

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



### **Partie 1**

## **Rapport d'Enquête Publique**

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE I : CONTEXTE GENERAL ET LEGAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>5</b>
<b>I.1 LA MISE EN PLACE DU PLU DE LA COMMUNE .....</b>	<b>5</b>
<b>I.2 LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>6</b>
<b>I.3 LE CONTENU DU PLU .....</b>	<b>6</b>
<b><i>I.3.1 Les dispositions législatives et réglementaire que doit respecter un PLU .....</i></b>	<b><i>7</i></b>
A) Concernant le code de l'urbanisme .....	7
B) Les évolutions récentes de la législation auxquels sont soumis les documents supra-communaux et les PLU. ....	8
<b><i>I.3.2 La conformité à la gestion de l'espace supra-communal .....</i></b>	<b><i>8</i></b>
A) Le SCoT'Ouest .....	8
B) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT'Ouest .....	9
C) Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT'ouest.....	9
D) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) .....	10
E) Le Plan de Déplacement Urbain (PDU).....	10
F) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE).....	10
G) Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) .....	11
H) Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) .....	11
I) La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) .....	11
J) Les périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) .....	11
<b>CHAPITRE II : LE PLU D'AURIBEAU-SUR-SIAGNE .....</b>	<b>12</b>
<b>II.1 ETAPES DE LA PROCEDURE DE MISE EN PLACE DU PLU .....</b>	<b>12</b>
<b><i>II.1.1 La procédure administrative conduisant à l'arrêté de l'adoption du PLU pour enquête publique.....</i></b>	<b><i>12</i></b>
<b><i>II.1.2 Le processus de concertation des différents publics.....</i></b>	<b><i>13</i></b>
<b>II.2 LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AURIBEAU-SUR SIAGNE .....</b>	<b>14</b>
<b><i>II.2.1 Situation géographique et démographique d'Auribeau sur Siagne .....</i></b>	<b><i>14</i></b>
A) La situation géographique de la commune .....	14
B) Evolution et sociologie de la population .....	16
<b><i>II.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....</i></b>	<b><i>18</i></b>
C) Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit définir : .....	18
<b><i>II.2.3 Mise en place de deux Orientation d'Aménagement et des Programmation (OAP) .....</i></b>	<b><i>21</i></b>
A) L'OAP sectorielle Entrée de ville Moulin Vieux/ Vallon de Juan – entrée de ville Sud. ....	21
B) L'OAP Trame verte, trame bleue et trame noire .....	22
<b><i>II.2.4 Le règlement .....</i></b>	<b><i>24</i></b>
A) Les zones urbaines (zones U).....	24
B) Les zones agricoles (A).....	26

C) Les zones naturelles (N) .....	26
<b>II.2.5 Les Emplacements Réservés (ER)</b> .....	27
A) Les ER pour aménagements et/ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif .....	27
B) Les ER pour Mixité sociale et politique du logement .....	27
<b>II.2.6 Les servitudes d'utilité publique</b> .....	28
<b>II.2.7 Synthèse sur la capacité d'accueil du PLU et la consommation d'ENAF sur la période 2021-2035</b> .....	30
 <b>CHAPITRE III : ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	<b>32</b>
<b>III.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	32
<b>III.2 TRANSMISSION DU DOSSIER ET RENCONTRES AVEC LES RESPONSABLES DE LA MIS EN PLACE DU PLU</b> .....	32
<b>III.3. LES CONDITIONS RETENUES</b> .....	33
<b>III.4 ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	34
<b>III.5 MESURES DE PUBLICITE</b> .....	34
<b>III.6 LISTE DES DOCUMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER PLU MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC</b> .....	35
 <b>CHAPITRE IV : DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>39</b>
<b>IV.1 ASPECTS GENERAUX</b> .....	39
<b>IV. 2 PARTICIPATION DU PUBLIC</b> .....	39
<b>IV.3 ECHANGES AVEC LA COMMUNE.</b> .....	40
<b>IV.4. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....	40
 <b>CHAPITRE V : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	<b>41</b>
<b>V. 1 AVIS EXPRIMES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)</b> .....	41
<b>V.1.1 DENOMBREMENT DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES</b> .....	41
<b>V.1.2 DETAIL DES AVIS DES PPA</b> .....	42
A) Direction Départementale des Territoires et de la mer (DDTM) et Commission Départementale des Espaces Agricoles Naturels et forestiers (CDENAF).....	42
B) Agence Régionale de Santé Provence-Alpes-Côte d'Azur, Dir. Dép. Alpes-Maritimes .....	46
C) RTE.....	47
D) La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse .....	47
E) Le Département des Alpes-Maritimes .....	47
F) Le SCoT'Ouest.....	48
G) Avis de la MRAE (annexe 7) et réponses de la commune (Annexe 8) .....	48
<b>V.1.3 SYNTHESE DES REPONSES APORTEES AUX AVIS DES PPA.</b> .....	53
A) Le zonage du PLU (CDPENAF, DDTM, SCoT'Ouest, MRAe, RTE) .....	53
B) Déplacements (MRAe, ARS), pistes cyclables (Département) .....	55
C) La gestion de la ressource eau (DDTM).....	55
D) OAP Entrée de ville – Moulin Vieux (CAPG, DDTM).....	56
E) OAP TVTB, préservation des zones humides, des réservoirs de biodiversité (DDTM, MRAe) .....	56
F) Consommation d'ENAF.....	57
G) Risques Naturels et anthropiques (DDTM) .....	57
H) Climat .....	58

<b>V.2 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>58</b>
<b>V.2.1 ANALYSE QUANTITATIVE .....</b>	<b>58</b>
<b>V.2.2 REPARTITION DES OBSERVATIONS LIEES AUX CHANGEMENTS DE ZONES .....</b>	<b>59</b>
A) Demande de reclassement de la zone N en zone constructible.....	59
B) Demande de lever de classement d'«Élément de paysage à protéger » ou de « Restanques à protéger » .....	60
C) Demandes de reclassement de zones agricoles (A et/ou Ap) en zone constructible.....	60
<b>V.2.3 SYNTHÈSE DES REPONSES DE LA MAIRIE CONCERNANT LES REQUÊTES DE RECLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE .....</b>	<b>61</b>
A) Observations à caractère général.....	61
B) Demande de reclassement de la zone N en zone constructible qui n'ont pas reçu d'avis favorable de la commune. ....	64
C) Demande de lever de classement d'« Élément de paysage à protéger » ou de « Restanques à protéger » .....	65
D) Demandes de reclassement de zones agricoles (A et/ou Ap) en zone constructible. ....	67
<b>V.2.4 OBSERVATIONS D'INTERET GENERAL DU PUBLIC ET REPONSES DE LA COMMUNE.....</b>	<b>69</b>
A) La Méthode de Calcul des consommations d'ENAF .....	69
B) La liaison intercommunale au Sud de Peymeinade .....	72
C) La gestion de la ressource eau .....	72
D) Contestation de l'évolution démographique choisie, des limites de la zone constructible. Allégation de l'existence d'une cession de droits à construire de la commune vers la ville de Grasse.....	72
E) Questions relatives à l'OAP « Entrée de ville » .....	74
F) Questions relatives aux déplacements doux, pistes cyclables, Eurovélo... ..	76
G) 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 construction existantes réalisées avec ce type de matériau. ....	77
H) 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. Ils demandent pourquoi les piscines sont interdites en zone UA ? .....	78
I) Contestation de l'emplacement réservé C10 et demande des précisions sur la configuration de cet ER.....	79

## **Chapitre I**

### **Contexte général et légal de l'enquête publique**

La commune d'Auribeau-Sur-Siagne souhaite maîtriser son développement territorial et disposer d'un cadre réglementaire adapté à ses spécificités locales. Aussi, la délibération du conseil municipal du 12 juin 2024, a-t-elle finalisé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, démarche initialisée dès 2009. Il s'agit ainsi de doter le territoire d'un document d'urbanisme conforme aux évolutions législatives et réglementaires récentes, garantissant une gestion cohérente et durable de l'espace communal.

#### **I.1 La mise en place du PLU de la commune**

Depuis 2001, les Plans Locaux d'Urbanisme, (PLU), instaurés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, (SRU) du 13 décembre 2000 ont remplacé les Plans d'occupation des Sols (POS). Cette loi a également créé les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) qui se substituent aux Schémas directeurs et Plans d'Aménagement de Zone (PAZ).

Conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, les PLU doivent concourir à la réalisation d'un développement équilibré du territoire, à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'à la lutte contre l'étalement urbain. Le PLU constitue l'instrument principal de la planification urbaine communale. Élaboré sous la responsabilité du conseil municipal (article L.153-6), il détermine, pour chaque zone du territoire, les règles d'occupation et d'utilisation du sol, notamment les conditions d'implantation, de volume et d'aspect des constructions, ainsi que les coefficients d'emprise au sol (CES) applicables, conformément à l'article L.151-9. Il peut également fixer des prescriptions en matière de mixité fonctionnelle, de gestion des déplacements, ou encore de préservation du patrimoine bâti et paysager (articles L.151-19 et suivants). Toutefois, l'autonomie communale en matière d'urbanisme demeure encadrée par des documents de planification d'échelon supérieur, et notamment par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), institué aux articles L.141-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce document, élaboré à l'échelle intercommunale, fixe les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement durable du territoire. Il s'impose juridiquement aux PLU qui doivent être compatibles avec ses dispositions (article L.131-7).

Dans le contexte auribellois, le SCoT Ouest des Alpes-Maritimes constitue le cadre de référence auquel le PLU communal doit se conformer. Il définit les principes d'aménagement à long terme et encadre les politiques locales relatives à l'habitat, aux mobilités et à la protection des espaces naturels et agricoles. Enfin, conformément aux articles L.104-1 et L.104-2 du Code de l'urbanisme, l'élaboration d'un PLU donne lieu à une évaluation environnementale afin de mesurer les incidences potentielles du document sur l'environnement. Cette procédure est suivie d'une enquête publique, organisée conformément aux dispositions du Code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants), destinée à assurer l'information et la participation du public avant l'approbation définitive du PLU par le Conseil municipal (article L.153-21).

## **I.2 Le cadre légal et réglementaire**

Le droit de l'urbanisme s'inscrit dans une hiérarchie des normes structurée pyramidale-ment. Cette hiérarchie s'étend des principes fondamentaux de valeur constitutionnelle aux textes législatifs et réglementaires, codifiés ou non, puis aux documents de planification territoriale supra-communaux. Ces derniers comprennent notamment les documents régionaux et départementaux tels que les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ou les projets d'aménagement et de développement durable (PADD). Toute modification intervenue à un niveau supérieur ou intermédiaire impose une adaptation correspondante des normes situées à un niveau inférieur, afin de garantir leur conformité et leur compatibilité avec les prescriptions des échelons supérieurs. Les PLU doivent alors être établis dans le respect de cet ensemble hiérarchique.

## **I.3 Le contenu du PLU**

Ordonnée par arrêté municipal en date du 10 juin 2025 (annexe 1), la présente enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Auribeau-Sur-Siagne relève de plusieurs dispositions législatives et réglementaires des codes de l'Urbanisme et de l'Environnement. Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'Urbanisme (Article L151-1). L'article 151-2 du code de l'urbanisme (CU) dispose que le plan local d'urbanisme doit être constitué de cinq pièces administratives :

- 1) Un rapport de présentation (dispositions détaillées dans l'article L151-4 du CU) ;
- 2) Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (dispositions détaillées dans l'article L151-5 du CU) ;
- 3) Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces dispositions détaillées dans les articles L151-6, L151-6-1 et L151-6-2, L151-7, L151-7-1 et L151-7-2 du Code de l'Urbanisme ;
- 4) Un règlement (dispositions détaillées dans l'article L151-8 jusqu'à 151-42-1 du CU) ;
- 5) Des annexes qui mentionnent les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ((dispositions détaillées dans l'article L151-43 du CU).

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

### **I.3.1 Les dispositions législatives et règlementaire que doit respecter un PLU**

Au sein du contenu énoncé en A), l'élaboration du PLU doit se conformer aux articles suivants du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

#### **A) Concernant le code de l'urbanisme**

- L'article L104-1 (nécessité d'une évaluation environnementale),
- Les articles L131-4 à L133-6 et suivants (concernent la compatibilité avec les documents supra-communaux (SCoT, Directives territoriales d'aménagement...),
- Les articles L132-7 et 132-9 qui portent sur l'association des autorités publiques à l'élaboration des PLU,
- Les articles R151-1 à R153-22 qui complètent le contenu du rapport de présentation et dispositions qui régissent le règlement du PLU.

**Les PLU doivent aussi respecter certaines dispositions législatives et réglementaires du code de l'environnement :**

- Les articles L110-1 et L110-1-1 (Principes généraux du droit de l'environnement et objectifs de gestion équilibrée du territoire),
- Les articles L122-1 à L122-3 qui portent sur les obligations générales d'évaluation environnementale obligatoire pour les plans et programmes ayant un impact significatif sur l'environnement, dont le PLU),
- Les articles L123-1 à L123-18 qui régissent les modalités de l'enquête publique complétés par les articles R123-2 à R123-24.
- Les articles R104-1 à R104-39 (Modalités d'application et champ d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme),
- L'article L371-1 (Définition et protection des continuités écologiques (trame verte et bleue)),
- Les articles L411-1 et suivants, (Préservation des espèces protégées et de leurs habitats),
- Article L124-1 Sur le droit d'accès aux informations sur l'environnement.

Ces éléments seront rappelés et précisés si besoin au cours de l'exposé de ce rapport.

### **B) Les évolutions récentes de la législation auxquels sont soumis les documents supra-communaux et les PLU.**

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « Climat & Résilience » (Loi Climat-Résilience), la Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols (Loi dit « ZAN ») et la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers la zéro artificialisation nette des sols ont, ensemble, d'importantes implications dans la gestion des territoires au niveau régional, départemental et communal. Leurs implications principales sont les suivantes :

- La loi Climat-Résilience impose que l'objectif national de l'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050 soit décliné dans les documents d'aménagement (SRADDET, SCoT, PLU/PLUi).
- Pour la période 2021-2031, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) soit réduite de moitié ce qui concerne leur transformation en espaces artificialisés.
- Les PLU devront justifier toute ouverture à l'urbanisation de terrains naturels, agricoles ou forestiers par la démonstration préalable que la capacité d'aménager dans les zones urbaines existantes est mobilisée.

### **I.3.2 La conformité à la gestion de l'espace supra-communal**

La mise en place du PLU implique de rendre conforme l'espace communal avec les dispositions des documents supra-communaux pour lesquels est exigé un rapport de compatibilité. Pour le PLU d'Auribeau sur Siagne, ces documents sont les suivants :

#### **A) Le SCoT'Ouest**

Les SCoT sont régis par les articles L.141 à L.145-1 et R.141 à R.141-16 du Code de l'Urbanisme et s'inscrivent dans les articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme, ce sont des documents de planification territoriale établis à l'échelle intercommunale. Ils visent à garantir un développement équilibré du territoire, une diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et le respect de l'environnement, intégrant les finalités du développement durable et s'imposent aux communes qui les constituent.

Le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes relève de la compétence du Syndicat Mixte en charge du SCoT'Ouest et couvre 28 communes dont Auribeau-Sur-Siagne. Il a été approuvé le 20 mai 2021 et est devenu exécutoire depuis le 04 août 2021.

Un Schéma de Cohérence Territoriale doit obligatoirement comporter :

- Un rapport de présentation, lequel a pour objet d'explicitier le contexte et le contenu du SCoT,



- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui constitue le cadre de référence du SCoT,
- Un Document d'Orientations Générales et d'Objectifs (DOO), ce document est opposable,
- Des annexes.

### ***B) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT'Ouest***

A l'horizon 2040, le SCoT'Ouest décline à travers son PADD quatre attentes et axes pour son développement et pour réussir la cohérence territoriale. Quatre attentes sont formulées pour atteindre un meilleur développement :

- A.1 - Défendre la qualité de vie comme premier facteur d'attractivité,
- A.2 - Construire des axes de développement structurants capables d'organiser la croissance – « doter le SCoT Ouest d'un schéma armature »,
- A.3 - Assurer une parfaite complémentarité et solidarité entre le Haut Pays et la Région Urbaine,
- A.4 - Doter l'Ouest des Alpes-Maritimes des outils d'intervention nécessaires à sa nouvelle gouvernance.

Quatre axes ont été privilégié pour assurer la cohérence territoriale :

- Axe 1 - Rester un territoire de proximité et de centralités,
- Axe 2 - Protéger les valeurs fondatrices du territoire - son environnement, ses milieux et ses paysages,
- Axe 3 - Conjuguer compétitions et solidarités économiques,
- Axe 4 - Valoriser le profil environnemental.

### ***C) Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT'ouest***

Le Document d'Orientations et d'Objectifs s'impose au PLU d'Auribeau-sur-Siagne et traduit les objectifs du PADD. Ces derniers se déclinent ainsi :

- i) Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés,
- ii) Les orientations et principes de la politique de l'habitat,
- iii) Les orientations et objectifs relatifs au développement économique et touristique,
- iv) Les orientations et objectifs en matière de mobilités durables,
- v) Les orientations et objectifs relatifs au développement agricole,
- vi) Les orientations et objectifs relatifs à la reconnaissance et la mise en valeur des potentialités forestières du territoire du SCoT'Ouest,
- vii) Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologique

#### ***D) Le Programme Local de l'Habitat (PLH)***

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de programmation qui définit la stratégie communautaire en matière de logement et d'habitat. Etabli pour une période de six ans, il fixe des objectifs et initie des actions visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain. Il définit également les moyens à mettre en œuvre pour piloter la politique locale de l'habitat.

#### ***E) Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)***

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) est la nouvelle autorité organisatrice de transport. Le PDU de la CAPG s'étend sur 23 communes : les communes des ex-territoires du Pôle Azur Provence (5 communes), de la CC Monts d'Azur (12 communes) et de la CC Terres de Siagne (6 communes). Le PLU de la commune d'Auribeau-sur-Siagne devra prendre en compte les orientations et objectifs du PDU qui a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2019.

#### ***F) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)***

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification pour la gestion de l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, mis en œuvre par la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, instaurant l'eau et les milieux aquatiques comme fragiles et communs à tous.

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée de 2022-2027 est entré en vigueur le 21 mars 2022. Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée, il fixe, pour 6 ans, les grandes priorités, appelées « orientations fondamentales », de gestion équilibrée de la ressource en eau. Il intègre les obligations définies par la directive européenne cadre sur l'eau (Directive 2000/60/CE), ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour atteindre un bon état des eaux d'ici 2027, en fonction des mesures nécessaires pour atteindre ou consolider le bon état.

Le SDAGE 2022-2027 comprend 9 orientations fondamentales. Celles-ci reprennent les 8 orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015 qui ont été actualisées et incluent une nouvelle orientation fondamentale, l'orientation fondamentale n° zéro « s'adapter aux effets du changement climatique ».

### **G) Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, modernise le contenu du Plan Climat Énergie Territorial (PCET). Il s'appelle désormais le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Son orientation est de définir les modalités de l'adaptation de l'espace communal au changement climatique par une politique environnementale et énergétique globale.

### **H) Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)**

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. En encadrant et optimisant les outils actuels existants (PPRI, PAPI, ...), le plan de gestion recherche une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée avec une vision priorisée pour les territoires à risque important d'inondation (TRI). La commune d'Auribeau-sur-Siagne fait partie du TRI « Nice-Cannes-Mandelieu ». Le PGRI 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 21 mars 2022.

### **I) La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)**

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003. Elle précise les modalités d'application de la Loi Littoral et exprime les orientations qui doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département ». La DTA a été prise en compte par le SCoT'Ouest approuvé.

### **J) Les périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)**

Le territoire communal d'Auribeau-sur-Siagne est inclus dans deux périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) :

- Le périmètre AOC « Olive de Nice », par décret du 20 avril 2001,
- Le périmètre AOC « Huile d'olive de Nice », par décret du 26 novembre 2004.

## Chapitre II

### Le PLU d'Auribeau-Sur-Siagne

#### II.1 Etapes de la procédure de mise en place du PLU

Nous distinguerons ici les conditions d'adoption du PLU qui s'étend sur une période de seize années, de 2009 à 2025, par la présentation des différents arrêtés municipaux et les procédures de participation du public et des Personnalités Publiques associées.

##### II.1.1 La procédure administrative conduisant à l'arrêté de l'adoption du PLU pour enquête publique.

Le territoire de la commune d'Auribeau-sur-Siagne était initialement régi par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 14 janvier 1983. Ce document a fait l'objet de plusieurs révisions successives, intervenues les 29 mars 1989, 31 janvier 2001, 22 novembre 2004, 6 avril 2007, 24 mars 2009, deux le 31 mars 2011, ainsi que le 13 février 2017.

Afin de se conformer à la loi, par une délibération en date du 5 mai 2009, le Conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin d'intégrer les orientations issues des lois Grenelle I et II relatives à l'environnement et au développement durable.

Cependant, malgré cette prescription, à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014, aucun PLU n'avait été encore approuvé. Conformément aux dispositions de cette loi, et à l'expiration du délai fixé pour les communes ayant engagé une procédure de PLU, soit le 31 décembre 2016, le POS communal est devenu caduc. En conséquence, depuis le 27 mars 2017, la commune d'Auribeau-sur-Siagne est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), lequel constitue le document de référence applicable pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

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

- i) 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. »

- ii) 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 CU)
- iii) L'arrêt du projet de plan local d'urbanisme par l'organe délibérant (article L.153-14 du CU).
- iv) La consultation des organismes et personnes publiques associées (article L.153-16 du CU)
- v) L'enquête publique.

Les étapes de la mise en place du PLU auribellois, se traduisent par les arrêtés suivants :

- 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 adoptées 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 de la procédure d'instauration du PLU.
- Les Personnes Publiques Associées ont été consultées avant le début de l'enquête et de façon exhaustive comme le montre le tableau de synthèse fourni dans le rapport sur l'enquête publique (voir chapitre V infra).
- Enfin, l'ouverture d'une enquête publique est décidée le 22/09/2025 par l'arrêté n°22092025/1 (annexe n°2)

### **II.1.2 Le processus de concertation des différents publics**

La concertation avec les Personnalités Publiques et la population auribelloise s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Ainsi, les 25 novembre 2009 et le 10 mai 2010, ont été organisées deux réunions publiques afin que la population puisse prendre connaissance, d'abord du projet de PLU, puis du diagnostic et de l'état de l'environnement ainsi que du projet de PADD (phase 1).

Le 08 décembre 2016, la municipalité a organisé une présentation publique de la deuxième phase du PLU (diagnostic et élaboration préalable du PADD) annoncée par les différentes voies légales (affichage, presse locale). Celle-ci a été renouvelée le 25 juillet 2018. Les personnes publiques ont été informées, le 20 février 2017. Le projet de PADD a fait l'objet d'une présentation publique du 20 mars au 21 avril 2017.

Une troisième phase a défini la mouture définitive du PADD ainsi que les projets d'Aménagement et de programmation (OAP), du règlement, du zonage du PLU aux Personnes Publiques Associées d'abord, puis au public, le 22 avril 2025. Cette concertation a été animée par Mme Paganin, Maire de la commune. Le public a pu s'exprimer lors de cette manifestation, mais aussi par la mise en place de registres manuels et électroniques.

## **II.2 Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme d'Auribeau-Sur Siagne**

A la suite des différentes phases de concertation définies ci-dessus, 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 :

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

### **II.2.1 Situation géographique et démographique d'Auribeau sur Siagne**

#### ***A) La situation géographique de la commune***

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<sup>e</sup> 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. Au nord, la colline de Peygros marque une limite naturelle et historique. La commune s'est développée sur les anciennes terres agricoles constituée des plaines alluviales de la Siagne et de ses affluents. Cette extension sous forme de lotissements d'habitats individuels ou collectifs, en bordure des départementales D09 et D609 essentiellement. Elle prend son expansion au pied du Village (quartier de Pierrenchon) et s'étend en direction du nord (Grasse) de l'ouest (en direction de Tanneron), et de l'Est en direction de Pégomas.



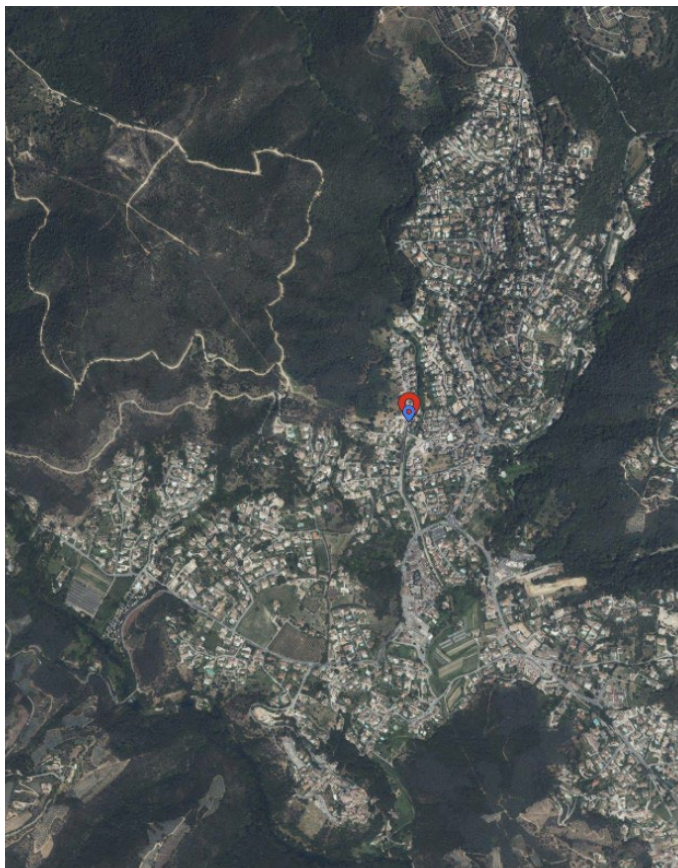


image 1: Vue aérienne de la Commune d'Auribeau-Sur-Siagne. Source Géoportail



image 2 : Carte IGN d'Auribeau-Sur-Siagne. Source Géoportail

L'Ouest, l'Est et le Nord du Village sont constitués d'espaces boisés et vallonnés. La commune est traversée par la rivière côtière la Siagne et ses affluents, notamment le Riou, la Frayère et le vallon du Vivier, ce dernier abritant le sanctuaire de Notre-Dame de Valcluse. C'est au Sud du Village, que convergent l'ensemble de ces cours d'eau, créant des risques d'inondation avérés et récurrents.

La répartition des surfaces communales s'établit ainsi :

- Les zones urbaines représentent 143,8 ha, soit 27 % du territoire communal,
- Les zones à vocation agricole représentent 69,5 ha, soit 13,1 % du territoire communal. Toutefois, environ 5ha sont effectivement exploitées.
- Enfin, les zones naturelles (N) couvrent plus de la moitié de la commune avec 318,7 ha, soit 59,9 % du territoire communal.

Cette prééminence du patrimoine naturel, essentiellement constitué de forêts de conifère et, aux abords de Tanneron, de mimosas, fait d'Auribeau-sur-Siagne une zone à risque fort d'incendies de forêt.

La situation 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. En outre, 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. Les mouvements de terrain sont anticipés au niveau du SCoT et sont traduits en termes réglementaires au niveau du PLU communal.

## **B) Evolution et sociologie de la population**

La population d'Auribeau-sur-Siagne est estimée à 3 346 habitants en 2022 (INSEE, 2025)<sup>1</sup>. Cette dernière a connu une forte évolution depuis les années soixante où le village ne comptait que 767 habitants en 1968. A périmètre égal, la densité s'établit à 610,6 habitants par km<sup>2</sup>.

### **POP T1 - Population en historique depuis 1968**

Population et densité	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	767	950	1 154	2 072	2 612	2 710	3 035	3 245	3 346
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	140,0	173,4	210,6	378,1	476,6	494,5	553,8	592,2	610,6

Tableau 1: Evolution historique de la population. Source INSEE

<sup>1</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-06007#chiffre-cle-1>



L'évolution de la population est un facteur essentiel dans la procédure de définition d'un PLU car elle conditionne les besoins futurs en logements et infrastructures, espaces naturels et agricoles. Concernant Auribeau-Sur-Siagne, la dynamique de peuplement du village par apport externe d'habitants se ralentit. Cette évolution suit le développement de l'ensemble de la population du bassin de la CAPG, le solde migratoire de largement positif jusqu'au début des années quatre-vingt-dix, tend aujourd'hui vers 0,1%. Ainsi, si le taux d'accroissement de la population entre 1880 et 1990 a été de 7,2 % l'an (pour un chiffre similaire pour la CAPG), entre 2015 et 2021, il a été 0,2 % par an pour Auribeau (-0,2% pour la CAPG).

La majorité des habitants a un âge compris entre 0 et 59 ans (72,5 %). Cette proportion est la même sur le territoire de la CAPG : 71,2 % de la population a moins de 60 ans. La tranche d'âge des 0 à 14 ans est en hausse entre 2015 et 2021 et celle des 30 à 44 ans y est similaire.

Du fait de sa situation géographique, la commune s'inscrit dans une dynamique démographique positive, attirant de jeunes ménages sur son territoire. Cette hypothèse se confirme également par l'augmentation de l'effectif scolaire. Cette croissance peut être expliquée par la position stratégique de la commune qui se situe au barycentre des trois bassins d'emplois potentiels (Grasse, Cannes et Sophia Antipolis) mentionnés plus haut.

Il faut toutefois considérer les données à plus long terme. Ainsi, la tendance au vieillissement structurel de la société française où l'arrivée aux grands âges des générations nées entre 1945 et 1975, (personnes âgées entre 50 et 80 ans) constitue l'un des changements démographiques majeurs attendus à l'horizon des trente prochaines années. Ce phénomène impactera fortement les politiques publiques : infrastructures de transport et de logement, accès aux équipements et aux services en milieu rural, prise en charge de la dépendance.

La structure familiale est marquée par une forte proportion de couples, dont près de la moitié vivent avec des enfants, et une part non négligeable de couples sans enfants, ce qui reflète une tendance à la stabilisation des ménages et une faible proportion de familles monoparentales (13,1 par rapport à la moyenne nationale (25 %).

Sur le plan socio-économique, la population est majoritairement propriétaire de son logement (78,6% des ménages), ce qui indique une certaine stabilité résidentielle et un niveau de vie relativement élevé. Le revenu médian disponible par unité de consommation s'élève à 26 870 euros, et le taux de pauvreté est de 9%, soit inférieur à la moyenne nationale. Le taux d'activité des 15-64 ans est élevé (80,7%), et le taux de chômage est de 8,5%, légèrement inférieur à la moyenne française.

## II.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet de PADD a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 12/06/2024, (arrêté n°12062024/02/01).

*C) Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit définir :*

- 1) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- 3) En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Auribeau-Sur-Siagne se déclinent en cinq orientations :

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

Nous présentons brièvement ces orientations conçues avec le souci de les faire correspondre avec d'une part les enjeux communaux, et, d'autre part, les enjeux supra-communaux.

### ***Orientation 1 : Protéger et préserver les grands espaces naturels et paysagers qui forment une ceinture verte et limitent les espaces urbanisés***

- 1) Protéger les espaces naturels et agricoles afin de préserver le paysage rural et les continuités écologiques.
- 2) Renforcer la trame verte et bleue en cohérence avec Natura 2000 et améliorer la gestion des cours d'eau et de la qualité des eaux.
- 3) Assurer une gestion durable des ressources et risques : eau potable (SDAGE), prévention des inondations et amélioration du tri et de la collecte des déchets.

### **Traduction Réglementaire de l'orientation n°1**

- 1) Préserver les zones agricoles et naturelles selon le SCoT et la DTA : classement en A/N, création d'EBC, protection des restanques et éléments paysagers.
- 2) Encadrer les usages : constructions limitées aux besoins agricoles en zone A, maintien des activités agricoles mais pas de nouvelles constructions en zone N pour protéger la biodiversité.
- 3) Renforcer la qualité environnementale : coefficients de végétalisation, sols perméables, bonne gestion de l'eau, protection des cours d'eau et zones humides.

### **Orientation n°2 : Conforter le rôle économique et social communal : pérenniser et diversifier les activités économiques de proximité, en lien avec le tourisme, la forêt et l'agriculture notamment.**

- 1) Soutenir l'agriculture et les activités locales en renforçant l'exploitation agricole, les commerces de proximité et les services.
- 2) Améliorer l'organisation territoriale grâce à la mutualisation des moyens (PDU, SCoT) et à la structuration des entrées de ville.
- 3) Développer les équipements et l'attractivité en poursuivant le projet de nouvelle école et en valorisant le tourisme et les structures d'accueil.

### **Traduction Réglementaire de l'orientation n°2**

- 1) Structurer le zonage en maintenant les massifs forestiers en zone N, en classant les terrains agricoles en A/Ap, et en créant des zones dédiées au tourisme, sports, loisirs et équipements publics.
- 2) Organiser le développement urbain avec des zones UA/UB/UC favorisant la mixité (commerces, services, artisanat) et la protection du patrimoine et de la diversité commerciale.
- 3) Planifier les aménagements futurs via des OAP pour les entrées de ville et des emplacements réservés pour de futurs équipements publics.

### **Orientation n°3 : Maîtriser le développement communal : structurer l'urbanisation du territoire**

- 1) Projet urbain : Préserver l'identité provençale du village, réhabiliter les logements vacants, revitaliser le cœur du bourg (commerces, tourisme). L'urbanisation des quartiers du Moulin Vieux, du Pré de Fanton, des Bertrands, du Sault, de la Frayère et du Vallon de Juhan devra être structurée autour d'espaces publics qualitatifs.
- 2) Paysages à préserver et protéger.
- 3) Transition énergétique par rénovation et recours raisonné aux énergies renouvelables.

### **Traduction Réglementaire de l'orientation n°3**

- 1) Zonage spécifique et des dispositions réglementaire propres (UA art. 5 du règlement du PLU).
- 2) Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs à enjeux les plus stratégiques : Moulin Vieux/Vallon de Juhan (entrée de ville Sud).

### **Orientation n°4 : Améliorer l'ensemble des moyens de communication pour rendre le territoire plus accessible**

- 1) La commune réaménage voirie et stationnement pour un partage équilibré de l'espace public et une sécurisation des entrées de ville.
- 2) Le PLU accompagne le PDU en orientant les déplacements vers les transports en commun et les modes doux, tout en améliorant la desserte et la continuité entre quartiers.
- 3) Les voies urbaines sont adaptées pour réduire la vitesse, renforcer les cheminements et soutenir le déploiement du numérique à l'échelle départementale.

#### ***Traduction Réglementaire de l'orientation n°4***

- 1) Mise en place d'emplacements réservés pour amélioration/élargissement des voiries et/ou des cheminements piétons
- 2) Création de l'article 6 (et non 7 erreur matérielle) du règlement de PLU concernant les aires de stationnement (tous véhicules).
- 3) Dispositions réglementaires soumettant toute nouvelle opération d'aménagement au déploiement des réseaux locaux de communication en zones urbaines (article 13 règlement du PLU).
- 4) Réalisation d'une OAP sur les secteurs Moulin Vieux/Vallon de Juhan (entrée de ville Sud).

#### **Orientation n°5 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- 1) À l'horizon du PLU, après une forte croissance entre 1968 et 2015, la population devrait continuer à augmenter à un rythme modéré de +0,35 % par an jusqu'en 2035, avec une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes. Ainsi, le PLU prévoit la création de +220 logements d'ici 2035, en complément des objectifs du SCoT'Ouest (7 800 logements entre 2020-2035 et 1 825 entre 2035-2040).
- 2) La commune privilégie la réhabilitation de logements vacants et la densification des espaces urbanisés plutôt que l'étalement urbain, en respectant les contraintes environnementales et les risques naturels.
- 3) La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est strictement encadrée : Ainsi, le SCoT'Ouest octroie un crédit-foncier de 3 hectares à l'horizon 2040, soit : 2 ha entre 2020 - 2030 et, 1 ha entre 2030 - 2040 en Urbanisation Nouvelle d'accompagnement (UNA) et Urbanisations Nouvelles Complémentaires (UNC) à la commune d'Auribeau-sur-Siagne.
- 4) Par rapport à la loi Climat et Résilience, la consommation d'ENAF ont été de 6 ha pour 2011-2021 et doit être de 3 ha à l'horizon 2030 (division par 2). La consommation d'ENAF du PLU est de 2,47 hectares dont 0,71 hectare situé dans les dents creuses et 1,76 hectares en extension de l'enveloppe urbaine du SCoT. Par rapport à la loi Climat et Résilience, la consommation d'ENAF du PLU à l'horizon 2035 est de l'ordre de 2,47 ha.

#### ***Traduction Réglementaire de l'orientation n°5***

Le règlement du PLU définit les zones urbaines, agricoles et naturelles pour limiter la consommation d'espace, en cohérence avec le SCoT Ouest. Il vise à accueillir la population et l'activité économique tout en tenant compte des équipements, des réseaux de desserte, de la richesse écologique, des continuités écologiques, des sites Natura 2000 et des risques naturels.

Le projet de territoire dégage un potentiel de près de 0,71 hectare de « dents creuses », en cohérence avec les besoins identifiés à l'horizon 2035.

## II.2.3 Mise en place de deux Orientation d'Aménagement et des Programmation (OAP)

La commune d'Auribeau-sur-Siagne a choisi de mettre en place deux OAP en conformité avec les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

- La première est sectorielle et concerne l'entrée de ville (Moulin Vieux/Vallon de Juhan - entrée de ville Sud). Objectif : Renouveler et requalifier le tissu urbain des entrées de ville.
- La seconde est une OAP thématique et porte sur l'instauration d'une Trame verte, trame bleue et trame noire, cela, sur l'ensemble du territoire communal.

### A) L'OAP sectorielle Entrée de ville Moulin Vieux/ Vallon de Juan – entrée de ville Sud.

L'OAP Moulin Vieux / Vallon de Juhan vise un développement urbain maîtrisé conciliant qualité de vie, valorisation du patrimoine et mixité sociale. Elle cherche à homogénéiser un secteur hétérogène, préserver un paysage écologique majeur et renforcer la centralité du quartier par une densification maîtrisée et une diversité de fonctions. Le projet améliore aussi la perméabilité urbaine grâce aux cheminements piétons, à des stationnements sécurisés et à l'élargissement des voiries.



image 3 : Carte de l'OAP Entrée de ville Sud-Moulin Vieux

Les enjeux principaux pour l'aménagement futur du quartier sont multiples :

- Valoriser les éléments patrimoniaux et naturels, en préservant les terres agricoles, les vallons et le bâti ancien,
- Améliorer la sécurité, la circulation et l'accessibilité, tout en favorisant les modes doux,
- Diversifier l'offre en logements, en cohérence avec les besoins identifiés par le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Gérer durablement les eaux pluviales pour limiter le ruissellement et les risques d'inondation.

### ***B) L'OAP Trame verte, trame bleue et trame noire***

La commune d'Auribeau-sur-Siagne a inscrit son action en faveur de l'environnement dans une démarche globale de connaissance, de protection et de valorisation de son patrimoine naturel. Cette politique vise à concilier développement territorial et préservation des ressources écologiques locales.

L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique relative à la Trame verte et bleue (TVB) a été élaborée, conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Cette OAP a pour objet de renforcer la prise en compte des continuités écologiques et de la trame noire dans l'aménagement du territoire communal.

L'OAP TVB rappelle les objectifs fondamentaux liés à la biodiversité, au bon fonctionnement des écosystèmes et à l'amélioration du cadre de vie. Elle s'attache à identifier et à combler les discontinuités écologiques afin de constituer une armature verte et bleue cohérente et fonctionnelle, intégrée à l'urbanisation existante. La prise en compte de la trame verte et bleue dans tout projet d'aménagement constitue une obligation réglementaire. Elle permet notamment de :

- Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques existants ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Intégrer la biodiversité dès la conception des projets ;
- Restaurer et renforcer les continuités écologiques ;
- Améliorer la trame noire par la réduction des nuisances lumineuses.

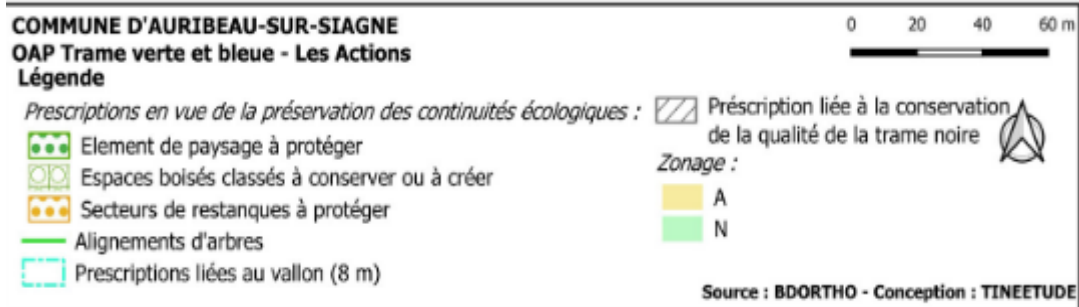
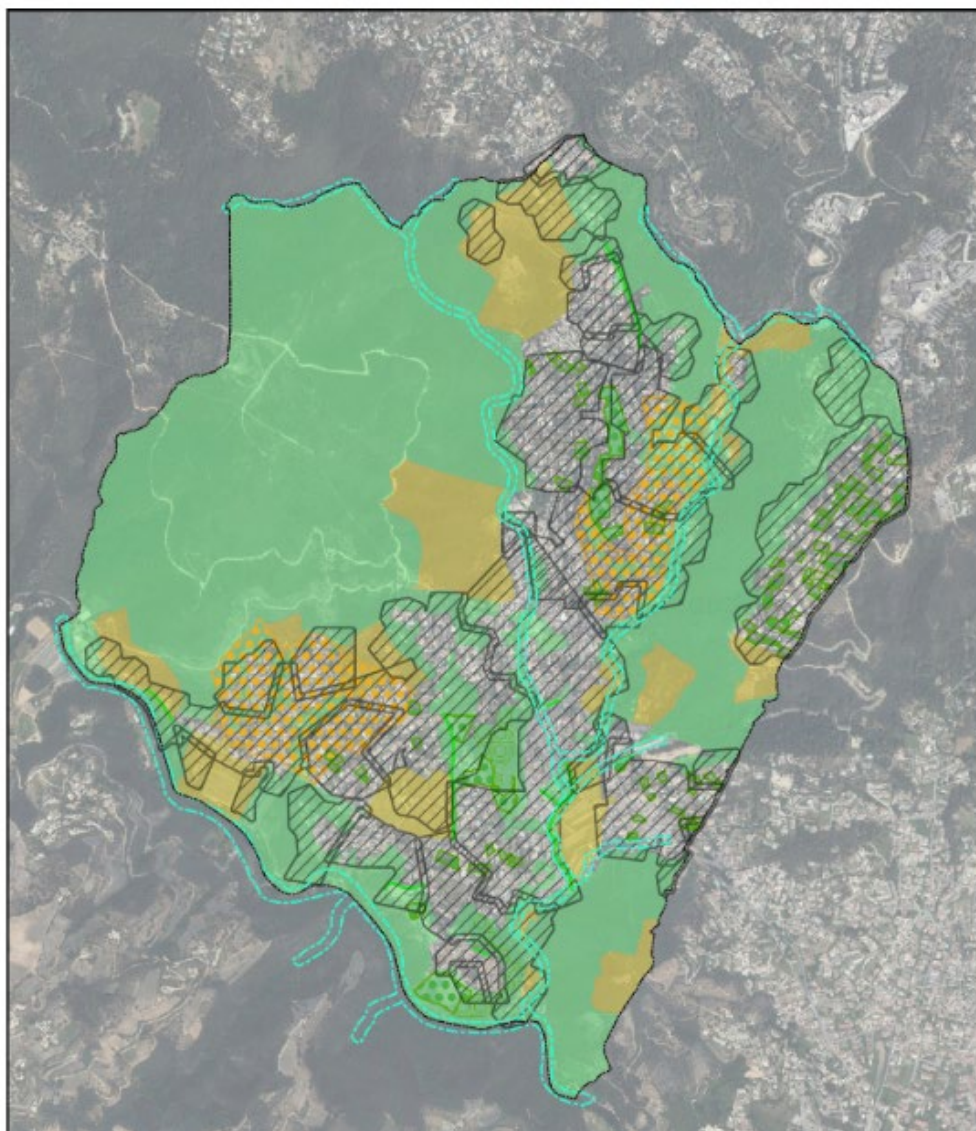
L'OAP s'appuie sur un repérage cartographique et sur des dispositions réglementaires opposables aux autorisations d'urbanisme. Elle identifie les espaces nécessitant des mesures de préservation ou de restauration et leur attribue des prescriptions spécifiques, notamment :

- Les éléments de paysage protégés et valorisés sur le plan de zonage du PLU ;
- Les espaces boisés classés (EBC), garants des continuités écologiques et paysagères;
- Les secteurs agricoles et milieux ouverts à forte valeur écologique ;
- Les zones naturelles, vallons et zones humides à préserver et entretenir.



Les dispositions correspondantes sont précisées à l'article 25 du règlement écrit du PLU. Par cette démarche, la commune d'Auribeau-sur-Siagne réaffirme sa volonté de promouvoir un aménagement durable et respectueux de la biodiversité, en cohérence avec les orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

## 2.2 - OAP Trame verte et bleue



## II.2.4 Le règlement

Le règlement du PLU d'Auribeau-Sur-Siagne traduit la volonté affichée dans ses axes fondamentaux, notamment, la protection de l'environnement et le cadre paysager de la commune, la pérennisation et la diversification des activités économiques associées à l'espace forestier et agricole, l'aménagement durable du territoire et la modération de la consommation de l'espace par la maîtrise du développement urbain.

Ainsi, l'article 3 du règlement dans ses dispositions générales, partitionne le territoire communal en zones spécifiques. Nous suivons l'ordonnancement de cet article pour décrire les propriétés spécifiques à chaque zone à pour la bonne compréhension des réponses apportées aux interrogations de la population quant au classement en zones naturelles ou agricoles de zones autrefois considérées comme urbaines au sein du POS initial et du RNU qui s'y est substitué.

### A) Les zones urbaines (zones U)

#### a) La zone UA

Cette zone urbaine correspond au centre ancien dense, où il s'agit de préserver le tissu bâti traditionnel tout en permettant une mixité d'usages. Les nouvelles constructions doivent respecter le gabarit et la hauteur des bâtiments voisins. L'emprise au sol n'est pas réglementée. Dans les secteurs situés en périmètre de protection des captages de la nappe de la Siagne, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 14 juin 2006 s'appliquent.

#### b) Les zones UB

Zones péri-urbaines, elles sont implantées le long des grands axes de desserte de la commune - Route de Grasse et Route du Village - ainsi que sur les premiers versants collinaires. Elles autorisent une densification de l'habitat et des activités économiques. Elles comprennent 3 secteurs - UBa, UBb et UBc – et un sous-secteur - UBc1.

- L'emprise au sol maximale des constructions par rapport à l'unité foncière est fixée ainsi dans les secteurs : UBa, à 35 % ; UBb à 30 % ; en UBc et UBc1 à 25 %.
- En zone UBa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m, **le long de la RD 9, cette hauteur pourra être portée à 12 m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un 3ème étage.** Dans les autres zones UB (UBb, UBc et UBc1), la hauteur des constructions est fixée à 7 m.
- Les coefficients de végétalisation par rapport à la superficie totale de l'unité foncière (espaces verts pleine terre) ont été définis ainsi : en zone UBa, 35%, en zone UBb, 40%, en UBc et UBc1, 45%.



### **c) Les zones UC**

Ce sont des zones d'habitat résidentiel de moyenne densité, implantés sur les coteaux. On distingue deux secteurs :

- UC correspondant au lotissement du Couloubrier,
- La zone UCr regroupe trois secteurs exposés à des risques de mouvements de terrain importants, non encore recensés dans le PPRN. Malgré cette absence de reconnaissance réglementaire, la commune a choisi de les classer en zone spécifique UCr.
- L'emprise au sol est limitée à 15 % du terrain, et dans les secteurs UCr exposés aux mouvements de terrain, seules des interventions limitées sur l'existant sont permises, avec une extension maximale de 20 % de la surface de plancher, Les hauteurs sont limitées à 7 mètres, et 9 mètres en valeur frontale.
- 65 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être conservés en espaces verts en zone UC dont 55 % en pleine terre. En zone UCr, 85 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être conservés en espaces verts dont 75 % en pleine terre.

### **d) Les zones UD**

Ces zones urbaines correspondent aux limites de l'espace urbain de la commune, à vocation résidentielle et dotées d'une forte qualité paysagère.

- Les surfaces minimales constructibles sont de 2 500 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des constructions nouvelles sera de 10 % de la totalité de l'unité foncière ce qui permet une légère densification du bâti, par un comblement des dents creuses.
- La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 7 m et la hauteur frontale 9 m.

### **f) La zone UF**

C'est la zone urbaine relative à l'opération d'aménagement mixte de Moulin Vieux et du Vallon de Juhan (OAP) « Entrée de ville / Moulin Vieux ». Un périmètre de mixité sociale impose 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % en accession sociale pour les nouveaux programmes. Elle est située au croisement de la route de Cannes (RD 9) et du chemin de Clavary. C'est un secteur central d'entrée de ville situé à proximité des commerces Moulin Vieux), du groupe scolaire du Bayle.

L'emprise au sol des constructions est définie selon le gabarit des constructions attendues (logements collectifs, CCAS). Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est alors fixé à 50 % de la totalité de l'unité foncière. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

### **g) La zone UG**

Le secteur d'habitat présente des enjeux paysagers et/ou d'insuffisance des réseaux (voirie, assainissement...) comprenant deux sous-secteurs : UGa situé dans le village et UGb dans le secteur de Clavary. Ces secteurs ne bénéficient pas d'infrastructures de réseaux urbains constituées.

La commune n'envisage pas de densification et, de ce fait, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Ne sont autorisées que les surélévations, les extensions limitées des constructions existantes à destination d'habitation et les annexes sous conditions. Les hauteurs des nouvelles constructions sont limitées à 7m et à 9m de hauteur frontale.

### **B) Les zones agricoles (A)**

Ce sont des zones destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Sont distinguées les zones A, et les zones Ap qui correspondent aux espaces agricoles situés dans les zones protégées du SCoT'Ouest notamment les espaces naturels de la DTA et les réservoirs de biodiversité.

- Dans les zones A, sont autorisées les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière y compris le logement des exploitants quand leur présence permanente est nécessaire aux activités de l'exploitation dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements y compris les annexes. Il en est de même pour les extensions de bâtiments existants.
- Dans les zones Ap, seuls sont autorisés les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les hauteurs des bâtiments ne peuvent excéder 7 mètres avec 9m de hauteur frontale.

### **C) Les zones naturelles (N)**

Ce sont des zones destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles se déclinent en secteurs qui ont pour vocation de conserver leur caractère naturel tout en accueillant des constructions et/ou aménagements spécifiques :

- La zone N pour les espaces naturels ou boisés ne faisant l'objet d'une protection particulière. La zone N identifie également différents secteurs à dominante naturelle présentant des vocations particulières :
- La zone Nc correspondant au cimetière du Vieux Village ainsi qu'au cimetière paysager envisagé par la commune dans le Vallon de Juhan,
- La zone Nd correspondant à la déchetterie communale,
- La zone Ne correspondant à une zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif à proximité du Sanctuaire de Notre-Dame-de-Valcluse,
- Les zones NL à vocation de sports et de loisirs implantées sur les bords de la Siagne et le secteur des Condamines
- La zone Nm correspondant aux services techniques communaux,
- La zone Nt correspondant aux espaces de camping-caravaning existants, aménagés sur les bords de Siagne.

## II.2.5 Les Emplacements Réservés (ER)

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le PLU prévoit des emplacements réservés 1 pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général à créer ou à modifier, des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. A ce titre, le PLU d'Auribeau-sur-Siagne identifie 20 emplacements réservés destinés à des aménagements de voirie ou à la réalisation d'aménagements et/ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

### ***A) Les ER pour aménagements et/ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif***

- Les ER D1, D2, D3, au bénéfice du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, consistent en des aménagements des départementales qui traversent le village ;
- Les emplacements réservés C1 à C11 au bénéfice de la commune sont des aménagements, de voie, chemin, accès communaux.
- Les emplacements 1 à 6 sont des aménagements communaux destinés des stationnements, canalisations, améliorations pour l'école, et des espaces verts autour de la Siagne.

### ***B) Les ER pour Mixité sociale et politique du logement***

Le PLU favorise la mixité sociale par la mise en place d'un emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme. Cette dernière impose de

réserver 47 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs sociaux. Ainsi, 111 logements, dont environ 52 logements sociaux sont en cours de réalisation pour la partie Vallon de Juhan, la plus à l'Est.

N'ayant pas encore atteint les 3500 habitants la commune n'est pas encore soumise à l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, renforcée par la Loi Duflot de 2013 qui impose 25 % de logements sociaux sur le territoire communal, dès lors que ce chiffre est atteint. Le Plan Local de l'Habitat du Pays de Grasse, prévoit pour la commune, un objectif de production de 90 logements locatifs sociaux en 6 ans. Les objectifs ont été prorogés pendant 2 ans soit +28 logements/an supplémentaires à prévoir. La commune a d'ores et déjà réalisé ses objectifs PLH. D'après les données SITADEL :

- Logements autorisés pour la période 2017 - 2021 : 352 logements
- Logements commencés pour la période 2017 - 2020 : 152 logements (dont pour 113 LS pour la période (2017-2022)).

## II.2.6 Les servitudes d'utilité publique

En annexe, des documents constitutifs du dossier PLU mis à la disposition du public figurent les servitudes d'utilité publique. Celles-ci sont les suivantes :

- **A5 – Canalisations publiques d'eau et d'assainissement**
  - Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviale).
- **AC2 – Protection des sites naturels et urbains**
  - Ce sont les servitudes de protection des sites et monuments naturels qui limitent l'utilisation du droit du sol en interdisant d'attenter aux sites classés et requiert des autorisations pour tous types de travaux (Art. L341-10) et Art. L341-1 du code de l'Env.).
- **AC5 – Canalisations publiques d'eau et d'assainissement**
  - Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales).
- **AS1 – Conservation des eaux**
  - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des captages d'eau destinées à l'alimentation en eaux potables et des sources d'eaux minérales naturelles (Arrêté Préfectoral en date de 14/06/2006).
- **I1 – Gaz**

- Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz.
- **I4 – Électricité**
- Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.
- Servitudes d'ancrage, de surplomb, d'appui, de passage et d'ébranchage ou d'abattage d'arbre.
- Ci-après, carte du zonage pour les servitudes A5, AC2, AC5, AS1, I1, I4.

#### PM1 – Risques naturels

- Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles
- d'inondation et de mouvements de terrain (PPRI-MT).
- Instauration de zones rouges – Inconstructibilité,
- Instauration de zones bleues – Constructibilité sous réserve.
- Arrêté préfectoral du 04 novembre 2004.

#### PM7 – Risques naturels

- Servitudes relatives aux ouvrages ou aux infrastructures permettant de
- prévenir les inondations et les submersions.
- Le PLU reprend les prescriptions du PPR inondation (arrêté préfectoral du 4 novembre 2004) et organise l'urbanisation en fonction des zones à risque, notamment avec une bande de retrait de 8 m le long des vallons et ruisseaux, où toute construction faisant obstacle aux écoulements est interdite. L'article 13 du règlement impose des dispositifs techniques de rétention/infiltration des eaux pluviales.
- Le règlement, élaboré avec la CAPG, définit les calculs de dimensionnement et encourage la réduction de l'imperméabilisation. Il intègre les orientations du SDAGE, du PGRI et du PAPI Siagne pour restaurer les milieux aquatiques et limiter les inondations, et les décline dans le PADD et les OAP afin de ralentir les ruissellements et protéger les cours d'eau.
- Le 06/01/2025, Instauration d'une servitude d'utilité publique (SUP) sur les terrains d'assiette ou d'accès aux ouvrages constitutifs du système d'endiguement dit « Frayère Auribeau » sur la commune d'Auribeau-sur-Siagne et ce au bénéfice du SMIAGE Maralpin.

#### PM7 – Risques naturels

- Servitudes relatives à la création, la continuité, la pérennité et l'entretien des équipements de défense des forêts contre les incendies (DFCI).
- L'arrêté préfectoral du 20 avril 2000 a approuvé le PPR Incendie de Forêt d'Auribeau-Sur-Siagne, suivi d'une procédure de modification le 20/11/2015 pour la modification du zonage d'une partie du domaine de la Frayère (5,3 ha) à la suite de la réalisation de travaux de protection (voie périmétrale, hydrants, débroussaillage). Cet arrêté délimite les zones de risque (zones rouges, zones bleues avec intensité justifiant des mesures particulières B1a, etc.) — ces zonages conditionnent interdictions et prescriptions. Ainsi, en zone rouge : il est interdit de construire ou de maintenir certaines constructions/ouvrages (effet d'interdiction strict selon le zonage). Les autres zones comportent des prescriptions limitant ou encadrant les constructions. D'autres mesures sont préconisées : Création d'hydrants et points d'eau, de pistes d'accès forestières, obligation d'information des populations exposées (conduite à tenir en cas d'incendie), notamment dans les zones les plus exposées.

#### **Obligation Légale de Débroussaillage (OLD)**

- Dans la continuité de la prévention des incendies de forêts, les OLD sont régies par l'Article L.131-16-1 du code forestier qui dispose que « Les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé résultant du présent titre sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés sur le plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale. Un décret définit les modalités de mise en œuvre du présent article ».
- La commune d'Auribeau-sur-Siagne est concernée par une obligation de débroussaillage car elle est située dans un massif de classe 1 et dans un massif de classe 2 (cf. arrêté préfectoral n°2014-452 du 10 juin 2014 dont les prescriptions sont applicables).
- A ce titre, elle est concernée par l'article L.134-6 du code forestier. Les OLD s'appliquent sur quasiment l'intégralité de la commune.

#### **II.2.7 Synthèse sur la capacité d'accueil du PLU et la consommation d'ENAF sur la période 2021-2035.**

Ce paragraphe synthétise le projet de création de logements sur la période indiquée ci-dessus. Ces réalisations sont contraintes par l'objectif de modération de la consommation de l'espace, notamment de la division par deux de la consommation d'ENAF conformément à la loi Climat et Résilience et le respect des objectifs du SCoT'Ouest.

Ainsi, sur la base d'une croissance démographique attendue de + 0,35 % de croissance annuelle moyenne, les besoins estimés en logements supplémentaires à l'horizon du PLU ont été établis à 220 unités.

Pour la période 2021 (à partir d'août) – 2035 sous le régime des RNU / PLU REVISE, le potentiel de la commune est évalué à 237 logements ce qui représente une surface de 2,5 hectares, soit une consommation d'ENAF totale de 2,5 ha pour la période 2021-2035, ce qui revient à une consommation foncière annuelle de 0,18 ha/an,

A l'horizon 2031, la consommation d'ENAF sera de 1,8 ha soit 0,18 ha/an. En revanche à l'horizon 2035, cette consommation sera de 0,7 ha soit 0,17 ha/an (division par deux de l'espace imposé par la loi ZAN). Il s'ensuit que la consommation d'ENAF totale pour la période 2021-2035 sera effectivement limitée à 2,5 ha.

Le SCoT'Ouest prévoit une consommation d'ENAF de 3 ha en Urbanisations Nouvelles Complémentaires (UNC) et en Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement (UNA) à l'horizon 2040. Plus précisément, la consommation en UNC pour le PLU pour la période 2021-2035 est de 1,76 ha pour de l'habitat UNC et de 0 pour de l'UNA. La consommation réalisée depuis 2020 (coups partis) est de 0,4 ha pour de l'habitat UNC (0 pour de l'UNA). Au total, la consommation totale 2020-2035 en UNC est évaluée 2,16 ha en y incluant la consommation réalisée. La surface d'ENAF consommée liée à de l'habitat nouveau est limitée à 1,76 ha.

Ainsi, les 237 logements prévus se répartissent ainsi :

- Au titre des emplacements réservé pour mixité sociale (ER MS) les logements prévus représentent sont au nombre de 131, dont 60 logements sociaux.
- En ce qui concerne le périmètre de mixité sociale (PMS) qui couvre le secteur de l'entrée de ville Sud (part et d'autre de la RD 9 - Route de Cannes, le nombre de logements sera de 106 dont 27 logements sociaux.

## **Chapitre III**

### **Organisation de L'Enquête Publique**

#### **III.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Conformément à l'article R123-5 du code de l'environnement, madame le maire de la commune d'Auribeau-Sur-Siagne en date du 27/07/2025 a saisi la présidente du Tribunal Administratif de Nice pour la désignation d'un commissaire enquêteur, (annexe 3). A cet effet, par décision n° E25000026/06, en date du 30 juillet 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice du Monsieur Gérard MONDELLO a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur et Madame Patricia SCHWEITZER en qualité de commissaire enquêteur suppléant (Annexe 4).

#### **III.2 Transmission du dossier et rencontres avec les responsables de la mise en place du PLU**

- Le dossier du PLU arrêté a été transmis au commissaire enquêteur, par madame Justyna MALINOWSKA, responsable du service urbanisme de la commune d'Auribeau-Sur-Siagne par voie dématérialisée, le 14 août 2025.
- Le 09 octobre, Madame Justyna MALINOWSKA a transmis au commissaire enquêteur, les avis des Personnalités Publiques Associées (PPA) par voie électronique.
- Le porter à connaissance du dossier s'est accompagné aussi de rencontres des principaux initiateurs et responsables de la mise en place du PLU.
- 02/09/2025 - Réunion préalable pour une connaissance des points principaux du dossier de PLU. Cette réunion s'est tenue en présence de Mme Marine CANAT, Directrices des Services Généraux, Mme Justyna MALINOWSKA, Responsable des Services d'Urbanisme et de Monsieur Guy ROUSSEL, 1<sup>er</sup> adjoint.

Cette rencontre s'est poursuivie par une visite des lieux en différents quartiers de la commune d'Auribeau-Sur-Siagne présentant des risques naturels : inondation, incendie de forêt et mouvement de terrains.

- 15/09/2025 - Rencontre avec Madame le Maire, Michèle PAGANIN, Madame Gisèle TRENTIN, adjointe à l'urbanisme, Madame Justyna MALINOWSKA. Discussion pour l'organisation matérielle de l'enquête publique.



- 02/10/2025 - Rencontre avec Mme Yasmina ROUIS du cabinet « Espace », en présence de Mme Jystina MALINOWSKA.
- 14/10/2025 – Signature et paraphage du registre d'enquête publique en présence de madame le Maire Michèle PAGANIN et de madame Justyna MALINOWSKA.
- On ajoute que plusieurs échanges mail et téléphoniques ont eu lieu avant le démarrage de l'enquête publique sur divers sujets à propos des éléments suivants :
  - ✓ Les transmissions de modèles de documents (arrêté, affiche),
  - ✓ Les modalités de mise à disposition du public du dossier au siège de l'enquête,
  - ✓ La validation du calendrier de réception du public,
  - ✓ La mise en œuvre de l'accès dématérialisé du dossier de l'enquête auprès du public,
  - ✓ La gestion des observations transmises par voie électronique.
  - ✓ le 5 septembre 2025, a été transmise au commissaire enquêteur l'adresse électronique de communication avec le public, par les services informatiques de la commune d'Auribeau-Sur-Siagne :  
[plu-auribeau-sur-siagne@mairie-auribeau.fr](mailto:plu-auribeau-sur-siagne@mairie-auribeau.fr),
  - ✓ Les attestations d'affichage, d'information par voie de presse, par le site internet de la commune, etc...

### III.3. Les conditions retenues

Lors des réunions avec les autorités responsables de l'élaboration du PLU, il a été décidé que :

- L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auribeau-Sur-Siagne débutera le 15 octobre 2025 à 8h30 pour se clôturer le 17 novembre 2025, à 16h30 soit 34 jours consécutifs.
- Sur toute la durée de l'enquête publique, le dossier du projet du PLU, les pièces qui l'accompagnent ainsi qu'un registre d'enquête (obligatoire) seront consultables en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h45.
- Le dossier a également été consultable sur le site de la commune à l'adresse [www.auribeausursiagne.fr](http://www.auribeausursiagne.fr)
- Les personnes intéressées pouvaient en obtenir une copie papier, à leur frais, par demande formulée auprès de la Mairie.

Pendant l'enquête le public consigne ses observations :

- Sur le registre d'enquête, sis en Mairie d'Auribeau-Sur-Siagne,
- Par écrit en les adressant à « Monsieur le Commissaire-enquêteur, Mairie d'Auribeau-Sur-Siagne, Montée de la Mairie, 06810, AURIBEAU SUR SIAGNE », jusqu'au 17 novembre à 16h30 (le cachet de la poste faisant foi), date de fin de l'enquête publique.
- Par courriel à l'adresse : [plu-auribeau-sur-siagne@mairie-auribeau.fr](mailto:plu-auribeau-sur-siagne@mairie-auribeau.fr) jusqu'au 17 novembre à 16h00.

Par ailleurs des permanences physiques sont assurées en mairie par le commissaire-enquêteur, les jours suivants :

- Vendredi 17 octobre 13h30 à 16h30
- Mercredi 22 octobre 9h30 à 12h30
- Vendredi 31 octobre 9h30 à 12h30
- Vendredi 14 novembre 13h30 à 16h30

### III.4 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique pour la mise en place du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été pris par madame le Maire, le 22/09/2025 par l'arrêté n°22092025/1 (annexe n°2).

### III.5 Mesures de publicité

- a) L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux du département, conformément aux prévisions légales, à savoir au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique, soit :

- La Tribune Bulletin, Côte d'Azur, le vendredi 26/09/2025
  - Nice Matin, le lundi 29/09/2025.
  - La Tribune Bulletin, Côte d'Azur, le vendredi 17/09/2025
  - Nice Matin, le lundi 10/10/2025
- (Annexe 5)

- b) L'avis a été publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie et sur les lieux suivants :

- Sur le site internet de la Commune, <https://www.auribeausursiagne.fr/urbanisme/>
- Sur les panneaux lumineux de la Commune,
- Par voie d'affichage :
  - ✓ A l'entrée du siège de la Mairie,
  - ✓ Au 341, route de Cannes, Auribeau-Sur-Siagne,
  - ✓ Au 16, Chemin du Haut Couloubrier, Auribeau-Sur-Siagne,
  - ✓ Au 926, Chemin du Gabre, Auribeau-Sur-Siagne,
  - ✓ Au 1, Domaine de la Siagne, Auribeau-Sur-Siagne,
  - ✓ Au 264, Chemin de Pierrenchon, Auribeau-Sur-Siagne,
  - ✓ Au 6, Rue de la Maurane (Vieux-Cimetière), Auribeau-Sur-Siagne.

Tous les affichages ont été authentifiés et certifiés par madame Gisèle TRENTIN, adjointe à l'urbanisme. J'ai personnellement vérifié l'exactitude de l'affichage. (Annexe 6).

### **III.6 Liste des documents constitutifs du dossier PLU mis à la disposition du public**

L'ordonnancement de la liste des documents reprend celui mis à disposition du Commissaire Enquêteur. Ce dossier est disponible pour le public, dans son intégralité à l'adresse [www.auribeausursiagne.fr](http://www.auribeausursiagne.fr)

N°	Rubriques	Documents et dossiers
<b>Dossier Technique</b>		
1	<b>Rapport de présentation</b>	Tome 1 : Diagnostic et État initial De l'environnement - pp.1-298 Tome 2 : Rapport de présentation - pp.299-613
2	<b>PADD</b>	
3	<b>Règlement</b>	Règlement pp.1-27 Annexe 1 – Eléments Remarquables - pp.1-12 Annexe 2 – Listes des essences végétales et allergènes de l'ANSES
4	<b>Zonage</b>	
5 a	<b>Emplacements Réservés</b>	5a_Liste
5 b	<b>Emplacements réservés -Mixité sociale</b>	5b_Liste_ERMS
6	<b>OAP</b>	OAP SECT. – ENTRÉE DE VILLE/MOULIN VIEUX- pp.1-10 OAP THEM. – TRAME VERTE-TRAME BLEUE - pp. 11-17
<b>Annexes</b>		
7a	Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)	
		5A- Canalisations publiques d'eau et d'assainissement, AC2 -PROTECTION DES SITES NATURELS ET URBAINS Servitudes de protection des sites et monuments naturels AS1 – CONSERVATION DES EAUX I1-I3 - GAZ I4- ELECTRICITE PM1 n°2 / 1 - RISQUES NATURELS- Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation et de mouvements de terrain (PPRI-MT) PM1 Servituden°2 / 2 -RISQUES NATURELS Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles D'incendies de forêt (PPRIF PM7 – RISQUES NATURELS - Servitudes relatives aux ouvrages ou aux infrastructures permettant de prévenir les inondations et les submersions. Ouvrages constitutifs du système d'endiguement « FRAYÈRE D'AURIBEAU »
7b	Plan des SUP	Servitudes d'Utilité Publiques
7c	Risques naturels	
		Plan de Prévention risque Inondation la Siagne (PPRI) (arrêté, prescription, aléas (0,1,2, 3), hauteurs eau (0,1,2, 3), vitesses, (0,1,2, 3), règlement, plans de zonage A et B,
		Plan de prévention Risque Incendie de Forêt (PPRIF), (Arrêtés d'Approbation et de prescription), Carte informative, Plan de zonage, Rapport de présentation, règlement.

		Modification n°1 : Arrêtés d'Approbation et de prescription, Note synthétique, carte d'aléa, plan de zonage.
		Plan de prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT)
8	Secteur d'isolement acoustique	Classement sonore des infrastructures routières, et tableau.
9	Obligation Légale Débroussaillage (OLD)	Arrêté et OLD.
10	Annexes Sanitaires	
	10.a AEP textes et documents :	Auribeau_PlanAEP, Note technique eau potable, Rapport SICASIL 2023, Délibération Sicasil, 20 sept 2024, Note Technique PLU Auribeau.
	10.b Assainissements	Classé en dossiers (D) D1 Aptitude des sols : Siom Val de Siagne 2001-3, Annexe D2 Eaux Pluviales (EP) : Carte de présentation, Plan, Note techniques D3 Eaux Usées (EU) : Plan EU, note technique, Auribeau Type d'assainissement D4 Assainissement non Collectif (SPANC) : DL2024_127, Règlement, Rapport RPPS.
	10.c Déchets	Rapport Collecte des déchets.
11	Protection de la ressource eau	Périmètre de Protection de la ressource eau
12	Zone des ressources archéologiques	Tableau des sites archéologiques
13	Taxes d'aménagement	Délibération 25/10/2011
14	Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAER)	Délibération, 02/04/2024, Arrêté 15/03/2024 Bilan, Note de présentation, Rapport de concertation, Arrêté Maire 07/02/2024, Carte potentiel.
15	Règlement local de Publicité (RLP)	Note de présentation non technique, arrêté ouverture EP, Arrêté Projet RLP, Bilan de concertation, conclusion et avis EP, délib_débat_orientation RLP, rapport Commissaire Enquêteur, tome 1 rapport de présentation, tome 2 règlement, tome 3 annexes.
16	Risques Naturels	Carte aptitude à la construction, carte des matériaux, carte géologique, rapport étude géologiques. Classement de deux dossiers : D1 Aléa RGA : carte aléa RGA Argiles, Guide Argile 2021 D2 Risque Sismique : Arrêté 22/10/2010, Fiche séisme.
17	Avis Des Personnes Publiques (PLU)	Avis ppa PLU L'ETAT DDTM courrier 28082025 Avis ppa PLU ARS 10072025 Avis ppa PLU ARS annexe Avis ppa PLU RTE GAZ 27062025 Avis ppa PLU CAPG 05092025 Avis ppa PLU CCI 17092025 Avis ppa PLU Chambre d'Agriculture 26092025 Avis ppa PLU CMA 11082025

		<p>Avis ppa PLU département 27082025</p> <p>Avis ppa PLU L'INAO 25072025</p> <p>Avis ppa PLU MRAe 14082025</p> <p>Avis ppa PLU SCOT'OUEST 01092025</p> <p>Réponse de la Mairie à l'avis de la MRAe</p>
18	Information du public	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêté ouverture enquête publique PLU</li> <li>- Certificat affichage EP PLU panneaux commune</li> <li>- Certificat affichage EP PLU panneaux lumineux</li> <li>- Certificat affichage EP PLU site commune</li> <li>- Publication avis presse</li> </ul>
19	Pièces administratives	<p>Deux Dossiers :</p> <p>D1 - Délibérations Municipales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Délibération prescription PLU, 05/05/2009</li> <li>- Délibération modernisation PLU, 12/05/2009</li> <li>- Délibération modernisation PLU, 12/05/2017</li> <li>- Délibération ARRET PLU 10/06 /2025</li> <li>- Délibération 12/09/2011 PADD,</li> <li>- Délibération 12/05/2017 PADD,</li> <li>- Délibération 12/06/2024 PADD,</li> <li>- Arrêté d'ouverture d'une enquête publique PLU, 22/09/2025.</li> </ul> <p>D2 - Bilan concertation PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bilan concertation PLU, 10/06/2025</li> </ul>
20	Saisine CDPENAF	<p>Saisine de la CDPENAF pour avis sur le dossier du PLU d'Auribeau-sur-Siagne, 02/07/2025</p>

## **Chapitre IV**

### **DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **IV.1 Aspects généraux**

L'enquête publique s'est déroulée sur 34 jours consécutifs, du mercredi 15 octobre à 8h30 au lundi 17 novembre 2025 à 16H30. La mairie d'Auribeau-Sur-Siagne a accueilli le siège de l'enquête. Le Commissaire-Enquêteur a tenu permanences:

- Vendredi 17 octobre 13h30 à 16h30
- Mercredi 22 octobre 9h30 à 12h30
- Vendredi 31 octobre 9h30 à 12h30, Compte tenu de la forte affluence, la permanence a été prolongée d'une demi- heure).
- Vendredi 14 novembre 13h30 à 16h30, (Compte tenu de la forte affluence, la permanence a été prolongée d'une demi-heure).

L'affichage sur le territoire communal a été réalisé conformément aux articles L.123-10 et R.123-9 du Code de l'environnement et L.153-19 du Code de l'urbanisme. Les habitants ont eu la possibilité de formuler leurs observations oralement, lors des permanences et par écrit, soit sur papier (registre papier, courrier), soit par courriel.

#### **IV. 2 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.

### **IV.3 Echanges avec la Commune.**

Les principaux interlocuteurs avec la commune ont été Madame Justyna Malinowska, Responsable du service foncier, Madame Marine Canat, Directrice Générale des Services, Madame Gisèle Trentin, élue, adjointe à l'Urbanisme. Avant, pendant et après l'enquête publique, de nombreux échanges téléphoniques, par mail et en présentiel ont eu lieu. Le personnel communal s'est toujours rendu disponible pour faciliter l'accueil et la participation du public. Dès la fin du mois de septembre, le Commissaire-Enquêteur a pu disposer d'une adresse de courriel rendue publique sur le site internet de la commune.

L'accueil du public s'est fait dans d'excellentes conditions malgré l'exiguïté des locaux de la mairie. Le public a pu disposer d'une salle d'attente spacieuse dans les bureaux du service de l'urbanisme et le Commissaire-Enquêteur a pu recevoir le public venu parfois à trois ou quatre personnes dans une salle de réunion isolée et spacieuse,

Toutes les demandes du Commissaire-Enquêteur auprès des services de l'urbanismes permettant de documenter l'enquête publique ont été remplies. La commune a transmis au jour-le-jour, par scannage, tous les courriers envoyés en mairie par les habitants concernant l'enquête publique et les inscriptions au registre.

#### **Avis du commissaire-enquêteur**

La mairie a joué le jeu de la participation citoyenne à l'enquête publique, aucun incident n'a émaillé les échanges, lesquels ont été fructueux et courtois.

### **IV.4. Clôture de l'enquête publique**

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.



## Chapitre V

### Avis des Personnes Publiques et Observations du Public

#### V. 1 Avis exprimés par les personnes publiques associées (PPA)

L'ensemble des avis des PPA est reporté dans l'annexe 7 du présent rapport.

##### V.1.1 Dénombrement des personnes publiques consultées

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

TABLEAU DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
<b>1) Préfet des Alpes-Maritimes</b> <b>Direction Départementale des Territoires et de la mer (DDTM).</b> <b>Avis donné le : 28/08/2025</b> <b>Reçu en Mairie : 01/09/2025</b> <b>Lié à cet avis celui de la Commission Départementale des Espaces Agricoles Naturels et forestiers (CDENAF)</b> <b>Avis donné le : 28/08/2025</b>	Avis favorable assorti d'observations qui demandent des réponses de la part de la municipalité.  Avis favorable assorti de recommandations
<b>2) Agence Régionale de Santé Provence-Alpes-Côte d'Azur, Dir. Dép. Alpes-Maritimes</b> <b>Avis donné le : 10/07/2025</b>	Avis Favorable assorti de recommandations.
<b>3) RTE</b>	Avis favorable assorti de recommandations

<b>Avis donné le : 27/06/2025</b>	
<b>4) Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)</b> <b>Avis donné le : 05/09/2025</b>	Avis favorable
<b>5) CCI Nice Côte d'Azur</b> <b>Avis donné le : 17/09/2025</b> <b>Reçu en Mairie :23/09/2025</b>	Avis favorable
<b>6) Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes</b> <b>Avis donné le : 11/08/2025</b> <b>Reçu en Mairie :22/09/2025</b>	Avis favorable
<b>7) Département des Alpes-Maritimes</b> <b>Avis donné le :27/08202</b> <b>Reçu en Mairie :01/09/2025</b>	Avis favorable
<b>8) Institut National d'Origine et de la Qualité</b> <b>Avis donné le : 25/07/2025</b>	Avis favorable
<b>9) Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)</b> <b>Avis donné le : 14/08/2025</b>	Formulation de six recommandations
<b>10) SCoT'Ouest</b> <b>Avis donné le : 01/09/2025</b>	Avis favorable

### V.1.2 Détail des Avis des PPA

Ne feront l'objet d'un rapport du CE que les avis des PPA qui peuvent donner lieu à réponse de la part de la Municipalité, autrement dit les avis favorables sans remarques ne seront pas mentionnés soit les avis de la CCI Nice Côte d'Azur, Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Alpes-Maritimes, Institut National d'Origine et de la qualité,

#### ***A) Direction Départementale des Territoires et de la mer (DDTM) et Commission Départementale des Espaces Agricoles Naturels et forestiers (CDENAF)***

L'ensemble de l'argumentation (lettre de cadrage + Annexes) est un document de 40 pages. Nous en donnons ici les éléments essentiels par thème en reliant, au besoin des éléments dispersés dans les appréciations des documents constituant le dossier du PLU (PADD, règlement etc.).

## **a) La ressource eau et compatibilité avec le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027**

La DDTM rappelle que l'objectif est de conditionner toute urbanisation nouvelle à la disponibilité de la ressource eau.

### **i) Gestion de la ressource eau :**

- Mieux intégrer un bilan de l'équilibre Besoins/Ressources suivant les orientations du SICASIL.
- Mieux appréhender la gestion des vidanges des eaux de piscine, de la taille des piscines.
- Préciser la question de l'infiltration des eaux de pluie et imposer un taux d'imperméabilisation maximum.
- Préciser les volumes d'eau prélevés par l'agriculture existante et future.

### **ii) Gestion du risque inondation**

- Concernant le risque inondation (voir PGRI du SDAGE), intégrer un plan de zonage afin de compléter l'article 25.3 du règlement du PLU.
- Préciser dans les zones urbaines, au titre du PGRI, la préservation des restanques (limiter la vitesse des eaux pluviales).

## **b) Zones Naturelles (N)**

- Le DOO identifie des zones de bio-diversité et définit des règles de constructibilité notamment (Or. N°7A1) et n'autorise pas d'annexes, pourtant prévues au PLU pour l'ensemble des zones N (voir contradiction apparente entre article N1 et N2 du règlement du PLU sur ce thème).
- Les réservoirs de biodiversité et les zones humides ne semblent pas assez protégés par la création des zones Nc, Nd, Nl et Nm du PLU.
- **Concernant le zonage en N (principaux éléments) :**

**Le projet de nouveau cimetière paysager** (1,5 ha) classé en Nc (Vallon de Juhan) n'est pas mentionné au PADD (Orientation 2) ce qui ne permet pas de justifier la création d'une nouvelle zone Nc. Cela doit être intégré dans le document Diagnostic Environnemental. Toutefois, une discussion avec le syndicat du SCoT est nécessaire car, ce dernier classe cette zone en réservoir de biodiversité (en lien avec l'OPA TVTB) ce qui rend incompatible le projet du PLU et les dispositions du SCoT (règlement graphique). La DDTM remarque aussi que la surface du cimetière n'est pas prévue dans le calcul de la consommation d'ENAF (p. 26 de l'annexe). Enfin, le diagnostic ne mentionne pas la nécessité de la création de ce nouveau cimetière car il n'est pas mentionné la saturation du cimetière actuel.

- ✓ Lister les zones classées en N qui sont concernées par le réseau Natura 2000.

- ✓ Zone NL. Les deux zones NL sont concernées par des réservoirs de bio-diversité (DOO du SCoT) et la zone humide de la Siagne, toute extension de la zone de loisir devra en tenir compte.
- ✓ Intégrer dans l'article N2 que les extensions de camping ne sont autorisées que pour les zones bleues des PPRI

### c) Les zones Agricoles

- ✓ Les zones Agricoles (A) sont identifiées dans le PLU (70 ha). A la suite de la CDPENAF du 10 juillet 2024, le préfet a demandé de justifier l'inscription de zones agricole à partir de l'identification réelle des potentiels et de la ressource en eau.
- ✓ Les potentialités agricoles estimées à 25,8 ha dans le Diagnostic environnemental intègrent des surfaces actuellement boisées. Cet élément doit être justifié.
- ✓ Concernant l'article A2 du règlement, redéfinir les surfaces de constructions de logements qui semblent trop importantes et les conformer avec l'article L151-11-1 du code de l'urbanisme.

### d) Les zones urbaines

**Zone UB :** Concernant l'article du règlement UB 4, la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder pas 9 m sans possibilité de les étendre à 12 mètres.

**Zone UC :** En matière de création d'annexes, la zone UCr soumise au risque de mouvements de terrains devrait être alignée sur celui du régime général décrit par l'article UC2 du règlement.

**Zone UD :** Une incohérence entre le rapport de présentation et le règlement (UD4) relatif à la volumétrie doit être corrigée.

### e) Le programme local de l'Habitat (PLH)

- Rendre compatible les orientations du PLU en matière d'habitat avec le futur PLH 2025-2030 de la CAPG. Ce projet acté en conseil communautaire du 26 juin 2025, fixe pour Auribeau 246 logements à réaliser, dont 56 logements encadrés (36 LS et 20 BRS/PSLA).
- La vacance de 111 logements doit être réappréciée au vu de données fiscales et de terrain. La DTTM n'en compte que 5.
- Concernant les ENAF de 2015-2021, préciser l'état des PC accordés et mis en œuvre pour justifier la notion de « coups partis ».

- Dans le rapport environnemental, le potentiel net (2,6 ha) doit délimiter les fonciers ENAF des fonciers en densification. Une étude de densification doit être produite en conformité avec l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

#### **f) Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)**

La DDTM approuve les dispositions du PLU concernant le DPU de la CAPG. Néanmoins elle demande de traduire les projets de voiries de délestage transitant par Auribeau-Sur-Siagne (RD2562 et A8) pour améliorer la desserte de l'Ouest Grassois dans le PLU. Cela doit être traduit dans le PADD. Il est demandé de tenir compte et d'intégrer la structuration de la liaison routière RD 609 Grasse-Auribeau en liaison principale.

#### **g) Les mesures d'adaptation au Changement Climatique**

- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CAPG : Le PLU doit préciser sa compatibilité avec le PCAET.
- Affiner dans le rapport environnemental les données relatives au changement climatique.
- Qualité de l'air : intégrer la carte d'AtmoSud et tenir compte dans le PLU l'action 41 du Plan de Protection de l'Atmosphère, pour les zones exposées à une mauvaise qualité de l'air.

#### **h) Les risques naturels (hors Risque inondation, car étudiés dans le i) sur la gestion des eaux)**

- Plan de Prévention Risque Mouvements de Terrain (PPRMT) (approuvé 04/11/2004) Il concerne la zone UC<sub>r</sub> par une constructibilité restreinte. Une étude d'aléa devrait être définie pour justifier ce choix de classement.
- Risque de transport de matières dangereuses

Le projet de transport de gaz à haute pression de NaTran devrait être mieux expliqué et intégré au PLU.

#### **i) OAP Thématique et sectorielle**

Apporter les précisions demandées concernant les deux OAP.

##### **Avis de la CDPENAF**

- Avis favorable concernant les objectifs de modération de la consommation foncière du PLU,
- Avis favorable concernant les zones naturelles et agricoles avec les préconisations suivantes :

- ✓ Compatibilité du classement de la zone NC du Vallon de Juhan avec le SCoT'Ouest ;
- ✓ Retravailler avec le syndicat du SCoT les emprises des zones Nm et Nd et le règlement de la zone Nl ;
- ✓ Retravailler la couverture de certains EBC (mentionnés dans l'avis).
- ✓ La compatibilité avec les réservoirs de biodiversité du SCoT'Ouest requiert la suppression de construire des annexes en zone N.

***B) Agence Régionale de Santé Provence-Alpes-Côte d'Azur, Dir. Dép. Alpes-Maritimes***

L'agence a donné un avis favorable. Elle attire néanmoins l'attention sur les éléments suivants.

**a) Qualité de l'air**

Intégrer les données de 2023 de « Atmosud » dans le rapport de présentation. La recommandation de l'ARS est d'éviter l'urbanisation près des axes routiers qui présentent un degré élevé de dégradation de la qualité de l'air.

**b) Nuisances sonores**

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 18 août 2016 relatif au classement des voies sonores bruyantes.

**c) Aménagements Publics**

Dans les articles du PLU concernant la végétalisation des espaces (article 6 du règlement par zone U, A, N), l'ARS préconise de privilégier les plantes non allergènes conformément à l'article 26 du règlement concernant la trame Verte et la trame bleu.

**d) Habitat**

Préconiser dans l'habitat ancien les mesures permettant d'éviter les pollutions au plomb. Pour l'habitat nouveau, le règlement devra insister sur les diminutions des nuisances sonores, bruits, odeurs et préserver la qualité de l'air intérieur.

**e) Agriculture**

Le PLU favorise le développement d'une agriculture intégrée à la zone urbaine. L'ARS préconise une protection contre les épandages de produits phytosanitaires par la conception de haies antidérive et zones tampons.

### **C) RTE**

La commune d'Auribeau-Sur-Siagne est impactée par la création de deux liaisons souterraines 250KV Biancon-Mougins et Biancon-Plan de Grasse (parcelles UBa, UBc, UF, A, Ap, NI, Nc, N).

L'avis de RTE est favorable au projet de PLU. La Commune a tenu compte des contraintes réglementaires ce qui les rend compatibles avec les ouvrages publics de RTE de transport d'électricité. L'ensemble des remarques ne concernent que les nécessités de mentionner les obligations induites par les servitudes liées à ce service public dans les annexes dédiées (Servitudes I4).

### **D) La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse**

La CAPG ne relève pas de points litigieux dans le PLU d'Auribeau-Sur-Siagne. Elle est laudatrice sur plusieurs éléments :

- Le traitement de l'environnement, notamment i) L'article 25 du règlement concernant le traitement de l'éclairage privé, ii) Les enjeux de biodiversité (continuité écologique, végétalisation, préservation des composantes de la trame bleue, du site Natura 2000).
- OAP « Entrée de ville »,
- Habitat : Cohérence entre le PLH de la CAPG et le PLU concernant la production de logements sociaux,
- Bonne prise en compte des objectifs du PDU.

Concernant les remarques et suggestions, la CAPG souligne que :

- La notion de Trame Turquoise (zone d'interface entre des milieux aquatiques (eau de surface courante ou stagnante, permanente ou temporaire) et des milieux terrestres en interaction) devrait être intégrée.
- Insister davantage sur la limitation de l'imperméabilisation.
- Amélioration d'éléments graphiques (paysages, EBC, restanques, etc.).
- Ces facteurs expliquent l'avis favorable de la CAPG.

### **E) Le Département des Alpes-Maritimes**

Avis favorable. Le département demande qu'à la page 40 du diagnostic, concernant la piste cyclable, le projet de voie DFCL soit retiré par suite de l'avis défavorable du préfet et que soit indiqué le classement sonore des D 509, 609 et 9, en conformité avec l'arrêté préfectoral du 18 aout 2016.



### **F) Le SCoT'Ouest**

L'avis du SCoT'Ouest est favorable. Néanmoins, il requiert une meilleure adéquation entre le DOO du SCoT et le PLU concernant l'inconstructibilité des espaces protégés au sein des zones N, et une meilleure justification pour la création d'un cimetière paysager au sein du Vallon de Juhan. Ce secteur, en effet, est un réservoir de biodiversité.

### **G) Avis de la MRAE (annexe 7) et réponses de la commune (Annexe 8)**

En répondant aux avis de la MRAE et en ayant joint sa réponse aux documents nécessaires pour l'information du public pour la consultation publique, la commune a rempli ses obligations légales définies par l'Article R123-8 du code de l'environnement qui dispose que :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale : (...)  
c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ; »

A ce titre, la réponse de la commune, jointe au dossier du PLU et publié sur le site de la commune est intégralement reportée dans ce rapport.

#### **1) Compatibilité avec le SCoT, le SDAGE, le PGRI, le PDU, le PPA, le PCAET et cohérence avec le PADD**

**La MRAE recommande de décrire comment le projet de PLU concourt aux orientations et objectifs des autres plans ou programmes, et de prendre en compte dans l'analyse le planclimat, air, énergie territoriale de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse.**

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage (MO)**

Le rapport de présentation, dans son chapitre 1 – « Motifs des changements apportés par la révision du PLU », section « 4. Projet cohérent au territoire communal et supra-communal », ainsi que dans son chapitre 2 – « Explication des choix retenus pour le PADD », section « 2.

Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire », expose de manière détaillée la manière dont le projet de PLU contribue aux orientations et objectifs des différents plans et programmes.

Les grands objectifs et orientations de ces documents de planification y sont clairement identifiés, et pour chacun d'eux, le rapport de présentation précise comment le PLU en assure la prise en compte et quelles orientations du PADD y répondent spécifiquement.

Ce rapport de présentation sera par ailleurs complété par la prise en compte du Plan Climat, Air, Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

Concernant le volet qualité de l'air et ambiance sonores, les éléments de réponses sont apportés plus loin (chapitre 2.3). Des compléments seront rajoutés au sein de l'évaluation environnementale

**2) La MRAe recommande de revoir et de compléter le dispositif de suivi du projet de PLU afin de le rendre pleinement opérationnel (valeur de référence, valeur cible, organisation et gouvernance...).**

**Réponse du MO :**

Le tableau de la partie 7 sera complété. Les valeurs actuelles ont été précisées ainsi que les mesures en cas d'incidences durant le suivi (objectif 6 ans). Concernant les points en particulier :

- Indicateur du suivi de la consommation des espaces : un suivi avec outil SIG des surfaces bâties et aménagées peut être mis en place afin de suivre les surfaces consommées et la destination des sols selon les autorisations d'urbanisme.
- Le suivi des prélèvements d'eau se basera sur le rapport d'activité annuel du SICACIL.
- La carte de la qualité de l'air (bilan annuel) peut être superposée avec la carte des zones bâties dans lesquelles les populations sont concentrées.
- Les données SILENE peuvent être mise à jour sur une carte faisant apparaître l'ensemble du territoire d'Auribeau avec une légende permettant de voir l'évolution des stations à espèces protégées. Pour les objectifs : faire des statistiques sur les données SILENE et l'évolution des populations par espèce.

Concernant le pilotage du suivi : c'est à la commune d'organiser la mise en place des suivis annuels

**3) Perspectives d'évolution de la population et besoins fonciers**  
**La MRAe recommande de mettre en cohérence le taux de croissance démographique annuel moyen affiché dans le PADD avec le nombre d'habitants supplémentaires prévu en 2035, de préciser et justifier le besoin en foncier résidentiel.**

**Réponse du MO :**

Le diagnostic détaille les calculs, dans la partie « 1.2 Perspectives d'évolution de la population communale et des logements ». Le scénario de croissance retenu s'applique par année pour la période comprise entre 2020 – 2035. Le taux de croissance démographique annuel moyen du PLU est bien de 0,35 % et non de 0,49 % comme précisé dans l'avis de la MRAe (absence du détail du calcul dans l'avis pour justifier le taux de 0,49 %).

Le taux de croissance annuel moyen retenu dans le PADD et le nombre d'habitants projeté à l'horizon 2035 est donc bien cohérent. Il n'y a pas d'erreur.

Le besoin en logements et en foncier résidentiel a été calculé sur la base de cette hypothèse, intégrant les évolutions des ménages, les taux de vacance et les capacités de renouvellement urbain identifiées. Le détail figure dans la partie « 2.1 Potentiel de développement de la commune ». Le besoin en foncier en Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) et en densification est précisé ainsi que les capacités d'accueil découlant de ces fonciers après application des règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette démarche permet de garantir la proportionnalité du développement résidentiel envisagé et sa compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de la consommation d'espace.

**4) La MRAe recommande d'évaluer la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers liés au développement des activités économiques, aux équipements et infrastructures.**

**Réponse du MO :**

En matière d'équipements et d'infrastructures, le PLU a procédé à une évaluation précise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), portant notamment sur le secteur du vallon de Juhan. Cette consommation d'ENAF est clairement quantifiée et explicitée dans le PADD débattu, ainsi que développée tout au long du rapport de présentation.

S'agissant du développement économique, le PLU ne prévoit aucune consommation nouvelle d'ENAF, conformément aux indications figurant page 391 du rapport de présentation. La commune a choisi le parti de développer le commerce de proximité, de pérenniser les activités artisanales et valoriser les activités touristiques.

En zones UA, UBa et UBc, correspondant au village et aux extensions péri-urbaines en continuité du village ou le long des principaux axes de desserte de la commune, le PLU inscrit un périmètre pour la préservation, le développement et la diversité commerciale interdisant tout changement de destination des commerces existants.

La préservation des activités agricoles est également un axe majeur du projet de PLU.

**5) La MRAe recommande de reprendre l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en ne comptabilisant, au sein de l'enveloppe urbaine, que les possibilités de densification de terrains libres et de mutation d'emprises bâties.**

**Réponse du MO :**

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a fait l'objet d'une analyse.

Dans le diagnostic, notamment aux pages 263 à 266, le PLU s'attache à identifier les potentiels de densification existant au sein de l'enveloppe urbaine.

Une analyse des dents creuses, correspondant aux terrains libres, a été réalisée, ainsi qu'une étude des mutations des emprises déjà bâties, permettant d'évaluer les marges de renouvellement urbain au sein du tissu existant.

Cette analyse est également reprise dans le rapport de présentation, dans la partie « Capacités d'accueil du PLU ».

**6) Préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées)**

**La MRAe recommande d'analyser, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la capacité de traitement de la STEP et la charge supplémentaire à traiter, en prenant en compte l'évolution démographique et le développement économique de l'ensemble de l'agglomération en 2035.**

**Réponse du MO :**

Pour l'approbation, il faudra récupérer les données de la CAPG et du service des eaux concernant les derniers volumes d'eau usées traitées ainsi que la capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration.

Un schéma directeur est en cours de réalisation et comprendra le bilan et l'évolution de la capacité de traitement en fonction de la population future.

## **7) Qualité de l'air et bruit**

**La MRAe recommande de compléter l'état initial pour quantifier l'ambiance sonore et l'état de la pollution atmosphérique actuels des secteurs de projet (zones UBa, UBc...) situés à proximité d'infrastructures de transports terrestres, de quantifier leurs incidences sur les futurs habitants et occupants et de prévoir, si nécessaire, des mesures pour les éviter ou les réduire.**

### **Réponse du MO :**

Une mise à jour des données de ATMOSUD (2023) viendra compléter les données quantifiées de la qualité de l'air.

Concernant l'ambiance sonore, une demande auprès de la mairie des données de trafic sur les voiries permettra éventuellement de modéliser l'ambiance sonore liées aux transports terrestres et de voir si les zones de projet (UBa, UBc...) sont dans des secteurs dont l'ambiance sonore est dégradée. Si c'est le cas, le règlement rappellera les obligations d'isolation des bâtiments pour limiter l'incidence du bruit sur le confort des habitants.

## **8) Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires**

**La MRAe recommande de revoir la délimitation ou la destination des constructions des zones N, Nc et Nd situées dans des réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT, en compatibilité avec les dispositions du document d'orientation et d'objectifs.**

### **Réponse du MO :**

À la suite d'un échange avec le SCoT Ouest, une réduction de la zone Nc est envisagée. Toutefois, la commune souhaite maintenir une partie de cette zone afin d'y implanter un nouveau cimetière, en réponse à la saturation de l'équipement actuel.

Le cimetière existant, situé au cœur du village, a fait l'objet d'une étude en vue d'une extension. Cependant, les contraintes topographiques et les risques identifiés (ruissellement des eaux pluviales, éboulements) rendent ce projet d'extension inadapté et potentiellement dangereux et insuffisant par rapport au besoin d'extension. La colline est par ailleurs fragilisée par les eaux pluviales. Pour répondre à cet enjeu d'intérêt général, la commune envisage la création d'un cimetière paysager sur un site communal bénéficiant d'un accès facile. Aucun projet de construction n'est prévu, seuls des aménagements paysagers et perméables seront réalisés (cheminements piétons perméables, aires de stationnement non imperméabilisées (galets, gravas, pavés drainants...), espaces verts, sépultures qui s'intègrent dans le paysage, sans uniformité rigide...). L'objectif est de conserver l'aspect naturel, la perméabilité des sols et l'intégration environnementale. Des études de faisabilité seront engagées prochainement pour affiner ce projet d'extension.

Le rapport de présentation sera complété par ces éléments.

Concernant la zone Nd, il est proposé de restreindre le périmètre à la seule emprise actuelle de la déchetterie. La commune souhaite maintenir un classement spécifique (Nd) affirmant la vocation de la zone. Il est important de rappeler que l'Orientations 7A1 du SCoT précise bien que la délimitation des réservoirs de biodiversité forestiers soit à affiner selon les réalités communales. Or, au regard de l'occupation actuelle du site, l'identification d'un réservoir sur les activités existantes n'est pas justifiée.

Enfin, conformément à l'avis de la CDPENAF sur le projet de PLU arrêté, le règlement de la zone N sera corrigé afin de supprimer la possibilité de faire des annexes.

**9) La MRAe recommande d'expliquer comment les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été déterminés, d'identifier les éléments fragmentant et obstacles, de figurer les zones humides et de distinguer les réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques à préserver ou à remettre en bon état sur la carte de la trame Verte et bleue (TVB), et de mettre en cohérence les divers documents graphiques pour la trame en milieu urbain.**

**Réponse du MO :**

Les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques ont été identifiés sur la base des documents du SRCE, sur les vues aériennes couplées avec la topographie puis vérifiées sur le terrain lors de prospections sur le territoire.

Les obstacles sont essentiellement les routes et les ouvrages ainsi que les seuils dans les cours d'eau mais également les zones urbaines denses et les clôtures et murs.

Les zones humides seront ajoutées sur les cartes de la TVB.

Concernant l'état de conservation des continuités écologiques fonctionnelles, la préservation et la remise en état correspond aux zones de protections inscrites dans le zonage du PLU : toute zone faisant l'objet d'une protection dans le zonage correspond à une continuité à préserver ou bien à remettre en état au travers les autorisations-interdictions en termes de construction et d'aménagement.

**10) La MRAe recommande d'évaluer les incidences du classement des secteurs boisés (le Gabre, Pons, Carel, Clavary Ouest, Gibéou, partie Sud du domaine de la Frayère et partie Nord du secteur du Vivier) en zone agricole sur les espèces floristiques et faunistiques forestières et leurs habitats.**

**Réponse du MO :**

Ces points devront faire l'objet de visites sur le terrain afin d'évaluer l'incidence du classement en secteurs boisés. Par ailleurs, la Chambre d'agriculture a apporté des compléments à son étude concernant les zones agricoles. Ces éléments seront intégrés dans le rapport de présentation.

**11) Etude des incidences Natura 2000**

**La MRAe recommande d'analyser les incidences des occupations et utilisations du sol permises en zones UA, UBc, UCr, NL, Nt et A sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 « Gorges de la Siagne » et de prévoir, si nécessaire, des mesures pour les éviter ou les réduire.**

**Réponse du MO :**

Tout projet envisagé dans ces secteurs devra faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 avec des inventaires ciblés sur les habitats et les espèces communautaires afin d'appliquer des mesures spécifiques en fonction de l'ampleur des projets envisagés et des enjeux sur les milieux naturels. Dans les dispositions générales du règlement et notamment à l'article 30, des dispositions ont été fixées afin de préserver cette zone Natura 2000.

**12) Paysage**

**La MRAe recommande de compléter le projet de PLU afin de définir des cônes de vue pour préserver la vue sur la vallée de la Siagne, la plaine de la Frayère et les silhouettes emblématiques des villages.**

**Réponse du MO :**

Le PLU sera complété par ces éléments.

**13) La MRAe recommande d'actualiser l'état initial relatif aux déplacements et de cartographier le réseau des cheminements piétons et cycles dans l'OAP sectorielle.**

**Réponse du MO :**

L'enquête mobilité « Côte d'Azur, Est Var, Monaco » a été publiée en juin 2025. Pour rappel le PLU a été arrêté le 10 juin 2025. Des compléments seront ajoutés au diagnostic.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera complétée.

### **V.1.3 Synthèse des réponses apportées aux avis des PPA.**

Le tableau complet des réponses de la commune aux Personnes Publiques Associées figure dans l'annexe n°9. La présente synthèse est thématique ce qui permet de regrouper les réponses à des questions similaires posées par les PPA et qui ont reçu une même réponse de la part de la commune.

#### **Note du Commissaire-Enquêteur**


Concernant les « observations sur les différentes pièces du PLU » réalisé par la DDTM, partie constitutive de ses observations, la commune s'est systématiquement engagée à compléter, amender les points soulevés dès lors que les données étaient disponibles. Il en est de même pour les données graphiques lorsque sont requises des précisions. Il en découle que je ne reporterai que ce qui est absolument nécessaire pour comprendre la démarche de la commune pour l'élaboration et le perfectionnement du PLU. Il en est de même avec la section II : « Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux ». Ici, la commune relève les points auxquels elle a déjà répondu à d'autres Personnalités Publiques, et, dans les autres cas, elle déclare se conformer aux demandes de la DDTM. Là, encore, je ne mentionnerai que les éléments nécessaires à la compréhension du projet.

#### **A) Le zonage du PLU (CDPENAF, DDTM, SCoT'Ouest, MRAe, RTE)**

##### **a) La zone Nc :**

La question du cimetière paysager du Vallons de Juhan : La commune souhaite maintenir une partie de la zone Nc pour y créer un nouveau cimetière, l'équipement actuel étant saturé et son extension impossible en raison de fortes contraintes topographiques et de risques naturels. La réduction de cette zone au profit d'une zone N est indiqué dans le schéma ci-dessous. Un cimetière paysager, sans constructions et avec des aménagements perméables et intégrés

au site, est envisagé sur un terrain communal facilement accessible. Des études de faisabilité vont être lancées et le rapport de présentation sera complété en conséquence.

<p><b>Proposition de zonage : basculer la partie en hachuré orange en zone N</b></p>  <p>La carte illustre un plan de zonage d'urbanisme. Elle délimite plusieurs zones : une zone 'N' (rose pâle) en haut à gauche, une zone 'Nc' (bleu clair) au centre, et une zone 'Nl' (bleu clair avec points) en bas à gauche. Une zone spécifique, située entre la zone 'Nc' et la zone 'Nl', est marquée par des hachures orange diagonales. Cette zone est l'objet d'une proposition de modification, indiquée par le texte 'Proposition de zonage : basculer la partie en hachuré orange en zone N'. Des numéros (1, 2, 3) sont inscrits dans des cercles rouges sur la carte. Des légendes comme 'VALON DE JUPPIN' et 'LES BERTHOUES' sont également présentes.</p>	<p>Règlement / Zonage / Rapport de présentation</p>
--	---

#### **b) La zone Nm :**

Celle-ci est maintenue mais réduite au périmètre des ateliers municipaux.

#### **c) Les zones Nl :**

Le règlement de la zone NL est maintenu, ces secteurs ayant déjà été concertés avec le SCoT. Ces zones accueillent ou peuvent accueillir des activités de loisirs de pleine nature, comme la relance d'un camping ou un parcours d'accrobranche. L'étude agricole n'ayant révélé aucun potentiel pour une vocation agricole. Compte tenu des fortes contraintes topographiques et des risques naturels, ces zones constituent les seuls espaces aptes à soutenir le dynamisme et l'attractivité touristiques de la commune.

#### **d) En zone N,**

Les annexes seront interdites par le règlement et leur hauteur en zone A sera précisée. Le règlement des zones N sera mis en cohérence avec l'orientation n°7A1 du SCoT'Ouest

**a)** Révision de l'emprise des EBC et des alignements d'arbres.

**b)** RTE rappelle la nécessité de mentionner au règlement que pour l'ensemble des zones (U, A, N), « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de



maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

## ***B) Déplacements (MRAe, ARS), pistes cyclables (Département)***

### **a) Favoriser les déplacements doux pour limiter les pollutions**

Auribeau-sur-Siagne veut renforcer les mobilités douces dans une logique de transition écologique, malgré une topographie limitant les pistes cyclables. Avec l'intercommunalité, la commune travaille à améliorer le réseau de bus. Le PLU prévoit des mesures dédiées — maîtrise de l'urbanisation, protection des cheminements piétons et prescriptions pour les deux-roues — afin de réduire l'usage de la voiture tout en tenant compte des contraintes locales.

### **b) Réseau cyclable : retirer la mention de la piste DFCI de Peygros.**

La commune la retirera.

### **c) Préciser le déploiement des pistes cyclables dans l'OAP « Entrée de ville ».**

La commune s'y conformera.

### **d) Actualiser l'état initial relatif aux déplacements et cartographier le réseau des cheminements piétons et cycles**

Des compléments seront ajoutés au diagnostic fondé sur l'enquête mobilité « Côte d'Azur, Est Var, Monaco » publiée en juin 2025.

## ***C) La gestion de la ressource eau (DDTM)***

### **a) Prise en compte de la ressource en eau dans le futur**

Compte tenu des prélèvements faibles effectués par la commune d'Auribeau, représentant seulement 0,86 % du volume total du bassin versant, et du fait que moins de 50 % de la ressource est actuellement prélevée, les projections de consommation pour 2035 seront couvertes par cette ressource, sans risque de pénurie.

**b) Préservation des milieux récepteurs (assainissement des eaux usées) lié aux accroissements de population futurs**

A partir des données de la CAPG et du service des eaux, un schéma directeur sera élaboré.

**c) Disponibilité de la ressource eau**

Un certain nombre de mesures seront prises règlementairement pour induire une réduction de la consommation d'eau potable. Parmi les pistes envisagées, la limitation de la taille des piscines, favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

***D) OAP Entrée de ville – Moulin Vieux (CAPG, DDTM)***

**a) Ajouter la « lisibilité du quartier » via le renforcement d'une centralité commerciale :**

La commune l'ajoutera,

**b) Création d'un espace de type « placette publique » et Ouverture visuelle type « cône de vue » à partir de la D9 :**

La commune est en train d'examiner la faisabilité de cette proposition,

**c) Préciser le déploiement des pistes cyclables :**

Voir supra 2) Déplacements doux).

***E) OAP TVTB, préservation des zones humides, des réservoirs de biodiversité (DDTM, MRAe)***

**a) Prévoir des mesures de protections des zones humides repérées sur le territoire, sous-zonage ou prescription surfacique au titre du L.151-23 du CU :**

La commune précise que concernant l'OAP TVTB, les dispositions de l'article 25 règlement interdisent toute construction et extension.

La zone UGa (centre ancien) a été ajoutée à la carte de la trame verte et bleue (TVB)..

**b) Intégrer les éléments de la trame noire**

La commune les ajoutera à la carte des enjeux relatifs à la biodiversité, en complément de la trame verte et bleue.

### **c) Citer les zones N indicées concernées par les réservoirs de biodiversité du SCoT'Ouest**

La commune déclare avoir apporté les compléments. Les zones humides seront ajoutées sur les cartes de la TVB.

### **d) Divers**

La commune a précisé mettre à jour et intégrer dans l'OAP des vallons des Monges et du Riou, de la mare d'Isoètes, des ZNIEFF. La proportion des zones urbaines a été ajustée à 27 % au lieu de 29 %.

### **F) Consommation d'ENAF**

Rapport favorable de la CDENAF mais elle demande des précisions sur les futures consommations liées aux activités économiques et agricoles : La commune souligne que ces dernières ne sont pas consommatrices d'ENAF (p.391 du rapport de présentation).

### **G) Risques Naturels et anthropiques (DDTM)**

- **Amender la partie sur le risque mouvements de terrain (hors zone du PPR) devant comprendre également la problématique de l'aléa retrait gonflement des argiles. Le risque de transport de matières dangereuses doit également être ajouté :** La commune complètera ce point.
- **Concernant le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI 2022-2027) du SDAGE (GO1 et GO2) : Identifier au plan de zonage l'ensemble des vallons et cours d'eau visés par l'article 25.3 du règlement écrit :**  
Une cartographie identifiant ces espaces figure au sein de l'OAP TVTB (pages 15 et 16).
- **Compléter l'article 10 en raison de la présence de la vulnérabilité face au risque inondation qui contraint la faisabilité des EICSP dans les zones inondables :** La commune complètera ce point.
- **Indiquer que limiter l'imperméabilisation des sols assure le bon fonctionnement du grand cycle de l'eau, filtre naturellement les eaux de ruissellement, recharge des nappes phréatiques et limite le risque inondation à l'aval :** La commune inscrira cette remarque.
- La commune maintient la distinction graphique entre zones rouge et bleues afin de mieux justifier les restrictions face aux projets immobiliers des pétitionnaires éventuels.

## **H) Climat**

### **- Compléter le chapitre dédié au climat :**

Le rapport de présentation sera par ailleurs complété par la prise en compte du Plan Climat, Air, Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

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

### **V.2.1 Analyse quantitative**

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

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

Les 47 observations relevées se répartissent ainsi :

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

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

L'obligation, pour les communes, de respecter les objectifs de restriction de la consommation foncière impose désormais une gestion plus restrictive des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Cette évolution se traduit notamment par une réduction des secteurs auparavant classés comme potentiellement constructibles. La commune d'Auribeau-sur-Siagne s'inscrit dans cette dynamique nationale, ce qui suscite des contestations de la part de nombreux habitants confrontés à ce nouveau découpage.

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

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

## V.2.2 Répartition des observations liées aux changements de zones

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

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

L'exposé des motivations et arguments des requérants sont présentés dans l'annexe n°10 qui est le procès-verbal de synthèse des avis du public.

### **A) Demande de reclassement de la zone N en zone constructible.**

N°	Propriétaires	Demande de reclassement
1	Mme Corine DIGNON ép. LANTERI (Quartier Clavary)	N en UBc
8	Mme Monique CHAUDRON ép. GASTALDI (Quartier Du Bayle)	N+Zone rouge inondation
10	Mesdames Sophie et Christine BERNARD (Haut-Gabre)	N en UBc
12	Monsieur Nicolas PELLEGRINO (Baou Traouca)	N en UBc
13	Monsieur Michel VACANCE (Pierrenchon)	N en zone constructible
16	Monsieur Jean-Marc LARIVOIRE (Haut Couloubrier)	N en UBc
17	Madame Odette DUTTO (Bas Couloubrier)	N en UBc
19	Madame Michèle CAVALLLO (Haut Couloubrier)	N en UB
20	Monsieur Joël RODRIGUEZ (Baou Traouca)	N en UBc
22	Monsieur Olivier CRONIER (La Frayrière)	N en UBc

23	SCCV AURJAC pour la SARL SANO (Haut Couloubrier)	N en UBc
27	Monsieur David BERTH (Haut Couloubrier)	N+zone rouge incendie de forêts (partiellement) en UBc
28	Famille HELLE-BRUGEROLLES (Baou Traouca)	N en UBc
29	Mme Charlène MERCIER (Baou Traouca)	N en UBc
34	Monsieur Yan PAIGNON (Haut couloubrier)	N + zone rouge en incendie de forêts en UBc
11	Madame Maude TURBERT (Haut-Gabre)	Parcelle en N + élément de paysage protégé.
<b>Total 16</b>		

***B) Demande de lever de classement d'«Elément de paysage à protéger» ou de «Restanques à protéger»***

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

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

N°	Propriétaires	Demande de reclassement
2	Mme Claude ALBERTINI (Haut-Gabre)	Demande de classement en zone UBc de la partie de sa parcelle classée en A
3	Mme Catherine DE FRAMONT (Moulin du Sault)	Demande de reclassement du haut de sa parcelle en UGb.
6	M. Pascal BARALIS (Quartier Peygros)	Demande d'un reclassement d'une fraction de ses parcelles en zone constructible.
30	Mme Colette BODINO	Demande de reclassement en zone UBc

	(Quartier des Vayoux).	
31	Mme Paule BODINO (Quartier des Vayoux).	Demande de reclassement en zone UBc
35	Famille MUNOZ-KRUK	Demande de reclassement de zone Ap en A Demande de reclassement de zone N en A
<b>Total 6</b>		

### V.2.3 Synthèse des réponses de la Mairie concernant les requêtes de reclassement en zone constructible

#### A) Observations à caractère général

Dans ses réponses aux requérants qui demandent un reclassement d'une ou plusieurs parcelles en zone constructible, la commune fait valoir que les choix fonciers du PLU sont étroitement encadrés par les documents supra-communaux de valeur supérieure dans la hiérarchie des normes juridiques. Il est alors impossible, sans les enfreindre, d'y déroger.

Le tableau suivant (**TAB 1 : Tableau de référence des éléments de réponse avancés par la commune pour accepter ou refuser un reclassement**) synthétise l'ensemble des arguments avancés, au cas par cas, par la commune. J'ai choisi cette méthode de présentation, car les réponses de la commune tendent à être similaires sur de nombreuses observations. Les personnes intéressées par plus de détail peuvent se référer à l'annexe n°11 qui reporte l'original des réponses du maître d'œuvre.

**TAB 1 : Tableau de référence des éléments de réponse avancés par la commune pour accepter ou refuser un reclassement**

#### 1) Compatibilité du PLU avec les préconisations du SCoT'Ouest et du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

- 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. 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. 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.
- Concernant le DOO.** Un document graphique y précise les orientations et objectifs à respecter. **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 applicables sur le territoire et les objectifs qui traduisent en chiffres les orientations défi-**



**nies.** Les objectifs et les orientations du DOO s'appliquent à travers la règle de compatibilité c'est-à-dire que les documents de norme juridique inférieure 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.

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).

D'un point de vue urbanistique, considérant le DOO du SCoT'Ouest, **toute parcelle située dans un espace protégé (ou plusieurs) rend sa constructibilité impossible.** Relèvent d'espaces protégés :

- i) Les réservoirs forestiers (classés en N),
- ii) Les réservoirs de biodiversité naturels, (classés en zone N ou A).

**2) DTA et inconstructibilité :** Sont **aussi** inconstructibles les espaces naturels définis par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes.

**3) L'OAP thématique Trame Verte, Trame Bleue (TVTB) :** La TVTB contribue à protéger des réservoirs de biodiversité des espaces boisés, des continuités écologiques et renforce l'inconstructibilité des zones concernées.

**4) Le classement en zone Ap (ou zone agricole protégée au PLU) :** Ce classement 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.

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. Le règlement de la zone Ap prend en compte les dispositions réglementaires du SCoT et de la DTA des Alpes-Maritimes.

**5) Les éléments de paysage :** Ils 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. Ce sont des espaces protégés renforçant également des espaces de nature en ville. 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. 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.

**6) Sobriété de la Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Protégés.** 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 (la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (« loi Climat et Résilience ») ainsi que de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la réalisation des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols (dite « loi ZAN »).

a) **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).**

b) En revanche, tout projet qui se révélerait non-consommateur d'ENAF peut être admis à la constructibilité.

c) 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. Ainsi, 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. 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.

7) 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 vocation actuelle de ce secteur et de ne pas envisager de densification supplémentaire.

8) 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.**

L'ensemble des points 1) à 8) constituent la structure des réponses au requérants pour expliquer que leur demande de reclassement ou de modification a été acceptée ou refusée. Certaines parcelles peuvent être concernées par une superposition de dispositions comme l'inclusion dans une zone N assortie d'un PPR incendie de forêt par exemple.

Sur l'ensemble des trente requêtes en reclassement, le critère d'absence de consommation d'ENAF a joué un rôle déterminant quant à l'acceptation ou le refus d'une révision de classement.

Si le refus est net, en revanche, l'acceptation d'une requête par la commune n'est pas acquise. En effet, la prise de décision est subordonnée à l'examen par le syndicat des communes qui forment le SCoT'Ouest et les services de l'Etat.

**Les tableaux qui suivent synthétisent les réponses positives ou négatives de la municipalité. Les indications de type « 1b i) et 3), 6a) » se réfèrent aux paragraphes et sous-paragraphes du TAB 1 précédent. Elles précisent le ou les motif(s) qui permettent d'accueillir ou de rejeter une requête. Il peut exister une superposition de motifs.**

**B) Demande de reclassement de la zone N en zone constructible qui n'ont pas reçu d'avis favorable de la commune.**

N°	Propriétaires et parcelles	Demande de reclassement	Motifs du refus
1	Mme Corine DIGNON ép. LANTERI (Quartier Clavary) AC9 et AC10	N en UBc	AC9 relève de : <b>1b i) et 3)</b>
8	Mme Monique CHAUDRON ép. GASTALDI (Quartier Du Bayle) AK01 à 03	N+Zone rouge inondation	AK01 à AK03 relèvent de : <b>1) et 8)</b>
10	Mesdames Sophie et Christine BERNARD (Haut-Gabre) AP33,34,116,117	N en UBc	Partie AP33 en N et UBc relève : de <b>1) et 2).</b> A116 en N, relève de <b>1), 3), 6a et 6c)</b>
12	Monsieur Nicolas PELLE-GRINO (Baou Traouca) AO50 et AO51	N en UBc	A050 et AO51 classées en N, AO51 relève de <b>1), 2), 6 a et 6c).</b>
13	Monsieur Michel VACANCE (Pierrenchon) AP47,48,49,53	N en zone constructible	AP47,48,49,53 sont en N. Elles relèvent de <b>1b ii), 6a)</b>
16	Monsieur Jean-Marc LARIVOIRE (Haut Couloubrier) AV82	N en UBc	AV82 est en zone N. Elle relève des points : <b>1b i), 3), 6a et 6c)</b>
17	Madame Odette RAMOINDUTTO (Bas Couloubrier) AK119, AV 69 et AV 71	N en UBc	AK119 relève de <b>1b-i), 2), 6a)</b> AV69 et AV71 sont en N, elles relèvent de <b>6a et 6c).</b>
19	Madame Michèle CAVALLO (Haut-Couloubrier) AC163	N en UB	AC163 classée en N relève de <b>1b-ii), 3), 6a et 6c)</b>
20	Monsieur Joël RODRIGUEZ (Baou Traouca) AO30	N en UBc	AO30 classée en N relève de <b>1b-ii), 3), 6a et 6c)</b>
22	Monsieur Olivier CRONIER (La Frayrière) AA18 et 19	N en UBc	Parcelles hors de l'enveloppe urbaine. Elles relèvent de <b>1b-ii), 3), 6a et 6c)</b>
23	SCCV AURJAC pour la SARL SANO (Haut Couloubrier) Parcelles AB02, 186, 185, 183	N en UBc	Les parcelles AB02,186, 185, 183 relèvent des items : <b>1b-ii), 3), 6a et 6c)</b>
27	Monsieur David BERTH (Haut couloubrier) AB96	N +PPRIF en UBc	AB96 est classée en N et en zone rouge PPR incendie de forêt. <b>1b-i), et 8)</b> s'y appliquent.
29	Mme Charlene MERCIER (Baou Traouca) AO52	N en UBc	AO52 est classée en N et partiellement couverte par un PPR incendie de forêt. Elle répond de <b>1b-i), 3) et 8)</b>

34	Monsieur Yan PAIGNON (Haut couloubrier) AB94 et 95	N + zone rouge en incendie de forêts en UBc	AB94 et 95 sont classées en N et en zone rouge PPR incendie de forêt. Les items <b>1b-i), et 8)</b> s'y appliquent.
----	--	---	---

**Avis du commissaire enquêteur :** L'ensemble de ces 14 demandes de reclassement est réalisé pour des parcelles situées en zone naturelle (N) et, certaines d'entre elles, sont assorties d'un PPR inondation ou incendie de forêt.

Si le maître d'ouvrage acceptait le reclassement en zone constructible alors il dérogerait à une ou plusieurs dispositions législatives et/ou de normes d'aménagement supra-communale. Cela reviendrait à écarter, notamment, l'orientation 7A1 du DOO du SCoT autrement dit 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) » 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.

**Le commissaire enquêteur se range à l'avis de la commune concernant ces 14 requêtes.**

### ***C) Demande de lever de classement d'« Élément de paysage à protéger » ou de « Restanques à protéger »***

Les parcelles des requérants suivants relèvent essentiellement des dispositions paysagères. La commune dispose d'un pouvoir d'appréciation lié à l'estimation de la consommation d'ENAF. Ainsi, celle-ci ne refuse pas de modifier la qualification qui empêche la constructibilité des parcelles dès lors que la suppression de l'élément paysager n'implique pas une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (ENAF).

Dans le cas contraire, la commune ne peut accéder à la demande des requérants.

Il est à noter que l'adoption d'une décision définitive de la part de la commune nécessite pour elle de se référer au syndicat mixte en charge du SCoT'Ouest et des services de l'Etat. Ce n'est qu'après leur avis favorable que l'élément paysager sera supprimé de la parcelle.

D'un point de vue technique, la quatrième colonne du tableau suivant indique la décision de la commune avec l'un des motifs suivant, pris dans le TAB des motifs de la commune :

- 6 b) Absence de consommation d'ENAF,
- 6 a) et c) Consommation positive d'ENAF.

#### **Concernant les avis**

- Un avis positif indique que la commune examinera la requête auprès du SCoT'Ouest et des services de l'Etat.
- Un avis négatif vaut rejet.

N°	Propriétaires	Demande de lever du classement.	Dispositions particulière	Motivation et avis
14	Mme Laurence Brize et M. Olivier BRIZE Parcelle AN69	Elément de paysage protégé.		6 b) – Avis positif
15	Monsieur Benjamin DECROCK AK215	Elément de paysage protégé.	Bâti récent non pris en compte	6 b) – Avis positif
18	Mme Véronique BOURDIER Monsieur Kevin BOURDIER Parcelles AE32 et 35	Eléments de paysage à protéger	AE 35 : PPRIF AE 32 est UGb et relève des item 2) et 7) du TAB	AE32 : 6 a) et 6 c) – Avis négatif, AE35 : 6 a) et 6 c) – Avis négatif,
24	Monsieur Frédéric TARRADE (Quartier Notre Dame) AC 171 et AV 141	Secteurs de restanques à protéger	Piscine sur la AV141, pas de consommation d'ENAF	6 b) – Avis positif
25	M. Sébastien HERANVAL et Mme Céline MEHL AC71	Eléments de paysage à protéger	AC71 occupée par une piscine et une construction. Pas de consommation d'ENAF	6 b) – Avis positif
26	Mme et M. Gérard URVOY et M. Christophe URVOYE AC69	Eléments de paysage à protéger	AC69 est concernée par l'OAP Trame verte : 3) du TAB	6 a) et 6 c) – Avis négatif
33	MAUNDIERS FIDES SRL Lot n°7 du lotissement "Domaine de Clavary" AE14	Eléments de paysage à protéger	AE14 est concernée par l'OAP Trame verte : 3) et par 1b ii) du TAB	6 a) et 6 c) – Avis négatif
28	Famille HELLE-BRUGEROLLES (Baou Traouca)  AO33	N en UBc	AO33 zone UBc 487 m² se situe En N zone naturelle. Cette partie de parcelle est occupée par une piscine et un pool house. Ne génère pas consommation d'ENAF.	6 b) – Avis positif

11	Madame Maude TURBERT (Haut-Gabre)  AP40	Parcelle en N + élément de paysage protégé.	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. Pas de consommation d'ENAF	6 b) – Avis positif
----	---	---	--	---------------------

**Avis du Commissaire-Enquêteur :**

Concernant la question des éléments paysagers, on peut dénombrer 6 réponses positives et 3 avis négatifs de la part de la commune. L'absence de consommation d'ENAF constatée par la commune 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.

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

a) Les requérants suivants — Mme Catherine de Framont (parcelle AH 89), M. Pascal Baralis (parcelles AR 102, 103, 105, 109 et suivantes), Mme Colette Bodino (parcelle AS 95) et Mme Paule Bodino (parcelle AS 71) — sont propriétaires de terres agricoles classées en zones A et/ou Ap. Leur demande porte sur le déclassement de ces parcelles agricoles en parcelles constructibles. Ces terrains relèvent majoritairement de l'espace agricole stratégique identifié par le SCoT Ouest et certains d'entre eux sont partiellement ou totalement inclus dans un réservoir forestier. Ils entrent ainsi dans la catégorie visée au point 1) du TAB1 ci-dessus. Il en résulte que la commune ne peut pas donner suite à leur demande de reclassement, n'ayant pas compétence pour opérer une telle modification. En outre, un reclassement en zone urbaine serait contraire au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment parce qu'il remettrait en cause les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

**Avis du Commissaire-Enquêteur :** Ces décisions sont conformes aux grandes orientations définies par le DOO du SCoT'Ouest et du PADD, elles privilégient la sobriété de la consommation des ENAF.

b) Mme Claude ALBERTINI (parcelle AP 155) voit la majorité de sa parcelle classée en UBc, cependant, en bordure de route, celle-ci est classée en A comme un terrain, situé, lui au-delà de celle-ci. Du fait de son étroitesse, la partie de la parcelle classée en A ne présente aucun

enjeu agricole. 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. La commune se rapprochera du syndicat du SCoT-Ouest et des services de l'Etat pour changer la partie agricole.

**Le Commissaire-Enquêteur est favorable à ce changement.**

- c) La famille KRUK-MUNOZ (18 ha en section AA) voudrait étendre son activité de création de produits de soin biologiques en exploitant son domaine essentiellement constitué de parcelles agricoles Ap et A. Afin de pouvoir construire des installations nécessaires à son activité, elle voudrait faire évoluer certaines parcelles classées en Ap en A, et pour pouvoir accéder à son exploitation, pouvoir reclasser des parcelles classées en N en A. La commune s'associe à ce projet structurant, important pour le développement économique de la commune. Cependant, les dispositions qui régissent les espaces naturels et agricoles (voir TAB 1, 1) et suiv.) tendent à freiner le démarrage du projet. La création d'un STECAL a été envisagée, toutefois, celui-ci ne peut être réalisé avec l'actuel PLU car cette création nécessite un nouvel avis de la CDPENAF qui, en l'état actuel du projet de PLU, ne pourrait être sollicitée que pour une modification de ce dernier.

**Avis du Commissaire-Enquêteur :**

Je suis parfaitement conscient des enjeux économiques pour la commune d'un tel projet. Comme cette dernière l'accompagne, elle a indiqué qu'elle se rapprocherait du syndicat du SCoT'Ouest et des services de l'Etat pour le faire évoluer dans le sens de sa faisabilité. Néanmoins, si l'ensemble des contraintes s'avèrent trop fortes (tant pour la zone N que pour les zones A et Ap), alors la solution de la création d'un STECAL peut effectivement être envisageable. Cependant, cela ne pourra être réalisé qu'à l'occasion d'une modification du PLU.

**Complément apporté par le Commissaire-Enquêteur concernant les demandes de reclassement de zones N en zones constructibles :**

Il n'appartient pas à la commune de réaliser le déclassement d'une zone N ou A pour un reclassement en zone constructible. En effet, un terrain classé en zone N dans un PLU ne peut devenir constructible que par la mise en place d'une procédure de révision ou de modification du PLU, précédée d'une concertation et, le cas échéant, d'une enquête publique. Cette démarche implique :

1. Une demande à la commune pour engager la révision du zonage ;
2. Une compatibilité obligatoire avec le SCoT et les servitudes environnementales (notamment les plans de prévention des risques ou les corridors écologiques) ;
3. Une étude de justification prouvant l'absence d'alternatives en zone déjà urbanisée et la conformité avec les objectifs de réduction d'artificialisation.

Le préfet et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émettent un avis, obligatoire en cas d'ouverture à l'urbanisation. En



pratique, ce processus est long et rarement accordé sans motif d'intérêt public ou besoin avéré de logement et d'équipement.

**Ainsi, les zones naturelles sont définies par les syndicats intercommunaux dans le SCoT pour préserver biodiversité et sols agricoles. Leur reclassement en zone constructible n'est possible que par révision du PLU, compatible avec les orientations du SCoT et conforme à la législation environnementale actuelle.**

## V.2.4 Observations d'intérêt général du public et réponses de la Commune

### **Note du Commissaire-Enquêteur :**

Concernant certaines contributions, je reporte ici les questions des requérants et les réponses apportées par la commune de façon plus détaillée que ne le supposerait une revue synthétique. La raison tient au fait que l'ensemble question-réponse permet d'apporter un éclairage supplémentaire sur le projet de PLU.

**Certains sujets sont portés par plusieurs requérants, de ce fait la synthèse sera présentée sur une base thématique.**

### ***A) La Méthode de Calcul des consommation d'ENAF***

**(Courrier adressé par l'association GADSECA (« Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Cote d'Azur »))**

Le GADSECA critique la méthode de calcul de la consommation d'ENAF du PLU d'Auribeau-sur-Siagne, lequel, selon elle, exclurait du calcul de consommation d'espaces les surfaces imperméabilisées de moins de 2 500 m<sup>2</sup>. Selon l'association, cette approche minore artificiellement la consommation réelle et favorise l'habitat individuel au détriment du collectif. Elle entraînerait en outre une stratégie de contournement par divisions foncières et pénaliserait la production de logements collectifs et sociaux.

### **Réponse de la commune :**

La municipalité rappelle avoir mené un travail coordonné avec les services de l'État (DDTM), présenté au GADSECA par l'agence Espace, et validé au cours des échanges institutionnels. répond aux allégations de la GADSECA par les arguments suivants :

### **1. La commune réfute l'argument qu'elle n'aurait étudié que les parcelles de plus de 2 500 m<sup>2</sup>**

En effet,

- a) Toute la surface communale a été analysée ;
- b) Les données ont été transmises, contrôlées et validées par les services de l'État ;
- c) Aucune incohérence n'existe entre données, cartographies et calculs.

De plus, les données du CEREMA, évoquées par le GADSECA, ne sont pas communicables directement par la commune (données sensibles) et le CEREMA ne fournit pas de listes de parcelles utilisables telles quelles.

### **2. La commune a examiné les seuils de 300 m<sup>2</sup> et 2 500 m<sup>2</sup>**

Ces derniers proviennent :

- a) de la structure parcellaire locale ;
- b) de l'observation des constructions récentes (300 à 2 500 m<sup>2</sup>) ;
- c) de la nécessité d'une analyse fine adaptée au contexte communal.

Conséquences :

- d) entre 300 et 2 500 m<sup>2</sup> : les parcelles vierges attenantes à la Trame Verte et Bleue sont comptabilisées comme consommation d'ENAF ;
- e) au-dessus de 2 500 m<sup>2</sup> : toutes les parcelles vierges sont comptabilisées en ENAF ;
- f) sous 2 500 m<sup>2</sup> : seules celles enclavées dans un tissu urbain constitué relèvent de la densification et ne sont pas comptées comme ENAF.

Enfin, la loi n'interdit pas l'usage de seuils ; les services de l'État ont validé ces choix en DDTM et en CDPENAF

### **3. Comparaison des méthodes entre la GADSECA et la Commune**

a) Le GADSECA préconise l'usage des données CEREMA or la commune rappelle que :

- i) Les données CEREMA reposent sur des données fiscales, sans analyse de terrain ni vérification de l'état initial des parcelles ;
- ii) La méthode CEREMA repose sur un algorithme non adapté à l'estimation des consommations futures ;
- iii) La loi Climat et Résilience exige d'estimer les consommations passées et futures, ce que ne permet pas la méthode CEREMA.

La commune a donc développé une méthode qui a combiné les données cadastrales, les autorisations d'urbanisme, les visites de terrain, un croisement cartographique détaillé. Cela a permis une comparaison cohérente entre les périodes de 2011–2021 (consommations réelles), 2021–2025 (tendances en cours) ainsi que pour le futur, le potentiel d'ENAF consommable selon le futur PLU.

b) Selon la commune, le GADSECA confond la méthode du PLU et celle du SCoT :

En effet, le SCoT ne comptabilise que les sites non bâtis supérieurs à 2 500 m<sup>2</sup> en enveloppe urbaine ou extensions urbaines. De ce fait, son mode de calcul est différent et ne s'applique pas directement au PLU. La commune rappelle qu'elle seule porte la responsabilité juridique de sa méthodologie.

### **4. Analyse des données et période retenue**

a) Période d'analyse (2011–2021)

L'étude foncière porte précisément sur la période 22 août 2011 – 22 août 2021, contrôlée par la DDTM et ajustée durant la procédure. Le chiffre du GADSECA (9,8 ha) est fondé sur Sitadel uniquement. Il porte sur la mauvaise période (2013–2021). Il est dépourvu de vérification terrain et est issu d'une « extrapolation » sans analyse urbaine.

b) Rôle de Sitadel

Selon la commune la base Sitadel compte les permis mis en œuvre mais ne vérifie ni l'état initial de la parcelle, ni l'emprise réelle du bâti, ni la nature des travaux. Par voie de conséquence, ces lacunes rendent l'outil insuffisant pour une analyse réglementaire du PLU.

## 5. Validations institutionnelles de la méthode de la commune

a) CDPENAF

- Avis favorable rendu le 8 octobre 2025
- Aucune remise en cause de la méthodologie de la commune.

b) Avis de l'État (DDTM) — 28 août 2025

L'État salue :

- la clarté de la méthodologie,
- la pertinence des critères,
- l'effort de réduction de la consommation foncière,
- la compatibilité avec le SCoT'Ouest et la loi Climat et Résilience.

## 6. Conclusion

En conclusion, la commune estime que la note du GADSECA repose sur des approximations et comprend des erreurs méthodologiques. De plus, elle ignore le travail technique très détaillé mené pour le PLU et passe sous silence les protections importantes instaurées dans le PLU. Elle rappelle enfin que le PLU met fin à l'étalement urbain favorisé par le RNU, qu'il constitue un outil essentiel de maîtrise de l'urbanisation, et qu'il assure une protection renforcée des espaces naturels, agricoles et forestiers conformément aux obligations nationales (ZAN).

### Avis du Commissaire Enquêteur :

L'argument essentiel de la GADSECA repose sur la supposition que le maître d'œuvre aurait négligé dans ses calculs de consommation d'ENAF les surfaces de parcelles inférieures à 2500 m<sup>2</sup>. En exposant ses méthodes d'évaluation, les différentes sources à partir desquelles la commune a réalisé ses calculs, celle-ci a clairement montré que les petites parcelles inférieures au seuil évoqué y avaient été incluses dès lors qu'elles devaient être prises en compte. Elle a remis dans leur contexte, les évaluations de la base SITADEL et l'évaluation du CEREMA. Elle a mis aussi en évidence les défaillances méthodologiques et les biais des calculs de la GADSECA fondés sur des estimations et des extrapolations ainsi que sur un défaut de la base initiale de calcul.

### ***B) La liaison intercommunale au Sud de Peymeinade***

Questions de MM. Philippe Ranvoisy et David Messiaens

#### **Réponse de la commune :**

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.

#### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

Un PLU est fondé sur une base cadastrale et un plan de zonage, il est opposable aux tiers (art. L.152-1 du Code de l'urbanisme). Concernant un projet, mentionné dans le DOO du SCoT mais, pour autant, sans tracé précis, ne peut être mentionné dans le projet de PLU.

### ***C) La gestion de la ressource eau***

Question posée par M. David Messiaens.

#### **Réponse de la commune :**

La commune d'Auribeau-sur-Siagne reconnaît l'importance de la gestion durable de l'eau dans un contexte de réchauffement climatique et affirme que cet enjeu a été intégré dès la conception du PLU. Le document vise une urbanisation maîtrisée pour ne pas accroître la pression sur les réseaux et la ressource. Le PLU s'aligne sur les orientations du SCoT'Ouest, favorisant sobriété foncière et compatibilité avec une gestion durable de l'eau. Il préserve les zones naturelles, agricoles et forestières, essentielles à l'infiltration de l'eau. Les essences végétales peu consommatrices d'eau sont encouragées. Il valorise la trame verte et bleue.

Une étude spécifique sur la disponibilité de la ressource figure en annexe du PLU. Le SICASIL a contribué à l'état des lieux de la ressource en eau potable. Des prescriptions sur la gestion des eaux pluviales ont été élaborées avec la CAPG.

L'État a émis un avis favorable, saluant la qualité technique du travail réalisé sur ce volet.

#### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

Je n'ai synthétisé que les éléments qui me semblaient essentiels, la réponse complète qui figure dans les réponses aux observations des requérants complète l'ensemble des dispositions qui permettent d'économiser la ressource eau par la commune.

### ***D) Contestation de l'évolution démographique choisie, des limites de la zone constructible. Allégation de l'existence d'une cession de droits à construire de la commune vers la ville de Grasse.***

Questions portées par M. Philippe Ranvoisy.

M. Philippe Ranvoisy allègue que : a) la population a atteint le seuil des 3 500 habitants) il conteste les limites de la zone constructible et c) souligne une cession de droits à construire de la commune vers la ville de Grasse.

**Réponse de la commune :**

- a) Concernant la démographie d'Auribeau-Sur-Siagne, le PLU d'Auribeau-sur-Siagne s'appuie sur les données actualisées du dernier recensement de l'INSEE pour définir un projet de territoire cohérent avec les objectifs supra-communaux. Il respecte strictement les scénarios de croissance démographique fixés par le SCoT Ouest et le SRADDET régional.
- b) Concernant les limites de la zone constructible, les orientations du PADD traduisent l'équilibre entre besoins locaux et obligation de sobriété foncière. De plus, la loi Climat et Résilience impose également des limites fortes à la consommation d'espace. Le PLU, conçu comme un document évolutif, peut être révisé pour s'adapter aux évolutions du territoire. Auribeau-sur-Siagne fait face à de fortes contraintes : risques naturels, topographie, et enjeux paysagers. Le SCoT Ouest limite les extensions urbaines pour préserver la biodiversité et maîtriser l'urbanisation. La saturation d'équipements publics restreint aussi la capacité d'accueil de nouveaux habitants. Les objectifs de la loi SRU doivent être adaptés aux capacités réelles du territoire. Toute évolution future du PLU devra être concertée avec l'État et la CAPG pour garantir cohérence et conformité.
- c) 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. 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. Ce même document délimite des espaces à protéger que le PLU doit obligatoirement intégrer. Toutes les explications figurent au sein du rapport de présentation du PLU.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Je souscris aux commentaires de la commune dans leur ensemble.

- a) Concernant la démographie, la contestation des chiffres aurait dû reposer sur une base scientifique solide, ce qui n'est pas le cas ici. En outre, la commune est parfaitement consciente que la population est dans la limite inférieure du seuil de 3500 habitants. En effet, à partir de celui-ci s'appliquent les dispositions de la loi ALUR en matière de logements sociaux et l'examen de l'ensemble du projet en matière de répartition des logements sociaux montrent qu'elle s'y prépare activement. Les projets de consommation d'ENAF prévus permettent d'envisager sereinement cette hypothèse.
- b) L'allégation d'échange supposé de droits à construire entre Grasse et la commune aurait mérité d'être étayé par des preuves concrètes, ce qui n'est pas le cas ici.

### ***E) Questions relatives à l'OAP « Entrée de ville »***

#### **Questions de Mme Laugier-Lecalvez**

- 1) Les parcelles qui figurent au sein de l'OAP entrée de ville, vont être préemptées par la mairie ?
- 2) Une construction est-elle possible sur la zone UBa ?

#### **Questions de Mme Filippi**

- 3) - Combien de m<sup>2</sup> de construction sont prévus dans l'OAP sachant que le SCoT limite les constructions à 1ha ?
- 4) Combien de m<sup>2</sup> prévus dans les zones UB ?
- 5) 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 ?
- 6) Pourquoi dans l'OAP il y a une zone N de 3 000 m<sup>2</sup> ?
- 7) N'était-il pas possible de différer un tel classement et de prévoir un classement AU dans l'attente ?
- 8) L'assainissement collectif des eaux usées sera-t-il rapidement mis en place sur l'ensemble de l'OAP ?
- 9) A priori, l'enveloppe du risque inondation reporté sur la cartographie réglementaire ne correspond pas au PPRi de 1996. Pourquoi ?

#### **Réponses de la commune :**

- 1) 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. 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.
- 2) 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.
- 3) Le SCoT'Ouest ne limite pas les constructions à 1 ha. Il octroie un crédit-foncier de 3 hectares à l'horizon 2040 en Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement (UNA) (parcelle > 2 500 m<sup>2</sup>) 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.

- 4) 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.
- 5) 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. 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. 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.
- 6) La zone N au sein de l'OAP : elle 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. 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. L'inscription de cette zone dans l'OAP n'entraîne 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.
- 7) Assainissement : 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. La CAPG ne dispose pas, à ce jour de schéma directeur assainissement. Ce schéma devait être lancé en 2025 par la CAPG. Les prescriptions réglementaires fixées dans le règlement du PLU à la fois pour le volet assainissement et eaux pluviales ont été travaillées avec les services compétents de la CAPG.
- 8) Le PPRi : 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 éla-



boré par les services de l'Etat et non la commune. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT'Ouest intègre une enveloppe urbaine. 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. 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. 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.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Concernant les points 1, 2, 3, 4,5, 7, je n'ai pas de commentaires particuliers à formuler. Je me range à l'avis de la commune qui a parfaitement répondu aux différentes questions dans le sens de la préservation de l'intérêt général.

Concernant les questions 6 et 8 je partage la même opinion que la commune. J'ajoute cependant que j'avoue mon étonnement. Auribeau-Sur-Siagne est connue comme une commune qui a traversé des épisodes d'inondation dramatiques depuis presque trente ans. Les inondations du 26 juin 1994 (crue de la Frayère) sont encore dans les mémoires. La parcelle citée par Mme Filippi est identifiée comme zone d'expansion de crue, maintenue en N afin de limiter les effets d'une inondation. La rendre ainsi inconstructible (classée en N car placée en zone rouge inondation) est une mesure de prévention nécessaire permettant d'épargner de futurs dommages corporels et matériels.

***F) Questions relatives aux déplacements doux, pistes cyclables, Eurovélo...***

Questions de Mme Le Moine et Monsieur Ranvoisy.

- 1) Pourquoi il n'y a aucune étude de pistes cyclables ? Qu'en est-il de l'eurovélo8 ?
- 2) Pourquoi il n'y a pas de passerelles et de chemin le long de la Frayère ?

**Réponses de la commune :**

- 1) 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 déplacements quotidiens » qui se traduira par l'élaboration d'un schéma d'aménagements cyclables à l'échelle de l'agglomération. 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.

- 2) 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. Par ailleurs, le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) est en cours d'élaboration. Les prescriptions et orientations qui en découleront permettront de mieux définir les marges de manœuvre pour de futurs aménagements éventuels. Toutefois, la question de la création de cheminements ou de passerelles le long de la Frayère peut constituer une piste de réflexion pertinente. 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.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Concernant le point 1, il semble nécessaire de tenir compte de deux facteurs avant d'engager la commune dans de lourds investissements pour les pistes cyclables. Le premier tient au caractère accidenté du relief de la commune et de l'étroitesse des voies de circulation au-delà des voies départementales. Le second soulevé dans « diagnostic » est le prévisible vieillissement de la population qui limitera l'usage de ce moyen de transport. Il serait bon que la commune réalise une étude préalable « coût-avantage » destinée, non pas à réaliser ou non un tel plan, mais à en délimiter l'ampleur afin d'identifier les populations véritablement concernées et les zones à aménager.

***G) 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 construction existantes réalisées avec ce type de matériau.***

Questions de Mme PEREIRA-NUNES et Mme Le Moine

**Réponse de la commune :**

Cette disposition sera supprimée des articles 5 de chaque zone au regard de l'existence de ce type de construction. Le règlement sera modifié.

***H) 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. Ils demandent pourquoi les piscines sont interdites en zone UA ?***

Question de M. et Mme SAURAT

**Réponse de la commune :**

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). La zone UA est en dehors de ces périmètres.

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. 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.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

En fait cette requête qui associe périmètre de protection de la ressource eau et l'interdiction des piscines en zone Ua provient d'une ambiguïté de l'article UA2 du règlement. En effet, le titre de cet article est « ARTICLE UA 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Parmi ces interdictions figurent les activités et installations inscrites dans la circulaire préfectorale du 14 juin 2006. Le libellé du règlement est le suivant « Dans les zones comprises dans les périmètres de protection des puits de captage de la nappe de la Siagne, les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 14 juin 2006 s'appliquent. »

La création de piscine n'y est pas mentionnée. En revanche, immédiatement sous cette formulation apparaît une liste d'activités interdites :

« Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

(.....)

- Les piscines constituant une annexe à la construction principale. »

La proximité des deux items (la circulaire et la liste des interdictions) explique la liaison opérée par les époux Seurat.

Je suggère que dans le règlement, les deux éléments soient bien distincts pour éviter ce genre de confusion.

***I) Contestation de l'emplacement réservé C10 et demande des précisions sur la configuration de cet ER.***

Question de M. OLSTHOORN

**Réponse de la commune :**

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. Ce sentier participe directement à l'attractivité de la commune, à la mise en valeur de son patrimoine paysager et au rayonnement du village. Il garantit également la continuité du maillage intercommunal des itinéraires de randonnée. 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.

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

Les ER Cn°9 et C n°10 forment une entité cohérente, l'ER Cn°9 correspond au réaménagement d'une voie romaine. Les deux ER s'inscrivent dans un plan départemental (PDIPR). Il est de l'intérêt général de conserver l'ER C n°10.