

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



Partie 2

Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur

SOMMAIRE

I. RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
II.1 RAPPEL DE LA PROCEDURE DE REVISION GENERALE DU PLU.....	4
II.2 LES ETAPES DE LA MISE EN PLACE DU PLU AURIBELLOIS.....	4
II.3 L'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
II.4 LA PARTICIPATION DU PUBLIC	6
III. ÉVOLUTIONS DU PROJET DE PLU LIEES POUR DONNER SUITE AUX AVIS ET OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC	7
III.1 INTEGRATION PAR LA COMMUNE DES AVIS EMIS PAR LES ORGANISMES ET LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	7
III.1.1 UNE VOLONTE DE MAITRISER L'URBANISATION DE L'ESPACE FONCIER.....	7
III.1.2 UN PROJET ARTICULE AUTOUR DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	8
III.2 LES AVIS DU PUBLIC	12
IV. AVIS ET DECISION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	14

I. RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L’OBJET DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE

Auribeau-sur-Siagne est un village situé à l’Ouest du département des Alpes-Maritimes et fait partie de la Communauté d’Agglomération du Pays de Grasse (CAPG). Le village médiéval, fondé au XI^e siècle, est juché sur un éperon rocheux et surplombe la vallée de la Siagne. Il se situe à environ 8 km au sud-ouest de Grasse, à 25 km de Cannes et à 20 km de Sophia Antipolis et 30 Km de Nice. Sa surface est de 554 ha, son altitude varie de 12 mètres (minimum) à 302 mètres (maximum) sur le territoire communal. Sa population est estimée à 3 346 habitants en 2022 (INSEE, 2025) cette dernière a connu une forte évolution depuis les années soixante où le village ne comptait que 767 habitants en 1968.

La situation géographique particulière d’Auribeau-sur-Siagne fait de cette commune un espace extrêmement sensible aux aléas naturels. En effet, ce territoire est couvert de forêts riches en essences inflammables (résineux, mimosas), mais est également irrigué et traversé par la Siagne et ses affluents sujets à débordements lors de fortes pluies. De plus, ses collines argileuses sont sujettes à des mouvements de terrain. Il s’ensuit que de nombreuses zones de la commune se révèlent soumises à des Plans de Prévention des Risque, incendies de forêts et inondation.

La commune d’Auribeau-Sur-Siagne souhaite alors maîtriser son développement territorial et disposer d’un cadre réglementaire adapté à ses spécificités locales. Par la délibération du 12/06/2024, le conseil municipal a défini les objectifs qui président à l’élaboration du projet de PLU présenté à l’enquête publique :

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

L’arrêté municipal du 12/06/2024 expose les différentes concertations et réunions de travail avec les Personnes Publiques associées et la population concernant le projet de PLU (Diagnostic, zonage, PADD, OAP). Le projet de PLU auribellois a été initié en 2009. Ainsi, ces phases de concertation ont débuté dès le début 2010 et se sont poursuivies jusqu’en avril 2025. Après délibération avec le conseil municipal, Madame le maire Michèle Paganin a décidé le 03/06/2025 :

- D’arrêter le projet de PLU à cette délibération,
- De le transmettre pour avis aux PPA, au préfet des Alpes-Maritimes.

Pour donner suite à cette délibération, Madame la présidente du Tribunal Administratif de Nice, m'a désigné comme Commissaire-Enquêteur, le 30/07/2025 par la décision n°E25000027/06. Enfin, Madame Michèle Paganin, maire de Auribeau-Sur-Siagne a, par arrêté du 22 septembre 2025 prescrit l'enquête publique sur le projet de mise en place du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Auribeau-Sur-Siagne et en a fixé les modalités. Celle-ci a été prévue se dérouler du 15 octobre 2025 au 17 novembre 2025.

Au terme de cette enquête le Commissaire-Enquêteur s'est attachée à vérifier le respect du cadre procédural et la prise en compte, par la commune, des avis et observations recueillis avant de formuler ses conclusions et avis sur le projet de PLU.

II. APPRÉCIATION SUR LE RESPECT DE LA PROCÉDURE

II.1 Rappel de la procédure de révision générale du PLU

La mise en place d'un PLU, implique de se conformer aux dispositions suivantes :

- L'article L153-11 du code de l'urbanisme pour lequel « L'autorité compétente mentionnée à l'article L.L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »
- La tenue d'un débat au sein de l'organe délibérant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (articles L.153-32 et L. 153-12 du Cod. Urb),
- L'arrêt du projet de plan local d'urbanisme par l'organe délibérant (article L.153-14 du Cod. Urb),
- La consultation des organismes et personnes publiques associées (article L.153-16 du Cod. Urb)
- L'enquête publique.

II.2 Les étapes de la mise en place du PLU auribellois

- Par la délibération n°79 du 05/05/2009, le conseil municipal décide la mise en place d'un PLU et définit les modalités de la concertation.
- Par les délibérations du 12/05/2017, n° 12052017/1/2, la commune décide de débattre des orientations générales du PADD d'une part et, la modernisation du PLU en cours de révision,
- Les orientations générales du PADD sont définies par l'arrêté n° 12092018, en date du 12/09/2018.
- Les orientations définitives du PADD qui présideront à l'élaboration du PLU, ont été adopté en Conseil municipal le 12/06/2024, arrêté n°12062024/02/01
- En date du 10/06/2025, le conseil municipal établit l'arrêté n°10062025/03 qui autorise la mise en œuvre du PLU.
- Celui-ci a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

- Enfin, l’ouverture d’une enquête publique a été décidée le 22/09/2025 par l’arrêté n°22092025/1.

Le long intervalle séparant les premières délibérations de 2009, engagées en vue de l’adoption d’un PLU, de la délibération finale en juin 2025, a permis d’organiser de nombreuses phases de concertation avec la population. Celles-ci sont détaillées dans le rapport d’enquête publique et portent notamment sur le projet de PLU, le diagnostic, l’état de l’environnement ainsi que les différentes étapes d’élaboration du PADD, etc.).

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Au regard des pièces du dossier, le Commissaire-Enquêteur considère que les étapes procédurales préalables à l’enquête publique ont été conduites dans le respect des textes en vigueur et que la population a pu s’exprimer par des réunions publiques sur les étapes préparatoires à l’élaboration du projet de PLU.

II.3 L’enquête publique

L’article L.153-19 CU dispose : « *Le projet de plan local d’urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l’environnement par le président de l’établissement public de coopération intercommunale ou le maire* ». En application de ces dispositions Madame le maire d’Auribeau-Sur-Siagne a, par arrêté en date du 22/09/2025 (n°22092025/1), prescrit l’ouverture et les modalités de l’enquête qui s’est déroulée du 15 octobre au 17 novembre 2025. L’article L123-1 du code de l’environnement dispose que:

« *L’enquête publique a pour objet d’assurer l’information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l’élaboration des décisions susceptibles d’affaffecter l’environnement mentionnées à l’article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l’enquête sont prises en considération par le maître d’ouvrage et par l’autorité compétente pour prendre la décision.* »

Le respect de ces objectifs constitue donc un élément essentiel de la régularité de la démarche d’information du public et de sa participation. L’information du public a été assurée par voie d’affichage et de publication sur différents supports de communication. L’avis au public comportant les indications relatives à l’organisation et au déroulement de l’enquête a été publié dans le quotidien Nice Matin et dans La Tribune », plus de quinze jours avant le début de l’enquête et, à titre de rappel, dans les huit jours suivants l’ouverture.

Les services municipaux ont mené une campagne d’affichage sur plusieurs bâtiments communaux avant le début de l’enquête et sur les divers panneaux d’affichage dans les différents quartiers de la commune. Pendant sa durée, l’avis public d’enquête a été maintenu en ligne sur le site internet de la commune.

De même, le dossier d’enquête a été mis en ligne, dans son intégralité sur le site internet de la commune d’Auribeau-Sur Siagne ainsi que sur une version « papier » mise à disposition du public, aux jours et heures d’ouverture des bureaux, sur le site d’enquête pendant toute la durée de celle-ci. Le dossier a été structuré en plusieurs sous-dossiers pour en améliorer la lisibilité ; il comprend :

1. Un rapport de présentation faisant état d’un diagnostic et de l’évaluation environnementale,
2. Le PADD
3. La description des OAP
4. le règlement et les éléments graphiques du PLU,
5. les annexes,
6. Les arrêtés municipaux.

Le dossier ainsi élaboré rassemble l’ensemble des informations indispensables à la compréhension du projet et de ses effets sur l’environnement. Il satisfait ainsi à l’exigence d’une information complète et accessible pour le public, tant par la qualité de son contenu que par l’organisation de ses éléments.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Le public a pu disposer de toute l’information nécessaire pour prendre connaissance de l’ensemble du projet de PLU.

II.4 La participation du public

Les permanences liées à l’enquête publique ont connu une participation soutenue (avec une prolongation de trente minutes pour les deux dernières permanences). Le Commissaire enquêteur a relevé de nombreuses inscriptions au registre accompagnées pour certaines de nombreuses observations écrites adressées par voie de courriel ou de courriers postaux (RAR ou simples). Malgré, une insatisfaction certaines de la part de certains habitants qui ont vu leur droit à construire restreint, les discussions sont restées sereines et courtoises tout au long de l’enquête publique.

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

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

L’enquête publique a pris fin le lundi 17 novembre 2025 à 16h30, le commissaire Enquêteur a clos, signé et récupéré le registre d’enquête publique.

Le Commissaire-Enquêteur toutefois s’interroge sur la teneur de cette participation. En effet, sur les 47 observations on en comptabilise trente (30) qui relèvent de préoccupations strictement personnelles et qui réclament des reclassements en zones constructibles. Elles représentent 63,83% du total. Les questions relatives à l’objet même du PLU, son intérêt pour le développement de la commune ont été peu nombreuses. Les réunions publiques préalables relatives

aux composantes du PLU (PADD, OAP, règlement etc.), très suivie par la population, ont sans doute joué un rôle dans l’information du public.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Les auribellois ont disposé de tous les moyens pour pouvoir exprimer leurs opinions et avis sur la teneur du PLU au cours de l’enquête publique. Celle-ci a été organisée et s’est tenue en parfaite conformité avec la législation en vigueur.

III. Évolutions du projet de PLU liées pour donner suite aux avis et observations des PPA et du public

III.1 Intégration par la commune des avis émis par les organismes et les personnes publiques associées

Concernant l’élaboration de ce projet de PLU, la commune a opté pour un strict respect de la hiérarchie des normes juridiques en matière environnementale et urbanistique et de se conformer aux choix stratégiques des échelons supra-communaux (SRADET, SCoT’Ouest, DTA, etc.) en matière d’environnement, de développement agricole et économique, de déplacements, de normes sanitaires. Pour ce faire, la municipalité a étroitement collaboré avec les services de l’Etat et les autres PPA pour élaborer un projet de PLU cohérent avec ses objectifs initiaux.

Il s’ensuit que les PPA ont toutes émis des avis favorables ou n’ont pas émis d’avis négatifs (MRAe) à l’encontre du projet. Certaines ont validé le projet sans observations, d’autres avec des recommandations qui n’ont pas remis en cause la philosophie et la structure d’ensemble du projet. L’examen des réponses apportées aux questions des PPA par le Maître d’ouvrage illustre cette disponibilité dédiée à l’amélioration du projet.

III.1.1 Une volonté de maîtriser l’urbanisation de l’espace foncier

- a) Un des aspects les plus importants et structurant du PLU est la volonté affirmée de réaliser une consommation sobre des espaces naturels, agricoles et forestiers. Aucune des personnalités publique associée n’a remis en cause la démarche, certains ont exprimé leur approbation. Ce choix permet de respecter les orientations fondamentales du PADD orienté sur la préservation de l’environnement en arrêtant le processus de mitage du foncier communal.
- b) Cette sobriété est acquise par le respect affiché des directions du DOO du SCoT’Ouest garant de l’application des lois « Climat et Résilience » et de la loi ZAN.

III.1.2 Un projet articulé autour de la protection de l’environnement

Un passage en revue synthétique de différents secteurs structurant du PLU montre cette volonté de cohérence environnementale dans les choix affichée dans le PADD, le rapport de présentation et le diagnostic environnemental.

A) Le Règlement et le zonage du PLU

Le zonage et le règlement du PLU montrent la volonté de préserver l’environnement. Les principes fondamentaux constitutifs de cette stratégie peuvent être rappelés :

- Ainsi, les zones urbaines favorisent les projets d’urbanisation en les centrant autour des axes routiers, du quartier de Moulin Vieux de l’entrée de ville « Pré de Fanton, Les Bertrands, le Sault et Vallon de Juhàn » ce qui permet de limiter l’extension des quartiers résidentiels en compatibilité avec les orientations du SCoT’Ouest. La délimitation des zones urbaines a été réalisée au plus près du bâti existant ce qui limite une extension de l’urbanisation et, préserve les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
- Les zones agricoles sont particulièrement protégées par le règlement du PLU. Préserver les espaces agricoles nécessite de maintenir l’agriculture en renforçant la place et le rôle de l’activité agricole (orientation n°5 du document d’orientation et d’objectifs du SCoT’Ouest). Les zones Ap (protégées car présentant un caractère stratégique) 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. Le règlement de la zone Ap prend en compte les dispositions réglementaires du SCoT et de la DTA des Alpes-Maritimes. Ces zones permettent, en théorie, d’assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques par l’instauration de zones de pare-feu en frange urbaine.
- Les zones naturelles ont été préservée par un zonage délimité au plus près des habitations dès lors que celles-ci ne sont pas située dans la zone urbaine. Cela constitue un élément fondamental contre l’extension du mitage urbain.

Toutes les questions relatives au zonage du PLU ont, systématiquement, reçu une réponse qu’il s’agisse d’une modification du règlement (suppression de la construction d’annexe en zone N) au réaménagement de la zone Nc destinée à accueillir un nouveau cimetière paysager (Vallons de Juhàn), à la réduction de la zone Nm ou encore, au maintien de la zone NL qui permet de maintenir ou de créer dans le futur des activités économiques touristiques cruciales pour la commune.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que le zonage et le règlement du PLU traduisent une volonté cohérente de maîtrise de l’urbanisation et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en compatibilité avec le SCoT’Ouest et la DTA. Les choix de délimitation des zones urbaines, agricoles et naturelles apparaissent globalement pertinents et justifiés. Les réponses apportées aux observations du public et des PPA témoignent d’une prise en compte

effective des enjeux environnementaux, des risques et du développement économique local, ainsi que d'une capacité d'adaptation du règlement lorsque cela s'avérait nécessaire.

B) Les déplacements

Les déplacements sont un facteur de la stratégie de verdissement du PLU. Auribeau-sur-Siagne entend promouvoir les mobilités douces dans une optique de transition écologique, en adaptant ses actions à une topographie contraignante. Le PLU intègre des mesures pour limiter l'usage de la voiture (urbanisation maîtrisée, protection des cheminements piétons, prescriptions pour les deux-roues) et la commune collabore avec l'intercommunalité pour améliorer le réseau de bus. Il est à noter que le projet de PLU permet d'associer déplacement urbain et maîtrise de l'urbanisation en concentrant son développement le long des axes routiers principaux et de l'OAP « Entrée de Ville ». Elle répond ainsi à l'un des axes prioritaires du Projet d'Aménagement et de Développement.

Avis du Commissaire-Enquêteur

La volonté d'intégrer des moyens de déplacements doux est bien marquée. Cependant, compte tenu du relief de la commune, d'une population qui, à dix ans, tend à vieillir, il serait bon de subordonner toute planification relative aux déplacements en cycles, à une étude « Bénéfice-Coût » afin d'identifier les populations qui adopteraient ces moyens de déplacement et d'y proportionner les investissements potentiels.

Il est préférable de privilégier les transports en commun et les navettes par un travail commun avec l'intercommunalité.

C) La gestion de la ressource eau

Comme la commune d'Auribeau utilise une part très faible de la ressource en eau (0,86 % du volume du bassin versant), et par sa situation au croisement de la Siagne et de ses affluents, la nappe phréatique n'est pas réellement menacée en période de forte sécheresse, ce qui garantit une disponibilité suffisante pour couvrir les besoins projetés à l'horizon 2035 sans risque de pénurie. Néanmoins, la croissance démographique future sera accompagnée par l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement, fondé sur les données de la CAPG et du service des eaux, afin de préserver les milieux récepteurs. Enfin, le règlement intégrera les mesures de gestion durable de l'eau, telles que la limitation de la taille des piscines et la promotion de l'infiltration des eaux pluviales.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Les réponses de la commune témoignent d'une bonne coordination avec le SDAGE, le SAGE Siagne et le PGRE en matière de gestion quantitative. Le PLU et les documents associés (PPRI, PAPI Siagne, TVB) intègrent les enjeux d'inondation, de ruissellement et de préservation des milieux aquatiques. Cela se traduit par des règles d'urbanisme limitant l'imperméabilisation, imposant la gestion des eaux pluviales, des retraits le long des cours d'eau et la prise en compte des objectifs de restauration des fonctionnalités naturelles définis par le SDAGE.

D) Les OAP « Entrée de ville – Moulin Vieux » et l’OAP « Trame verte, bleue et noire.

Les consommations d’ENAF sont contenues en deçà du schéma défini par le SCoT’Ouest pour Auribeau. Elles permettent l’expression des mixités sociales et fonctionnelles par un recensement des nouveaux habitats au sein de l’OAP « entrée de ville » et le long des routes départementales qui traversent le village. La commune se prépare ainsi à pouvoir répondre dans les meilleures conditions possibles à une croissance de sa population qui dépassera le seuil des 3500 habitants à partir duquel s’appliquera la loi Alur en matière de logements sociaux.

Le souci de préservation de la flore, de la faune, des zones humides est traduit par l’OPA TVTB complétée par une trame noire et une trame turquoise et par le respect des éléments paysagers et de restanques à préserver. Cet ensemble contribue aussi à limiter l’imperméabilisation des sols et à la protection du cycle de l’eau essentiel pour préserver les nappes phréatiques et contenir les phénomènes d’inondation.

Peu de remarques, sinon de détails ont été apporté aux projets d’OAP. Pour l’OAP Entrée de Ville – Moulin Vieux» Il a été demandé de souligner la lisibilité du quartier en renforçant une centralité commerciale et d’ajouter une placette publique . Le déploiement des pistes cyclables est confirmé conformément aux orientations relatives aux déplacements doux.

Concernant les mesures de protections des zones humides, la commune rappelle que l’OAP TVTB est protégée par l’article 25 du règlement, laquelle interdit toute construction ou extension dans les zones humides identifiées. Les zones N indiquées liées aux réservoirs de biodiversité du SCoT’Ouest ont été complétées, et les zones humides seront ajoutées sur les cartes de la TVB.

Les éléments de la trame noire seront intégrés à la carte des enjeux de biodiversité, en complément de la trame verte et bleue. Par ailleurs, l’OAP sera mise à jour pour intégrer les vallons des Monges et du Riou, la mare d’Isoètes et les ZNIEFF. La proportion des zones urbaines est ajustée à 27 % au lieu de 29 %.

La zone UGa (centre ancien) est ajoutée à la carte de la TVB. La commune intégrera également la trame turquoise.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Un avis favorable global s’impose concernant les OAP, cependant :

- Concernant les trames Vertes et Bleues, je demande que la commune réalise une cartographie actualisée fine (trame turquoise, enjeux biodiversité) à vérifier en version finale d’une part, et, d’autre part, d’associer celle-ci à une cartographie parcellaire.
- Concernant, l’OAP « Entrée de Ville », la centralité commerciale semble peu développée et le manque de commerces à Auribeau-Sur-Siagne est patent. Il serait bon que la commune s’engage dans une politique pro-active et à se rapprocher de la Chambre de Commerce et d’Industrie et la Chambre de métiers et de l’artisanat (CMA)
- Alpes-Maritimes pour définir une politique de maintien et de création des commerces et activités artisanales.

E) La Consommation d’ENAF

Le projet de développement résidentiel présenté prévoit la réalisation de 237 logements sur la période 2021-2035, pour une consommation totale d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) limitée à 2,5 hectares, soit 0,18 hectare par an en moyenne. L’hypothèse de croissance démographique retenue (+0,35%/an) et le dimensionnement du programme de logements apparaissent cohérents au regard des tendances observées et des capacités d'accueil de la commune.

Le projet respecte les objectifs de modération de la consommation foncière imposés par la loi Climat et Résilience, avec une division par deux de la consommation d’ENAF à partir de 2031 (0,17 ha/an). La compatibilité avec les prescriptions du SCoT’Ouest est établie, la consommation en urbanisations nouvelles complémentaires (UNC) s’établissant à 2,16 ha, incluant les opérations déjà engagées, restant en deçà du plafond de 3 ha fixé à l’horizon 2040.

Le dispositif prévoit 87 logements sociaux (60 en emplacements réservés et 27 en périmètre de mixité sociale), représentant environ 37% de la production totale. Cet effort contribue positivement aux objectifs d'équilibre territorial et de diversité de l'habitat.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Sous réserve de la vérification des capacités effectives d'accueil (réseaux, équipements publics, desserte) et de l'analyse des observations du public, le projet apparaît compatible avec les objectifs de développement durable et de maîtrise de l'urbanisation fixés par les documents supra-communaux.

F) Risques Naturels et anthropiques

La commune, particulièrement boisée, vallonée, traversée par la Siagne et les affluents de la Siagne, est soumise à de nombreux aléas naturels (incendies, inondations, mouvements de terrains pour la plupart). Le rapport de présentation montre très clairement les zones sensibles aux aléas naturels. Les dispositions urbanistiques de PLU tiennent compte des prescriptions des Plans de Prévention des risques naturels notamment dans le règlement (interdiction de construction en zone rouge, limite de l'imperméabilisation des sols, structure des trames vertes et bleues, etc.). Indépendamment du PLU, mais en y étant lié, la commune est associée au PGRI 2022-2027 du SDAGE, au PAPI en cours pour ce qui est du risque inondation.

Les PPA, favorables au projet de PLU, ont demandé des ajustements concernant des éléments relatifs aux différents risques naturels (identifier dans le plan de zonage tous les vallons et cours d'eau concernés par l'article 25.3 du règlement, ajouter à l'article 10 les contraintes liées à la vulnérabilité face au risque d'inondation, qui limitent la faisabilité des équipements et services publics en zones inondables, etc.). De ce point de vue, la commune a déclaré se conformer à ces prescriptions.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Le projet de PLU remplit les conditions d'une prise en compte tout à fait acceptable de la gestion préventive des risques naturels en intégrant les mesures appropriées le règlement du PLU.

Toutefois, il serait bon qu'une réflexion globale et systémique sur les conséquences d'une aggravation du réchauffement climatique soit entamée avec les services compétents, en matière de risque incendie et inondation.

Concernant les incendies de forêt, l'extension des périodes de sécheresse dans la région Sud accroît les probabilités d'incendies de grande ampleur et la dispersion des moyens de lutte sur tout le territoire. Ce facteur de moindre défense face à un incendie naissant peut conduire fragiliser l'espace forestier d'Auribeau-Sur-Siagne. Les zones Agricoles (A) prévues au PLU représentent une surface de 70 ha (5h effectivement exploitées). Il avancé qu'elles peuvent servir de zone tampon, protectrice des espaces habités. Il serait bon que la commune avec les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture poursuivent leur réflexion sur les moyens pour que celles-ci puissent pleinement remplir leur rôle. Une étude sur la délimitation des surfaces revégétalisées (et donc vulnérable) est nécessaire pour apprécier l'effectivité de ces zones tampons. Plus généralement, la réflexion doit être étendue sur les modalités de rendre pérenne ces zones de protection.

Concernant le risque inondation, les phénomènes de goutte froide ou d'épisodes méditerranéens tendent à devenir plus nombreux et à toucher plus fréquemment le département avec des intensités plus grandes. La commune travaille étroitement avec le SMIAGE et autres services dédiés à la gestion de la ressource hydraulique. Sans doute serait-il bon d'envisager des scénarios « hors normes » équivalents à la crue du 26 juin 1994, lequel à l'époque a été cause par un embâcle. L'objet serait de mettre en œuvre des moyens de défense appropriés.

Il serait aussi souhaitable d'étudier la faisabilité d'un dispositif d'acquisition amiable (fonds Barnier et autres...) pour les biens les plus exposés, permettant une stratégie progressive de dédensification des secteurs critiques.

III.2 Les avis du public

Concernant la participation du public (47 observations) on peut noter que 14 demandes de reclassement en zone constructible (U) sont réalisées pour des parcelles situées en zone naturelle (N) et, certaines d'entre elles, sont assorties d'un PPR inondation ou incendie de forêt. Pour ne pas déroger à une ou plusieurs dispositions législatives et/ou de normes d'aménagement supra-communale. La commune n'a pu accéder à ces demandes. Y céder serait revenu à écarter, notamment, l'orientation 7A1 du DOO du SCoT' Ouest et/ou à méconnaître les dispositions des

lois « Changement Climatique et résilience » et ZAN, lesquelles prônent la sobriété de la consommation d’ENAF, ou encore, de passer outre les interdictions préfectorales en matière de Plan de Prévention des Risques, zone rouge, qui interdisent toute construction nouvelle.

Concernant la question des éléments paysagers, 11 demandes ont été formulées pour lever les restrictions de constructibilité afférentes. On peut dénombrer 6 réponses positives et 3 avis négatifs de la part de la commune. L’absence de consommation d’ENAF constatée par le maître d’œuvre constitue le critère de choix principal pour lever ou non les critères paysagers. Les services de l’urbanisme disposent d’une connaissance fine des parcelles pour réaliser leur appréciation. Les décisions prises sont réalisées dans la continuité du respect de la légalité des décisions précédentes. Les décisions du maître d’œuvre s’inscrivent dans la logique d’une consommation sobre des ENAF et j’approuve ces décisions.

Concernant les demandes de reclassement de la totalité de zones agricoles en zone constructible (6 demandes) la commune n’a pu accéder qu’à une seule demande, qui concernait une fraction d’une parcelle partagée en zone constructible et zone agricole. La partie agricole ne représentait aucun intérêt agricole et aucune consommation d’ENAF. Les motifs des refus tiennent à la consommation d’ENAF et la prééminence des documents supra-communaux par rapport au projet du PLU.

Le Commissaire-Enquêteur rappelle que l’acceptation d’une requête par le maître d’œuvre n’implique pas automatiquement sa matérialisation dans le PLU. En effet, la commune doit, préalablement, obtenir l’assentiment du syndicat du SCoT’ouest, d’une part, et des services de l’Etat d’autre part.

Les autres observations concernent l’appréciation par rapport au PLU, (la gestion de la ressource eau, une modification du règlement (acceptée), des interrogations sur les déplacements doux, les méthodes de calcul des ENAF, des précisions sur la délimitation des périmètres de protection de la ressource eau, la suppression d’un emplacement réservé, l’approbation du PLU tel qu’il est, et de simple renseignements). Toutes les questions ont fait l’objet d’une réponse détaillée de la part du maître d’œuvre et celles d’intérêt général ont permis d’éclairer les dispositions du PLU.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

La commune a répondu dans le détail et de façon pédagogique à l’ensemble des requêtes. Le public a reçu des avis éclairés. Elle a clairement mis en évidence que les changements de destination et d’usage de propriété (Classements en zone A, N ou les prescriptions paysagères) correspondaient aux exigences du respect des législations en vigueur en matière de consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers, d’une part, ou au respect des zones rouges des Plans de Prévention des Risques. Le Commissaire-Enquêteur ne peut que suivre ces décisions.

IV. Avis et décision du Commissaire-Enquêteur

Vu le dossier d’enquête publique relatif au projet de Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune d’Auribeau-sur-Siagne ;

Vu la visite du territoire communal ;

Vu la tenue de quatre permanences ouvertes au public ;

Vu l’analyse de l’ensemble des observations et propositions recueillies au cours de l’enquête ;

Le commissaire enquêteur estime, d'une part, que :

- la décision de finaliser la procédure d’instauration d’un PLU pour la commune d’Auribeau-sur-Siagne, engagée par une première délibération en 2009, est justifiée et opportune ;
- le projet de PLU présente une cohérence satisfaisante entre les principes généraux du droit de l’urbanisme et de l’environnement, les objectifs poursuivis par la commune et les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- le document d’urbanisme recherche de manière constante la compatibilité avec les orientations du SCoT Ouest des Alpes-Maritimes ainsi qu’avec les documents de rang supérieur et les normes supra-communales ;
- l’enquête publique s’est déroulée dans des conditions régulières, tant sur le plan de son organisation que de son déroulement ;
- les mesures de publicité et d’information du public ont été conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- le dossier de PLU soumis à l’enquête publique était complet, compréhensible, correctement structuré et aisément accessible au public ;
- la participation du public a été effective, traduisant une implication réelle et une liberté d’expression satisfaisante ;
- les observations et propositions du public ont été prises en considération et analysées avec sérieux ;
- le projet bénéficie d’un bon niveau d’acceptabilité sociale ;
- l’avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) a été pris en compte et a donné lieu à des réponses argumentées du maître d’ouvrage ;
- les avis émis par les Personnes Publiques Associées ont été recueillis et intégrés de manière appropriée par la commune ;
- le mémoire en réponse de la commune d’Auribeau-sur-Siagne au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur est circonstancié et pertinent ;
- le projet de règlement proposé est globalement clair, cohérent et applicable ;

- la prise en compte de la biodiversité est effective et intégrée dans les choix d’aménagement ;
- la trajectoire retenue permet une limitation progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), en cohérence avec les orientations du PADD et du SCoT’Ouest, dans la perspective de l’atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;
- le bilan global de l’enquête publique est positif.

Considérant, d’autre part, que :

- le PLU arrêté traduit la volonté générale de la population de bénéficier d’un environnement, d’un patrimoine et de paysages préservés ;
- il affiche l’objectif de renforcer la mixité sociale dans les politiques de l’habitat ;
- il vise à assurer la protection de la ressource en eau ;
- les changements de destination des propriétés ont été limités et encadrés dans un souci de préservation de l’intérêt général, notamment en matière de protection des biens et des personnes, de qualité des paysages, de maîtrise de la consommation d’ENAF et de maintien de l’attractivité touristique de la commune ;
- les préconisations relatives à la protection de la santé humaine, notamment en matière de qualité de l’air et de nuisances sonores, sont prises en compte dans la mesure du possible.

Le Commissaire-Enquêteur émet un avis favorable sans l’assortir de réserve au projet de PLU de la commune d’AURIBEAU-SUR-SIAGNE.

Fait à Vence le 15 décembre 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gérard Mondello". The signature is fluid and cursive, with a stylized 'G' at the beginning.

Gérard Mondello