continuité immédiate avec ce tissu bâti. Leur intégration au zonage UBc entraînerait une extension du tissu urbanisé, un étalement urbain, en contradiction avec les orientations du SCoT qui imposent une urbanisation compacte et rationnelle et une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.</p> <p>Des éléments d'explications concernant le SCoT'Ouest applicable et les objectifs de réduction de la consommation d'espace figurent en commentaires des requêtes n°1, 3 et 10.</p>	Le zonage projeté est maintenu.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
23	SCCV AURJAC SARL SANO Parcelles AB02, 186, 185, 183	Demande le classement en zone UBc de ses parcelles afin de construire 61 logements dont 41 sociaux.	<p>Les parcelles sont concernées par un réservoir forestier au titre du SCoT'Ouest c'est-à-dire un espace protégé devant être classé en zone naturelle.</p> <p>Le PLU ne peut donc pas les classer en zone constructible, une telle ouverture à l'urbanisation étant incompatible avec les prescriptions du SCoT.</p> <p>L'orientation 7A1 du DOO du SCoT rappelle en effet la nécessité de « préserver durablement la pérennité des milieux en interdisant toute nouvelle urbanisation sur les réservoirs de biodiversité naturels identifiés (classement en zone N ou A dans les PLU) ».</p> <p>Un reclassement en zone urbaine serait contraire au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment en ce qu'il remettrait en cause les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces objectifs constituent un axe majeur de la planification territoriale et doivent être respectés par le PLU.</p> <p>En effet, dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a dû intégrer les principes de protection issus de la loi Climat et Résilience d'août 2021.</p> <p>Le PLU doit également respecter les objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT'Ouest. L'orientation 1B1 du DOO du SCoT'Ouest précise les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace devant être respectés par le PLU d'Auribeau-sur-Siagne.</p> <p>L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) trame verte et bleue du PLU, identifie un milieu boisé à préserver. Ces espaces contribuent également aux continuités écologiques fonctionnelles. Les parcelles concernées se trouvent ainsi au sein d'espaces boisés, identifiés comme des milieux naturels à forte valeur environnementale. Leur ouverture à l'urbanisation serait en contradiction avec les objectifs de préservation des</p>	<p>Compte tenu du classement des parcelles au sein des espaces protégés du SCoT'Ouest et des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF imposés par la loi Climat et Résilience ainsi que par le SCoT'Ouest, celles-ci ne peuvent pas être classées en zone constructible dans le PLU.</p>

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>espaces végétalisés, inscrits tant dans les documents d'urbanisme que dans les orientations nationales en faveur de la réduction de la consommation des ENAF.</p> <p>Par ailleurs, ces terrains sont séparés du tissu urbain existant par une route départementale, qui constitue une coupure à l'urbanisation.</p> <p>Cette infrastructure routière crée une barrière physique et fonctionnelle. De ce fait, ces parcelles ne peuvent être considérées comme une extension de l'enveloppe urbaine. Elles se situent en rupture avec les entités urbaines constituées et conduisent à une fragmentation du paysage naturel.</p> <p>L'intégration ces parcelles serait opposée à l'objectif fondamental de recentrer l'urbanisation, objectif partagé par le SCoT, le PLU et par les politiques publiques de sobriété foncière (notamment trajectoire ZAN).</p> <p>Ainsi, le maintien de ces parcelles en zone naturelle ou forestière répond pleinement aux objectifs de cohérence urbaine, de protection environnementale, et de maîtrise de l'étalement urbain, en conformité avec les orientations déclinées dans le SCoT'Ouest et le PADD débattu du PLU.</p> <p>Les différentes explications concernant le SCoT et les objectifs de modérations de la consommation d'espace sont détaillées en commentaires des requêtes n°1,3 et 10.</p>	
24	Mr TARRADE Parcelles AC 171 et AV 141	Souhaite la suppression de l'élément de paysage.	<p>Les éléments de paysage permettent de protéger des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, maintenir l'identité paysagère et la qualité environnementale du territoire et éviter la dégradation des paysages et des ensembles urbains ou ruraux.</p> <p>Ce sont des espaces protégés renforçant également des espaces de nature en ville.</p>	La commune se rapprochera du syndicat mixte en

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>Cette protection apporte une réponse aux objectifs de protection inscrits dans le projet d'aménagement communal notamment l'orientation n°1 : Protéger et préserver les paysages de restanques.</p> <p>Cette protection permet également de mettre en œuvre la loi « Climat et Résilience » d'août 2021, afin de fortement limiter le principe de consommation d'espaces.</p> <p>La parcelle AV141 est occupée en partie par une piscine, le retrait de l'élément de paysage ne génère pas de consommation d'espace supplémentaire et n'altère pas le paysage.</p>	charge du SCoT'Ouest et des services de l'Etat afin de recueillir leur avis, avant l'approbation du PLU, sur la suppression de l'élément de paysage au regard des aménagements existants.
25	Mr HERANVAL et Mme MEHL Parcelle AC71	Souhaite la suppression de l'élément de paysage.	<p>Les éléments de paysage permettent de protéger des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, maintenir l'identité paysagère et la qualité environnementale du territoire et éviter la dégradation des paysages et des ensembles urbains ou ruraux.</p> <p>Ce sont des espaces protégés renforçant également des espaces de nature en ville.</p> <p>Cette protection apporte une réponse aux objectifs de protection inscrits dans le projet d'aménagement communal notamment l'orientation n°1 : Protéger et préserver les paysages de restanques.</p> <p>Cette protection permet également de mettre en œuvre la loi « Climat et Résilience » d'août 2021, afin de fortement limiter le principe de consommation d'espaces.</p> <p>La parcelle AC71 est occupée par une construction existante, une piscine et la partie en élément de paysage concerne l'accès et le stationnement. Le retrait de l'élément de paysage ne génère pas de consommation d'espace supplémentaire et n'altère pas le paysage.</p>	La commune se rapprochera du syndicat mixte en charge du SCoT'Ouest et des services de l'Etat afin de recueillir leur avis, avant l'approbation du PLU, sur la suppression de l'élément de paysage au regard des aménagements existants.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
26	Mr et Mme URVOY Parcelle AC69	Conteste l'élément de paysage sur leur parcelle.	<p>Les éléments de paysage permettent de protéger des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, maintenir l'identité paysagère et la qualité environnementale du territoire et éviter la dégradation des paysages et des ensembles urbains ou ruraux.</p> <p>Ce sont des espaces protégés renforçant également des espaces de nature en ville.</p> <p>Cette protection apporte une réponse aux objectifs de protection inscrits dans le projet d'aménagement communal notamment l'orientation n°1 : Protéger et préserver les paysages de restanques.</p> <p>Cette protection permet également de mettre en œuvre la loi « Climat et Résilience » d'août 2021, afin de fortement limiter le principe de consommation d'espaces.</p> <p>L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » identifie, sur une partie de cette parcelle – notamment dans le secteur correspondant à l'élément de paysage –, un espace boisé à préserver. Cet espace s'inscrit dans le prolongement d'un linéaire boisé également protégé, formant ainsi une continuité écologique fonctionnelle, conforme aux objectifs de la trame verte.</p>	Le zonage est maintenu.
27	Mr BERTH Parcelle AB96	Conteste le classement en zone naturelle.	<p>La parcelle AB 96 est classée en zone naturelle dans le projet de PLU.</p> <p>Elle est également située en zone rouge du PPR « incendie de forêt », ce qui la rend inconstructible, et se trouve en outre incluse dans un espace naturel à protéger au titre de la DTA des Alpes-Maritimes.</p>	Le zonage est maintenu.
28	Famille HELLE-BRUGEROLLES Parcelle AO33	Demande d'inclure leur piscine en zone constructible.	<p>La parcelle AO33 est classée en zone UBc au PLU. Une partie, 487 m² se situe en zone naturelle. Cette partie de parcelle est occupée par une piscine et un pool house.</p> <p>Cette parcelle n'est pas concernée par une protection et ne génère pas de la consommation d'ENAF.</p>	La commune se rapprochera du syndicat mixte en charge du SCoT'Ouest et des services de l'Etat

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			Les annexes situées en zone naturelle sont directement associées à la maison implantée en zone UBc, un reclassement peut donc être envisagé.	afin de recueillir leur avis, avant l'approbation du PLU, sur le reclassement en zone UBc au regard des constructions existantes.
29	Mme MERCIER Parcelle AO52	Conteste le classement en zone naturelle de sa parcelle et demande qu'au moins une partie soit intégrée en zone UBc.	<p>La parcelle AO52 est classée en zone naturelle au PLU et se situe dans un réservoir de biodiversité ouvert identifié par le SCoT'Ouest, c'est-à-dire un espace protégé qui doit impérativement être maintenu en zone naturelle ou agricole. Le PLU ne peut donc pas la classer en zone constructible, une telle ouverture à l'urbanisation étant contraire aux prescriptions du SCoT. L'orientation 7A1 du DOO du SCoT précise d'ailleurs la nécessité de « préserver durablement la pérennité des milieux en interdisant toute nouvelle urbanisation sur les réservoirs de biodiversité naturels identifiés (classement en zone N ou A dans les PLU) ».</p> <p>Par ailleurs, une partie de la parcelle est également située en zone rouge du PPR « incendie de forêt », renforçant son inconstructibilité.</p> <p>L'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » identifie également, sur une partie de cette parcelle (au Nord), un milieu boisé à préserver qui participe à la protection de la trame verte communale.</p> <p>Les différentes explications concernant le SCoT et les objectifs de modérations de la consommation d'espace sont détaillées en commentaires des requêtes n°1,3 et 10.</p>	Le zonage est maintenu.
30	Mme BODINO Parcelle AS95	Demande le reclassement de sa parcelle en zone constructible.	La parcelle AS95 est classée en zone agricole au PLU au regard de l'espace agricole stratégique délimité par le SCoT'Ouest.	Au regard du classement de la

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>Les précisions relatives au SCoT'Ouest figurent dans les commentaires des requêtes n°1 et n°3.</p> <p>Les espaces identifiés comme tels par le SCoT'Ouest sont destinés à être strictement protégés. Dès lors, le PLU ne peut légalement classer la parcelle en zone constructible, car une telle ouverture à l'urbanisation serait incompatible avec les prescriptions du SCoT et contreviendrait aux règles de compatibilité prévues par le Code de l'urbanisme.</p> <p>De plus, un reclassement en zone urbaine serait contraire au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment en ce qu'il remettrait en cause les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces objectifs constituent un axe majeur de la planification territoriale et doivent être respectés par le PLU.</p>	parcelle AS95 en espace protégé par le SCoT'Ouest, celle-ci ne peut pas être classée en zone constructible dans le PLU.
31	Mme BODINO Parcelle AS71	Demande le reclassement de sa parcelle en zone constructible.	Cf. réponse apportée à la requête juste au-dessus, la n°30.	Au regard du classement de la parcelle AS71 en espace protégé par le SCoT'Ouest, celle-ci ne peut pas être classée en zone constructible dans le PLU.
32	Mmes BOURDIER Parcelles AI305 à 307	Estime que le PLU ne correspond pas aux attentes des Auribellois et qu'il conviendrait de le réviser afin qu'il soit plus équitable.	Dont acte.	/

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
33	MAUNDIERS FIDES SRL Parcelle AE14	Conteste l'élément de paysage à protéger.	<p>Les éléments de paysage permettent de protéger des éléments ponctuels du paysage ou des secteurs afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, maintenir l'identité paysagère et la qualité environnementale du territoire et éviter la dégradation des paysages et des ensembles urbains ou ruraux.</p> <p>Ce sont des espaces protégés renforçant également des espaces de nature en ville.</p> <p>Cette protection apporte une réponse aux objectifs de protection inscrits dans le projet d'aménagement communal notamment l'orientation n°1 : Protéger et préserver les paysages de restanques.</p> <p>Cette protection permet également de mettre en œuvre la loi « Climat et Résilience » d'août 2021, afin de fortement limiter le principe de consommation d'espaces.</p> <p>Dans le cas de la parcelle AE14, celle-ci est concernée par un réservoir de biodiversité forestier au titre du SCoT'Ouest. Il s'agit d'un espace à protéger qui se prolonge sur la commune de Pégomas.</p> <p>Les précisions relatives au SCoT'Ouest figurent dans les commentaires des requêtes n°1 et n°3.</p> <p>L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » identifie également, un milieu boisé à préserver qui participe à la protection de la trame verte communale.</p> <p>Par ailleurs, la parcelle AE14 est située en zone UGb. Ce classement reflète un constat partagé sur l'insuffisance des réseaux publics, notamment en matière d'assainissement. Ces infrastructures, actuellement sous-dimensionnées ou inadaptées, ne permettent pas d'accueillir de nouveaux</p>	L'élément de paysage à protéger est maintenu.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			habitants sans mettre en péril la qualité du service et porter atteinte à la préservation de l'environnement.	
34	Mr PAIGNON Parcelles AB94 et 95		<p>Les parcelles sont classées en zone naturelle au PLU, tandis que la construction cadastrée se situe en zone UBc. Toutefois, ces terrains sont également inclus en zone rouge du PPR « Incendie de forêt », et une partie d'entre eux relève d'un espace naturel à protéger au titre de la DTA des Alpes-Maritimes, ce qui les rend inconstructibles.</p> <p>Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRn) sont élaborés par l'État dans le cadre de la réglementation en matière de prévention des risques naturels, technologiques ou autres.</p> <p>Ces documents, qui définissent les zones exposées à des risques et les mesures de protection à mettre en œuvre, ont valeur législative et réglementaire. Les PPR sont opposables au Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce qui signifie que toute opération d'urbanisme doit respecter les prescriptions et interdictions qu'ils imposent.</p> <p>Ainsi, les PPR prévalent sur les dispositions du PLU en ce qui concerne les zones à risque.</p> <p>Par ailleurs, la commune d'Auribeau-sur-Siagne est actuellement régit par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). Il n'y a pas de document d'urbanisme opposable actuellement.</p>	Le zonage est maintenu.
35	FAMILLE KRUK-MUNOZ	Demande le reclassement de la zone Ap en zone A et de classer l'entrée en zone A au lieu de la zone N.	<p>Il convient de rappeler que, dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a été informée de plusieurs projets concernant ce domaine et a travaillé en étroite collaboration avec les services de l'État ainsi qu'avec le syndicat mixte chargé du SCOT'Ouest afin de répondre au mieux aux demandes des propriétaires.</p> <p>La commune apporte un soutien affirmé au projet de La Canopée, qui représente un enjeu stratégique majeur pour le territoire communal et, plus</p>	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>largement, pour l'ensemble du Pays Grassois. Ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations de développement local, notamment en matière de valorisation de la filière des plantes à parfum, secteur emblématique et structurant pour notre économie.</p> <p>Au-delà de son intérêt agricole, le projet contribue à renforcer la compétitivité et la résilience d'une filière identitaire, en favorisant l'innovation et la préservation du savoir-faire local. Il participe également à la consolidation d'une économie territoriale durable, créatrice d'emplois, génératrice d'attractivité et porteuse d'une image forte et positive pour le territoire grassois.</p> <p>À ce titre, la commune se déclare favorable à l'avancement de ce projet et prête à l'accompagner dans les étapes nécessaires à sa mise en œuvre, en coordination avec les partenaires institutionnels, dont la CAPG.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration de ce PLU, la commune doit tenir compte du contexte réglementaire, qui impose des contraintes incontournables.</p> <p>En effet, les parcelles du domaine sont concernées au SCoT'Ouest par plusieurs protections :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réservoir forestier : Les constructions agricoles ainsi que les extensions et les annexes aux constructions existantes ne sont donc pas admises. - espace agricole stratégique : Les constructions agricoles, les extensions et les annexes sont donc autorisées. - espace naturel de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes : Les constructions agricoles ne sont pas autorisées, tout comme les annexes. L'extension des constructions existantes y est cependant admise. 	<p>Au regard des dispositions du SCoT opposables au PLU, le zonage arrêté semble difficilement modifiable.</p> <p>La commune se rapprochera du syndicat mixte en charge du SCoT'Ouest et des services de l'Etat afin de recueillir leur avis, avant l'approbation du PLU, sur le reclassement des parcelles en zones A et de la création d'un STECAL.</p>

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>Le SCoT'Ouest identifie, notamment sur la cartographie « Moyen Pays » du DOO, plusieurs éléments concernant le territoire de la commune d'Auribeau-sur-Siagne : des espaces agricoles (en jaune) ainsi que des réservoirs de biodiversité (en vert).</p> <p>Par ailleurs, les espaces naturels à préserver, définis par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), y sont représentés en hachuré vert.</p> <p>Les orientations et objectifs relatifs au développement agricole figure au point 5 du DOO du SCoT'Ouest. Le rapport de présentation du PLU, Tome II, apporte également toutes les explications.</p> <p><u>Le classement en zone Ap d'une partie du domaine</u></p> <p>Le classement en zone agricole protégée au PLU résulte du fait que le SCoT autorise pour un espace agricole stratégique les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole. En revanche, l'espace protégé de la DTA n'autorise pas ces constructions.</p> <p>Une superposition de règles est donc à prendre en compte, d'une part celles relatives au SCoT (espaces agricoles stratégiques en jaune et réservoirs de biodiversité forestiers en vert), et d'autre part, celles issues de la DTA. Cela entraîne une double lecture des dispositions opposables.</p> <p>Le DOO du SCoT'Ouest rappelle en pages 10 et 179, que les dispositions les plus restrictives s'appliquent. Dans le cas d'espèce, les dispositions issues de la DTA étant plus restrictives, c'est avec ces dispositions que le PLU doit être compatible.</p> <p>Ainsi, les zones Ap délimitées dans le PLU d'Auribeau-sur-Siagne sont soit incluses dans un réservoir de biodiversité du SCoT'Ouest, soit soumises à une double protection, à la fois en tant que réservoir de biodiversité et espace naturel à protéger selon la DTA.</p>	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>Dans le cas du domaine, les parcelles inscrites en zone Ap sont concernées par l'espace naturel protégé au titre de la DTA des Alpes-Maritimes et par l'espace agricole stratégique au titre du SCoT'Ouest.</p> <p>Le règlement de la zone Ap prend en compte les dispositions réglementaires du SCoT et de la DTA des Alpes-Maritimes.</p> <p><u>L'entrée du domaine figurant en zone N</u></p> <p>Ces parcelles sont concernées par le réservoir forestier du SCoT'Ouest. Les constructions agricoles ainsi que les extensions et les annexes aux constructions existantes ne sont pas admises.</p> <p><u>Le besoin de créer un STECAL au regard du projet présenté</u></p> <p>L'article L.151-13 du CU rappelle que « <i>Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :</i></p> <p><i>1° Des constructions ; [...]</i></p> <p><i>Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i></p> <p><i>Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.</i></p> <p><i>Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.</i></p>	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p><i>Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »</i></p> <p>A ce stade de la procédure, un STECAL ne peut être créé. Le PLU ayant déjà fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.</p>	
Observations de nature générale sur le PLU				
36	Mr MESSIAN	<p>Demande de renseignement sur le projet de liaison routière avec le Sud de Peymeinade.</p> <p>Inquiétude sur la gestion de la ressource-eau lié au réchauffement climatique.</p>	<p>Le SCoT'Ouest mentionne bien un projet de liaison intercommunale passant — potentiellement — au Sud de Peymeinade. Toutefois, ce projet est uniquement inscrit sous forme d'un fuseau d'études. Aucun tracé, calendrier ou phase de travaux n'a encore été fixé.</p> <p>La commune partage pleinement les préoccupations exprimées concernant la gestion de la ressource en eau dans un contexte de réchauffement climatique. Cette question constitue d'ailleurs un enjeu majeur pris en compte tout au long de l'élaboration du PLU.</p> <p>Le PLU intègre plusieurs orientations visant à limiter la consommation d'eau, à maîtriser l'urbanisation et à adapter le territoire aux évolutions climatiques notamment : une urbanisation maîtrisée et recentrée afin de ne pas accroître la pression sur les réseaux et sur la ressource, la préservation des zones naturelles, agricoles et forestières qui jouent un rôle essentiel dans l'infiltration de l'eau, la prise en compte des documents supra-communaux notamment le SCoT'Ouest qui impose une sobriété foncière et un développement urbain compatible avec la gestion durable de la ressource en eau.</p> <p>En annexe du PLU, figure une étude sur la disponibilité de la ressource en eau et la gestion de sa consommation est présente afin de compléter l'analyse sur la nécessaire préservation de l'eau.</p>	/

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>Le PLU s'est attaché à inscrire la prise en compte de l'état de la ressource en eau des réseaux publics dans les projections d'aménagements du territoire. Cette meilleure prise en compte consiste en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un état des lieux de la ressource en eau potable précisée suite à des études réalisées par le SICASIL (figure en annexe du PLU, dans les annexes sanitaires) ; - la définition d'essences végétales à privilégier car peu consommatrices d'eau et adaptées au climat ; - des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, travaillées en lien avec la CAPG qui dispose de la compétence de la gestion des réseaux ; - une préservation de l'urbanisation des axes préférentiels d'écoulement ; - la prise en compte du PPR inondation ; - l'orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue » et ses prescriptions ; - les espaces verts de pleine terre imposés afin de réduire l'imperméabilisation des sols... <p>La commune d'Auribeau-sur-Siagne fait partie des premières communes du Département à avoir pris en compte le Dire de l'Etat sur le sujet de l'eau dans le contexte de changement climatique. Un avis favorable a été émis lors de la CDPENAF. Dans son avis l'Etat souligne la production d'éléments techniques concernant l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et le projet de territoire.</p>	
37	GADSECA Mr HEUSE	Cf. réponse apportée en pages 44 à 47.		
38	Mr RANVOISY	Précise que la population a atteint le seuil des 3 500 habitants.	La commune ne recense pas actuellement plus de 3 500 habitants.	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		<p>Précise que le PLU ne fait pas référence à la pénétrante de Pégomas pour désengorger le moyen-pays.</p> <p>Demande quel sera l'impact de l'Eurovélo 8 ?</p> <p>Conteste les limites de la zone constructible et souligne une cession de droits à construire de la commune vers la ville de Grasse.</p>	<p>Le Plan Local d'Urbanisme a intégré les données issues du dernier recensement de l'INSEE, notamment au moment du débat sur le PADD, afin de construire un projet de territoire fondé sur des éléments démographiques actualisés. À ces données s'ajoutent les délais incompressibles d'élaboration d'un PLU, qui expliquent l'écart parfois constaté entre le moment du recensement et l'arrêt du document.</p> <p>Par ailleurs, le PLU doit strictement respecter le scénario de croissance démographique et urbaine fixé par le SCoT Ouest ainsi que par le SRADDET Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les orientations du PADD ont donc été définies dans ce cadre contraint, en cohérence avec les objectifs supra-communaux. Ce scénario de croissance, ainsi que les objectifs poursuivis dans le PADD, se traduisent ensuite dans les pièces réglementaires du PLU, notamment le règlement et le zonage. Sur ce point également, le SCoT'Ouest mais également la loi Climat et Résilience imposent des objectifs stricts en matière de consommation d'espace, que la commune est tenue de respecter. Le PLU a donc été conçu pour concilier les besoins locaux et l'obligation de maîtriser l'urbanisation, conformément aux orientations du SCoT et du SRADDET.</p> <p>Il est important de rappeler qu'un PLU n'est jamais figé : bien que les objectifs soient fixés à l'horizon 2035, le document peut être révisé ou modifié à tout moment pour tenir compte de l'évolution du territoire, de ses besoins et de ses contraintes. Le PLU constitue un cadre de planification dynamique, appelé à s'adapter régulièrement aux réalités locales.</p> <p>Dans le cas particulier d'Auribeau-sur-Siagne, l'application de la loi SRU, devra intégrer plusieurs contraintes majeures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les enjeux environnementaux et la présence de risques naturels (incendie, inondation, topographie...), • les enjeux paysagers, 	/

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<ul style="list-style-type: none"> • les prescriptions et protections imposées par le SCoT'Ouest, notamment en matière de consommation foncière, de préservation des réservoirs de biodiversité et de maîtrise de l'urbanisation qui limitent fortement tout développement, • la saturation de certains équipements publics, tels que l'école ou les réseaux, qui ne permettent pas d'accueillir de nouveaux habitants sans investissements préalables. <p>Les objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), notamment en matière de production de logements et de diversification de l'offre constituent des obligations nationales. Toutefois, leur atteinte doit être appréciée au regard des capacités réelles du territoire, telles qu'elles résultent des contraintes réglementaires, environnementales et techniques.</p> <p>Dans le cas d'Auribeau-sur-Siagne, ces éléments limitent fortement les possibilités de développement urbain comme c'est également détaillé au sein du PLU. Les capacités d'accueil sont très limitées.</p> <p>Dans ce contexte, toute évolution future du PLU devra être conduite en concertation étroite avec les services de l'État, garants du respect des règles environnementales et de sécurité, ainsi qu'avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), compétente en matière d'urbanisme intercommunal, de mobilités, d'eau et d'assainissement.</p> <p>C'est à travers ce travail partenarial que la commune pourra ajuster ses objectifs, en veillant à ce qu'ils restent compatibles avec les capacités réelles du territoire et les obligations réglementaires qui s'imposent à elle.</p> <p>Concernant le projet de liaison intercommunale, le SCoT'Ouest en fait effectivement mention. Toutefois, il s'agit uniquement d'un fuseau d'études, sans tracé défini, ni calendrier, ni programmation de travaux à ce stade.</p>	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>Dans ces conditions, le PLU d'Auribeau-sur-Siagne n'a pas vocation à en proposer une traduction réglementaire.</p> <p>Ces éléments sont rappelés dans le Tome II du rapport de présentation notamment en page 330 (version « enquête publique » du dossier de PLU).</p> <p>Par ailleurs, il n'y a pas de cession de droits à construire de la commune d'Auribeau-sur-Siagne vers la commune de Grasse. Le SCoT'Ouest approuvé impose des objectifs de consommation d'espace par entité.</p> <p>L'orientation 1B1 du DOO du SCoT'Ouest précise les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace devant être respectés par le PLU d'Auribeau-sur-Siagne. Le rapport de présentation du PLU explique toutes les orientations et objectifs du SCoT'Ouest et la traduction dans le PLU.</p> <p>Ce même document délimite des espaces à protéger que le PLU doit obligatoirement intégrer. Toute les explications figurent au sein du rapport de présentation du PLU.</p> <p>Enfin, l'EuroVélo 8 traverse effectivement le territoire communal. Son impact doit toutefois être apprécié de manière mesurée, car il s'agit avant tout d'un itinéraire cyclable d'intérêt européen, destiné à favoriser les mobilités douces, le tourisme durable et la sécurité des déplacements à vélo. L'EuroVélo 8 s'appuie en grande partie sur des voies existantes ou des aménagements légers.</p>	
39	Mme LAUGIER-LE CALVEZ	Demande si les parcelles dont elle est propriétaire et qui figurent au sein de l'OAP entrée de ville, vont être préemptées par la mairie ?	<p>L'inscription d'une parcelle dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), comme celle de l'entrée de ville, ne signifie pas qu'elle sera préemptée par la mairie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OAP constitue un outil de planification et d'orientation : elle définit des objectifs d'aménagement et de programmation pour le territoire, mais n'impose pas de décision individuelle sur les parcelles. 	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		<p>Quel est l'impact sur la valeur financière de ces parcelles ?</p> <p>Une construction est-elle possible sur la zone UBa ?</p> <p>Une carte en page 514 est évoqué.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La préemption relève d'un droit spécifique de la commune (article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme), qui ne peut être exercé que si la collectivité décide de l'activer, généralement pour réaliser un projet public ou aménager une zone stratégique. À ce jour, aucune décision de préemption spécifique n'a été annoncée concernant les parcelles inscrites dans cette OAP. <p>La zone UBa est une zone urbaine bâtie qui autorise les constructions, sous réserve du respect des règles fixées dans le règlement écrit du PLU et des différentes prescriptions. Cela signifie que tout projet de construction doit se conformer aux prescriptions relatives à l'implantation, à l'aspect extérieur, aux gabarits, aux emprises au sol et aux autres contraintes réglementaires spécifiques à cette zone.</p> <p>Par ailleurs, tout projet devra également tenir compte des orientations et principes d'aménagement définis dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) applicable à ce secteur. L'OAP précise les objectifs de développement urbain, la préservation des espaces paysagers, la continuité des tissus urbains et la qualité de l'environnement bâti.</p> <p>En résumé, la construction est possible dans la zone UBa, mais elle doit être compatible à la fois avec le règlement de la zone et avec les orientations d'aménagement fixées par l'OAP, afin d'assurer un développement harmonieux, cohérent et durable du territoire.</p>	
40	Mme LE MOINE	Souhaite la suppression de la disposition suivante à l'article 5 des zones UB, UC, UD et UG : « les placages et imitations bois sont interdits » au regard de constructions existantes réalisées avec ce type de matériau.	<p>La disposition suivante à l'article 5 des zones UB, UC, UD et UG : « les placages et imitations bois sont interdits » sera supprimée au regard de constructions existantes réalisées avec ce type de matériau.</p> <p>Concernant la politique cyclable, le projet de PLU tient compte de l'ensemble des documents et schémas d'aménagement existants couvrant les questions de mobilité. A ce titre, le projet de PLU intègre les objectifs et programme d'actions définis dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain de la CAPG et en particulier « encourager et faciliter l'usage du vélo pour les</p>	<p>Le règlement sera modifié.</p> <p>/</p>

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		<p>Pourquoi il n'y a aucune étude de pistes cyclables ?</p> <p>Pourquoi il n'y a pas de passerelles et de chemin le long de la Frayère ?</p>	<p>déplacements quotidiens » qui se traduira par l'élaboration d'un schéma d'aménagements cyclables à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>Afin d'assurer la réalisation d'un réseau cyclable cohérent et efficace — continuité, sécurité, liaison avec pôles d'intérêt — il faut un schéma de mobilité global, concerté sur le long terme, porté par les acteurs institutionnels concernés, à savoir notamment la CAPG en sa qualité d'autorité organisatrice de la mobilité et le département dans le cadre notamment du Plan vélo et de l'EV8.</p> <p>S'agissant des aménagements sur le secteur de la Frayère, l'État a instauré, par arrêté du 6 janvier 2025, une servitude relative aux ouvrages et infrastructures destinés à prévenir les inondations et submersions. Cette servitude concerne les ouvrages constitutifs du système d'endiguement de la Frayère d'Auribeau et impose des contraintes dans ce secteur.</p> <p>Par ailleurs, le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) est actuellement en cours d'élaboration. Les prescriptions et orientations qui en découleront permettront de mieux définir les marges de manœuvre pour de futurs aménagements éventuels.</p> <p>Toutefois, la question de la création de cheminements ou de passerelles le long de la Frayère peut constituer une piste de réflexion pertinente.</p> <p>Cette idée pourra être mentionnée dans le rapport de présentation comme élément de prospective, sous réserve de compatibilité avec les contraintes hydrauliques, réglementaires et de sécurité</p>	
41	Mme PEREIRA-NUNES	Souhaite la suppression de la disposition suivante à l'article 5 des zones UB, UC, UD et UG : « les placages et imitations bois sont interdits » au regard de constructions	Cette disposition sera supprimée des articles 5 de chaque zone au regard de l'existence de ce type de construction.	Le règlement sera modifié.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		existantes réalisées avec ce type de matériau.		
42	Mme FILIPPI	<p>Pose plusieurs questions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Combien de m² de construction sont prévus dans l'OAP sachant que le SCoT limite les constructions à 1 ha ? - Combien de m² prévus dans les zones UB ? - Quelle va être la méthodologie adaptée 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 ? - Pourquoi dans l'OAP il y a une zone N de 3 000 m² ? 	<p>Rappel sur les OAP :</p> <p>Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] » « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »</p> <p>Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.</p>	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
		<ul style="list-style-type: none"> - N'était-il pas possible de différer un tel classement et de prévoir un classement AU dans l'attente ? - L'assainissement collectif des eaux usées sera-t-il rapidement mis en place sur l'ensemble de l'OAP ? - A priori, l'enveloppe du risque inondation reporté sur la cartographie réglementaire ne correspond pas au PPRI de 1996. Pourquoi ? 	<p>Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).</p> <p>Consommation d'espace : Le SCoT'Ouest ne limite pas les constructions à 1 ha. Le SCoT'Ouest octroie un crédit-foncier de 3 hectares à l'horizon 2040 en Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement (UNA) (parcelle > 2 500 m²) et Urbanisations Nouvelles Complémentaires (UNC) à la commune d'Auribeau-sur-Siagne. Entre 2020-2030 la consommation foncière est de l'ordre de 2 hectares et d'un hectare pour la période 2030-2040. La commune doit également respecter les objectifs de la loi Climat et Résilience.</p> <p>L'OAP entrée de ville englobe plusieurs zones : UF, UBa, N et A. Le rapport de présentation, dans sa partie 2 « Capacités d'accueil du PLU » identifie toutes les capacités d'accueil en densification et en ENAF ainsi que les projets en renouvellement urbain connus par la municipalité. Un tableau récapitulatif des capacités d'accueil théoriques dégagées par le PLU par zone figure également dans cette partie. Ce tableau fait état des surfaces en ENAF qui seront potentiellement consommées, des surfaces en densification, des projets en renouvellement urbain et des capacités d'accueil potentielles (nombre de logements).</p>	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>Le PLU s'est attaché à évaluer précisément les capacités d'accueil de l'ensemble des zones qu'il délimite avec l'application des règles du règlement écrit.</p> <p>Le zonage retenu est ainsi pleinement cohérent avec les perspectives d'évolution démographique et urbaine fixées par la commune dans le cadre du débat sur le PADD. Les orientations du PADD — maîtrise de la consommation d'espace, recentrage de l'urbanisation, préservation des milieux naturels, sécurisation des secteurs exposés aux risques — ont été systématiquement déclinées dans le règlement et dans la carte de zonage. L'ensemble forme un document cohérent, articulé et compatible avec les objectifs de planification définis à l'échelle communale, mais aussi avec les documents supra-communaux (SCoT'Ouest notamment). La capacité d'accueil, le zonage, le règlement et les orientations du PADD se répondent ainsi de manière harmonieuse, garantissant une évolution maîtrisée, équilibrée et adaptée aux contraintes du territoire.</p> <p>Le zonage délimité permet de répondre aux objectifs chiffrés du SCoT'Ouest.</p> <p>La consommation foncière du PLU est également compatible avec l'objectif imposé par le SRADDET PACA et la loi Climat et Résilience.</p> <p>Les permis de construire déposés sur l'ensemble des zones du PLU devront se conformer au règlement écrit, au zonage ainsi qu'aux différentes prescriptions applicables.</p> <p>Il n'existe aucun principe selon lequel seuls « les premiers à déposer un permis de construire » pourraient bénéficier d'un droit à construire. Chaque demande d'autorisation d'urbanisme est instruite individuellement, au regard des règles du PLU en vigueur au moment du dépôt. Tant que les règles du règlement et du zonage sont respectées, un permis peut être accordé, indépendamment de l'ordre d'arrivée des dossiers.</p>	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>Par ailleurs, le zonage retenu par la commune a été délimité de manière cohérente avec les objectifs de consommation foncière fixés par le SCoT'Ouest. La capacité d'accueil des zones urbaines a été évaluée pour garantir que la consommation d'espace restera maîtrisée, compatible avec les orientations supra-communales et conforme aux plafonds imposés par le SCoT.</p> <p>Ainsi, il n'y a pas de « quota » de permis attribués en fonction de l'ordre de dépôt, mais un zonage réfléchi et dimensionné pour répondre aux besoins communaux tout en respectant les contraintes réglementaires de maîtrise de l'urbanisation.</p> <p><u>La zone N au sein de l'OAP :</u></p> <p>La zone N délimitée correspond à un espace non bâti qui est, de surcroît, classé en zone rouge du PPR inondation. Ce classement rend le secteur strictement inconstructible, conformément à la réglementation en vigueur. Dans ces conditions, un classement en zone AU n'est pas envisageable, puisque le PLU ne peut ouvrir à l'urbanisation un secteur frappé d'une interdiction de construire résultant d'un plan de prévention des risques.</p> <p>Cette zone apparaît néanmoins dans le périmètre de l'OAP « Entrée de ville » car l'OAP couvre l'ensemble du secteur stratégique d'entrée de ville, incluant aussi bien les espaces urbanisés que les espaces naturels situés en interface. L'objectif est d'assurer une cohérence d'ensemble dans la réflexion sur l'aménagement, les continuités paysagères, les liaisons douces et la qualité d'accueil du site.</p> <p>L'inscription de cette zone dans l'OAP n'a donc aucune conséquence sur sa constructibilité, mais permet de structurer la réflexion globale autour de l'entrée de ville et de garantir la préservation des espaces naturels sensibles au sein d'un projet d'ensemble.</p> <p><u>L'assainissement :</u></p> <p>La compétence assainissement relève de la CAPG.</p>	

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>La réalisation des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales doit également être réalisée par l'intercommunalité qui est compétente en la matière.</p> <p>La CAPG ne dispose pas, à ce jour de schéma directeur assainissement. Ce schéma devait être lancé en 2025 par la CAPG.</p> <p>Les prescriptions réglementaires fixées dans le règlement du PLU à la fois pour le volet assainissement et eaux pluviales ont été travaillés avec les services compétents de la CAPG.</p> <p><u>Le PPRI :</u></p> <p>Le PPR inondation a été prescrit par arrêté préfectoral le 17 octobre 1994 et a été approuvé le 4 novembre 2004. Il n'y a pas de PPRI datant de 1996. La donnée reportée sur le plan de zonage est conforme au PPRI approuvé. Cette donnée a par ailleurs été élaboré par les services de l'Etat et non la commune.</p> <p><u>Enveloppe urbaine du SCoT'Ouest :</u></p> <p>Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT'Ouest intègre une enveloppe urbaine.</p> <p>Il est précisé que chaque Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit définir sa propre enveloppe urbaine, celle figurant dans les documents graphiques n'ayant qu'un caractère indicatif.</p> <p>Ainsi, dans la carte en page 609 du rapport de présentation, il est précisé en légende « zonage du SCoT – Doo ». L'enveloppe urbaine correspond donc à celle du SCoT, figurant dans le document graphique du DOO.</p> <p>La deuxième cartographie correspond au zonage du PLU. La zone identifiée par Mme FILIPPI correspond à la zone N citée précédemment. Les parcelles sont situées en zone rouge du PPR inondation.</p>	
43	Mme GREATBANKS	Exprime sa satisfaction quant à la teneur du PLU.	Dont acte.	/

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
44	Mme GRAY	Exprime sa satisfaction quant à la teneur du PLU.	Dont acte.	/
45	Mme DI IORIO et Mr ZANETTE	Expriment leur satisfaction quant à la teneur du PLU.	Dont acte.	/
46	Mr et Mme SAURAT	<p>Demande les raisons pour lesquelles la nappe de captage de la nappe de la Siagne englobe l'intégralité de la zone UA. Contestent cette délimitation et son application au sein de l'article UA2.</p> <p>Demande pourquoi les piscines sont interdites en zone UA.</p>	<p>Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine sont une servitude instaurée par une déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau, afin de préserver la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.</p> <p>On distingue 3 types de périmètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le périmètre de protection immédiate, instauré autour du point de prélèvement d'eau pour les terrains à acquérir en pleine propriété ; • le périmètre de protection rapprochée, celui à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux ; • et le périmètre de protection éloignée, à l'intérieur duquel peuvent être réglementés ces installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux <p>La commune est concernée par deux Déclarations d'Utilité Publique (DUP) relatives à la protection de la ressource en eau (cf. article 28 des dispositions générales du PLU).</p> <p>Les puits de captage de la nappe de la Siagne font l'objet d'une déclaration d'utilité publique approuvée par arrêté préfectoral modificatif en date du 14 juin 2006.</p> <p>Les secteurs concernés par les périmètres éloigné, rapproché et immédiat des puits de captage des nappes de la Siagne devront ainsi se référer aux</p>	/

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>prescriptions particulières pour la protection de la ressource en eau définie par l'arrêté préfectoral correspondant, sur le territoire communal.</p> <p>Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n° AS1 – CF. Annexe 7 du PLU).</p> <p>La zone UA est en dehors de ces périmètres.</p> <p>L'interdiction des piscines en zone UA se justifie au regard des caractéristiques du village historique et dans une logique de préservation du caractère identitaire du cœur de village. La configuration très dense du tissu bâti, l'exiguïté des parcelles, la faible disponibilité foncière et la topographie marquée ne permettent pas l'intégration de bassins sans porter atteinte à la qualité architecturale, au paysage villageois et à l'équilibre urbain existant.</p> <p>De plus, la présence d'un patrimoine bâti ancien, souvent en mitoyenneté, ainsi que les contraintes d'accès et de réseaux rendent difficile la réalisation de piscines sans impacts importants sur le cadre de vie, la sécurité et l'intégrité du bâti traditionnel.</p>	
47	Mr OLSTHOORN	Conteste l'emplacement réservé C10 et demande des précisions sur la configuration de cet ER.	<p>Cet emplacement réservé s'inscrit dans la continuité et en parfaite cohérence avec l'emplacement réservé n°9. Il vise à garantir la préservation, la cohérence et la pérennité du réseau départemental des cheminements piétonniers (sentiers, chemins ou pistes), dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), en lien avec la commune de Pégomas.</p> <p>Le secteur concerné correspond par ailleurs à une liaison historique entre Auribeau-sur-Siagne et Pégomas et constituant un axe majeur des déplacements doux entre les deux communes.</p>	/

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires	Avis
			<p>Le GR51, qui traverse ce secteur, est un itinéraire d'intérêt national reconnu par la Fédération Française de la Randonnée. Sur la commune d'Auribeau-sur-Siagne, il répond aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • assurer la continuité du parcours entre les massifs du Tanneron et des Préalpes de Grasse ; • faciliter l'accès du public à un itinéraire de randonnée structurant ; • contribuer au développement d'un tourisme doux, durable et respectueux de l'environnement. <p>Ce sentier participe directement à l'attractivité de la commune, à la mise en valeur de son patrimoine paysager et au rayonnement du village.</p> <p>Il garantit également la continuité du maillage intercommunal des itinéraires de randonnée.</p> <p>Ainsi, l'emplacement réservé se justifie pleinement pour permettre l'aménagement et la sécurisation d'un cheminement piéton cohérent, structurant et conforme aux objectifs du PDIPR.</p>	

❖ **Réponses apportées au GADSECA – Requête 37**

La méthodologie d'analyse a fait l'objet de plusieurs échanges avec les services de l'Etat et a été présentée personnellement au GADSECA par l'agence ES-PACE dans ses locaux. Il a déjà été expliqué au GADSECA que l'ensemble du foncier était analysé, et pas uniquement les parcelles supérieures à 2 500 m². Les données ont été transmises et vérifiées par les services de l'Etat. Il n'y a donc aucun manquement dans la transparence des données et d'incohérence dans les calculs.

Le GADSECA peut-il valider à son tour les données du CEREMA ? Le CEREMA ne publie aucune donnée : ni cartographique ni SIG.

La liste des parcelles comptabilisées et exclues pour la période 2011-2021 n'est pas une donnée communicable par la commune, il s'agit de données sensibles qui n'ont pas vocation à être transmises sans contrôle sur l'utilisation qui pourrait en être faite. Par ailleurs, une seule liste ne suffirait pas. En effet, pour aboutir aux résultats présentés dans la PLU arrêté, la commune a croisé les données, les autorisations d'urbanisme et la cartographie pour établir une estimation réaliste et prudente. Des données récentes sont utilisées et des visites sur site ont pu être nécessaires pour valider des éléments.

Le travail de vérification de l'analyse de la consommation foncière et notamment la concordance temporelle de l'étude a déjà pu être réalisé par les services de la DDTM.

Les données du CEREMA ne permettent pas, entre autres, de comparer la consommation foncière 2011-2021, 2021-2025 et le potentiel de consommation d'ENAF dégagé par le projet de PLU, exigé par la Loi dite Climat et Résilience.

Les guides ZAN édités par le gouvernement indiquent bien que la méthodologie peut être affinée par des données locales ; ce qui a été fait sur la commune d'Auribeau-sur-Siagne afin de préciser les données du CEREMA.

L'analyse de la consommation d'ENAF ne fait pas l'objet d'une méthodologie nationale précise ; il appartient aux bureaux d'études et collectivités de définir une méthodologie d'analyse des différents types d'espaces en vue d'estimer les surfaces consommées. Cette observation est même reprise par la contribution du GADSECA datée en page 8 « la loi laisse les collectivités libres de définir leur propre méthodologie de mesure ». En effet la loi et ses textes d'application laisse la possibilité aux collectivités de préciser la méthodologie d'analyse de la consommation des ENAF sur leur territoire. Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune d'Auribeau-sur-Siagne, le bureau d'études avait établi une première méthodologie qui a évolué suite aux remarques de la DDTM en cours de procédure.

Une grille de critères a été définie afin de fixer un cadre d'analyse précis. Cette grille nécessite de répondre à plusieurs questions, pour déterminer l'état initial de la parcelle d'une part et s'il y a consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'autre part. La méthodologie suivie dans l'analyse de la consommation d'ENAF de la commune respecte les dispositions édictées dans le fascicule n°1 ZAN car celui-ci précise que les espaces urbanisés peuvent être appréciés par un faisceau d'indices, comprenant par exemple la continuité de l'urbanisation, la quantité et densité de l'urbanisation, etc.

Concernant le seuil de 2500 m², il est justifié toujours dans le rapport de présentation que plusieurs seuils sont déterminés, selon les spécificités locales, et notamment la superficie moyenne des parcelles sur le territoire concerné. Il est en effet observé ces dernières années que la majorité des nouvelles constructions était édifée sur des parcelles dont la superficie était comprise entre 300 m² (seuil bas) et 2 500 m² (seuil haut). L'application de ces seuils permet de proposer une classification adaptée au contexte local.

Les parcelles vierges comprises entre 300 m² et 2 500 m² attenantes à un espace constitutif de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont comptabilisées, lors de la réalisation d'une nouvelle construction, comme consommation d'ENAF. Au-delà de 2 500 m², l'ensemble des parcelles vierges, quelque soit leur localisation, sont comptabilisées également comme consommation d'ENAF en cas de nouvelle construction. Seules les parcelles vierges, d'une superficie inférieure à 2 500 m², qui sont enclavées dans un tissu urbain constitué, peuvent en l'occurrence être considérées comme de la densification du tissu urbain en cas de nouvelle construction et ne pas rentrer dans le bilan de consommation d'ENAF.

Ainsi, en dessous de 2 500 m², la plupart des parcelles nouvellement urbanisées sont comptabilisées dans le bilan des consommations d'ENAF, contrairement aux propos énoncés par le GADSECA.

Aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit la constitution de seuil dans le calcul de la consommation d'ENAF. De plus comme évoqué, la méthodologie a été présentée aux services de la DDTM et en CDPENAF sans objections.

Le GADSECA semble également confondre la méthodologie propre à l'élaboration du PLU avec les critères imposées par le SCoT'Ouest. En effet, par rapport à la consommation d'espace, le SCoT'Ouest ne comptabilise que :

- les sites non bâtis de plus de 2 500 m² en enveloppe urbaine en sites d'Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement ;
- les sites en extension de l'enveloppe urbaine en sites d'Urbanisations Nouvelles Complémentaires.

Cette consommation est calculée à partir de 2020.

Pour répondre spécifiquement à la définition de « dent creuse » évoquée par le GADSECA, les deux jurisprudences évoquées ne sont pas pertinentes dans le sujet de la consommation d'ENAF qui nous occupe ici. Les jurisprudences en CE n°396909 du 31/03/2017 et n°456580 du 22/10/2024 exposent une définition de dent creuse au regard des règles de reconstruction ou de nouvelle construction établies au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne.

Ainsi la méthodologie suivie par la commune est conforme à la loi Climat et Résilience. Elle permet de distinguer la densification intra urbaine (non constitutive d'une artificialisation nouvelle au sens de la loi) de l'extension urbaine sur des terrains vierges. Elle s'appuie sur des faisceaux d'indices, expliqués dans la grille de critères, exposée notamment dans le rapport de présentation.

Il n'appartient pas à la commune de commenter les décisions prises par d'autres collectivités. Elle seule est responsable des risques encourus dans le cas de contentieux.

Le chiffre avancé par le GADSECA de 9,8 ha se base sur une analyse de la consommation foncière via la base de données Sitadel portant sur la période 2013 – juin 2021. L'analyse doit porter sur la période 2011-2021, et non pas 2013-2021.

Par ailleurs, la consommation n'est comptabilisée qu'au moment de la mise en œuvre du permis de construire. Qu'en est-il de la vérification des données avec Sitadel ? Ainsi la nature des travaux, l'implantation des constructions, l'état initial de la parcelle ne sont pas vérifiées. Il s'agit d'une pure « extrapolation » - terme évoqué par le GADSECA - mathématique permettant de justifier un chiffre sans réelle analyse urbaine rigoureuse et précise telle que celle menée par le bureau d'études dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Le GADSECA ne justifie pas non plus pourquoi les données du CEREMA, qui représentent les données de référence selon les propos ci-avant, ne sont pas en adéquation avec l'analyse qui vient d'être faite des données Sitadel ?

Le raisonnement du GADSECA ignore la distinction entre consommation réelle, densification et renouvellement urbain.

Le GADSECA évoque au cours de sa contribution les données du CEREMA en souhaitant que la commune revoie sa méthodologie au profit de celle utilisée par le CEREMA. Les données du CEREMA se basent sur des données fiscales sans analyse urbaine détaillée de la consommation foncière, attendue dans le cadre d'un PLU. Ici se confrontent deux méthodologies, une axée sur la fiscalité locale, l'autre sur une analyse géographique et urbaine. La méthodologie suivie par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU permet de comparer les consommations passées et futures afin d'assurer un suivi, demandé dans le cadre de la loi Climat et Résilience. En appliquant la même méthodologie sur la période 2011-2021, 2021-2025 et sur le potentiel de consommation d'ENAF dégagé par le projet de PLU, la commune s'assure d'une cohérence dans son analyse, avec des données pouvant être comparées. La méthodologie du CEREMA, issue d'un algorithme, ne permet pas de prévoir les consommations futures, nécessaires dans la rédaction des règles et des prévisions du PLU. La commune ne peut pas d'un point de vue technique se baser sur la méthodologie du CEREMA.

Comme énoncé précédemment, l'analyse de la consommation d'ENAF a été réalisée pour la période 22.08.2011 au 22.08.2021 en prenant en compte les chantiers mis en œuvre entre ces deux dates. Comme indiqué précédemment, l'analyse complète a été transmise aux services de la DDTM et a fait l'objet de plusieurs ajustements tant d'un point de vue méthodologique que dans la prise en compte des parcelles comptabilisées dans la consommation foncière.

Par ailleurs, au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, la CDPENAF peut être consultée sur tout question relative à la réduction des surfaces naturelles, agricoles et forestières et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole. Dans son avis rendu le 8 octobre 2025, la commission a rendu un avis favorable, sans remettre en cause la méthodologie.

L'Etat a par ailleurs souligné dans son avis rendu le 28 août 2025 que « **la clarté de la méthodologie et des critères proposés dans le rapport de présentation concernant l'analyse de la consommation foncière, ainsi que l'effort de modération de consommation foncière planifiée à l'horizon 2035, compatible à la fois avec le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes et la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 sont à souligner** ».

En conclusion, il ressort de la note technique présentée par le GADSECA des propos remettant en cause l'intégrité de la commune et du bureau d'études durant le long travail d'élaboration du PLU. Cette note regroupe une multitude d'approximations, suite d'une lecture évasive et sans rigueur du projet de PLU arrêté et notamment les règles visant à encadrer la future constructibilité sur le territoire. À aucun moment le GADSECA ne met en avant l'effort important réalisé par la commune pour réduire sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience, du SCoT'Ouest et du SRADDET modifié. Les nombreuses protections intégrées au PLU, et notamment la préservation des ENAF, ne sont pas davantage mentionnées. Il convient pourtant de rappeler que l'application prolongée du RNU a fortement contribué à l'étalement urbain sur le territoire. Le PLU, en définissant des zones urbaines clairement délimitées, met un terme à ce phénomène et constitue un outil essentiel pour maîtriser l'urbanisation et préserver les espaces naturels.