



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Annexe technique  
Avis détaillé des services de l'État  
sur le projet d'élaboration du PLU d'Auribeau-sur-Siagne arrêté le 10/06/2025**

## **I/ Principales observations évoquées dans le courrier**

### **I.1) Prise en compte de la ressource en eau : volet quantitatif**

Le département des Alpes-Maritimes a connu en 2022 et 2023 des sécheresses préoccupantes, avec au plus fort de la crise des mesures de restriction concernant la totalité des communes, ainsi que des défaillances localisées dans l'alimentation en eau potable des populations. Des arrêtés préfectoraux ont été donc pris en conséquence par le Préfet des Alpes-Maritimes.

Dans ce contexte, des actions structurelles ont été identifiées lors des Assises départementales de l'eau organisées par le Préfet des Alpes-Maritimes le 23 janvier 2023 et énoncées dans le dire de l'État « eau et urbanisme » adopté en juillet 2024. Parmi celles-ci, en matière de planification et d'aménagement du territoire, figure la nécessité de conditionner l'urbanisation nouvelle à la disponibilité de la ressource en eau.

Cette nécessité de plus en plus prégnante sur notre territoire s'inscrit dans les objectifs de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, figurant à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (CU), ainsi que dans l'orientation fondamentale 7, plus particulièrement la disposition 7-05, du Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée, qui prévoit de rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource en eau.

À ce titre, les projets de PLU doivent analyser l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements et constructions nouvelles envisagés, en tenant compte des équipements existants, de la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau et l'évolution de la ressource dans le contexte de changement climatique (dimension prospective).

Afin de répondre à cet enjeu majeur du territoire, une note technique a été réalisée par le Syndicat Mixte des Communes Alimentées par les Canaux de la Siagne et du Loup (SICASIL) en collaboration avec la communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG) et partagée à la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) en amont de la phase d'arrêt du PLU. Cette note, dont le contenu a été validé par la DDTM, a été intégrée dans les annexes du PLU.

Toutefois, il s'avère que la thématique de la ressource en eau et les éléments figurant au sein de ce document ne sont pas systématiquement repris dans l'ensemble des pièces du

projet de PLU arrêté, notamment au sein du rapport de présentation et dans le volet réglementaire du PLU.

Par exemple, le diagnostic indique la volonté de promouvoir l'agriculture et prélever pour les besoins agricoles de six exploitations dans le réseau d'eau potable, la nappe, les cours d'eau de la Siagne et du Riou. Dès lors, il devrait également préciser en complément les volumes prélevés actuellement et indiquer si les besoins futurs ont été pris en compte dans l'évaluation globale de l'équilibre besoins/ressource disponible.

Le diagnostic devrait également pouvoir indiquer l'hypothèse d'un volume de moins 20% minimum de la ressource disponible, précisé dans le dire de l'État et reprendre les éléments figurant au sein de la note produite par le SICASIL afin de répondre à cette hypothèse.

- Le diagnostic territorial doit donc être complété avec les éléments figurant dans la note technique relative à l'eau afin de pouvoir démontrer davantage l'équilibre actuel et futur (à horizon du PLU en 2035) entre les besoins et la disponibilité de la ressource en eau. De cette façon, la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SDAGE 2022-2027 et l'objectif général de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme sera renforcée.

Concernant le volet réglementaire du PLU, le rapport de présentation mentionne que des dispositions réglementaires ont été inscrites dans le projet du PLU comme des règles concernant les eaux de piscines. Or les règles évoquées ne concernent pas les économies d'eau de piscine mais le nettoyage des filtres et des eaux de vidange précisé à l'article 13 des dispositions générales du règlement. Les autres dispositions évoquées ne concernent pas directement les économies d'eau et donc ne contribuent pas au maintien d'un équilibre besoin/ressource.

- Dans le contexte de raréfaction de la ressource en eau induit par le changement climatique, il est nécessaire de développer davantage de mesures concrètes d'économie d'eau et de maintien d'un équilibre sur le moyen et long terme, au sein du volet réglementaire du PLU (limitation de la taille des piscines, meilleure infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec obligation de noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, récupération/réutilisation des eaux de pluies et des eaux grises, etc.)

## **I. 2) Délimitation et réglementation des zones naturelles**

La commune d'Auribeau-sur-Siagne est une commune du Moyen-Pays du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest où les espaces naturels sont majoritaires.

Le projet de PLU identifie 318,7 hectares de zones naturelles, comprenant également six sous-zones spécifiques à vocations particulières. Ces zones naturelles représentent au total 57 % du territoire communal.

Ces espaces naturels sont concernés par des réservoirs de biodiversité identifiés dans la partie graphique du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT Ouest. Ces cartographies sont donc opposables aux documents d'urbanisme.

La partie écrite du DOO définit pour ces réservoirs des règles de constructibilité qu'il convient également de prendre en compte dans les PLU.

Le DOO du SCoT, dans son orientation n°7A1, permet l'extension limitée des constructions existantes dans les zones concernées par les réservoirs de biodiversité mais ne permet pas la réalisation d'annexes.

Le règlement du PLU arrêté d'Auribeau-sur-Siagne autorise les annexes des constructions d'habitation existantes dans l'ensemble de la zone naturelle indiquée N, qui est en partie concernée par les réservoirs de biodiversité du SCoT.

- Il convient de revoir le règlement des zones N concernées par les réservoirs de biodiversité du SCoT en cohérence avec l'orientation n°7A1 du SCoT Ouest.

En outre, le PLU définit plusieurs zones naturelles indicées : Nc, Nd, NL et Nm, concernées également par des réservoirs de biodiversité au SCoT Ouest. Les aménagements et constructions nouvelles qui y sont envisagées paraissent incompatibles avec l'objectif de protection de ces réservoirs porté par le SCoT dans son orientation n°7A1 précitée.

- Le classement et le règlement de ces zones N indicées Nc, Nd, NL et Nm doivent être réétudiés en lien avec le syndicat chargé du SCoT afin de garantir la compatibilité du PLU avec le SCoT sur ce point.

Enfin, le DOO du SCoT, dans son orientation n°7B1, compatible avec l'orientation fondamentale 6 du SDAGE, indique que les zones humides nécessitent une protection stricte au sein du volet réglementaire des PLU. En l'état, le PLU d'Auribeau-sur-Siagne ne prévoit pas de dispositions spécifiques de nature à protéger ces espaces, notamment au sein du règlement graphique (sous-zonage ou).

- Le PLU doit prévoir des mesures de protections des zones humides repérées sur le territoire : sous-zonage ou prescription surfacique au titre de l'article L.151-23 du CU.

Il convient de se référer aux parties III.4 (règlement graphique) et III.5 (règlement écrit) de la présente annexe technique afin de disposer de l'analyse détaillée de ces sujets.

### **1.3) Justification des zones agricoles**

Le projet de PLU propose plusieurs zones agricoles pour une emprise totale de près de 70 hectares (ha), en réponse notamment aux espaces agricoles qui figurent au sein du SCoT Ouest. Des terrains sont également concernés par une protection de type terrains cultivés protégés (TCP) en zone urbaine UGa, protection proposée par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ces choix répondent à la volonté communale de pérenniser les fonciers aujourd'hui concernés par une exploitation agricole ou une activité agricole, mais également de reconquérir d'anciennes terres agricoles qui prospéraient autrefois et offraient ainsi un paysage moins boisé qu'actuellement.

Lors de la CDPENAF du 10 juillet 2024, le Préfet des Alpes-Maritimes a défini de nouvelles recommandations concernant la prise en compte de l'agriculture au sein des documents d'urbanisme. Une lettre circulaire valant recommandation en date du 10 juillet 2024 a donc été diffusée à l'ensemble des collectivités du département. Il y est notamment rappelé la nécessité de justifier l'inscription de zones agricoles afin de préserver les terres à forte valeur agronomique sur la base notamment de l'identification réelle des potentiels et de la disponibilité de la ressource en eau.

C'est dans ce cadre que la commune s'est engagée dans la réalisation d'un diagnostic agricole.

Le rapport de présentation y dédie ainsi une dizaine de pages, illustrée par des graphiques et cartes notamment.

Le diagnostic du PLU, ainsi que la partie dédiée aux justifications des zones agricoles, n'apportent pas suffisamment d'éléments à ce stade, répondant aux recommandations de

la CDPENAF, afin de justifier l'ensemble des zones agricoles.

La valeur agronomique des sols, l'identification des potentiels (degré de classification et type d'activité) ainsi que les éventuelles contraintes, ne sont pas suffisamment précisées pour chacune des zones agricoles proposées au sein du PLU, notamment celles qui aujourd'hui sont très boisées et n'accueillent plus d'activité depuis des années.

Il s'agit notamment des zones agricoles des secteurs Gabre (4,7 ha), Pons (1 ha), Carel (13 ha), Clavary Ouest (3,3 ha) et Gibéou (3,4 ha) ainsi des parties sud boisées du Domaine de la Frayère, et nord du secteur Vivier.

- Des compléments sont donc attendus dans le rapport de présentation concernant les zones agricoles du PLU, afin de conforter les choix de la commune.

\*\*\*\*

## **II/ Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux**

### **II.1) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Alpes-Maritimes**

Le SCoT Ouest Alpes-Maritimes a été approuvé le 20 mai 2021 et est exécutoire depuis le 04 août 2021.

Ce document cadre supra-communal, qui vise à terme l'horizon 2040, intègre les protections traduites dans la DTA des Alpes-Maritimes. Le SCoT a fait l'objet de deux modifications simplifiées qui ont été approuvées en 2022.

L'élaboration du PLU d'Auribeau-sur-Siagne est, d'une manière générale, compatible avec l'ensemble des orientations et objectifs inscrits au SCoT Ouest Alpes-Maritimes, notamment l'objectif de modération de consommation foncière, cadré au sein du SCoT à 3 ha au total à horizon 2040 pour la commune. C'est d'ailleurs la deuxième commune du périmètre du SCoT Ouest à traduire le SCoT dans son document d'urbanisme après la révision du PLU du Tignet.

Le rapport de présentation apporte des justifications détaillées de cette compatibilité au sein du rapport de présentation entre les pages 314 et 359 et ce pour chaque orientation du SCoT Ouest.

- Néanmoins, l'analyse du dossier arrêté met en exergue des points d'incompatibilité du projet de PLU. La commune devra donc soit apporter des éléments de justifications complémentaires, soit procéder à des évolutions dans le PLU afin de garantir cette compatibilité sur les sujets suivants : le zonage proposé sur certains secteurs (Nc, Nm, Nd et NI), la protection des zones humides et le règlement des zones N, dont le détail figurent dans les parties règlement écrit et règlement graphique du présent avis.

Concernant les zones humides et vallons, les ajustements attendus permettront de renforcer également la compatibilité avec le SDAGE et le PGRI 2022-2027.

- En outre, le rapport de présentation devra être complété afin de démontrer plus solidement la compatibilité du PLU avec le SCoT, concernant l'orientation n°4B2 du DOO qui intègre notamment la structuration de la liaison routière RD 609 Grasse/Auribeau-sur-Siagne en liaison principale ; l'orientation n°5C1 concernant la reconquête des milieux agricoles dont le potentiel des zones A identifiées devra être précisé, ainsi que l'orientation n°7A1 au regard des différentes zones naturelles

spécifiques proposées et qui sont concernées par des réservoirs de biodiversité au titre du SCoT (notamment NL, Nd, Nm).

## **II.2) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027**

En application de l'article L.131-1-8° du code de l'urbanisme, le PLU d'Auribeau-sur-Siagne doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027, le SCoT Ouest ayant été approuvé avant l'approbation de ce nouveau document, sans démonstration depuis de sa compatibilité avec le SDAGE.

Sur le bassin Rhône Méditerranée, le comité de bassin a adopté, le 18 mars 2022, le SDAGE 2022-2027, qui s'inscrit dans la continuité du précédent SDAGE, et a donné un avis favorable au programme de mesures qui l'accompagne.

Afin de faciliter la traduction des éléments pertinents du SDAGE 2022-2027 dans les documents d'urbanisme et la compatibilité de ces documents avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis dans le SDAGE 2022-2027 (article L.131-1-8° du CU), l'annexe n°5 du SDAGE liste sous forme de tableau les dispositions qui concernent les documents d'urbanisme.

La démonstration de la compatibilité du PLU avec le SDAGE 2022-2027 est cruciale, en particulier sur le volet ressource en eau et son adéquation avec le projet de territoire envisagé à l'horizon du PLU, ainsi que concernant le sujet de la bonne gestion des eaux pluviales. L'orientation fondamentale n°8 fait en effet le lien avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI), développé ci-après, dans un contexte de changement climatique.

Suite à l'adoption du dire de l'État eau/urbanisme en juillet 2024, la commune s'est engagée dans la réalisation d'un bilan de l'équilibre besoins/ressources qui a été produit par le SICASIL, en collaboration avec la CAPG compétente en la matière.

Comme cela est mentionné dans la partie I.1 du présent avis sur le volet ressource en eau, les éléments qui y figurent n'ont pas été clairement intégrés dans la partie diagnostic du PLU.

→ Des compléments sont donc attendus dans le PLU, ce qui permettra d'assurer la compatibilité du PLU avec le SDAGE 2022-2027.

Enfin, concernant la gestion des eaux pluviales, le projet de PLU arrêté intègre un article 13 dans les dispositions générales du règlement écrit, traitant notamment de cet enjeu ainsi qu'une note technique « *eaux pluviales* » dans les annexes sanitaires (pièce n°10b)

La note technique est intéressante en matière de zonage et d'obligation d'infiltration à la parcelle. Néanmoins, il serait nécessaire que le projet de PLU incite davantage à l'infiltration naturelle et réduise le recours systématique aux bassins de rétention en dur. Les axes ci-dessous pourraient être développés :

- imposer l'infiltration à ciel ouvert systématique : noues, tranchées drainantes dès lors que le sol est perméable, imposer des techniques végétalisées.
- réduire au maximum les bassins de rétention en dur, en privilégiant des revêtements perméables généralisés avec des pentes dirigées vers des zones d'infiltration douce.

- imposer un taux d'imperméabilisation maximum à la parcelle (ex: 40% max) plutôt que d'imposer seulement une compensation hydraulique ;
- le PLU réfléchit à la parcelle mais doit développer une approche systémique à l'échelle du quartier : incitation à la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage, mutualisation d'ouvrages.

### **II.3) Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027**

En application de l'article L.131-1-10° du code de l'urbanisme, le PLU d'Auribeau-sur-Siagne doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI du Bassin Rhône Méditerranée, le SCoT Ouest ayant été approuvé avant l'approbation de ce nouveau document, sans démonstration depuis de sa compatibilité avec le SDAGE.

Le PLU doit apporter la démonstration de sa compatibilité notamment avec les grands objectifs GO1 et GO2 du PGRI 2022-2027, ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan.

Une lettre circulaire du Préfet a par ailleurs été transmise le 07 juin 2023 afin de rappeler aux collectivités des Alpes-Maritimes, toutes soumises au risque inondation, le contenu et l'intérêt des objectifs et dispositions de ce document stratégique entré en vigueur le 08 avril 2022, au regard des intempéries meurtrières d'octobre 2015 et octobre 2020.

Les risques, et notamment le risque inondation très présent sur le territoire communal, ont globalement bien été pris en compte dans le projet de PLU.

- ➔ Afin de consolider la démonstration de la compatibilité du PLU avec le PGRI 2022-2027, il est attendu une identification claire au plan de zonage de l'ensemble des vallons et cours d'eau visés par l'article 25.3 du règlement écrit traitant de la préservation de la trame bleue et définissant une marge de recul inconstructible de 8m de l'axe des cours d'eau/vallons.

### **II.4) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)**

En application de l'article L.131-4-4° du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU d'Auribeau-sur-Siagne qui vise l'horizon 2035, doit justifier de sa compatibilité avec le PLH de la CAPG.

Le PLH de la CAPG 2017-2022 a été prorogé jusqu'à fin 2024. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, ce PLH est devenu caduc. Le PLH 2025-2030 est en cours de finalisation.

Une démonstration de la compatibilité du PLU avec le PLH de la CAPG 2017-2022, prorogé jusqu'à fin 2024 a été produite avec des précisions sur chaque gisement foncier qui avait été identifié au sein de ce PLH, aujourd'hui caduc. Les objectifs du PLH 2017-2022 ont été respectés avec 113 agréments, ce qu'il convient de relever.

Le rapport de présentation doit pouvoir également présenter les éléments figurant au PLH 2025-2030 concernant la commune d'Auribeau-sur-Siagne, auquel la commune a été associée compte tenu de son état d'avancement suffisant : premier arrêt du PLH le 03 avril 2025 et second arrêt le 26 juin 2025.

Il est à ce jour inscrit pour la commune dans le PLH 2025-2030 un objectif de production de 56 logements encadrés dont 36 LS et 20 BRS-PSLA à horizon 2030 avec la clé de répartition suivante : 30 à 40 % de PLAI, 50 à 70 % de PLUS et 0 à 20 % de PLS.

- La démonstration de la compatibilité du PLU avec le PLH devrait être complétée avec les objectifs inscrits au futur PLH 2025-2030 dont l'approbation devrait intervenir d'ici fin 2025.

### **II.5) Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)**

En application de l'article L.131-4-3° du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU d'Auribeau-sur-Siagne, doit justifier de sa compatibilité avec le Plan De Mobilité.

Le territoire de la CAPG est à ce jour pourvu d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) pour la période 2017-2027.

La démonstration de la compatibilité du PLU avec le PDU de la CAPG 2017-2027 semble satisfaisante excepté concernant l'action du PDU relative à l'intention de développer des projets de voiries nouvelles de délestage du réseau actuel dont 2 transitent par le territoire communal d'Auribeau-sur-Siagne (liaisons directes RD2562 et A8) dans l'objectif d'améliorer les liaisons de l'Ouest grassois. Cette intention figure également au SCoT Ouest dans son orientation n°4A1.

- Le rapport de présentation devra nécessairement préciser les raisons ayant conduit la commune d'Auribeau-sur-Siagne à ne pas traduire au sein du PLU ladite action figurant au PDU ainsi qu'au SCoT Ouest.

### **II.6) Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)**

En application de l'article L.131-5 du CU, le rapport de présentation doit apporter la démonstration de la compatibilité du PLU avec le PCAET en vigueur.

La CAPG dispose d'un PCAET, pour la période 2024-2029, qui a été approuvé en conseil communautaire le 20 juin 2024.

Le projet de PLU d'Auribeau-sur-Siagne mentionne le PCAET commun Ouest Alpes-Maritimes, non réglementaire, et non le PCAET de la CAPG auquel le PLU doit être compatible.

- Le rapport de présentation du PLU doit ainsi être ajusté en apportant la démonstration que le PLU d'Auribeau-sur-Siagne est compatible avec le PCAET de la CAPG 2024-2029.

\*\*\*\*\*

## **III/ Observations sur les différentes pièces du PLU**

### **III.1) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Le PADD, dont les orientations ont été débattues le 12 juin 2024, fixe cinq grandes orientations, portant un projet de territoire ambitieux.

Trois orientations mériteraient d'être complétées :

Orientation concernée	Observations
<p><b><u>Orientation n°1</u></b> Protéger, gérer et valoriser le grand cadre environnemental et paysager de la commune : aménager durablement le territoire</p>	<p>Les espaces de loisirs et les campings en bord de Siagne, traduits respectivement en zones NL et Nt, sont mentionnés dans la partie littérale du PADD mais auraient mérité en complément une identification au sein de la cartographie qui illustre l'orientation.</p>
<p><b><u>Orientation n°2</u></b> 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</p>	<p>Le projet de nouveau cimetière paysager, dans le secteur du Vallon de Juhan, classé en zone Nc au projet de zonage, n'est pas cité dans le PADD ce qui ne permet pas de justifier la création d'une seconde zone Nc dans cette zone.</p>
<p><b><u>Orientation n°4</u></b> Maîtriser le développement communal : structurer l'urbanisation du territoire</p>	<p>L'orientation du SCoT concernant l'intention de prolongement de liaison intercommunale de la Siagne par l'Ouest d'Auribeau-sur-Siagne, présente également au PDU CAPG 2017-2027, devrait pouvoir figurer dans cette orientation, au même titre que le projet d'école qui y figure mais dont il a été fait le choix de ne pas traduire cette volonté réglementairement à ce stade. L'ajout de l'intention de prolongement de liaison intercommunale au PADD facilitera, le cas échéant, une future traduction réglementaire.</p>

### III. 2) Le rapport de présentation

#### TOME 1 – DIAGNOSTIC & ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

##### Partie 1 – Diagnostic territorial et articulation avec les plans et programmes

###### Chapitre 1 : Diagnostic territorial

Concernant les compétences, les compétences eau et assainissement ne sont pas citées en page 13.

En page 16, au sujet des données INSEE de population, il convient de préciser qu'il s'agit des données millésimées 2021 qui sont entrées en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Dans la partie dédiée à l'évolution du parc de logement, il est fait référence page 25 à la frange sud loi Montagne. Or, la commune d'Auribeau-sur-Siagne n'est pas soumise à la loi montagne.

Concernant la vacance, il conviendrait de préciser le plus en amont possible que les chiffres de l'INSEE, qui relèvent la présence de 111 logements vacants, ont induit la réalisation d'une analyse plus poussée sur la base d'autres données, notamment fiscales et d'une vérification terrain par la commune. Les chiffres et pourcentages relatifs aux logements vacants doivent s'appuyer sur cette étude qui au final a identifié 5 logements réellement vacants.

→ Le diagnostic doit être précisé sur ce sujet.

La partie dédiée aux flux et aux mobilités pages 34 à 37 a été construite sur la base d'une enquête ménage et déplacement datant de 2011 et non sur les résultats de la récente enquête sur la mobilité dans les Alpes-Maritimes du conseil départemental, publiée en juin 2025, pour lesquelles la part de la voiture est passée de 54 % en 2009 à 46 % en 2023. La majorité des déplacements portent sur les achats et le travail dans le département et la part des vélos a augmenté de 52 %.

→ Il conviendra de mettre à jour les données sur la mobilité pour répondre justement aux orientations des dix prochaines années.

En page 42, l'offre en transports scolaires n'y figure pas.

→ L'offre en transports scolaires aurait mérité de figurer au diagnostic en complément de l'offre en transports en commun « classique ».

Concernant les équipements, il n'est pas fait mention du cimetière existant et de sa saturation qui induit la création d'une deuxième zone Nc dans le secteur du Vallon de Juhan pour la création d'un cimetière paysager. Le besoin n'est ainsi pas précisé ce qui ne permet pas de justifier la création d'un nouveau cimetière dans ce secteur.

→ Le diagnostic devrait être précisé sur ce sujet concernant l'emplacement retenu à ce jour (zone Nc) pour un futur cimetière, nonobstant le sujet d'incompatibilité potentielle au regard du SCoT Ouest à réétudier avec le syndicat.

Concernant les activités agricoles, cette partie est détaillée et illustrée. Néanmoins elle appelle les observations suivantes :

- Il est précisé en page 45 une baisse du nombre d'agriculteurs et du nombre d'exploitations. Or, en page 21 il est mentionné que le nombre d'agriculteurs a doublé sur la période 2015-2021 passant de 5 à 10 actifs.
  - Cette incohérence doit être corrigée.
- En page 45 il est indiqué que le territoire possède de véritables potentialités maraîchères qu'il conviendrait de mettre en valeur et de protéger.
  - Cette affirmation doit être étayée.
- Le diagnostic indique, en page 48, prélever pour les besoins agricoles de six exploitations dans le réseau d'eau potable, la nappe, les cours d'eau de la Siagne et le Riou.
  - Le diagnostic devrait indiquer les volumes prélevés actuellement et indiquer si les besoins futurs en volumes supplémentaires ont été pris en compte pour évaluer le besoin en fonction de la ressource en eau disponible.
- Concernant les potentialités agricoles, elles ont été estimées à hauteur de 25,8 ha. Les cartes en pages 53 et 54, qui identifient les espaces à potentiel, l'occupation du sol et les zones A proposées, ne permettent pas de justifier certaines zones qui aujourd'hui sont majoritairement boisées (feuillus) et où le potentiel n'a pas été défini.
  - Des éléments de justifications complémentaires devraient figurer dans le diagnostic.

Enfin page 60, l'enjeu concernant le logement n'apparaît pas dans le bilan socio-économique ce qui ne paraît pas refléter l'ensemble des enjeux auxquels le PLU doit répondre.

→ Le PLU doit être complété sur ce point.

## Chapitre 2 : Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

*Concernant la partie dédiée au SCoT :*

Des rectifications et ajustements sont nécessaires :

- Il est fait mention de la commune de Mandelieu-la-Napoule en pages 64 et 71, ce qu'il conviendra de corriger au profit de la commune d'Auribeau-sur-Siagne.
- Les pages 65 à 67, qui traitent du PADD du SCoT Ouest, n'étaient pas nécessaires. En effet, le PLU doit démontrer sa compatibilité avec le DOO du SCoT.
- Concernant les orientations en lien avec la modération de la consommation foncière, il convient de clarifier ce que constituent, au titre du SCoT Ouest, les Unités Nouvelles d'Accompagnement UNA (fonciers > à 2 500 m<sup>2</sup> situés en enveloppe urbaine) et les Unités Nouvelles Complémentaires UNC (fonciers situés en extension de l'enveloppe urbaine), qui doivent ainsi être comptabilisées dans la consommation foncière SCoT.
- Concernant les orientations sur les mobilités, le diagnostic doit pouvoir préciser en page 72 ce que prévoit le SCoT concernant la commune d'Auribeau-sur-Siagne notamment dans les orientations du DOO n°4B1 et 4B2 qui traitent des liaisons structurantes (création de la liaison routière intercommunale Siagne prolongée) et principales (structuration de la liaison routière RD 609 Grasse/Auribeau-sur-Siagne)
- De plus, les orientations liées à la trame verte et bleue auraient mérité d'être davantage décrites en page 73 notamment en précisant ce que le SCoT inscrit dans le DOO sur la commune d'Auribeau-sur-Siagne au sujet de la trame verte (réservoirs de biodiversité forestiers, ouverts et espaces agricoles, corridor écologique, espace naturel DTA).
- Enfin, la carte représentant le DOO page 74 doit pouvoir être davantage zoomée sur le territoire communal.

*Concernant la partie dédiée au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAPG.*

Elle traite exclusivement du PLH 2017-2022, prorogé jusqu'à fin 2024 et échu depuis.

La CAPG est engagée dans une nouvelle démarche de PLH pour la période 2025-2030. Le 2e arrêt de ce PLH a été acté en conseil communautaire le 26 juin 2025 après une phase d'avis des communes. Ce document est donc en cours de finalisation.

- Il convient, afin d'anticiper son approbation, de compléter le diagnostic avec les orientations et les objectifs de production inscrits, pour la commune d'Auribeau-sur-Siagne au futur PLH 2025-2030 : 246 logements à réaliser incluant 56 logements encadrés (36 logements sociaux et 20 BRS/PSLA).
- Concernant le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CAPG 2017-2027.

Le diagnostic y consacre les pages 78 à 81 sans toutefois faire ressortir la stratégie et les actions du PDU. Or, parmi les 50 actions, certaines concernent en particulier l'Ouest du pays grassois dont la commune d'Auribeau-sur-Siagne fait partie.

- Une mise en exergue des actions du PDU de la CAPG 2017-2027 auxquelles le PLU d'Auribeau-sur-Siagne doit se rendre compatible est nécessaire au sein de ce chapitre, notamment sur la base des éléments figurant en page 360 du Tome II du rapport de présentation.

*Concernant le SDAGE 2022-2027 :*

Il aurait été intéressant de compléter les informations présentes dans le diagnostic en mentionnant :

- l'annexe n°5 du SDAGE qui précise les dispositions qui concernent l'urbanisme permettant de voir si ces sujets-là sont abordés ou s'il faut les améliorer ;
- le dire de l'État eau-urbanisme acté par le Préfet en juillet 2024 et qui constitue une aide à la décision et un moyen d'identifier aux collectivités les points d'attention de l'État local sur le sujet de la disponibilité de la ressource en eau. C'est en effet au titre du SDAGE que le rapport de compatibilité doit être démontré dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

*Concernant le PCAET 2024-2029 :*

Les pages 84 et 85 traitent du Plan Climat Energie Territorial (PCET) Ouest Alpes-Maritimes qui a été adopté en décembre 2013 pour la période 2014-2019.

- Il convient que le diagnostic cite le PCAET de la CAPG adopté pour la période 2024-2029 et non le PCET Ouest 06 2014-2019.

Par ailleurs, il convient de préciser que, conformément à l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PCAET. Il n'y a pas de rapport de prise en compte comme mentionné en page 85.

*Concernant le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) :*

Les grands objectifs sont cités en pages 86 et 87.

- Il conviendrait de mentionner en complément la lettre circulaire du Préfet des Alpes-Maritimes, transmise aux collectivités le 07 juin 2023.

*Concernant la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes :*

Un SCoT étant exécutoire sur le territoire, les pages dédiées à la DTA des Alpes-Maritimes (pages 88 à 90) ne sont pas nécessaires dans le rapport de présentation, dès lors que la DTA est traitée dans la partie SCoT.

### Chapitre 3 : Besoins communaux et conclusion

*Concernant les surfaces agricoles :*

Au-delà de leur rôle de préservation et gestion des espaces naturels, il aurait été intéressant de préciser également page 95 leur rôle en faveur de la biodiversité, de la gestion des risques et de la préservation des paysages.

En page 97, au sujet du logement, le nouveau PLH 2025-2030 en cours de finalisation doit être mentionné.

### *Concernant les équipements publics :*

La nécessité d'un nouveau cimetière communal n'apparaît pas dans cette partie dédiée aux besoins, ce qui ne permet pas de justifier la création d'une seconde zone Nc dans le secteur du Vallon de Juhan.

- Le diagnostic doit être complété concernant la saturation du cimetière existant, afin de pouvoir justifier du besoin de création d'un nouveau cimetière, nonobstant le sujet d'incompatibilité à étudier avec le syndicat du SCoT. Les différentes solutions étudiées devront être précisées.

## **Partie 2 – Rapport environnemental**

### Chapitre 1 : Composantes environnementales

#### *Concernant le climat :*

La page 104 de ce chapitre est dédiée au climat. Cette page aurait pu être complétée d'informations relatives au changement climatique, que l'on retrouve beaucoup plus loin dans le rapport, en page 227. La lutte et l'adaptation au changement climatique figurent parmi les objectifs généraux de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

La page 268 du rapport indique des tendances qu'il conviendrait de rappeler et la page 292 fait du climat un enjeu.

- Le diagnostic mérite d'être renforcé, notamment au regard du Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC), publié le 10 mars 2025, qui repose désormais sur une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) afin de préparer la France aux niveaux de réchauffement suivants (base données GIEC) : +1,7°C en 2024, + 2°C en 2030, +2,7°C en 2050, +4°C en 2100.

Le PNACC contient 52 mesures pour tous les secteurs d'activités et plus de 200 actions concrètes pour les court, moyen et long termes. La mesure n°23 "*Intégrer progressivement la trajectoire de réchauffement de référence dans tous les documents de planification publique*" est particulièrement intéressante concernant la prise en compte de ce phénomène dans les documents de type PLU.

#### *Concernant les risques naturels :*

La partie dédiée au risque de mouvements de terrain (pages 116 et 117) fait notamment état du PPRMT approuvé le 04 novembre 2004. Néanmoins, il ne précise pas les mouvements repérés hors zone d'aléa fort et qui ont conduit la commune, par principe de précaution, à instaurer une zone UC indicée risques (UCr), dont la constructibilité est très restreinte. De plus, la page 128, consacrée à l'aléa retrait gonflement des argiles, aurait mérité d'être ajoutée à la partie dédiée aux mouvements de terrain.

La commune d'Auribeau-sur-Siagne est impactée par un ouvrage de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran. Toutefois, le chapitre dédié aux risques ne mentionne pas le risque de transport de matières dangereuses dont la canalisation de transport de gaz haute pression.

- Afin de justifier le choix d'une zone UCr au sein du plan de zonage, il convient de compléter le diagnostic sur le risque mouvements de terrain devant comprendre également la problématique de l'aléa retrait gonflement des argiles.

- Le risque de transport de matières dangereuses doit également être ajouté à ce chapitre.

#### *Concernant la biodiversité :*

Le diagnostic mentionne en page 137 que « l'étude des habitats, de la faune et de la flore sur le territoire d'Auribeau-sur-Siagne est basée sur une analyse bibliographique. Elle sera complétée par des investigations de terrain centrées sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le projet de PLU ». Selon la page 611 du rapport de présentation, les journées de terrain ont été réalisées majoritairement en 2016/2017 (et complétées à l'hiver 2025), ce qui peut en réduire la pertinence.

Page 149 il est précisé que le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est en cours d'élaboration et que le PLU d'Auribeau-sur-Siagne doit le prendre en compte. Ce schéma régional a été finalisé depuis plusieurs années et figure en annexe du SRADDET approuvé en octobre 2019. De plus, étant donné que le territoire est concerné par un SCoT, le PLU n'a pas à prendre en compte le SRCE annexé au SRADDET, lui-même traduit au sein du SCoT Ouest, document intégrateur.

Page 154, il est par ailleurs indiqué que le SCoT Ouest doit être compatible avec le SDAGE 2016-2021, information qu'il convient de mettre à jour avec le SDAGE 2022-2027.

Enfin dans cette partie dédiée à la biodiversité, il aurait été opportun d'y intégrer également les éléments liés à la trame noire, étant donné que l'OAP thématique y fait référence. Des informations concernant la pollution lumineuse figurent en page 228 du rapport de présentation.

#### *Concernant l'analyse urbaine par entité :*

- globalement sur l'ensemble des cartes d'enjeux de chaque entité, il serait souhaitable d'identifier les espaces de respiration/protections traduites au sein du plan de zonage à savoir les éléments de paysage à protéger, les secteurs de restanques ainsi que les terrains cultivés protégés, notamment ceux présents en zone urbaine.
- sur l'entité du village, il conviendra d'adapter la carte des enjeux en page 180 afin de ne plus référencer le secteur Madon sur le socle du village en tant que zone agricole et d'être cohérent avec le contenu du plan de zonage.
- Sur l'entité n°3a Clavary, la volonté de créer un cimetière dans le secteur du Vallon de Juhan n'apparaît pas, ne permettant pas de comprendre l'inscription d'une zone Nc et d'un emplacement réservé dans ce secteur.

#### *Concernant les réseaux :*

Le diagnostic reprend de manière très succincte en page 202 les éléments demandés dans le dire de l'État eau/urbanisme, inscrits dans la note eau annexée au PLU (annexe n°10a).

Il conviendrait que cette partie dédiée aux réseaux fassent référence aux différentes notes techniques annexes au PLU (eau potable, eaux usées, eaux pluviales).

#### *Concernant l'ambiance sonore :*

La page 223 précise qu'aucun arrêté préfectoral pour les voies bruyantes n'a été pris. Or, il existe bien un arrêté préfectoral à cet effet, l'AP n°2016-112 du 18 août 2016.

### *Concernant la qualité de l'air :*

Le bilan sur la qualité de l'air est présenté succinctement en page 225 du rapport : « la majorité des pollutions atmosphériques observées sur le territoire communal est principalement due au secteur du transport ». La carte de synthèse annuelle de la qualité de l'air sur la commune, issue des données de l'année 2023 d'AtmoSud, aurait mérité de figurer dans le rapport. Cette carte met en évidence une qualité de l'air moyenne et mauvaise le long des axes routiers.

- Le PLU devra être complété avec la carte susmentionnée disponible sur le site Atmosud et figurant dans l'avis de l'Agence Régionale de la Santé en annexe du présent avis.

De plus, le rapport de présentation ne fait pas référence au Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) approuvé le 05 avril 2022 qui intègre la commune d'Auribeau-sur-Siagne. A ce titre, l'action 41 du PPA fixe comme objectif d'éviter l'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée en limitant l'implantation d'immeubles accueillant du public, d'établissements sensibles et de logements à proximité des principaux axes de transport, et la planification devra :

- décrire des principes d'organisation urbaine, architecturale et paysagère limitant les nuisances liées à la pollution de l'air dans les secteurs à proximité des voies de catégorie 1, 2 et 3 dans l'arrêté préfectoral de classement sonore ;
- déterminer les secteurs pour lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est incompatible avec une qualité de l'air localement dégradée.

### Chapitre 2 : Perspectives d'évolution

#### *Concernant l'enveloppe urbaine :*

L'enveloppe urbaine a été délimitée au plus près des constructions et en cohérence avec les poches bâties existantes excepté pour le secteur du Moulin du Sault qui ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune demande d'autorisation d'urbanisme à ce jour.

- Ayant été qualifiée d'Unité Nouvelle Complémentaire (UNC) au titre du SCoT puisque située en extension de l'enveloppe urbaine et ayant été pris en compte comme tel dans le calcul de la consommation d'ENAF future, la capacité foncière du secteur du Moulin du Sault de 1 343 m<sup>2</sup> d'emprise (en zone UBa) doit être supprimée de l'enveloppe urbaine figurant sur l'ensemble des cartes du rapport de présentation. De plus, aucun projet n'a été précisé à ce jour.

Plusieurs millésimes sont proposés : 2020 au titre du SCoT, 2021 au titre de la loi climat et résilience et 2024 à titre indicatif et correspondant aux secteurs actuellement urbanisés de la commune.

- Il conviendrait de préciser en page 236 que l'enveloppe urbaine a été inscrite au SCoT à titre indicatif, comme le mentionne l'orientation n°1C3 du DOO du SCoT Ouest.

#### *Concernant l'analyse de la consommation foncière passée (22 août 2011 – 21 août 2021) :*

Dans la période 2011-2021, 6 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) ont été comptabilisés, chiffre qui figure dans l'ensemble des pièces du PLU notamment le rapport de présentation et le PADD, à partir d'une méthodologie clairement définie et partagée.

L'analyse pour la période 2014-2024 a été également réalisée, comme le prévoit l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Elle estime la consommation d'ENAF à hauteur de 5,6 ha entre 2014 et 2024.

L'analyse quantitative permet d'identifier une donnée de consommation foncière territorialisée et précise. Cette estimation est différente de celle figurant sur le portail de l'artificialisation des sols (2,1 ha), rappelée en page 249 du rapport de présentation.

L'analyse qualitative relative à cette consommation est également précisée et indique que cette consommation a permis la création de 203 logements dont 178 en collectifs et qu'elle s'est faite en majorité sur des espaces naturels.

L'analyse quantitative et qualitative de la consommation passée appelle des observations, afin d'en améliorer la traduction et justification :

- Concernant le contexte législatif et réglementaire, il est nécessaire de préciser en page 241 et 249 que la modification n°1 du SRADDET, intégrant la territorialisation des objectifs de modération de consommation foncière par territoire de SCoT, a été approuvée par le Préfet de Région le 03 juillet 2025.

A ce titre, il convient de préciser que la compatibilité du SCoT Ouest avec le SRADDET modifié est un sujet qui relève dans un premier temps du syndicat qui devra faire l'analyse précise des incidences des dispositions du SRADDET modifié sur les objectifs portés actuellement par le SCoT Ouest en matière de consommation foncière.

- Concernant la grille de critères applicable pour l'analyse figurant au sein d'un tableau en page 246, il aurait été utile de définir et mieux justifier certaines notions (sols compactés, stabilisés, imperméabilisés, etc.) et certains seuils (< à 5 %, <10 %, >30 %, > ou < à 50 m<sup>2</sup>, etc.). De même, les trois critères définis dans la grille pourraient gagner en lisibilité en étant caractérisés (ex : critère 1 → superficie de la parcelle).
- La consommation en densification (non ENAF) constatée entre 2011 et 2021, par ailleurs illustrée en bleu dans la carte page 251, n'est pas précisée. Des éléments chiffrés devront être apportés en complément, afin de préciser l'emprise des terrains consommés en « densification » et ce qu'ils ont permis de produire notamment en termes de logements.
- La délimitation de l'enveloppe urbaine millésimée 2011, qui ne figure pas dans le dossier, aurait permis de préciser l'analyse qualitative à savoir si les fonciers ENAF ont été consommés dans l'enveloppe ou en dehors de cette enveloppe. Cette enveloppe doit figurer dans le PLU.
- Les calculs ayant conduit à déterminer les objectifs de consommation théorique maximum vis-à-vis de la loi climat et résilience (3 ha à l'horizon 2031 et 3,6 ha à l'horizon 2035), mentionnés page 249, doivent être précisés en page 249 comme cela a été fait dans l'encadré figurant en page 518.

*Concernant l'analyse de la consommation d'ENAF (août 2021-mars 2025) :*

La consommation d'ENAF depuis août 2021 et jusqu'à mars 2025 est de l'ordre de 2 ha selon la page 255 du rapport. Il est par ailleurs indiqué que « depuis août 2021, des permis de construire ont été accordés et mis en œuvre sur le territoire communal. Il s'agit de coups partis ».

Ce chapitre appelle les observations suivantes :

- Les PC accordés et mis en œuvre ne constituent pas des coups partis comme mentionné mais bien une consommation d'ENAF déjà constatée. Les coups partis sont en effet des PC accordés mais dont les travaux n'ont pas encore été mis en œuvre. A ce titre il convient de confirmer que le chiffre de 2 ha concerne bien des PC mis en œuvre et donc de la consommation déjà réellement constatée, et de préciser en complément le chiffre relatif aux PC non mis en œuvre constituant ainsi les coups partis.
- La consommation par densification n'est quantitativement pas précisée bien qu'elle soit illustrée sur la carte page 255. Le chiffre de consommation foncière en densification depuis août 2021 doit être précisé.

*Concernant l'analyse de la consommation foncière au titre du SCoT (janvier 2020-mai 2025)*

Cette analyse est complète et clairement expliquée au sein du rapport de présentation. Deux ha de crédits SCoT ont d'ores et déjà été consommés depuis 2020 sur les 3 ha d'enveloppe foncière allouée à la commune à horizon 2040 par le SCoT.

Cette analyse induit les observations suivantes :

- La carte présente page 257 ne permet pas de confirmer que les fonciers identifiés en rouge sont dans ou en dehors de l'enveloppe urbaine. Le figuré devrait pouvoir uniquement afficher un contour afin de voir les délimitations de l'enveloppe urbaine.
- L'analyse précise les consommations déjà constatées mais pas les éventuels « coups partis », c'est à dire les PC qui auraient été délivrés sur des fonciers « SCoT » mais non encore mis en œuvre. Comme cela a été fait au titre de la loi climat et résilience, l'analyse relative à la consommation au titre du SCoT doit être complétée avec l'identification des éventuels « coups partis SCoT ».

*Concernant l'analyse des potentiels de densification :*

Au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, il est fait état au sein des pages 263 à 265 d'un potentiel net de 2,6 ha, tenant compte des enjeux de protection (paysagers, agricoles etc.) sur 5,2 ha de fonciers en densification et en ENAF au total (calcul brut).

L'analyse des potentiels de densification appelle les observations ci-dessous :

- Un tableau récapitulatif aurait été opportun afin de préciser en ENAF et en densification : les capacités d'accueil (calcul brut) et le potentiel net afin que l'ensemble des chiffres soient clarifiés et compris.
- Le potentiel net (2,6 ha) doit préciser les fonciers ENAF des fonciers en densification.
- L'article L.151-5 du code de l'urbanisme prévoit depuis la loi climat et résilience l'obligation de produire à l'appui du PLU, qui présente des ouvertures à l'urbanisation, une étude de densification qui devrait constituer une pièce annexe du rapport de présentation. La page 309 du rapport de présentation rappelle cet article. Cette étude devra être formellement intégrée dans le PLU approuvé et devra préciser, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Concernant les évolutions probables des composantes environnementales :

La tendance relative à l'état quantitatif de l'eau n'est pas précisée dans le tableau page 268 en complément de la tendance mentionnée concernant l'état qualitatif.

- Une appréciation est donc à ajouter dans le tableau précisant la baisse de l'état quantitatif de l'eau.

Globalement, les tendances liées aux risques naturels semblent être minimisées notamment au regard du changement climatique. La tendance concernant le retrait gonflement des argiles ne semble pas correspondre avec ce qu'il est constaté de plus en plus fréquemment sur les habitations. De plus, il est mentionné « *les risques restent inchangés tant que les secteurs à risques sont exempts de population pendant les saisons risquées* ». Or les secteurs concernés sont situés en zone urbaine et sont habités à l'année.

Concernant l'énergie, il est notamment précisé que le potentiel de type éolien peut être développé sur la commune. Or, aucune information à ce sujet n'est développée dans le rapport de présentation qui indique par ailleurs en pages 215 et 219 que ce potentiel est à exclure.

### Chapitre 3 : Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU

En page 274, il convient d'apporter des précisions au sujet des secteurs « Vallon de Juhan » et « Moulin de Sault », classés en zone UF et UBa au PLU. Le rapport de présentation doit être complété avec les éléments d'informations suivants :

- Concernant le secteur « Vallon de Juhan » (1,6 ha), il figure en réservoir de biodiversité au sein du SCoT Ouest mais son urbanisation a été actée dans le cadre d'une dérogation en 2019, sous l'égide du RNU, après un avis conforme de la CDPENAF. Un PC a été délivré en mars 2020. La programmation de l'opération « *Les Hauts d'Auribeau* », structurante pour la commune, doit être précisée au sein de la page 275 du rapport de présentation.
- Concernant le secteur « Moulin du Sault » (0,13 ha) il se situe dans les espaces non agglomérés au sein du SCoT et a été qualifié d'UNC dans le cadre du calcul de la consommation foncière future. La localisation du secteur du Moulin du Sault située hors enveloppe urbaine actuellement doit être mentionnée et le potentiel de développement précisé notamment au regard de son classement en zone UBa au PLU.

En dehors des deux sites précités, l'évolution du secteur du Vallon de Juhan, concerné par la zone Nc et un emplacement réservé pour création d'un nouveau cimetière, n'a pas été analysée. Or, cette zone est susceptible d'être touchée de manière notable.

- Une analyse est attendue dans ce chapitre concernant la zone Nc du Vallon de Juhan compte tenu son caractère naturel et boisé à ce jour.

### Chapitre 4 : Enjeux environnementaux à retenir pour l'élaboration du PLU

Page 296, il est mentionné la révision du PLU d'Auribeau-sur-Siagne. Or, il s'agit de l'élaboration du premier PLU de la commune.

## **TOME II – DIAGNOSTIC & ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Partie 3 – Résumé du diagnostic et des enjeux/besoins du territoire**

Concernant le logement, il convient d'adapter le paragraphe citant le PLH avec les objectifs du futur PLH 2025-2030 dont l'approbation interviendra fin 2025 et non le PLH 2017-2022 caduc.

La partie dédiée aux équipements ne fait pas état d'un besoin de nouveau cimetière.

## **Partie 4 – Justification des choix retenus pour établir le PLU**

### Chapitre 1 : Motifs des changements apportés

En page 310 il est mentionné que l'évaluation environnementale figure en partie 3 du document. Or, il s'agit de la partie 5.

- *Concernant la compatibilité avec les documents supra-communaux :*

Il convient de supprimer la partie dédiée à la DTA des Alpes-Maritimes puisqu'un SCoT est actif sur le territoire (SCoT Ouest Alpes-Maritimes) et fait office de document cadre, excepté pour les documents supra qui auraient été adoptés après l'approbation du SCoT en mai 2021 à savoir le SDAGE et le PGRI 2022-2027 du bassin Rhône Méditerranée concernant le territoire d'Auribeau-sur-Siagne.

- ✓ Concernant le SCoT Ouest :

- concernant les justifications du taux de croissance démographique, il est noté « *Le développement de la commune est envisagé dans les dents creuses des zones urbaines déjà établies excepté pour le secteur du Vallon de Juhan où un permis de construire a été accordé en 2019 en dehors de l'enveloppe urbaine* ». En complément de ce secteur d'1,62 ha, il est également prévu une extension de l'enveloppe urbaine à proximité, secteur du Moulin du Sault, sur un terrain communal de l'ordre de 0,14 ha.

- ➔ Le secteur du Moulin du Sault, mentionné au sein du PADD en tant qu'unité nouvelle complémentaire (UNC) de 0,14 ha, en extension de l'enveloppe urbaine, doit également être mentionné au sein du rapport de présentation en page 314, tout comme il est cité en page 315

- concernant le logement, il est précisé page 320 que le PLU prévoit 87 logements sociaux. Cette mention mérite d'être précisée notamment au regard des outils utilisés, des projets en cours ou programmés. De plus, il convient également de faire le lien avec le futur PLH 2025-2030 en cours de finalisation.

- concernant l'enjeu énergétique, il convient en page 325 de préciser le contenu de l'article 26 des dispositions générales du règlement afin de comprendre concrètement les dispositifs prévus à cet effet.

- concernant le tourisme, la page 328 pourrait également citer les zones NL (loisirs) et la zone Nt (camping) prévues au sein du PLU, qui participent à cet enjeu.

- concernant les mobilités, la page 330 précise que la liaison intercommunale n'étant qu'au stade des réflexions, aucune traduction réglementaire ne figure au sein du PLU d'Auribeau-sur-Siagne. En revanche ne figure aucune justification concernant l'orientation n°4B2 du DOO qui intègre notamment la structuration de la liaison routière RD 609 Grasse/Auribeau-sur-Siagne en liaison principale.

- ➔ Des justifications concernant la compatibilité du PLU avec l'orientation n°4B2 (les mobilités principales du SCoT Ouest) sont attendues notamment concernant la liaison principale « *RD609 Grasse Auribeau-sur-Siagne* »

- concernant la préservation et la restauration de la trame verte et bleue, les justifications ne citent pas les zones N indicées concernées par les réservoirs de biodiversité du SCoT Ouest.

- Des justifications doivent être ajoutées concernant les zones naturelles spécifiques inscrites au projet de PLU et qui sont concernées par un réservoir de biodiversité au SCoT.

- concernant l'eau, il est indiqué page 355 que le PLU prend en compte la servitude relative aux périmètres de captage (SUP AS1) et que le périmètre de protection rapproché est reporté au plan de zonage. Les cours d'eau et vallons, inconstructibles par principe à partir de 8m de l'axe de ruissellement comme le mentionne l'article 25.3 des dispositions générales du règlement, sont par ailleurs difficilement identifiables sur le plan de zonage.

- Il conviendra de mentionner en complément sur le plan de zonage le périmètre de protection immédiat relatif à la SUP AS1, précisée à l'article 28 des dispositions générales du règlement, et les vallons où s'applique l'article 25.3 du règlement.

- concernant l'énergie, le dispositif de majoration des volumes constructibles, précisé à l'article 26 des dispositions générales du règlement, pourrait être mentionné en complément page 359.

- ✓ Concernant le Plan de Déplacements Urbains (PDU) :

Il ne s'agit pas du PDU du réseau Sillages, mais du PDU de la CAPG, information qu'il convient de corriger page 360.

Il conviendra également dans le dossier approuvé d'apporter des précisions sur le contenu de l'axe n°1 du PDU relatif à l'amélioration des liaisons de l'Ouest grassois avec 3 branches et les raisons ayant conduit la commune à ne pas les intégrer dans le PLU. L'état des réflexions à ce stade par l'EPCI doit être précisé.

- ✓ Concernant le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Les pages 361 à 366 font référence au PLH de la CAPG 2017-2022, prorogé jusqu'à fin 2024.

Il est fait état des projets livrés ou en cours mais il conviendra au sein du dossier de PLU approuvé d'objectiver le sujet du logement, notamment à caractère social, en se projetant notamment sur la base du PLH 2025-2030 dont l'approbation est programmée d'ici fin 2025.

Une coquille apparaît en page 365 concernant le zonage, l'opération « *Les Hauts d'Auribeau* » est classée en zone UF et non UE comme mentionné et qui n'existe pas au sein du plan de zonage.

- ✓ Concernant le SDAGE 2022-2027 :

En page 367, il est mentionné que le PLU n'ouvre pas à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles. Or deux secteurs situés en dehors de la PAU sont proposés à l'urbanisation, en zone UF, dont le secteur du Vallon de Juhan où une opération de 111 logements est en cours de travaux. Cette mention est donc à faire évoluer.

Concernant la préservation des zones humides et des vallons, il conviendra au sein du dossier approuvé de renforcer leur identification au sein du plan de zonage, en cohérence avec le règlement écrit, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

La liste des essences végétales à privilégier notamment locale, annexée au règlement, pourrait être précisée dans ces pages car cette volonté contribue à réaliser des économies d'eau.

- ➔ Outre les différentes dispositions inscrites au PLU (maîtrise du développement communal notamment par des zones urbaines contenues, coefficient de pleine terre, identification d'éléments de paysage, gestion des eaux pluviales, préservation des vallons et zones humides, liste des essences végétales à privilégier), l'identification de mesures concrètes comme la limitation de la taille des piscines, une meilleure infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec obligation de noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration ou encore la récupération et la réutilisation des eaux de pluies et des eaux grises, sont des mesures qui permettraient de confirmer l'ambition d'économiser l'eau et de maintenir un équilibre de la ressource sur le moyen et long terme.

- ✓ Concernant le PCAET 2024-2029 de la CAPG :

La page 370 du rapport de présentation traite du PCAET de l'Ouest 06.

Le territoire de la CAPG est doté d'un PCAET pour la période 2024-2029, approuvé en conseil communautaire le 20 juin 2024.

- ➔ La page 370 du rapport de présentation doit être adaptée et intégrer la démonstration de la compatibilité du PLU avec le PCAET 2024-2029 de la CAPG.

- ✓ Concernant le PGRI 2022-2027 :

Il conviendra de préciser dans le dossier approuvé qu'il s'agit du PGRI 2022-2027.

La préservation des restanques, figurant dans le PLU dans plusieurs zones urbaines au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, mérite d'être précisée dans les pages dédiées au PGRI car il s'agit d'une mesure permettant notamment de casser la vitesse d'écoulement des eaux pluviales et par la même favoriser une meilleure infiltration de ces eaux.

## Chapitre 2 : Explication des choix retenus pour le PADD

Certains sujets présents au sein du PADD méritent d'être précisés dans cette partie :

- orientation n°1 : les actions du PADD relatives aux économies d'eau et à la gestion des eaux pluviales ne sont pas clairement traitées et expliquées dans le tableau page 377. Concernant les risques naturels, il aurait été opportun d'indiquer que le PLU prend en compte également les mouvements de terrain repérés ces dernières années dans les secteurs qui ne sont pas classés en zone à risque fort au sein du PPRMT (zone Ucr).

- orientation n°2 : les explications des choix de l'action du PADD relative aux équipements en réponse aux enjeux n'intègrent pas d'élément permettant de justifier la création d'une seconde zone NC d'1,5 ha dans le secteur du Vallon de Juhan. Les zonages N spécifiques, notamment les zones Nm et Nd nécessitent d'être mentionnées en page 382.

- orientation n°3 : concernant le logement, il convient de compléter l'argumentaire en faisant le lien avec le futur PLH 2025-2030 qui sera prochainement approuvé.

- orientation n°4 : les éléments expliquant l'action du PADD visant à permettre la concrétisation des orientations et objectifs du PDU à travers le PLU méritent d'être complétés. Le PADD n'intègre pas d'action concernant l'amélioration des liaisons de

l'Ouest grassois, action/orientation inscrite au PDU de la CAPG et au SCoT Ouest, comme mentionné précédemment.

- orientation n°5 : les réponses apportées concernant l'objectif en terme de taux de croissance démographique méritent d'être complétées afin de préciser notamment « *les réalités et potentialités foncières de la commune* » mentionnées page 390.

- Concernant la consommation foncière, étant donné l'horizon visé par le PLU (2035), il aurait été opportun de préciser en page 391 la consommation théorique maximum qui serait permise au titre de la loi climat et résilience, en complément des 3 ha mentionnés à horizon 2030, soit 3,6 ha calculés.
- Par ailleurs, il conviendra de clarifier le décompte des 0,4 ha de « coups partis » au titre du SCoT (UNC) qui ne sont pas pris en compte dans le calcul des 2,47 ha de consommation d'ENAF planifiée. Ce choix induirait une consommation supplémentaire entre janvier 2020 et août 2021.

### Chapitre 3 : Motifs de la définition des OAP

Il convient de se référer aux observations infra concernant les OAP.

### Chapitre 4 : Motif de délimitation des zones et des règles

- *Concernant les zones urbaines :*

Zone UA : il convient de préciser en page 440 que le secteur est concerné par le périmètre de diversité commerciale.

Zone UC : il convient de préciser en page 434 les éléments ayant conduit à déterminer un aléa fort de mouvements de terrain non intégré au PPRMT et qui justifierait la zone spécifique UCr. Il est également nécessaire d'ajouter en page 441 que l'article 26 ne s'applique pas à la zone UCr.

Zone UF (non la zone UE comme mentionné en page 406) : les programmes de logements livrés et en cours de construction pourraient être précisés en page 447 (surface de plancher, nombre de logements dont logements sociaux etc.).

Zone UG : les conditions de construction notamment précisées à l'article UG4 mériteraient d'être rappelées en page 456 (20 % de SdP max avec plafond à 200 m<sup>2</sup> pour la construction d'habitation, piscines limitées à 40 m<sup>2</sup> et annexes à 30 m<sup>2</sup>)

- *Concernant les zones agricoles :*

Afin de démontrer la bonne prise en compte des recommandations de la CDPENAF de juillet 2024, plusieurs zones agricoles nécessitent des justifications complémentaires notamment concernant le potentiel agricole (qualification du potentiel et type d'activité envisagé) et les projets éventuellement en réflexion, quand bien même ces secteurs seraient identifiés au SCoT Ouest en tant qu'espaces agricoles.

- Des éléments complémentaires sont attendus concernant les zones agricoles des secteurs Gabre (4,7 ha), Pons (1 ha), Carel (13 ha), Clavary Ouest (3,3 ha) et Gibéou (3,4 ha) ainsi des parties sud boisée du Domaine de la Frayère, et nord du secteur Vivier.

- *Concernant les zones naturelles :*

La page 486 apporte des justifications au sujet de la création d'une seconde zone Nc au PLU sur 1,5 ha d'espaces non bâtis.

→ Il convient de se référer aux observations sur ce sujet traité ci-avant.

- *Concernant les prescriptions :*

Concernant l'emplacement réservé (ER) n°3 relatif à la création d'aménagements extérieurs et stationnements pour le futur cimetière, il convient de prendre en considération les observations mentionnées ci-avant.

Concernant l'ER n°6 qui permettrait de créer des espaces verts liés à la Siagne, il convient de préciser en page 497 qu'il se situe en zone rouge au PPRI en vigueur.

Concernant les ERMS, le rapport de présentation apporte peu de justifications qui permettraient d'entrevoir une mise en œuvre effective de l'ERMS n°2 inscrit au dossier arrêté. Il semble en effet s'agir d'une résidence assez récente.

- L'opportunité de création de l'ERMS n°2 doit être précisée dans les pages 499 et 500.
- Concernant les prescriptions environnementales et paysagères, il conviendrait d'apporter des justifications concernant les alignements d'arbres qui ne figurent pas au sein du dossier.

#### Chapitre 5 : Superficie des zones et capacités d'accueil du PLU

Au regard des règles établies par le PLU, les capacités d'accueil globales du projet de PLU sont de l'ordre de 4,4 ha dont 2,5 ha d'ENAF (dont 1,9 ha au titre du SCoT Ouest), ce qui constitue le chiffre de consommation future planifiée à horizon 2035. Le PLU identifie par ailleurs 1,97 ha en densification.

Ces potentiels permettraient la production théorique de 237 logements dont 87 logements sociaux, tenant compte du phénomène de rétention foncière d'1/3 excepté pour les ERMS et les PC délivrés.

La commune prévoit par ailleurs de remobiliser 25 logements vacants ou résidences secondaires.

Il est mentionné que ces chiffres permettent de répondre aux besoins inhérents au taux de croissance démographique annuel de +0,35 % retenu par la commune à horizon 2035.

Sur les 237 logements potentiellement créés :

- 193 logements seraient créés au sein des ENAF (dont 76 LS) et 44 logements au sein des espaces en densification ou renouvellement urbain (dont 11 LS)

- 189 logements dont 72 LS ont été réalisées ou sont en cours (PC délivrés mis en œuvre ou pas encore), notamment en zone UF du PLU (opération « *Les Hauts d'Auribeau* » de 111 logements dont 52 LS).

La zone UB correspond aux espaces de développement de la commune où une densification du tissu urbain constitué est proposée. La zone UB propose 53 % du potentiel constructible sur des espaces non bâtis actuellement, soit 106 logements tenant compte de la rétention foncière. La zone UF quant à elle accueille l'opération « *Les Hauts d'Auribeau* » en cours de travaux, comportant 111 logements dont 52 LS.

Le chapitre dédié aux capacités d'accueil du PLU appelle les observations suivantes :

- Le choix d'appliquer un coefficient de rétention foncière qui, de fait, a une incidence sur le nombre de logements à créer et le besoin en foncier, doit être davantage justifié au sein du rapport de présentation (page 512), au regard notamment de la dynamique constatée ces dernières années en matière de demandes d'autorisations d'urbanisme. Ces données permettront d'asseoir et d'objectiver le taux retenu.
- La carte page 514 identifie le projet Pitch mais aurait mérité également d'identifier le projet porté par Nexity (65 logements dont 20 LS) par ailleurs pris en compte et mentionné dans le rapport de présentation dans les « coups partis ».
- Page 515 le chiffre relatif aux dents creuses (0,84 ha) n'est pas identique à celui précisé au sein du PADD (0,7 ha), ce qui a des conséquences sur le chiffre global de consommation future (2,6 ha). Une cohérence entre les chiffres est ainsi nécessaire.
- Page 515, la prise en compte ou non dans le chiffre de consommation ENAF passée ou future des 0,4 ha issus de PC autorisés et réalisés en dehors de l'enveloppe urbaine, donc en UNC au titre du SCoT, est à clarifier.
- En page 516, comme mentionné précédemment, le secteur du Moulin du Sault (emprise de 0,14 ha en zone UBa), identifié par un contour vert sur la carte, ne peut être considéré « dans l'enveloppe urbaine » d'autant qu'il est qualifié d'UNC au titre du SCoT. Cette mention doit être rectifiée au sein de la page 516 notamment.
- L'approbation de la modification n°1 du SRADDET par arrêté du Préfet de Région le 03 juillet 2025 doit être mentionnée.

## **Partie 5 – Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**

Concernant l'enjeu de préservation de la biodiversité, sont mentionnés les secteurs sud et sud-est alors que le Tome I précise les secteurs Sud-Ouest, Nord-Ouest et Est en page 296.

- Une cohérence des enjeux hiérarchisés est attendue dans l'ensemble des pièces du rapport de présentation.
- Cette partie ne fait pas mention des incidences prévisibles sur l'environnement de la zone Nc du Vallon de Juhan (1,5 ha) notamment au regard de la préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques ainsi que de la consommation de l'espace.
- De même, l'impact au titre de la qualité des paysages du développement de l'énergie photovoltaïque notamment n'a pas été précisé, notamment au regard du site inscrit.
- Il convient de rappeler en page 561 concernant les incidences sur la consommation foncière que le projet de PLU prévoit deux ouvertures à l'urbanisation (Vallon de Juhan et Moulin du Sault). En l'état il est en effet uniquement mentionné celle du Vallon de Juan.

Au sujet de l'étude d'incidences Natura 2000, il est indiqué en page 582 que le PLU classe en zone N une partie du site Natura 2000 et intègre des outils de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Il conviendrait toutefois de lister l'ensemble des zones concernées par le réseau Natura 2000 notamment les zones N spécifiques loisirs (NL) ou campings (Nt) et de rappeler la présence d'un article 30 dans les dispositions générales du règlement à ce sujet. Les projets qui pourraient s'y développer à l'avenir doivent prendre en compte le site Natura 2000 et faire l'objet d'une étude d'incidence.

Enfin, en page 583 il convient de mentionner les deux ouvertures à l'urbanisation (Vallon de Juhan et Moulin du Sault).

## **Partie 8 – Résumé non technique et méthodologie**

En page 596, il convient d'adapter les termes « révision du PLU » en « élaboration du PLU » puisque la commune n'en est pas dotée à ce jour.

Parmi les enjeux à retenir, l'enjeu relatif à la disponibilité de la ressource en eau est absent. Il convient de le mentionner.

Concernant les incidences des OAP précisées en page 604 :

- il convient de préciser le secteur concerné par l'OAP sectorielle (Entrée de ville Sud – Moulin Vieux)
- il n'est pas noté d'enjeu particulier concernant le patrimoine. Or le Moulin du Sault est protégé en tant que patrimoine remarquable au sein du PLU.
- au sujet du paysage, le secteur d'entrée de ville est concerné par le site inscrit et est perçu depuis le vieux village, ce qui mérite d'être mentionné.

Concernant les incidences et mesures envisagées :

- au sujet des EBC il est mentionné « *conservation d'une partie des EBC existants* ». Or il s'agit d'une élaboration de PLU. Le terme doit donc être adapté puisqu'à ce jour il n'existe pas d'EBC.
- au sujet de la consommation d'ENAF, s'agissant également d'un premier PLU les zones urbaines ne peuvent évoluer. Le terme « évolution des zones urbaines » est donc à adapter. Il convient également d'apporter des précisions concernant les secteurs ouverts à l'urbanisation (noms des secteurs, emprises, projets, contexte).

### **III.3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- **OAP thématique Trame verte et bleue (TVB)**

Conformément à l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, créé dans le cadre de la loi climat et résilience du 22 août 2021, le projet de PLU d'Auribeau-sur-Siagne comporte une orientation d'aménagement et de programmation thématique trame verte/trame bleue (TVB).

La TVB communale a été définie en reprenant la trame verte et bleue du SCoT Ouest et en l'affinant, ce qui est pertinent. Néanmoins, l'OAP gagnerait à intégrer certains compléments qui sont détaillés ci-dessous.

En page 12 sont cités les vallons des Monges et du Riou. Leur identification sur les cartographies serait judicieuse. De plus, il existe deux périmètres ZNIEFF et non pas un comme mentionné.

Page 14, il est précisé que 29 % du territoire est classé en zone urbaine. Or le rapport de présentation du PLU indique que le PLU est constitué à 27% de zones urbaines. Le chiffre mentionné dans l'OAP doit être corrigé.

En pages 15 et 16 figurent des cartes relatives à la trame bleue qui ne semblent pas identifier l'ensemble des zones humides notamment les mares à Isoètes situées au Nord-Ouest du territoire communal.

Page 18 sont précisées les protections strictes dans les zones de prescriptions comme les zones N et A où il sera interdit de modifier l'occupation des sols (défrichage, terrassement). Or le règlement des zones N et A autorisent les affouillements et exhaussements de sol ce qui semble contradictoire.

Enfin sur la carte page 18 devrait également figurer l'outil de protection « terrains cultivés protégés » qui a été inscrit en zone Uga située près du centre ancien.

- **OAP sectorielle « Entrée de ville Sud – Moulin Vieux »**

Cette OAP constitue l'amorce d'une réflexion globale sur ce secteur à enjeu situé en entrée de ville.

La place du vélo et les cheminements piétons, constituant les mobilités actives, sont pas ou peu mises en avant au sein des différentes parties de l'OAP (diagnostic, enjeux et schéma). Le déploiement des pistes cyclables notamment dans le secteur accueillant des formes urbaines denses autour de voiries départementales, mérite d'être précisé.

L'enjeu de transition énergétique n'y figure pas non plus, alors que le règlement prévoit en zone UB, majoritaire sur ce quartier, une augmentation de 20 % des volumes constructibles en cas de présence d'équipements performants en matière d'énergie.

Dans la partie relative à la présentation du secteur :

- la problématique du stationnement ne semble pas être un sujet. Or dans le schéma d'OAP figure la volonté de prévoir des espaces de stationnement suffisants et sécurisés en dehors des voiries, laissant à penser qu'il s'agit d'une problématique actuelle.
- Les opérations d'aménagement livrées ou en cours de réalisation pourraient être précisées ;

Concernant les enjeux mentionnés en page 9, les enjeux visant notamment à valoriser les éléments patrimoniaux et naturels (terres agricoles de la Ferrage, vallon de Juhan et Saint Antoine, patrimoine du Moulin du Sault), à favoriser l'implantation d'équipements, commerces et services et à permettre une densification maîtrisée de l'urbanisation ne ressortent pas suffisamment dans le schéma d'OAP.

Enfin, le schéma d'OAP mériterait sans doute d'être dézoomé et complété avec :

- les projets d'aménagements réalisés ou en cours afin de rendre compte de la réalité bâtie du secteur et des espaces publics ;
- des cônes de vue vers le village et vers le secteur Peygros pour traduire sur le zonage les continuités végétales et les hauteurs de bâti à modérer en conséquence ;
- l'implantation d'espaces publics ;
- le repérage de zones de transitions paysagères d'accompagnement en bordure des secteurs à bâtir ;

- les éléments paysagers et patrimoniaux existants (notamment côté Ouest de la voie) : oliveraies, terres cultivées, arbres remarquables et un alignement d'arbres le long de la voie principale ;
- davantage d'éléments précis concernant les mobilités, notamment actives.
- ➔ L'OAP sectorielle proposée pour le secteur « *entrée de ville sud – Moulin Vieux* » doit être complétée concernant le contexte, les enjeux et le schéma afin que l'ensemble des enjeux et problématiques soient traités. Une étude urbaine serait à élaborer, dans la poursuite de celle engagée en 2011, afin de convenir, avec l'accompagnement de l'UDAP, des scénarios définissant les enjeux paysagers et urbains, les programmations à envisager et l'implantation des bâtis dont la hauteur, notamment côté Ouest de la voie départementale, en contact avec la Ferrage et en co-visibilité avec le secteur Peygros et le village, doit être limitée pour respecter les cônes de vue et les continuités paysagères.

### III.4) Le règlement graphique

#### Concernant les zones naturelles :

- Zone Nc (cimetière)

La zone Nc concerne deux secteurs : le cimetière existant au niveau du village ainsi que le secteur du Vallon de Juhan (1,5 ha), où un nouveau cimetière paysager est envisagé.

- ➔ La zone Nc du vallon de Juhan, constituée d'1,5 ha de terrains vierges et boisés, paraît incompatible avec le SCoT Ouest, qui classe le secteur en réservoir de biodiversité, ainsi qu'avec l'OAP TVB. Le classement de cette zone Nc nécessite d'être réétudié, en lien avec le syndicat du SCoT.
- ➔ Par ailleurs ce projet de nouveau cimetière n'est pas mentionné dans le PADD, ni dans le texte, ni sur les cartes. Enfin, ce projet ne figure pas dans le calcul de la consommation d'ENAF.
  - Zone Nd (déchetterie)
- ➔ L'emprise de la zone Nd nécessite d'être ajustée en lien avec le syndicat du SCoT, compte tenu du réservoir de biodiversité inscrit au SCoT Ouest.
  - Zone Nm (ateliers municipaux)
- ➔ L'emprise de la zone Nm nécessite également d'être ajustée en lien avec syndicat du SCoT compte tenu du réservoir de biodiversité inscrit au SCoT Ouest.

#### Concernant les zones agricoles :

Le projet de PLU arrêté intègre des zones A et des zones Ap dont la délimitation est justifiée par la prise en compte des espaces naturels de la DTA, identifiés sur la cartographie du DOO « Entité territoriale Moyen Pays » (aplat en hachures vertes). Ces mêmes espaces sont également concernés par un aplat jaune correspondant aux espaces agricoles stratégiques du SCoT.

- ➔ Au vu de la situation en frange des espaces naturels susmentionnés, il pourrait être opportun de réétudier, en lien avec le syndicat chargé du SCoT, la cohérence du découpage de certaines zones Ap vers un zonage A non indiqué.

### Concernant la biodiversité :

Les zones humides présentes sur le territoire communal ont été cartographiées dans le diagnostic en page 136 ce qu'il convient de relever. Le diagnostic précise par ailleurs l'importance de préserver ces zones en y excluant tout aménagement ou construction y compris toute opération de remblai ou déblai.

Les zones humides font également l'objet d'un paragraphe dédié dans l'article 25 des dispositions générales du règlement écrit relatif à la TVB qui précise qu'elles sont repérées au document graphique.

Or au sein du règlement graphique du projet de PLU arrêté, les zones humides figurent en zone N sans protection spécifique, ce qui ne permet pas de les identifier.

- Un renforcement de la protection des zones humides, « hot spot » de biodiversité, est attendu au sein du règlement graphique afin d'être cohérent avec les dispositions de l'article 25 du règlement écrit, ce qui permettra de confirmer la compatibilité du PLU avec l'orientation n°7B1 du SCoT Ouest et l'orientation fondamentale 6 du SDAGE 2022-2027 du bassin Rhône Méditerranée.

### Concernant les risques :

D'une manière globale, afin de garantir une meilleure information du public et la lisibilité du plan de zonage sur le volet risque, le plan de zonage devrait cartographier uniquement la zone rouge des PPR, sans inclure les autres zones.

De cette façon l'identification des vallons sollicitée dans le présent avis au titre du PGRI, et nécessaire en phase d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, sera plus lisible. Il conviendra le cas échéant d'adapter leur identification au plan de zonage par un aplat qui permettra de mieux les repérer.

### Concernant la mixité sociale :

Le projet de PLU arrêté propose d'inscrire deux outils au sein du volet réglementaire en faveur de la mixité sociale :

- deux emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) ;
- un périmètre de mixité sociale (PMS) qui impose qu'en zones UBa, UBb et Ubc (uniquement pour le secteur des Bertrands), en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements neufs, de démolition/reconstruction ou de changement de destination à destination d'habitat de plus de 4 logements ou d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 40 % de la surface de plancher totale du programme soit affectée à des logements sociaux (LS) et un minimum de 10 % à du logement en accession sociale à la propriété.

### Concernant les ERMS :

Il convient de se référer aux observations relatives aux justifications ci-avant.

### Concernant le PMS :

Selon le rapport de présentation, l'outil PMS permettrait la réalisation de 27 LS, tenant compte de la rétention foncière.

Concernant la clé de répartition, qui apparaît en chapeau de la liste des ERMS et PMS (pièce n°5b), elle précise celle du PLH 2017-2022 mais également celle qui figure au futur PLH 2025-2030 en cours de finalisation.

Il conviendrait néanmoins d'adapter la phrase suivante : « *Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des emplacements réservés pour mixité sociale listés ci-dessous ainsi qu'aux secteurs concernés par le périmètre de mixité sociale* ».

- La rédaction relative à la clé de répartition des logements sociaux devra être ajustée au sein du dossier approuvé.

En complément des 72 LS que l'on peut qualifier de « coups partis » (52 LS déjà agréés et en cours de travaux sur le secteur Vallon de Juhan, 20 LS du projet Nexity) et des 6 LS du projet Pitch dont le PC a été récemment accordé mais non mis en œuvre, le PLU permettrait la création potentielle de 35 autres LS à horizon 2035. Les objectifs de productions du PLH 2025-2030 sont pris en compte. La dynamique de production engagée par la commune doit donc se poursuivre. L'enveloppe urbaine étant restreinte, une réflexion sur les futurs projets de logements intégrant de la mixité sociale en renouvellement urbain devra être initiée compte tenu du franchissement imminent du seuil SRU des 3 500 habitants et de la demande enregistrée en matière de LS sur la commune.

#### Concernant les protections :

- *Espaces Boisés Classés (EBC) :*

L'emprise des EBC proposée dans le projet PLU concerne deux secteurs, par ailleurs classés en zone N : le secteur de Cante Perdrix et le socle du vieux village. La superficie totale des EBC est de 4 ha.

- Compte tenu de la très faible superficie d'EBC proposée et au regard des enjeux paysagers présents sur le territoire communal, il semble pertinent de revoir l'emprise des EBC au sein du projet de PLU, notamment au sud de la zone N Peygros, concernant les espaces boisés situés entre le secteur du Sault et le Château Clavary mais également les secteurs de la villa Martelli, de la Mauronne au sud du village et les espaces boisés figurant le long de la Siagne.

- *Protections au titre du paysage et de la biodiversité :*

Le projet de PLU arrêté inscrit également des prescriptions paysagères :

- éléments de paysage et terrains cultivés protégés, au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme, qui représentent 15,2 ha ;
- protection des restanques, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui représentent 36,4 ha.

L'identification des alignements d'arbres mérite d'être complétée notamment ceux de part et d'autre de la route du village. Les éléments paysagers remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent également être enrichis avec les arbres remarquables et patrimoniaux, les jardins, les oliveraies, les restanques etc. et être identifiés par une fiche descriptive à intégrer en annexe du règlement écrit (voir infra).

De plus, au regard du site inscrit présent sur le village et ses abords, le plan de zonage doit faire figurer des cônes de vue à préserver sur la vallée de la Siagne, la plaine de la Frayère et vers les silhouettes emblématiques des villages et l'ensemble des éléments cités au sein du rapport de présentation en page 287.

Les espèces floristiques protégées repérées notamment sur les terrains actuellement vierges situés au Nord de la zone A de La Ferrage (au nord du vallon), à partir des bases de données SILENE et INPN et par ailleurs cartographiées sur la carte du rapport de

présentation page 140, méritent sans doute une protection des terrains concernés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à ce jour non bâtis, au sein du plan de zonage.

- La sensibilité paysagère de différents secteurs du territoire communal nécessite une protection plus ambitieuse des espaces boisés et de compléter les éléments paysagers/patrimoniaux et les cônes de vue à préserver au sein du volet réglementaire du PLU. L'UDAP se tient à la disposition de la commune pour retravailler les protections en phase d'approbation du PLU.

- *Protection du patrimoine :*

Le plan de zonage identifie de manière ponctuelle des éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (patrimoine religieux, éléments architecturaux, lavoirs, fontaines, puits et sources). Ces éléments remarquables sont décrits en annexe du règlement écrit.

- D'autres éléments remarquables nécessitent d'être ajoutés au repérage comme le canal de la Siagne et les éléments du patrimoine agricole dont la surface et la fonctionnalité méritent d'être préservées : traces du passé agricole, béals, bassins par ailleurs mentionnés dans les nouvelles recommandations de la CDPENAF concernant la prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme. L'enrichissement des éléments remarquables et leur repérage dans le PLU facilitera la prise en compte de leur protection par les pétitionnaires.

Concernant les emplacements réservés :

- *Emplacements réservés (ER) :*

Le règlement graphique intègre vingt emplacements réservés (ER) au sein du PLU, précisés dans la pièce n°5a du dossier. Plusieurs emplacements réservés appellent des observations :

Conformément à l'article L.228-2 du Code de l'environnement, modifié par la LOM, dans toute réalisation ou rénovation de voie urbaine, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements prenant la forme de pistes, de bandes cyclables, de voies vertes, de zones de rencontre ou, pour les chaussées à sens unique à une seule file, de marquages au sol, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. Or concernant les ER pour élargissement de voirie aucun item relatif à l'intégration de pistes cyclables n'est mentionné. Pour rappel, conformément à la réglementation, dans les zones 30 à faible trafic (<4000 véhicules/jour), il n'est en général pas nécessaire de prévoir des aménagements séparatifs de type bande ou piste sauf circonstances particulières (présence de dispositifs de modération de la vitesse pour le trafic motorisé, réseau cyclable à haut niveau de service, voirie en pente générant, dans le sens de la montée, une augmentation du différentiel de vitesse entre les vélos et les voitures). Si le trafic est inférieur à 4000VL/j, alors les vélos circulent sur la chaussée. Les cycles devront être pris en compte dans la circulation sur voirie. Si le trafic est supérieur à 4000 VL/j, alors des aménagements spécifiques sont obligatoires, ce qui implique d'intégrer la circulation des vélos dans les nouveaux aménagements.

- L'intégration des pistes cyclables doit être réévaluée.

L'emplacement réservé n°3, d'une emprise de 7 530 m<sup>2</sup>, est destiné à la réalisation d'aménagements extérieurs et stationnement pour le futur cimetière, en zone naturelle Nc. Comme mentionné précédemment, ce projet n'est pas compatible avec les réservoirs de biodiversité du SCoT Ouest.

→ L'emplacement réservé n°3 doit donc être supprimé.

Les emplacements réservés n° D3, C4 et 4 sont impactés par la canalisation de gaz haute pression DN 250.

→ Ces ER devront être validés techniquement avec NaTran au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et des SUP I1 et I3.

• *Emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) :*

Les observations relatives aux ERMS ont été précisées ci-avant dans la partie dédiée à la mixité sociale.

Concernant les éléments d'informations figurant au plan de zonage :

Le plan de zonage fait apparaître le périmètre de protection rapproché concernant la SUP AS1 relative à la nappe de la Siagne.

→ Afin d'être exhaustif il conviendrait d'ajouter au plan de zonage le périmètre de protection immédiate (PPI) relatif à la SUP AS1 et qui concerne la zone N du Gibéou.

Concernant la légende :

Une réorganisation de la légende semble opportune concernant les prescriptions surfaciques notamment afin de grouper les prescriptions inscrites au profit de la protection des paysages et de la biodiversité.

### **III.5) Le règlement écrit**

En premier lieu, le sommaire doit être complété des deux annexes figurant au règlement écrit afin qu'il soit exhaustif.

**Dispositions générales du règlement :**

• *Dispositions réglementaires relatives à une exposition aux risques :*

Le titre de ce chapitre et de l'article 4 doivent pouvoir intégrer le terme « nuisances » puisqu'il inclut le sujet des nuisances sonores.

Article 4 (dispositions applicables dans les secteurs soumis à un risque naturel et/ou technologique) :

Page 8 il est mentionné que les PPR et la carte de l'aléa RGA sont disponibles en annexes du PLU aux annexes 7 et 8. Or l'annexe 8 concerne les secteurs d'isolement acoustique et la carte de l'aléa RGA figure dans l'annexe n°16 relative aux risques naturels (hors SUP). Il convient donc de préciser que les éléments sont disponibles aux annexes n°7 et 16 du PLU.

Concernant les dispositions générales et des dispositions particulières du règlement relatives à l'aléa RGA, il est précisé que le territoire communal est concerné par des aléas moyens à faibles. Or le territoire est concerné par des aléas fort à moyen, comme le précise l'annexe n°16, ce qu'il convient de corriger.

De plus, il conviendra de mettre à jour la partie dédiée aux zones de bruits avec le dernier arrêté préfectoral (AP) sur le classement des voies sonores, qui annule et remplace l'AP du 27/12/1999, par l'AP n°2016-112 du 18/08/2016. Par ailleurs il est fait mention de la RN7. Le département des Alpes maritimes ne compte plus de route nationale depuis le 01/01/2007, mais des routes départementales et métropolitaines. Concernant la commune d'Auribeau-

sur-Siagne, il conviendra de modifier l'appellation de la route nationale 7 (RN7) en route départementale 6007 (RD6007).

- *Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones du PLU :*

Dans l'introduction il est précisé que « les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les OAP et leurs documents graphiques. »

Étant donné qu'il existe une OAP thématique TVB qui concerne l'ensemble du territoire communal ainsi qu'une OAP sectorielle sur le secteur d'entrée de ville, il convient de supprimer la mention « lorsqu'elles existent » puisque c'est bien le cas.

#### Article 9 (ouvrages techniques liés et nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif) :

Dans cet article figurent des éléments concernant les ouvrages RTE (postes et lignes électriques haute tension) et concernant les ouvrages GRT Gaz.

Il convient de mentionner NaTran, le nouveau nom de GRT Gaz, et de vérifier que dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, la construction des équipements d'intérêt collectif et de service public est bien autorisée. Comme l'indique la note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ». Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Concernant les ouvrages RTE, il convient d'ajouter au chapitre spécifique que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics », au sens de l'article R.151-27-4° du code de l'urbanisme, et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques industriels des administrations publiques et assimilés » au sens de l'article R.151-28 du même code.

#### Article 10 (modalités d'application du droit des sols appliqués aux équipements d'intérêt collectif et de services publics) :

Il convient de compléter cet article en raison de la présence de la vulnérabilité face au risque inondation qui contraint donc la faisabilité des EICSP dans les zones inondables.

#### Article 13 (desserte par les réseaux) :

- *Dispositions réglementaires applicables à certaines zones du PLU :*

Dans l'introduction relative à la mixité sociale figure une contradiction entre les deux phrases suivantes, qu'il conviendra de corriger en phase d'approbation du PLU : « Dans le cas où sur certains secteurs ces dispositifs se superposent, le plus contraignant des deux s'impose. ». « Dans le cas où un ERMS se superpose à un PMS, les principes attachés à l'ERMS prévalent sur les principes du PMS. ».

#### Article 18 (Périmètre de Mixité Sociale) :

Il conviendra également de préciser, comme le fait la pièce n°5b, la clé de répartition du futur PLH de la CAPG 2025-2030, en cours de finalisation.

- *Dispositions réglementaires applicables au patrimoine bâti, paysager et environnemental :*

Article 22 (Dispositions applicables aux éléments de patrimoine architectural et paysager identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du CU) :

Concernant les éléments de paysage à protéger, la règle relative à la mise en valeur d'un parc par des installations (emprise au sol cumulée limitée à 10 % du périmètre du parc identifié) ne semble pas en phase avec l'objectif de protection des éléments de paysage.

Les terrains cultivés à protéger (TCP) constituent un type de protection qui n'est pas défini dans le règlement. L'article 22 doit donc être complété sur ce point.

Article 25 (Dispositions applicables dans les espaces de la TVB) :

Il est mentionné page 28 que les zones humides sont repérées dans les documents graphiques du PLU. Or le zonage n'identifie pas, par une mention ou un zonage spécifique, l'ensemble des zones humides figurant en page 136 du rapport de présentation.

Article 26 (Prise en compte de la performance énergétique) :

Il convient d'évoquer désormais la réglementation environnementale (RE) et non la réglementaire thermique (RT).

Concernant la règle associée à cet article 26, qui induit notamment une majoration du volume constructible en cas de projets performants en matière énergétique en zones UB, UC (excepté la zone Ucr) et UD, il convient de préciser les critères. De plus, au titre du site inscrit et des enjeux paysagers présents, cette disposition ne peut s'appliquer au secteur d'entrée de ville soumis à OAP sectorielle.

- ➔ La règle relative à la majoration des volumes constructibles inscrite dans l'article 26 des dispositions générales du règlement doit être complétée concernant les critères d'appréciation et être revue au sujet des zones dans lesquelles la majoration pourrait s'appliquer.

Article 28 (Dispositions relatives aux secteurs inscrits dans un périmètre de protection de la ressource en eau) :

Cet article mériterait de faire référence aux annexes qui le concernent à savoir les annexes n°7 (SUP) et n°11 (Périmètres de protection des sources)

Il convient de constater que les dispositions générales ne comportent pas d'article dédié au stationnement. Or la présence d'un tel article permettrait d'alléger les dispositions spécifiques de chaque zone et de faire le lien avec les articles du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation se référant au sujet du stationnement, quel que soit le mode de déplacement. Le déploiement des mobilités sur un territoire communal impose en effet des espaces sécurisés pour les vélos auxquels il faut rajouter des bornes de recharges électriques.

- *Lexique :*

L'intégration des piscines dans le calcul de l'emprise au sol doit être clairement précisée.

La notion d'emprise au sol doit être complétée concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, la notion s'applique en zone inondable.

- La notion d'emprise au sol doit être complétée en y ajoutant clairement les piscines et les équipements en zone inondable.

### **Dispositions spécifiques du règlement :**

- Concernant les dispositions applicables aux zones urbaines

- Zone UB :

La zone UB, qui est implantée le long des grands axes de desserte de la commune, constitue l'espace urbanisé dense et comporte plusieurs sous-secteurs (UBa, UBb, Ubc et UBC1).

L'article UB3 précise « Pour les emplacements réservés... ». Or un seul ERMS est défini en zone Ubc, il s'agit de l'ERMS n°2. Il conviendrait alors de préciser « Pour l'emplacement réservé défini... ».

L'article UB4, relatif à la volumétrie et à l'implantation des constructions en zone UBa, cadre l'emprise au sol à 35 % et la hauteur absolue à 9m avec la possibilité de la faire évoluer à 12m sur 50 % de la construction en cas de réalisation d'un quatrième étage. Cette possibilité concernant la hauteur en zone UBa apparaît trop importante eu égard aux enjeux paysagers du secteur.

- La hauteur autorisée en zone UBa, réglementée à l'article UB1, doit se limiter à une hauteur absolue de 9m, sans possibilité de la porter à 12m.

Compte tenu de la localisation de ces constructions dans le site inscrit protégé et des vues qu'il convient de préserver sur le village, l'UDAP attire l'attention sur le fait que les possibilités réelles d'extension ou de surélévation seront examinées au cas par cas selon les projets qui lui seront soumis pour avis dans le cadre des autorisations de travaux nécessaires.

- Zone UC

La zone UC concerne les quartiers résidentiels de moyenne densité situés sur les coteaux. Elle comporte plusieurs secteurs selon leur niveau d'exposition aux aléas mouvements de terrain qui sont inscrits en zone Ucr et où l'extension des constructions existantes est cadrée à 20 % de la surface de plancher existante (en zone UC l'emprise au sol est cadrée à 15%).

- En raison de leur positionnement sur les coteaux, il semblerait pertinent de cadrer l'emprise des annexes à l'article UC2 comme c'est le cas dans d'autres zones urbaines du PLU.

- Zone UD

La zone UD correspond au quartier résidentiel de Notre-Dame, de faible densité et dont la qualité paysagère et le cadre de vie sont à préserver.

Le contenu de l'article UD4 semble incohérent avec les justifications du zonage en page 445 du rapport de présentation qui mentionne que les constructions ne devront pas excéder une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.

- L'article UD4 relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions et le rapport de présentation doivent être cohérents. En ce sens, le règlement écrit ou le rapport de présentation devra être adapté concernant la surface de plancher à ne pas dépasser.

- Concernant les dispositions applicables aux zones agricoles

Le projet de PLU arrêté propose l'intégration de zones agricoles A mais également des zones Ap en réponse aux réservoirs de biodiversité du SCoT Ouest et des espaces naturels DTA où dans ces zones les extensions et les annexes ne sont pas autorisées.

Concernant l'article A1 un réseau RTE touchant la zone, il convient d'autoriser sans condition la sous destination « *locaux techniques industriels des administrations publiques et assimilées* ».

Concernant l'article A2 il convient de :

- mentionner les annexes du PLU faisant référence aux périmètres de protection des puits de captage de la nappe de la Siagne à savoir les annexes n°7 (SUP) et n°11 (périmètres de protection). La zone Ap Pierrechon sud est en effet concernée par le périmètre de protection rapproché de cette SUP ;

- revoir les règles relatives aux constructions agricoles concernant les logements nécessaires en particulier puisque leur constructibilité est cadrée à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum annexes comprises, enveloppe dédiée au logement apparaissant trop importante. Il faudrait de plus démontrer que ces constructions de logements, si elles s'avèrent nécessaires, ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L.151-11-1° du CU) ;

- préciser la hauteur maximale des annexes à l'article A4 en lien avec les recommandations de la CDPENAF (RDC), car à ce jour la hauteur des annexes n'est pas mentionnée ;

- Concernant les dispositions applicables aux zones naturelles

Concernant l'article N1 un réseau RTE touchant les zones N, NL et Nc, il convient d'autoriser sans condition la sous destination « *locaux techniques industriels des administrations publiques et assimilées* ».

- Zone N

Une contradiction apparaît concernant les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites entre l'article N1 qui interdit les exploitations agricoles en zone N et l'article N2 qui autorise « *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 qui n'excèdent pas 50m<sup>2</sup>* ».

➔ Cette incohérence doit être levée entre les articles N1 et N2.

Concernant les constructions d'habitation existantes, le règlement autorise à l'article N2 les extensions et les annexes alors que l'orientation n°7A1 du SCoT autorise seulement en réservoir de biodiversité forestier l'extension limitée des constructions et non les annexes.

➔ Le règlement de l'article N2 nécessitera d'être adapté concernant les annexes des constructions d'habitation existante compte tenu des dispositions du SCoT Ouest (réservoirs de biodiversité du SCoT cartographiés et dispositions au sein de l'orientation n°7A1 du SCoT Ouest).

- Zone NL (loisirs)

La zone NL, qui concerne deux secteurs en bord de Siagne (1 ha et 4,5 ha) ainsi que le site des Condamines (0,4 ha), autorise les aménagements liés et nécessaires à l'exploitation

d'aires de loisirs et de sports de pleine nature ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées qui leur sont liées.

Les deux zones NL en bord de Siagne sont concernées par des réservoirs de biodiversité au SCoT Ouest et sont également en partie concernées par la zone humide que constitue la Siagne.

→ Outre l'opportunité d'un renforcement de la protection des zones humides au sein du règlement graphique mentionnée en partie III.4 du présent avis, il conviendra de vérifier le règlement de la zone NL en lien avec le syndicat du SCoT Ouest afin qu'il réponde aux orientations du DOO du SCoT (réservoirs de biodiversité cartographiés) notamment en ce qui concerne la réalisation potentielle d'aires de loisirs et de sports de pleine nature mais également d'aires de stationnement.

◦ Zone Nt (camping)

Une zone Nt est proposée en bord de Siagne, sur une emprise de 2,2 ha) et concerne le camping du Parc des Monges, actuellement en activité. Le règlement fait bien référence au PPRI.

Il convient de préciser clairement à l'article N2 que :

- la création ou l'extension de camping n'est pas possible en raison du PPRI, que ce soit en zone bleue comme en zone rouge.
- les nouvelles aires de stationnement ne seront autorisées qu'en zone bleue du PPRI.

#### **Annexes du règlement :**

- Concernant les éléments remarquables

Les observations relatives aux éléments remarquables, bâtis comme paysagers, ont été précisées ci-avant dans la partie III.4 (observations sur le règlement graphique) et sont à prendre en compte afin d'enrichir leur identification au sein du règlement graphique et faire l'objet de fiches descriptives à l'annexe jointe au règlement écrit. Leur prise en compte par les pétitionnaires et dans l'instruction des autorisations d'urbanisme en sera facilitée.

- Concernant la liste des essences végétales

Le titre de cette annexe intitulée « *liste des essences végétales et allergènes de l'ANSES* » mériterait d'évoluer de la manière suivante afin qu'il puisse refléter son contenu : « *Liste des essences végétales à privilégier et à proscrire* »

La liste des essences végétales exotiques envahissantes ainsi que la liste des espèces allergènes, toutes deux à proscrire, doivent être mises à jour avec celles figurant en annexes, transmises par l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

#### **III.6) Les annexes**

D'une manière générale, il conviendra de vérifier que les annexes répondent bien aux éléments, mentionnés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme, qui doivent obligatoirement figurer en annexes au PLU.

- *Concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :*

L'annexe n°7 relative aux SUP est complète.

Toutefois, concernant le plan des SUP, (annexe n°7b) un décalage apparaît entre le tracé vert de la SUP I1 (maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz) et le linéaire de couleur rose représentant la SUP I3 (établissement des canalisations de transport de gaz). Les deux SUP devraient se suivre ce qui n'est pas le cas sur le plan. Ce décalage n'est par ailleurs pas observé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Concernant la SUP I3, il conviendra de vérifier le tracé auprès de NaTran (ex GRT Gaz). Si la publication précise du tracé n'est pas autorisée, le plan des SUP pourrait représenter seulement graphique la SUP I1 et indiquer en légende que la SUP I3 est contenue dans la SUP I1.

Concernant les fiches SUP, les coordonnées de NaTran ont été rectifiées dans les fiches SUP I1 et I3. La fiche SUP AS1 a également été actualisée.

- Concernant les SUP, il conviendra, en phase d'approbation, de revoir le tracé des SUP I1 et I3 sur le plan des SUP et substituer les trois fiches SUP I1, I3 et AS1 figurant dans le dossier arrêté par les trois fiches actualisées annexées au présent avis.
- *Concernant les annexes sanitaires :*

Les annexes sanitaires figurent en annexes n°10 et traitent des sujets de l'eau potable de l'assainissement (eaux usées, eaux pluviales et des déchets).

Concernant la gestion des eaux pluviales, il convient de se référer aux observations mentionnées en partie II.2 de la présente annexe technique.

- *Concernant l'annexe relative aux secteurs d'isolement acoustique :*

L'annexe n°8 doit pouvoir intégrer l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18/08/2016 qui ne figure pas, au stade du dossier arrêté, parmi les éléments figurant dans cette annexe.

- *Concernant le règlement local de publicité (RLP) :*

L'annexe n°15 est dédiée au RLP. Elle regroupe les pièces du RLP approuvé en 2023 mais également d'autres pièces, en lien avec l'état d'avancement de la démarche, qui n'ont pas forcément leur utilité puisque le RLP est approuvé.

- L'annexe n°15 relative au RLP doit être simplifiée et intégrer uniquement la délibération d'approbation ainsi que les trois tomes du dossier.

\*\*\*\*\*

## **IV/ Autres points – rappels législatifs**

Tous les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis suite à l'arrêt du PLU doivent être annexés au dossier d'enquête publique, ainsi que l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) relatifs aux différents points qui doivent être soumis à sa décision et l'avis de l'Autorité environnementale en ce qui concerne l'évaluation environnementale.

Depuis le 1er janvier 2023, et suite à l'ordonnance du 07 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le caractère exécutoire des procédures de PLU et de SCoT est conditionné à leur publication sur le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU), en complément de la transmission au Préfet (article L.153-23 du code de l'urbanisme). La publication sur le GPU, point d'entrée unique national de tous les documents d'urbanisme, devient une formalité de publicité de droit commun qui s'applique à l'élaboration du PLU d'Auribeau-sur-Siagne. Une version dématérialisée du PLU, réalisée conformément au standard du Centre National de l'Information Géographique (CNIG), devra donc être déposée sur le GPU par l'autorité compétente une fois le document approuvé en conseil municipal. Comme mentionné dans la lettre circulaire préfectorale du 21 janvier 2025 en annexe qui a été adressée à l'ensemble des collectivités concernant la télétransmission des documents d'urbanisme, il conviendra de déposer votre dossier approuvé via l'interface [GPU@CTES](mailto:GPU@CTES). Ce dépôt permettra la transmission concomitante du PLU approuvé vers le GPU et vers Actes, constituant les deux formalités à exécuter afin de faire courir le délai pour le caractère exécutoire du document.

Toutes les autres formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme (affichage pendant un mois et mention de cet affichage de manière apparente dans un journal diffusé dans le département) demeurent applicables mais sont sans incidence sur le caractère exécutoire du document.

\*\*\*\*\*

## ANNEXES

- Annexe – fiches SUP I1, I3 et AS1 actualisées.
- Annexe - Avis Agence Régionale de la Santé et ses annexes.

\*\*\*\*\*