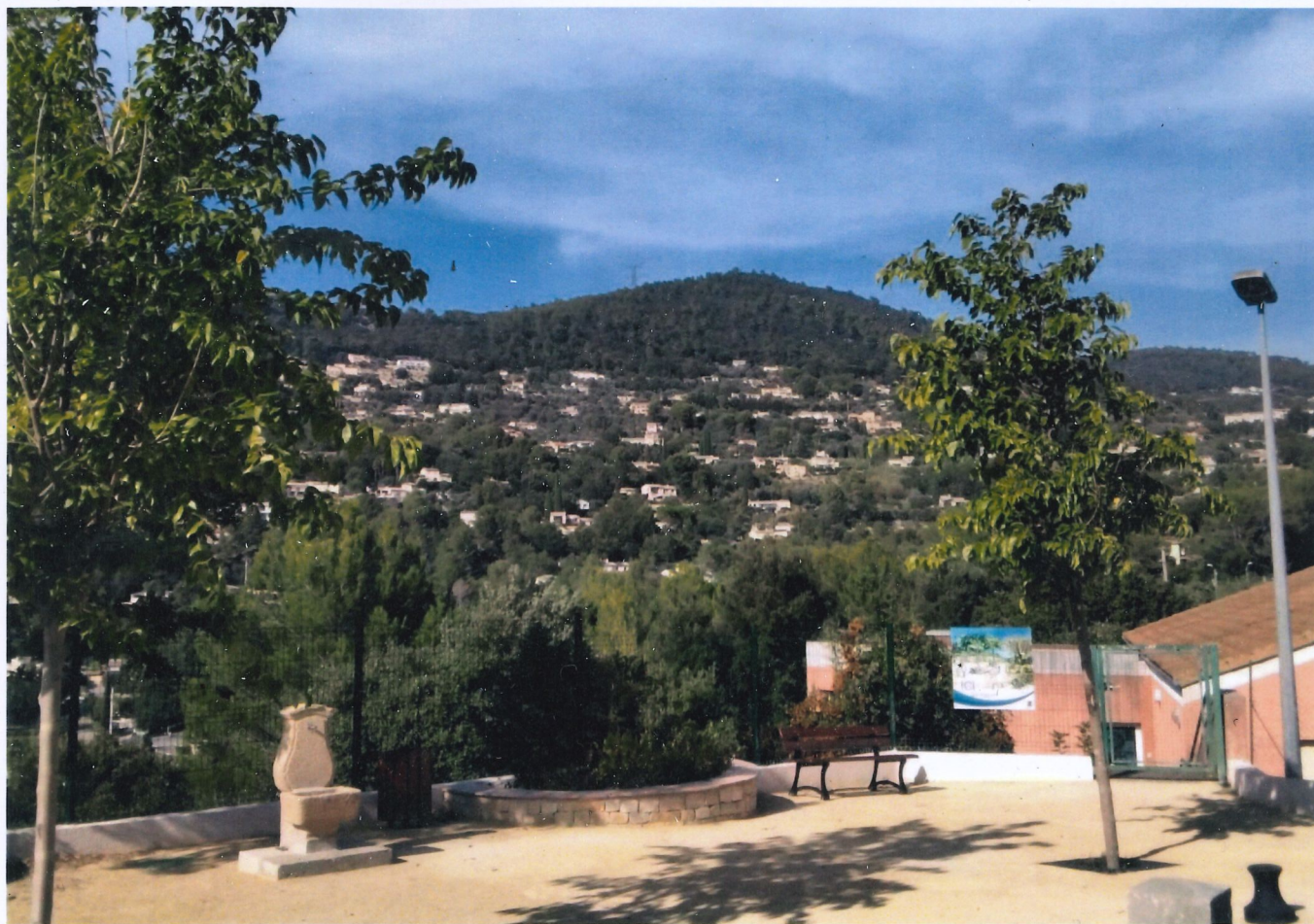


DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES (06)

COMMUNE DU TIGNET (06530)

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le :  
26/01/2007

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme  
arrêtée le 28/11/2022



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière, - 1, résidence la Croisée des Chemins - 05200 Embrun  
Tel : 04.92.46.51.80. - Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)

 **TINEETUDE Ingénierie**  
Bureau d'études en environnement

TINEETUDE INGENIERIE - 30 ch. de Saint-Pierre – 06620 Le Bar le Loup  
Tel : 09 84 49 22 00 - Mail : [contact@tineetude-ingenierie.fr](mailto:contact@tineetude-ingenierie.fr)





# SOMMAIRE





<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE 1 : LE PLAN LOCAL D'URBANISME, OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE .....</b>	<b>14</b>
1. L'ÉVOLUTION LÉGISLATIVE RELATIVE AUX PLU .....	14
2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLU.....	17
3. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (VERSION APPLICABLE AU MOMENT DE LA PRESCRIPTION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU) .....	18
4. LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	19
4.1. Le rapport de présentation .....	20
4.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	20
4.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	20
4.4. Le règlement et ses documents graphiques .....	20
4.5. Les annexes .....	21
<b>CHAPITRE 2 : LA PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU.....</b>	<b>22</b>
<b>PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>24</b>
<b>CHAPITRE 1 : CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE, ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE .....</b>	<b>26</b>
1. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET ACCESSIBILITÉ .....	26
2. ORGANISATION TERRITORIALE.....	29
2.1. Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.....	29
2.2. Département des Alpes-Maritimes .....	30
2.3. La Communauté d'Agglomération Pays de Grasse (CAPG).....	33
3. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET INSTITUTIONNEL .....	35
3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Alpes-Maritimes (SCoT'Ouest) .....	36
3.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	146
3.3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) .....	148
3.4. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) Ouest 06.....	150
3.5. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027 162	
3.6. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée.....	164
3.7. La loi « Montagne » n° 85-30 du 9 janvier 1985 modernisée » par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 165	
3.8. La directive territoriale d'aménagement des Alpes maritimes (DTA) .....	167
3.9. La Loi Barnier et l'amendement Dupont.....	175
3.10. Les servitudes d'Utilité Publique (SUP).....	177
<b>CHAPITRE 2 : DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE, ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE DU TERRITOIRE .....</b>	<b>180</b>
1. DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE .....	180
1.1. Évolution démographique.....	180

1.2.	<i>Impact des soldes naturels et migratoires</i> .....	181
1.3.	<i>Évolution de la structure de la population</i> .....	184
2.	<b>ÉVOLUTION DES MÉNAGES</b> .....	186
2.1.	<i>Type de ménage</i> .....	186
2.2.	<i>Taille des ménages</i> .....	188
2.3.	<i>Ancienneté d'emménagement</i> .....	189
2.4.	<i>Revenu des ménages</i> .....	190
2.5.	<i>Relativisation des données</i> .....	191
3.	<b>HABITAT ET LOGEMENT</b> .....	192
3.1.	<i>Parc de logement et typologie dominante</i> .....	192
3.2.	<i>Types de ménages logés</i> .....	198
3.3.	<i>Les logements locatifs sociaux</i> .....	198
3.4.	<i>Autres typologies de logement</i> .....	199
3.5.	<i>Le marché immobilier</i> .....	199
4.	<b>ACTIVITÉ, EMPLOI ET ÉCONOMIE</b> .....	201
4.1.	<i>Population active et chômage</i> .....	201
4.2.	<i>Emploi et territoire</i> .....	205
4.3.	<i>Secteurs économiques</i> .....	208
4.4.	<i>Agriculture</i> .....	209
4.5.	<i>Tourisme</i> .....	213
5.	<b>LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES</b> .....	214
	<b>PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	218
	<b>AVANT-PROPOS</b> .....	220
	<b>CHAPITRE 1 : ENVIRONNEMENT NATUREL</b> .....	221
1.	<b>ENVIRONNEMENT PHYSIQUE</b> .....	221
1.1.	<i>Topographie</i> .....	221
1.2.	<i>Géologie</i> .....	222
1.3.	<i>Hydrologie</i> .....	224
1.4.	<i>Hydrogéologie</i> .....	229
1.5.	<i>Climat</i> .....	231
1.6.	<i>Les risques naturels</i> .....	232
1.7.	<i>Les risques technologiques</i> .....	245
2.	<b>OCCUPATION DES SOLS</b> .....	246
3.	<b>ANALYSE ÉCOLOGIQUE</b> .....	249
3.1.	<i>Approche réglementaire</i> .....	249
3.2.	<i>Le patrimoine naturel reconnu</i> .....	249
3.3.	<i>Habitat et flore</i> .....	256
3.4.	<i>La faune diversifiée</i> .....	260
3.5.	<i>Les continuités écologiques</i> .....	265



3.6.	<i>La trame verte et bleue à l'échelle du SCoT'Ouest</i> .....	270
3.7.	<i>Les fonctionnalités écologiques du territoire du Tignet</i> .....	272
<b>CHAPITRE 2 :</b>	<b>ENVIRONNEMENT HUMAIN</b> .....	<b>275</b>
1.	HISTOIRE DE LA COMMUNE .....	275
2.	ANALYSE PAYSAGÈRE .....	278
2.1.	<i>Les grandes entités du paysage</i> .....	278
2.2.	<i>Les paysages sur le bassin de la Siagne</i> .....	279
2.3.	<i>L'entité paysagère « Les piémonts »</i> .....	280
2.4.	<i>Analyse paysagère sur le territoire du Tignet</i> .....	281
2.5.	<i>Les oliveraies et systèmes de restanque, caractéristiques du paysage communal</i> .....	299
3.	ANALYSE PATRIMONIALE .....	301
4.	ORGANISATION URBAINE ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE .....	306
4.1.	<i>Évolution de la tache urbaine</i> .....	306
4.2.	<i>Organisation urbaine des secteurs urbains majeurs</i> .....	309
4.3.	<i>Caractéristiques des tissus urbains d'habitat</i> .....	320
5.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LA DENSITÉ ET DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....	325
5.1.	<i>L'enveloppe urbaine</i> .....	325
5.2.	<i>Analyse de la consommation foncière</i> .....	327
5.3.	<i>Analyse de la dynamique de construction</i> .....	341
5.4.	<i>Densité de logements</i> .....	342
5.5.	<i>Estimation du potentiel de densification</i> .....	343
5.6.	<i>Bilan du PLU actuellement opposable</i> .....	359
<b>CHAPITRE 3 :</b>	<b>RÉSEAUX ET POLLUTIONS</b> .....	<b>365</b>
1.	DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....	365
1.1.	<i>Voiries</i> .....	365
1.2.	<i>Études de la mobilité sur la commune du Tignet</i> .....	367
1.3.	<i>Stationnement</i> .....	372
1.4.	<i>Transports en commun et alternatifs</i> .....	374
1.1.	<i>Les modes de déplacements doux</i> .....	376
2.	GESTION ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU .....	380
2.1.	<i>Gouvernance</i> .....	380
2.2.	<i>Eau potable</i> .....	380
2.3.	<i>Eaux usées</i> .....	387
2.1.	<i>Eaux pluviales</i> .....	396
3.	RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE .....	397
3.1.	<i>Les politiques locales en faveur du développement des communications numériques</i> .....	397
3.2.	<i>La couverture de la commune par les moyens de communication numérique</i> .....	397
4.	POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ..	399

4.1.	Potentiel solaire .....	399
4.2.	Potentiel éolien .....	400
5.	POLLUTION .....	401
5.1.	La gestion des déchets .....	401
5.2.	Qualité et cadre de vie .....	402
<b>PARTIE 3 : SYNTHÈSE ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ET SCÉNARIOS AU FIL DE L'EAU .....</b>		<b>408</b>
1.	SYNTHÈSE ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	410
1.1.	Les atouts, faiblesses et enjeux du territoire par thématique environnementale .....	410
1.2.	Hiérarchisation des enjeux .....	415
2.	SCÉNARIOS AU « FIL DE L'EAU » .....	417
2.1.	Éléments de cadrage .....	417
2.2.	Scénario au « fil de l'eau » (1).....	418
2.3.	Scénario au « fil de l'eau » (2).....	418
2.4.	Scénario au « fil de l'eau » (3).....	419
<b>PARTIE 4 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS .....</b>		<b>420</b>
<b>CHAPITRE 1 : JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) .....</b>		<b>422</b>
1.	ORIENTATION 1 : FAVORISER L'ÉLABORATION D'UN PROJET COMMUNAL EN COHÉRENCE AVEC LES CAPACITÉS DE DÉPLACEMENT, NOTAMMENT EN TRANSPORT COLLECTIF, AFIN DE RÉDUIRE L'EMPREINTE CARBONE ET DE MAÎTRISER LA POLLUTION DE L'AIR, CONFORMÉMENT AU PDU COMMUNAUTAIRE, AINSI QU'AUX ORIENTATIONS DU SCOT'OUEST ET DU PCAET 422	
2.	ORIENTATION 2 : APPLIQUER À L'HORIZON 2031 UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL VISANT À MAÎTRISER L'ÉTALEMENT URBAIN ET LA PRESSION DÉMOGRAPHIQUE INCONTRÔLÉE .... 427	
3.	ORIENTATION 3 : AGIR POUR LE CONFORTÉMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, NOTAMMENT TERTIAIRES, ET DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS UN SOUCI DE PROXIMITÉ ET DE QUALITÉ DU SERVICE RENDU À LA POPULATION 447	
4.	ORIENTATION 4 : INSCRIRE CE PROJET DANS UNE DÉMARCHE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIER, S'INSCRIVANT EN COHÉRENCE AVEC L'HISTOIRE DU TIGNET ET AFFICHANT CLAIEMENT LA VOLONTÉ DE PRÉSERVER SON CADRE ENVIRONNEMENTAL NATUREL ET LES QUALITÉS RECONNUES DE SON ESPACE PAYSAGER ..... 450	
<b>CHAPITRE 2 : JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE .....</b>		<b>470</b>
1.	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	
1.1.	Justification des dispositions particulières.....	
1.2.	Justification des prescriptions / servitudes graphiques .....	
1.3.	Justification des informations complémentaires.....	
1.4.	Définitions.....	



1.5.	<i>Précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme</i> .....	482
2.	<b>JUSTIFICATION DES ZONES URBAINES</b> .....	482
2.1.	<i>Règlement de la zone Ua</i> .....	482
2.2.	<i>Règlement de la zone Ub</i> .....	486
2.3.	<i>Règlement de la zone Uc</i> .....	489
2.4.	<i>Règlement des zones Up et Up1</i> .....	493
2.5.	<i>Règlement de la zone Ud</i> .....	496
2.6.	<i>Règlement des zones Uep / Uep1</i> .....	498
3.	<b>JUSTIFICATION DE LA ZONE AGRICOLE</b> .....	500
3.1.	<i>Règlement des zones A, Aha, Ap et Ag</i> .....	500
4.	<b>JUSTIFICATION DE LA ZONE NATURELLE</b> .....	506
4.1.	<i>Règlement des zones N et Np</i> .....	506
4.2.	<i>Règlement des de la zone Nep</i> .....	508
4.3.	<i>Règlement des de la zone NI</i> .....	509
5.	<b>JUSTIFICATION DES ANNEXES AU RÈGLEMENT</b> .....	511
6.	<b>COMPLÉMENTS CONCERNANT LA JUSTIFICATION DES EXTENSIONS OU ANNEXES AUX HABITATIONS SITUÉES EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-12 DU CU (AVIS CDPENAF)</b> .....	511
6.1.	<i>Règlementation des conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes</i> .....	512
6.2.	<i>Justification de la limitation des conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes</i> .....	515
7.	<b>BILAN DES SURFACES AU ZONAGE DU PROJET DE PLU</b> .....	516
	<b>CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</b> .....	518
1.	OAP « THÉMATIQUE » N°1 – THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) .....	518
	<b>PARTIE 5 : ADÉQUATION ENTRE LES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX</b> .....	522
	<b>CHAPITRE 1 : RAPPEL DES OBJECTIFS INSCRITS AU PADD</b> .....	524
	<b>CHAPITRE 2 : ESTIMATION DU POTENTIEL MOBILISABLE DANS LE PLU ET MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PRÉVUE AU PLU</b> .....	526
1.	POTENTIEL MOBILISABLE ET MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PRÉVUE AU PLU AU REGARD DU SCOT'OUEST .....	527
1.1.	<i>Les « coups partis »</i> .....	527
1.2.	<i>Le potentiel mobilisable</i> .....	529
1.3.	<i>Type d'espaces mobilisables</i> .....	533
2.	POTENTIEL MOBILISABLE ET MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PRÉVUE AU PLU AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE .....	534
	<b>CHAPITRE 3 : RÉPARTITION DU POTENTIEL MOBILISABLE</b> .....	537

1.	POUR L'HABITAT .....	537
2.	POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....	538
<b>CHAPITRE 4 : COMPARAISON ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE PLU RÉVISÉ .....</b>		<b>539</b>
<b>PARTIE 6 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>		<b>548</b>
<b>CHAPITRE 1 : RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE.....</b>		<b>550</b>
1.	INTRODUCTION.....	550
2.	PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....	550
3.	PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	558
4.	PARTIE 3 : SYNTHÈSE ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX, ET SCENARIOS AU FIL DE L'EAU .....	572
5.	PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....	572
6.	PARTIE 5 : ADÉQUATION ENTRE LES SURFACES CONSOMMÉES ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX .....	573
7.	PARTIE 6 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	574
<b>CHAPITRE 2 : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>		<b>577</b>
1.	DÉFINITION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	577
2.	CONTENU DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	577
3.	RAPPEL DES ORIENTATIONS DÉFINIES AU PADD .....	579
4.	RAPPEL DE L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES.....	580
<b>CHAPITRE 3 : ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>		<b>581</b>
1.	PRÉSENTATION RÉSUMÉE DES OBJECTIFS DU PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU .....	581
2.	PRÉSENTATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	582
3.	ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD PAR ORIENTATION .....	583
4.	TABLEAU DE SYNTHÈSE.....	595
<b>CHAPITRE 4 : CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU RÉVISÉ .....</b>		<b>598</b>
1.	ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS EN ZONE NATURELLE .....	598
1.1.	Zone Nep.....	598
1.2.	Zone Ni.....	603
2.	PROJET DANS SON ENSEMBLE .....	609
<b>CHAPITRE 5 : LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>		<b>610</b>
1.	INCIDENCES NOTABLES PROBABLES SUR LA BIODIVERSITÉ ET DES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES .....	610



2.	INCIDENCES NOTABLES PROBABLES SUR LES RISQUES NATURELS ..	611
3.	INCIDENCES NOTABLES PROBABLES SUR LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE .....	614
3.1.	<i>Incidences sur la préservation des paysages .....</i>	614
3.2.	<i>Incidences sur la préservation du patrimoine architectural .....</i>	616
3.3.	<i>Incidences sur la préservation du patrimoine archéologique .....</i>	616
4.	INCIDENCES NOTABLES PROBABLES SUR LA PRÉSERVATION DES EAUX DE SURFACE ET SOUTERRAINES .....	619
4.1.	<i>Ressource en eau potable .....</i>	619
4.2.	<i>Gestion de l'assainissement.....</i>	620
4.3.	<i>Gestion des eaux pluviales .....</i>	621
5.	INCIDENCES NOTABLES PROBABLES SUR LES NUISANCES ET POLLUTIONS .....	622
5.1.	<i>Incidences sur les déplacements .....</i>	622
5.2.	<i>Incidences sur la pollution atmosphérique .....</i>	623
5.3.	<i>Incidences sur l'ambiance sonore .....</i>	625
5.4.	<i>Déchets .....</i>	626
<b>CHAPITRE 6 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 .....</b>		<b>627</b>
1.	LOCALISATION DU SITE NATURA 2000 PAR RAPPORT AU TERRITOIRE DU TIGNET.....	627
2.	PRÉSENTATION DU SITE NATURA 2000 SUSCEPTIBLE D'ÊTRE AFFECTÉ PAR LE PLU RÉVISÉ DU TIGNET .....	628
3.	ANALYSE DES INCIDENCES .....	638
<b>CHAPITRE 7 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>		<b>640</b>
1.	DES CHOIX COHÉRENTS AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 640	
2.	DES CHOIX ISSUS D'UNE CONCERTATION .....	641
3.	DES CHOIX COHÉRENTS AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX .....	641
<b>CHAPITRE 8 : LES MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>		<b>642</b>
<b>CHAPITRE 9 : LES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....</b>		<b>646</b>
1.	ENJEU N°1 : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES .....	647
2.	ENJEU N°2 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS .....	649
3.	ENJEU N°3 : CONSERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE DU TIGNET 650	
4.	ENJEU N°4 : FAVORISER UN URBANISME DURABLE .....	650

5.	ENJEU N°5 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DES EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES .....	653
6.	ENJEU N°6 : PRÉSERVER LES RESSOURCES ET LUTTER CONTRE LES NUISANCES .....	654
<b>CHAPITRE 10 : ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES .....</b>		<b>656</b>
1.	COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT'OUEST .....	656
1.1.	<i>Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés ...</i>	657
1.2.	<i>Les orientations et principes de la politique de l'habitat .....</i>	661
1.3.	<i>Les orientations et objectifs relatifs au développement économique et touristique.....</i>	666
1.4.	<i>Les orientations et objectifs en matière de mobilités durables .....</i>	671
1.5.	<i>Orientations et objectifs relatifs au développement agricole .....</i>	674
1.6.	<i>Orientations et objectifs relatifs à la reconnaissance et la mise en valeur des potentialités forestières du territoire du SCOT .....</i>	679
1.7.	<i>Modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.....</i>	680
1.8.	<i>Préserver les équilibres paysagers et valoriser les entrées de villes .....</i>	684
1.9.	<i>Les orientations en matière de prévention des risques et nuisances.....</i>	690
1.10.	<i>Améliorer la gestion des déchets et permettre la mise en place d'une économie circulaire .....</i>	695
1.11.	<i>Préserver la ressource en eau : assurer sa qualité et maîtriser les besoins .....</i>	696
1.12.	<i>Viser la sobriété énergétique et augmenter la production d'énergie renouvelable.....</i>	697
1.13.	<i>Principes de mise en valeur de la mer et du littoral et modalités d'application de la loi littoral .....</i>	699
1.14.	<i>Principes de mise en valeur de la montagne et mise en œuvre des unités touristiques nouvelles .....</i>	699
1.15.	<i>Focus territoire / schéma d'aménagement de la basse vallée de la Siagne .....</i>	702
2.	COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	703
3.	COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU)	704
4.	PRISE EN COMPTE DU PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL (PCET) OUEST 06.....	705
5.	COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHÔNE-MÉDITERRANÉE .....	706
6.	COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) DU BASSIN RHÔNE-MÉDITERRANÉE .....	707
<b>CHAPITRE 11 : PRÉSENTATION DES MÉTHODES UTILISÉES POUR ÉTABLIR LE RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES.....</b>		<b>709</b>
1.	RECUEIL PRÉLIMINAIRE D'INFORMATIONS.....	709
2.	MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE .....	710
3.	BIBLIOGRAPHIE .....	710
<b>ANNEXES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION .....</b>		<b>714</b>
1.	ANNEXE 1 : LÉGISLATION RELATIVE À LA PROTECTION DES ESPÈCES	716

# INTRODUCTION





# Chapitre 1 : Le Plan Local d'Urbanisme, outil de planification urbaine

## 1. L'évolution législative relative aux PLU

La **loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000** traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi a apporté dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Elle invite notamment les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative. Afin de mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population, l'utilisation économe de l'espace et une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat, le Code de l'urbanisme est rénové en profondeur. L'agglomération est placée au cœur des politiques urbaines.

Dans cette logique, afin de donner aux élus des documents d'urbanisme plus riches et plus concertés permettant de définir les priorités et de mettre en cohérence les différentes politiques, **la loi a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS) issus de La Loi d'Orientations Foncière promulguée en 1967.**

La **loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, qui se veut une loi de simplification de la loi SRU considérée comme trop contraignante par de nombreux acteurs et élus locaux, a clarifié le contenu du PLU. Elle simplifie et clarifie les procédures applicables aux documents d'urbanisme en réformant les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision. La modification devient la règle générale. Néanmoins, les principes généraux définis par la loi SRU ne sont pas remis en question.

Ces objectifs sont renforcés par l'application de la **loi Grenelle II ou loi ENE (engagement national pour l'environnement) du 12 juillet 2010**. Concrètement, la loi cherche à verdir, simplifier ou mettre en cohérence les outils d'urbanisme en groupant les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales. La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition « géographiquement équilibrée » et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

**Le 26 mars 2014, la loi ALUR (accès au logement et à un urbanisme rénové) ou loi Duflo**, vise à produire des villes et logements plus soutenables ; moins énergivores et construits en répondant aux besoins, en limitant l'étalement urbain par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires, et en limitant l'artificialisation des derniers milieux naturels et agricoles périurbains y compris par les implantations commerciales et leurs parkings très consommateurs d'espace.

La **loi ELAN, pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique n° 2018-1021 du 23 novembre 2018** précise notamment les dates de prise en compte de la consommation

d'espace pour l'élaboration des SCoT et des PLU et inscrit la lutte contre l'étalement urbain dans les principes généraux fondant le droit de l'urbanisme.

**La loi ASAP, en faveur de l'accélération et de simplification de l'action publique n°2020-1525 du 7 décembre 2020** ajoute, par son article 40, les PLU à la liste des plans et programmes définies à l'article L.104-1 du code de l'urbanisme, devant faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique. Les dispositions de cet article ne sont cependant pas applicables aux procédures engagées après la publication de la loi, ce qui est le cas avec la procédure de révision générale du PLU du Tignet, qui n'est donc pas concerné.

**La loi Climat-Résilience du 22 août 2021**, a pour objectif de limiter l'artificialisation des sols. Pour ce faire, cette loi dispose de plusieurs moyens et impose des échéances. La limitation de l'urbanisation passe par deux moyens principaux : la diminution du rythme de l'urbanisation et la renaturation des sols pour améliorer la fonctionnalité des sols. La loi prévoit des échéances à court et moyen terme. L'artificialisation des sols doit être réduite de 50% chaque décennie pour finalement arriver à l'objectif d'absence de toute urbanisation nette des sols en 2050. La loi climat-résilience impose un profond changement des documents d'urbanisme, car elle fixe la mise en œuvre des objectifs de limitation de l'artificialisation dans les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), puis dans les schémas de cohérences territoriaux (SCoT), puis dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales (CC). Le SRADDET doit ainsi fixer les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation à moyen et court terme. L'évolution du SRADDET devra intervenir dans les 2 années qui suivent la promulgation de loi, soit avant le 22 août 2023 (calendrier modifié par la loi 3DS, voir suivant). Ensuite, le SCoT doit aussi faire figurer les objectifs de la réduction du rythme de l'artificialisation des sols et le document d'orientation de d'objectif (DOO) peut décliner ces objectifs. Le SCoT devra être modifié au plus tard, dans les 3 années qui suivent la modification du SRADDET, soit dans les 5 années qui suivent la promulgation de la loi, soit avant août 2026 (modifié par la loi 3DS). Puis le PLU devra lui aussi traduire cet objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Le PLU devra être modifié une année après le document d'urbanisme qui lui est supérieur (SRADDET ou SCoT). Le PLU du Tignet devra donc être modifié une année après la modification du SCoT.

Enfin, la **loi 3DS du 21 février 2022** relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale vient assouplir le calendrier d'intégration des objectifs de limitation de l'artificialisation des sols prévu par la loi Climat et Résilience. Elle accorde un délai supplémentaire de six mois aux SCOT et allonge d'autant le délai imparti aux régions pour intégrer les objectifs dans les SRADDET. En revanche, les délais pour décliner les objectifs régionaux dans les SCOT, PLU et cartes communales sont maintenus. Cette loi affiche d'autres objectifs, en permettant par exemple à ce que les PLU puissent autoriser, dans le périmètre des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation du territoire, des dérogations pour contribuer à la revitalisation du territoire, faciliter la mutation des zones urbanisées...

**Ainsi, le nouveau contexte juridique vise particulièrement le principe de mixité en exprimant la volonté d'un renouvellement urbain, accompagné d'un développement urbain maîtrisé dans le respect des principes du développement durable.**

### Résumé des lois cadres au niveau national

Date	Loi	Objectifs
1985	<b>Loi Montagne</b>	Préservation des espaces naturels et agricoles et l'identité des communes de montagne
1995	<b>Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi Barnier</b>	Retrait des nouvelles constructions par rapport aux autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la voirie routière (100 mètres) et des routes à grandes circulation (75 m)
2000	<b>Loi SRU : solidarité et renouvellement urbains</b>	POS à PLU Création des SCoT
2010	<b>Loi engagement national pour l'environnement (ENE)</b>	Limitation de la consommation d'espace Protection des espaces naturels
2010	<b>Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche</b>	Protection des terres agricoles Création de la CDCEA
2014	<b>Loi ALUR : accès au logement et à un urbanisme rénové</b>	Suppression des POS en 2017 Inconstructibilité en zone agricole et naturelle Bilan de la consommation de l'espace
2014	<b>Loi d'avenir pour l'agriculture et la forêt (LAAF)</b>	« Assouplissement » de l'inconstructibilité en zone naturelle et agricole Création de la CDPENAF
2015	<b>Loi Macron</b>	Construction d'annexes dans les zones agricoles ou naturelles
2016	<b>Loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (loi Montagne acte 2)</b>	Simplification du régime des unités touristiques nouvelles (UTN) Encouragement de la réorientation de la construction vers la réhabilitation de l'immobilier de loisir
2016	<b>Ordonnance Pinel</b>	Recodification du code de l'urbanisme – Nouveau format pour le règlement
2018	<b>La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)</b>	Précise notamment les dates de prise en compte de la consommation d'espace pour l'élaboration des SCoT et des PLU et inscrit la lutte contre l'étalement urbain dans les principes généraux fondant le droit de l'urbanisme Précise les règles applicables aux STECAL Complète les autorisations en zones agricoles et naturelles
2021	<b>Loi Climat et Résilience</b>	Objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050
2022	<b>Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS)</b>	Révision des SRADDET portée au 22 février 2024 (au lieu d'août 2023)



## 2. Les objectifs poursuivis par le PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) constitue l'outil principal de définition et de mise en œuvre des politiques urbaines à l'échelle communale. Il se distingue de l'approche réglementaire en privilégiant la cohérence des enjeux et le projet urbain.

**Ainsi, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (modifié par la LOI n°2021-1104 du 22 août 2021) précise que :**

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) précise le **droit des sols applicable à chaque terrain** sur l'intégralité du territoire communal à la seule exception des périmètres de secteur sauvegardé couverts par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) (article L131-1 du Code de l'Urbanisme), ce qui n'est pas le cas sur le Tignet.

Il comprend un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui expose les intentions de la municipalité pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens dans lequel tous les domaines de l'urbanisme sont pris en compte.

### 3. L'évaluation environnementale (version applicable au moment de la prescription de la révision générale du PLU)

**Conformément aux articles L. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme et à l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 :**

*« Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :*

*1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*

*3° Les schémas de cohérence territoriale ;*

*4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;*

*5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*

*6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.*

*NOTA : Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret. »*

*« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*

*1° Les plans locaux d'urbanisme :*

*a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

*b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;*

*2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles*

*s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;*

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »*

**Les articles R. 104-9 et R. 104-12 du code de l'urbanisme précisent ces caractéristiques.**

**R. 104-9 :** « Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

*De leur élaboration ;*

*De leur révision ;*

*De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31. »*

**R. 104-10 :** « Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

*De leur élaboration ;*

*De leur révision ;*

*De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31. »*

**Ainsi, étant dans une procédure de révision générale du plan local d'urbanisme, et du fait qu'un site Natura 2000 est présent sur la commune, le document est par conséquent soumis à une évaluation environnementale.**

## 4. Le contenu du plan local d'urbanisme

Le contenu du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est fixé par les **articles L151-2 et suivants du Code de l'urbanisme (Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :**

« Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

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

#### 4.1. Le rapport de présentation

Il exprime de manière claire et structurée la rencontre entre le territoire et son projet. Il doit constituer une source d'information complète et cohérente et doit être accessible et compréhensible par tous.

Le rapport de présentation comprend un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement, permettant de connaître le territoire et ses enjeux.

Il comprend également les justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, et l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme.

Les articles L151-4, R151-1 à 5, L104-4, L104-5 du code de l'urbanisme précisent le contenu du rapport de présentation.

#### 4.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Il présente le projet communal à l'horizon 2031 (1ère temporalité prévue par la loi climat et résilience). Il est le document cadre du PLU. Document simple, il est accessible à tous les citoyens. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (volet obligatoire). Ces orientations ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

#### 4.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans des périmètres délimités, afin de compléter les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles peuvent également porter sur des thématiques.

Elles ont une portée plus souple que le règlement.

Les articles L151-6 à L151-7-2, ainsi que les articles R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme précisent le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

#### 4.4. Le règlement et ses documents graphiques

Le règlement comprend une partie écrite, le règlement écrit, et une partie graphique, le règlement graphique, parfois également appelé « zonage ».

Le règlement graphique permet de localiser les zones et prescriptions sur le territoire, tandis que le règlement écrit explicite les règles associées à ces zones et prescriptions. Le règlement écrit contient également des règles applicables à l'ensemble du territoire, indépendamment du classement en zones.

Quatre types de zones peuvent exister au sein du PLU, définies par les articles R151-17 à R151-26 du code de l'urbanisme :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU) ;
- Les zones agricoles (A) ;

- Les zones naturelles et forestières (N).

Des prescriptions peuvent se superposer aux différentes zones, comme par exemple, des emplacements réservés, des servitudes de mixité sociale, des orientations d'aménagement et de programmation, etc.

Le règlement écrit détaille des règles relatives :

- Aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité (articles R151-27 à R151-38 du code de l'urbanisme ; articles L151-9 à L151-16) ;
- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (articles R151-39 à R151-46 du code de l'urbanisme ; articles L151-17 à L151-37) ;
- Aux équipement et réseaux (articles R151-47 à R151-50 du code de l'urbanisme ; articles L151-38 à L151-42-1).

#### 4.5. [Les annexes](#)

Les annexes d'un plan local d'urbanisme comportent des documents, listés par le code de l'urbanisme, qui sont utiles à l'instruction des droits des sols, comme par exemple les servitudes d'utilité publiques, les zones d'aménagement concerté, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, etc.

Les articles L151-43, R151-51 à 53 détaillent le contenu des annexes.



## Chapitre 2 : La procédure de révision générale du PLU

La commune est couverte par un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2007. Le document a ensuite été modifié à plusieurs reprises (révision simplifiée et modifications simplifiées), la dernière modification datant du 5 novembre 2018.

La commune du Tignet a lancé la **procédure de révision générale de son plan local d'urbanisme** par délibération n°2014.061 en date du 29 septembre 2014.

Les principaux objectifs poursuivis sont les suivants (issus de la délibération de prescription de la révision générale du PLU) :

- S'encadrer d'une politique forte de protection de l'environnement et des paysages : protéger les espaces, paysages et milieux naturels et culturels caractéristiques du milieu montagnard tout en sécurisant la population face aux risques naturels feux de forêt.
- Opter pour un développement choisi, maîtrisé et solidaire intégrant la problématique habitat dans sa dimension « urbaine ». Une politique foncière sera développée afin d'anticiper les besoins à moyen et long termes. Le développement prendra en compte, préservera et mettra en valeur le patrimoine ancien de la commune.
- Bâtir une stratégie de développement local affirmant les fonctions urbaines présentes, diversifiant le tissu économique et complétant le niveau d'équipements communal.
- Veiller au contrôle de l'étalement urbain, à la densification des zones urbaines tout en préservant les formes urbaines existantes.

Par délibération n°2019.027, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU. Suite à l'arrêt du PLU, la phase de consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF qui en a suivi a fait remonter plusieurs avis défavorables sur le projet, ce qui a nécessité de rencontrer les services de l'Etat afin de voir si la procédure pouvait être poursuivie ou non par l'enquête publique où des ajustements auraient pu être proposés. Ces échanges n'ont pas été concluants, et les élections municipales approchant, le dossier a été mis en attente.

Suite à ces élections, une nouvelle municipalité a été élue, souhaitant reprendre la procédure de PLU.

Après avoir pris pleine connaissance du dossier, par délibération N°2021.007 du 26 février 2021, il a été acté la **nécessité de reprendre cette procédure au stade du PADD, étant entendu que le projet tel que présenté à l'arrêt ne pouvait être maintenu**, cela étant renforcé par le fait que **le SCoT'Ouest a depuis été approuvé** par délibération n°2021-06 du 20 mai 2021, avec une obligation pour le PLU d'être compatible avec ce document.

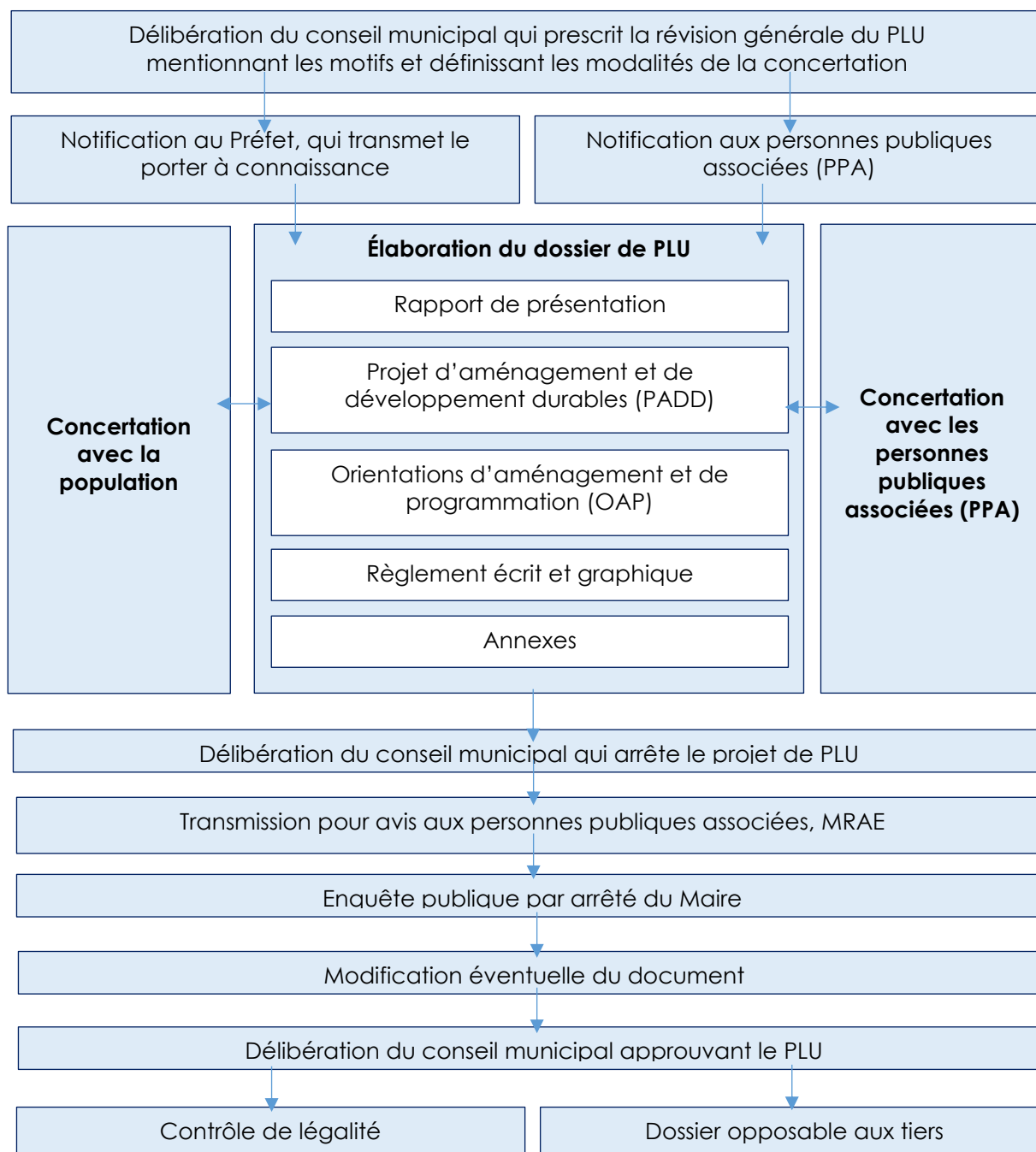
Dans sa délibération n°2021.051, le Conseil Municipal est venu **compléter la première délibération de 2014 prescrivant la révision générale du PLU en vue de la reprise de la procédure en amont de l'arrêt**. Il est notamment venu préciser les objectifs poursuivis par la procédure avec les objectifs suivants :

- Élaborer le projet communal en cohérence avec les capacités de déplacement en transport collectif sur le territoire, conformément aux orientations du SCoT'Ouest portant sur l'Ouest Grassois ;
- Assurer la compatibilité générale du document avec le SCoT'Ouest.

Les modalités de concertations ont également été précisées.

Les étapes de la procédure de révision générale sont détaillées ci-après.

#### Procédure de révision générale du PLU



# PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL



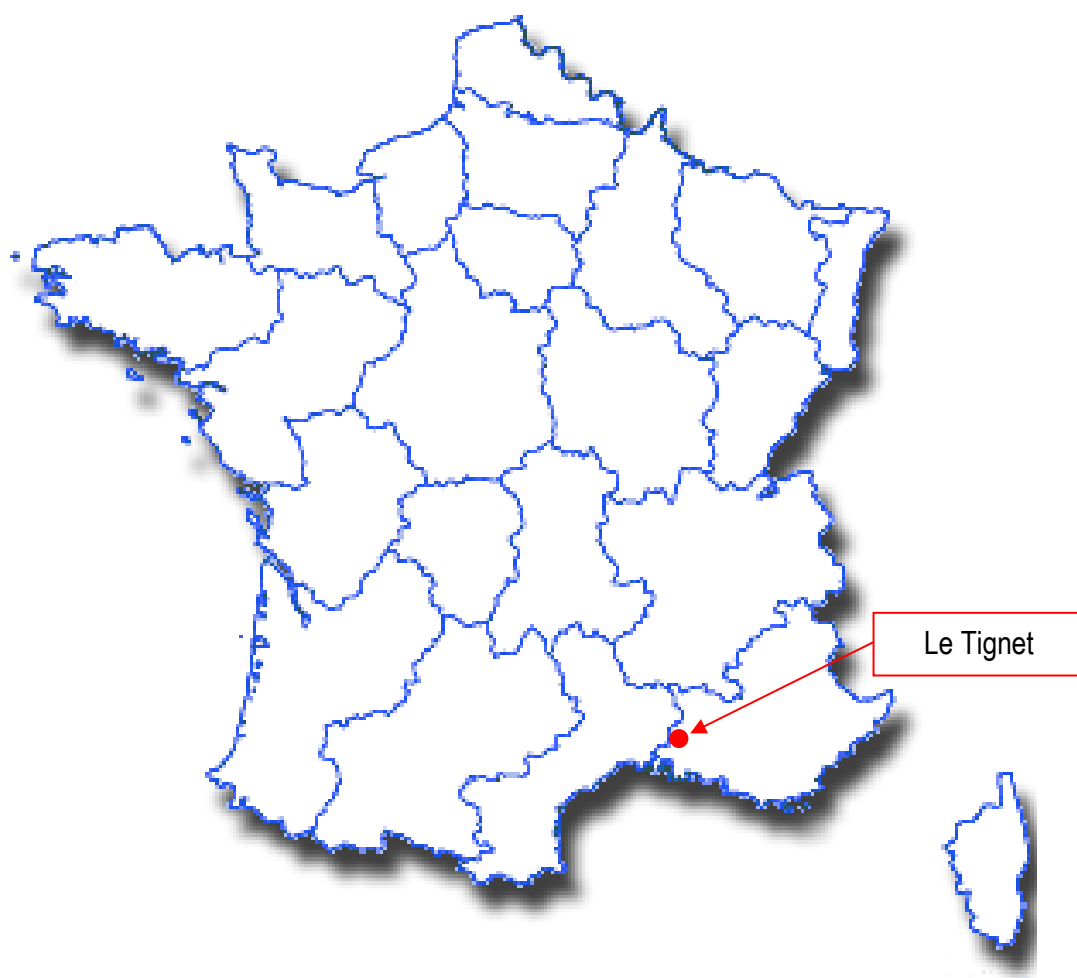
# Chapitre 1 : Contexte géographique, administratif et réglementaire

## 1. Contexte géographique et accessibilité

La commune du Tignet est située dans la région PACA (Provence-Alpes-Côte d'Azur), plus précisément dans le département des Alpes-Maritimes. Elle se localise à 35 km à l'ouest de Nice, préfecture du département. Adossé aux contreforts du Plateau de Caussols, le territoire Tignetan s'étend sur un vaste « espace tampon » de collines et de vallons entre les Préalpes d'Azur au Nord et le littoral au Sud.

Le territoire communal est traversé par la RD2562, principale voie de desserte du Tignet. Celle-ci permet d'établir la liaison entre le département du Var et le Pays de Grasse (de Draguignan à Grasse d'Ouest en Est). La commune se présente ainsi comme une « porte d'entrée » du Pays de Grasse.

Localisation de la commune du Tignet

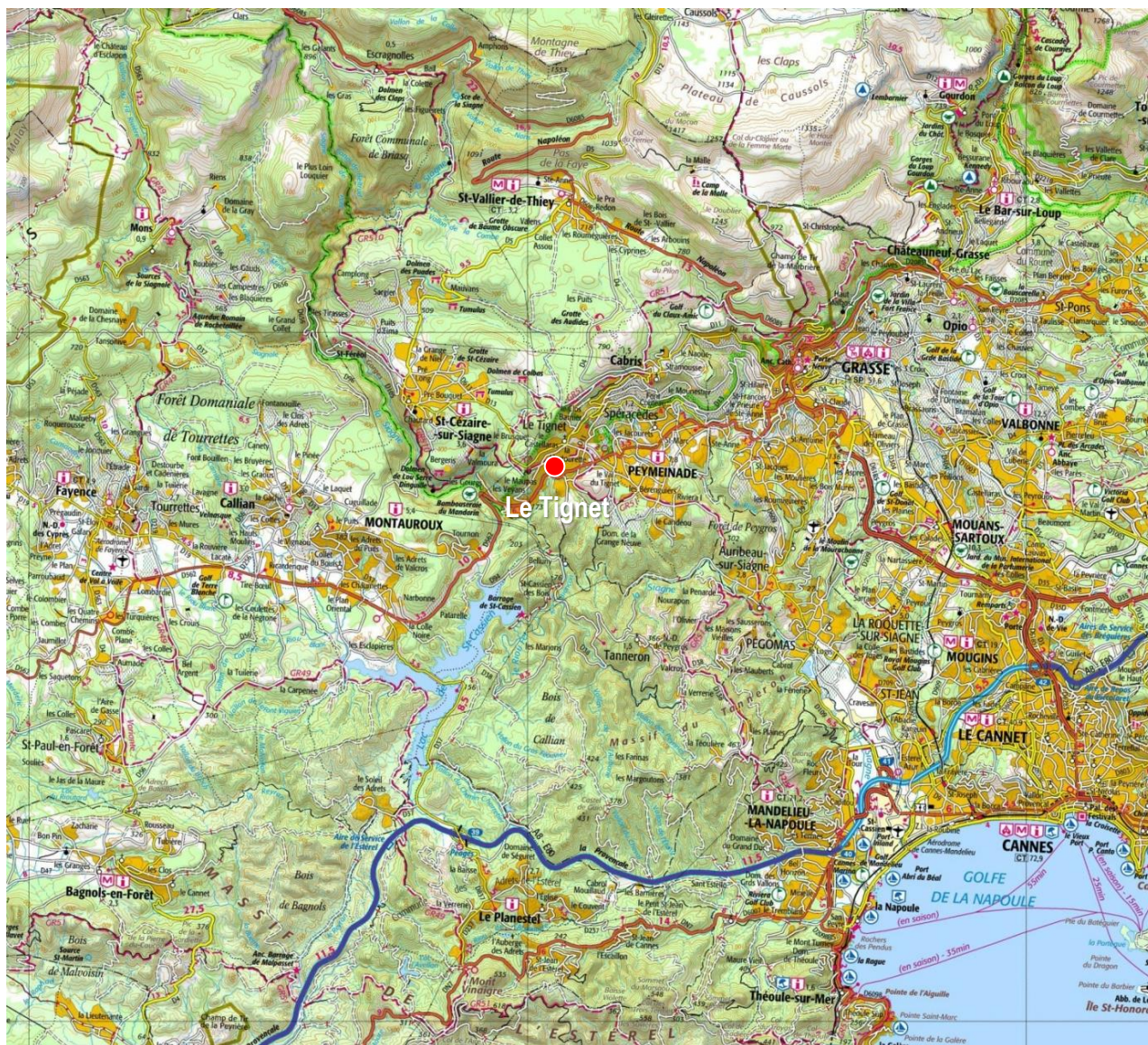




Le Tignet se place à l'extrémité Ouest d'un territoire urbanisé de manière quasi continue jusqu'à Grasse et Cannes. Située sur un relief, elle se présente « en pointe » de ce territoire, enserrée par des espaces naturels au Nord et au Sud.

Il y a une continuité urbaine totale entre Le Tignet et Peymeinade à l'Est.

### Localisation du Tignet



En situation optimale, Le Tignet se situe à : 17 min de Grasse, 24 min de l'A8, 30 min de Cannes, 1h de Nice et 2h de Marseille.

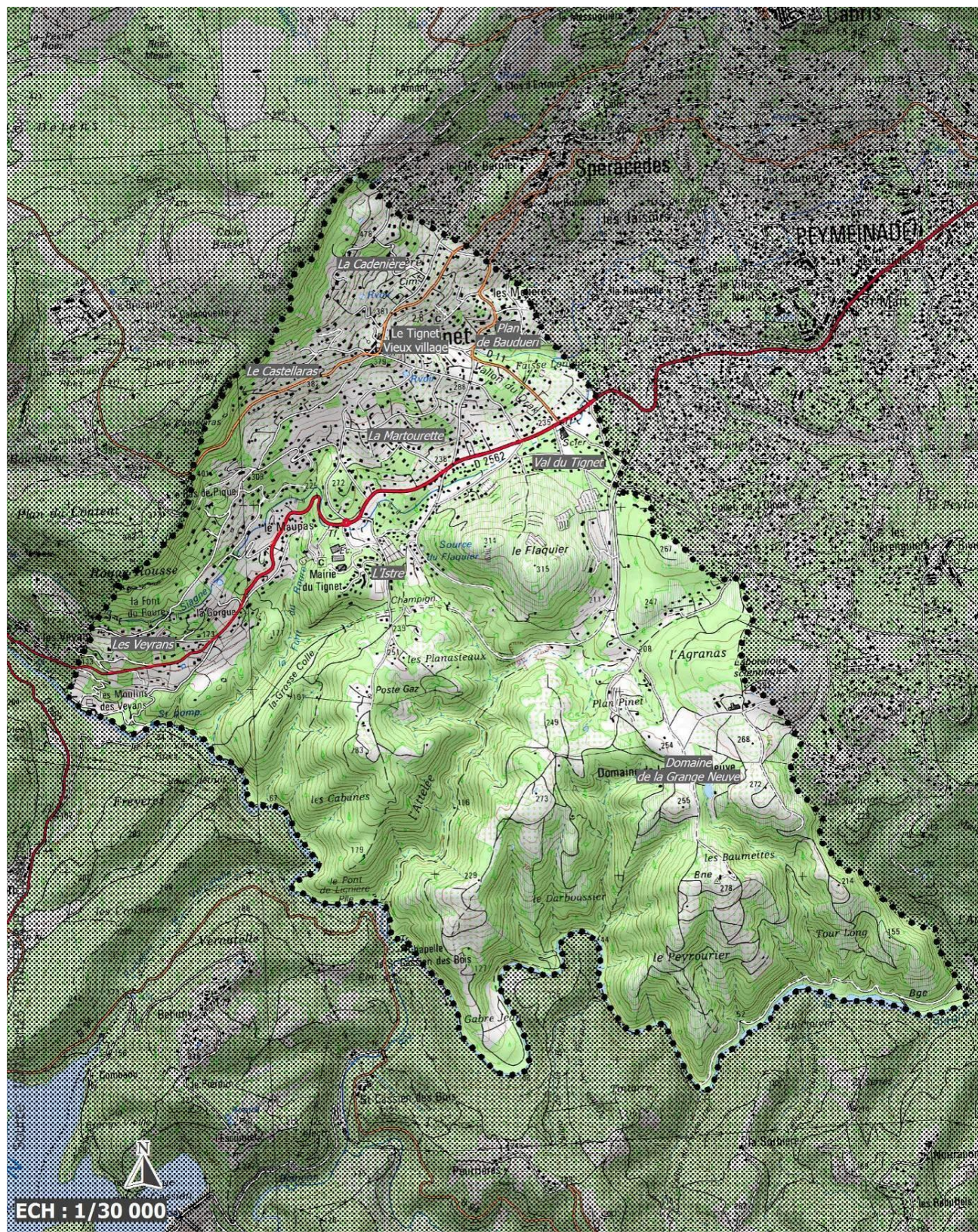
La commune du Tignet recouvre une surface totale de 1 133 hectares, à des altitudes comprises entre 44 m dans la vallée de la Siagne, quartier de Peyrounien, à l'extrême Sud du territoire et 600 m au niveau du quartier de la Cadenière, au Nord du territoire, en limite avec les communes de Spéracèdes et Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Outre le centre-ville historique, la commune est composée de plusieurs quartiers. On pourra citer l'Istre (avec le centre administratif, l'école), le Castellaras, la Cadenière, le Plan de Baudueri, le Val du Tignet, la Martouette, les Veyans, le Domaine de la Grange Neuve.



Ces différents quartiers sont localisés sur la carte suivante.

### Territoire communal





## 2. Organisation territoriale

Le Tignet fait partie de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, du département des Alpes-Maritimes et de la communauté d'agglomération Pays de Grasse (CAPG).

### 2.1. Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

#### 2.1.1. Présentation

Elle compte 5 052 832 habitants en 2018 (RP 2018 exploitation principales, INSEE), soit environ 7% de la population de France métropolitaine, sur un territoire de 31 400 km<sup>2</sup>.

Elle regroupe 6 départements, issus des anciennes provinces de Provence et du Dauphiné :

- Alpes-de-Haute-Provence (04)
- Hautes-Alpes (05)
- Alpes-Maritimes (06)
- Bouches-du-Rhône (13)
- Var (83)
- Vaucluse (84)

Aux paysages et caractéristiques variés, allant de la mer Méditerranée aux Alpes, de paysages de littoral de Provence aux paysages de moyenne et haute-montagne, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est baignée au sud par la mer Méditerranée et limitrophe à l'est des régions italiennes de Ligurie et du Piémont. Elle est bordée au nord par la région Auvergne-Rhône-Alpes et à l'ouest par l'Occitanie, le Rhône marquant la frontière régionale.

#### 2.1.2. Compétences

Les compétences des régions sont :

##### Éducation

- Lycées d'enseignement général et professionnel : construction, rénovation, entretien, fonctionnement et sécurité. Restauration scolaire. Bourses ;
- Stratégie pour l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation ;
- Gestion des personnels, hors enseignants.

##### Emploi et formation professionnelle

- Information et orientation des élèves, étudiants et apprentis ;
- Formations sanitaires et sociales (infirmier, aide-soignant, sage-femme, éducateur spécialisé...) ;
- Insertion des jeunes en difficulté ;
- Formation des demandeurs d'emploi.

##### Transports

- Réseau ferré régional, TER, LER : gestion, entretien et sécurité et carte d'abonnement ;
- Gares routières et cars ;
- Transports scolaires interurbains ;
- Gestion des ports.

##### Développement économique

- Aide aux entreprises.
- Soutien aux filières, à la recherche et développement, à l'investissement.
- Attractivité du territoire, développement de l'économie sociale et solidaire.

- Gestion des programmes européens : FEDER (Fonds Européen de Développement Régional), le FEADER (Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural) ou encore le FSE (Fonds Social Européen).

#### Aménagement du territoire et de l'environnement

- Développement rural et urbain.
- Lutte contre le changement climatique, qualité de l'air.
- Gestion des déchets.
- Gestion des parcs naturels régionaux.

Les compétences partagées avec d'autres collectivités sont :

#### Santé

- Lutte contre les déserts médicaux.
- Plan cancer.

#### Sport

- Construction et entretien des équipements sportifs
- Soutien aux clubs et associations sportives
- Soutien de manifestations sportives.

#### Culture

- Promotion des langues régionales.
- Soutien à la création artistique et aux musées régionaux.

#### Tourisme

- Promotion du tourisme régional.

#### Lutte contre la fracture numérique

- Développement du réseau Très haut débit

## 2.2. Département des Alpes-Maritimes

### 2.2.1. Présentation

Le département des Alpes-Maritimes est le département le plus à l'est de la région PACA. L'INSEE lui attribue le code 06, et son chef-lieu est Nice. Etendu sur 4 299 km<sup>2</sup>, il occupe la 21<sup>ème</sup> position des départements français en termes de superficie.

Il compte **1 086 219 habitants en 2018**, soit environ 21,4 % de la population de la région PACA, ce qui la place en 20<sup>ème</sup> position des départements français en termes de démographie et 2<sup>ème</sup> à l'échelle régionale, après les Bouches-du-Rhône.

Le département des Alpes-Maritimes est entouré par :

- Le département du Var au sud-ouest ;
- Le département des Alpes-de-Haute-Provence au nord-ouest ;
- Par l'Italie à l'est ;
- Par la mer Méditerranée au sud.

Le relief des Alpes-Maritimes est extrêmement contrasté. Comme son nom l'indique, la plus grande partie du département est partie constituante de l'ensemble topographique des Alpes, qui occupe le Nord et le centre du département, jusqu'à une altitude de 3 000 mètres dans le massif du Mercantour, le point culminant - 3 143 mètres - étant le mont Gelas. Les Préalpes niçoises à l'Est s'étendent jusqu'à la mer. De nombreuses vallées : vallées du Var, de la Tinée, de la Vésubie et de la Roya, découpent ces montagnes. Quant au rivage, il présente trois saillies importantes : le Cap d'Antibes, le Cap Ferrat et le Cap Martin.

Deux types de cours d'eau se distinguent :

- Ceux qui prennent leur source dans la haute montagne : le Var, le Cians, la Tinée, la Vésubie, la Roya, dont le débit est maximum en automne et au printemps,
- Ceux qui naissent dans les Préalpes : le Paillon, la Cagne, l'Estéron, la Brague, le Loup et la Siagne, seuls les deux derniers ayant un bon débit en toute saison.

La partie côtière, urbanisée et densément peuplée, regroupe toutes les villes dans une conurbation quasi continue de Cannes à Menton, tandis que la partie montagneuse, plus étendue mais faiblement peuplée, est entièrement rurale exception faite des trois grandes stations de Valberg née en 1936, Auron en 1937 et Isola 2000 en 1971.

L'économie des Alpes-Maritimes se caractérise par l'importance du **secteur tertiaire**. Le département compte, outre les activités touristiques et les services traditionnels, un nombre assez élevé d'entreprises de recherche et du secteur tertiaire supérieur. L'agriculture est peu importante et l'industrie joue un rôle relativement faible, mais elle s'est diversifiée vers des activités à haute valeur technologique. Le secteur du BTP est assez important. L'économie est très sensible aux variations de la conjoncture nationale et internationale.

### 2.2.2. Compétences

Les compétences des départements sont :

- Les solidarités (soutien aux familles et protection de l'enfance, aide des personnes en situation de handicap, aide à l'insertion professionnelle...) ;
- Les collèges et la restauration scolaire (la construction, l'entretien, la modernisation des 72 collèges du département...) ;
- Les infrastructures et les routes départementales (construction, entretien, amélioration de la sécurité des automobilistes...) ;
- Le transport spécialisé pour les scolaires handicapés ;
- La culture (bibliothèque de prêt, archives et musées départementaux, évènements...) ;
- L'équipement des zones rurales ;
- La sécurité (lutte contre les incendies) ;
- La protection de l'environnement et du patrimoine naturel (politique de protection et préservation des Espaces Naturels Sensibles et zones Natura 2000, intervention sur la biodiversité, l'eau, les déchets ou encore les chemins de randonnée) ;
- La culture, le sport et le tourisme, avec notamment la gestion des musées départementaux ;
- Le logement, avec les Fonds de Solidarités pour le Logement (FSL) ;
- Le soutien à l'emploi local, notamment avec le Plan Emploi Insertion 06 ;
- Les aides aux communes : promouvant la solidarité territoriale ;
- Les aides aux associations et agriculteurs ;
- L'animation des seniors ;
- L'aménagement numérique du territoire : dans le cadre du Schéma directeur d'aménagement numérique (SDDAN), le Conseil départemental a fait du déploiement de l'Internet Très Haut Débit une priorité, en se fixant comme objectif de desservir d'ici 2022, soit à la même échéance que les opérateurs privés, 100 % des besoins des 100 communes exclues de leur champ d'intervention...

### Le Tignet dans le département des Alpes Maritimes





## 2.3. La Communauté d'Agglomération Pays de Grasse (CAPG)

### 2.3.1. Présentation

La commune fait partie depuis janvier 2014 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) dont les statuts ont été modifiés par arrêté préfectoral en 2015.

Elle a été créée le 1er janvier 2014 par fusion de la Communauté de Communes des Monts d'Azur (12 communes), de la Communauté de Communes des Terres de Siagne (6 communes) et de la Communauté d'Agglomération du Pôle Azur Provence (5 communes). Elle a également intégré en régie le syndicat de transport SILLAGES et, pour la gestion des déchets, repris une partie des activités du SIVADES et adhéree au SMED.

La CAPG s'étend sur un territoire d'environ 490 km<sup>2</sup> et accueille 100 162 habitants en 2019 (données INSEE). Les 23 communes qui la composent sont : AMIRAT, ANDON, AURIBEAU-SUR-SIAGNE, BRIANCONNET, CABRIS, CAILLE, COLLONGUES, ESCRAGNOLLES, GARS, GRASSE, LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE, LE MAS, LE TIGNET, LES MUJOLS, MOUANS-SARTOUX, PEGOMAS, PEYMEINADE, SAINT-AUBAN, SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE, SAINT-VALLIER-DE-THIEY, SERANON, SPERACEDES et VALDEROURE.

Périmètre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et situation de la communauté d'agglomération dans le département



Source : Wikipédia

### 2.3.2. Les compétences

La Communauté d'agglomération exerce 3 types de compétences : obligatoires, optionnelles et facultatives.

#### OBLIGATOIRES

---

- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
- Accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Eau
- Assainissement des eaux usées
- Gestion des eaux pluviales urbaines

#### OPTIONNELLES

---

- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipement culturels et sportifs
- d'intérêt communautaire
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Création et gestion de maisons de services au public

#### FACULTATIVES

---

- Actions en faveur de l'environnement
- Actions autour de la prévention des risques
- Actions en faveur de la Gestion de l'eau hors compétence GEMAPI
- Actions en faveur de l'aménagement numérique
- Actions en matière de politique culturelle
- Développement de l'enseignement supérieur et de la recherche
- Soutien à la station de ski de l'Audoubert
- Financement du SDIS pour les services de secours intercommunal sur les communes d'Amirat, Andon, Briançonnet, Caille, Collongues, Escragnolles, Gars, Le Mas, Les Mujous, Saint-Auban, Séranon, Valderoure.

### 3. Contexte réglementaire et institutionnel

Selon les articles L131-4 et L131-5 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur pour la révision prescrite en 2014 – la version en date du 1<sup>er</sup> avril 2021 n'est pas applicable), les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec :

- Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

Ils doivent prendre en compte :

- Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement ;
- Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Parmi les documents cités ci-dessus, les documents suivants existent sur des territoires englobant Le Tignet et seront donc analysés ci-après :

- **Le schéma de cohérence territoriale : SCoT'Ouest.** Le SCoT est un document intégrateur : la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs. De ce fait, il n'est pas nécessaire de démontrer la compatibilité du PLU du Tignet avec les documents cités aux L131-1 et L131-2 du code de l'urbanisme, dont la compatibilité a été démontrée dans l'évaluation environnementale du SCoT.
- **Le Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse (2017-2022).**

**Aucun plan de mobilité n'existe sur le territoire. Cependant, il existe un plan de déplacement urbain.** Or, la loi d'orientation des mobilités (LOM) a fait évoluer le "plan de déplacements urbains" (PDU) en "plan de mobilité" (PDM), mais le caractère obligatoire du PDM n'a toutefois pas évolué. **Le plan de déplacement urbain couvrant la commune du Tignet sera donc analysé ci-après.**

**C'est également le cas des plans climat-air-énergie territorial (PCAET), qui ont remplacé les plans climat énergie territorial (PCET). Aucun PCAET ne couvre la commune du Tignet, c'est pourquoi est analysé ci-après le PCET.**

**En outre, deux nouveaux documents ont récemment été approuvés et n'ont donc pas été intégrés dans le SCoT'Ouest. Il s'agit du SDAGE et du PGRI Rhône-Méditerranée, qui seront donc analysés ci-après.**

Précisons que la **Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA)**, bien qu'intégrée au SCoT, fera l'objet d'une analyse plus approfondie ci-après **concernant la question de l'interprétation de la loi montagne.**

La commune est également concernée par la **Loi Barnier**, du fait de la présence d'une route classée à grande circulation (RD 2562).

Enfin, le PLU doit **intégrer les servitudes d'utilité publique (SUP)**, listées ci-après et annexées au document.

### 3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Alpes-Maritimes (SCoT'Ouest)

Source : DOO du SCOT'Ouest

Définition : Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégique à long terme (environ 20 ans) créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000. Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat... Il permet d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique... Il permet de fédérer à travers un projet de territoire plusieurs communes appartenant à un même bassin de vie. Un bilan est effectué en général six ans après la mise en place du projet de SCoT.

**La commune du Tignet est concernée par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest Alpes-Maritimes, approuvé le 20 mai 2021.** Celui-ci a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, approuvée le 27 janvier 2022 (les modifications apparaissent en rouge dans les impressions écrans du SCoT ci-après). **Une modification simplifiée n°2 est en cours.**

Le SCoT est un **document de planification intégrateur**, c'est-à-dire qu'il intègre les lois et documents de rang supérieur à la date de son approbation.

Le SCOT se traduit par des schémas d'intention à l'échelle du bassin de vie et par des objectifs stratégiques déclinés localement. Il se compose de 3 documents :

- **Le rapport de présentation** (diagnostic, état initial de l'environnement...) ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** (objectifs des politiques d'urbanisme) ;
- **Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** (met en œuvre le PADD et définit les prescriptions réglementaires).

Chacun de ces éléments peut comprendre **un ou plusieurs documents graphiques**. Le SCoT'Ouest prévoit dans le cadre du DOO pour chaque unité territoriale, 3 cartes : « Paysage » ; « Agriculture » ; « TVB ». Elles permettent de traduire graphiquement plusieurs prescriptions établies dans le cadre de la partie écrite du DOO.

**Seul le DOO est un document opposable. La compatibilité du PLU sera donc jugée sur la base des prescriptions qu'il comprend.**

À charge ensuite pour les documents d'urbanisme (en l'occurrence ici le PLU) de définir le droit des sols de façon précise sur le territoire communal au regard des objectifs définis dans le SCoT.

L'article L141-5 du code de l'urbanisme définit le contenu du DOO d'un SCoT (version au moment de la réalisation du SCoT) :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

*Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »*

L'article L141-6 ajoute que : « Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres ».

**Le plan du document d'orientation et d'objectifs** s'articule en un préambule et 15 parties :

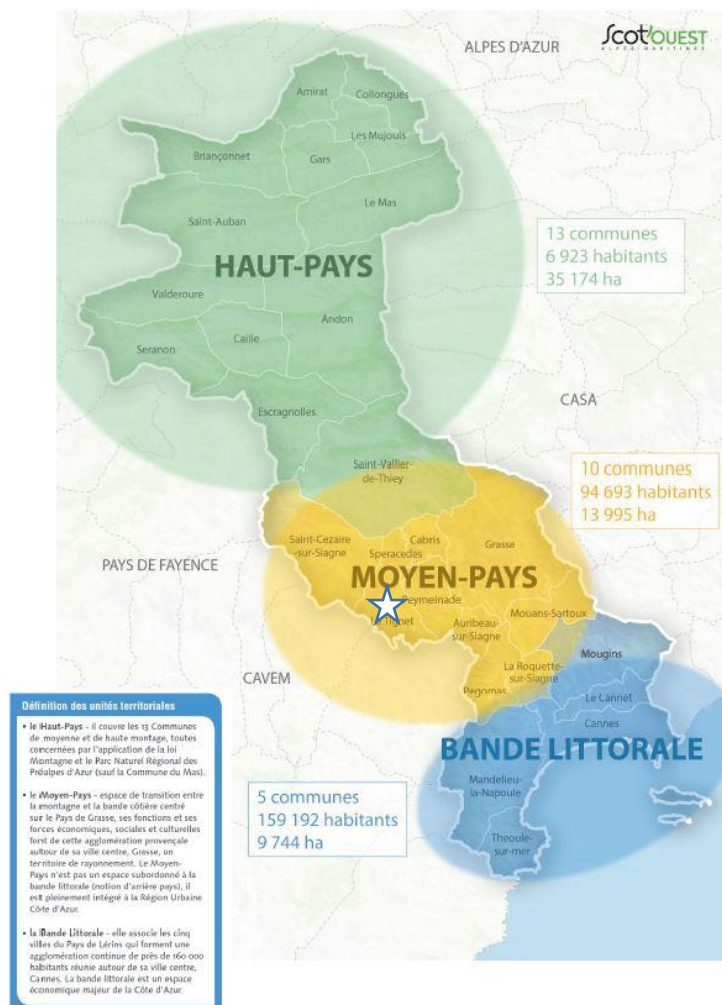
1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés ;
2. Les orientations et principes de la politique de l'habitat ;
3. Les orientations et objectifs relatifs au développement économique et touristique ;
4. Les orientations et objectifs en matière de mobilités durables ;
5. Orientations et objectifs relatifs au développement agricole ;
6. Orientations et objectifs relatifs à la reconnaissance et la mise en valeur des potentialités forestières du territoire du SCoT ;
7. Modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques ;
8. Préserver les équilibres paysagers et valoriser les entrées de villes ;
9. Les orientations en matière de prévention des risques et nuisances ;
10. Améliorer la gestion des déchets et permettre la mise en place d'une économie circulaire ;
11. Préserver la ressource en eau : assurer sa qualité et maîtriser les besoins ;
12. Viser la sobriété énergétique et augmenter la production d'énergie renouvelable ;
13. Principes de mise en valeur de la mer et du littoral et modalités d'application de la loi littoral ;
14. Principe de mise en valeur de la montagne et mise en œuvre des unités touristiques nouvelles ;
15. Focus territoire : schéma d'aménagement de la basse vallée de la Siagne.

### 3.1.1. Préambule

Le préambule permet de préciser le cadre réglementaire afférent au DOO.

Il permet de préciser la spatialisation du SCoT.





La commune du Tignet est localisée dans l'unité territoriale « Moyen Pays », définie comme « espace de transition entre la montagne et la bande côtière centré sur le Pays de Grasse, ses fonctions et forces économiques, sociales et culturelles font de cette agglomération provençale autour de sa ville centre, Grasse, un territoire de rayonnement. Le Moyen-Pays n'est pas un espace subordonné à la bande littorale (notion d'arrière-pays), il est pleinement intégré à la Région Urbaine Côte d'Azur ».

Cette unité est composée de 10 communes (sur les 28 concernées par le SCOT'Ouest).

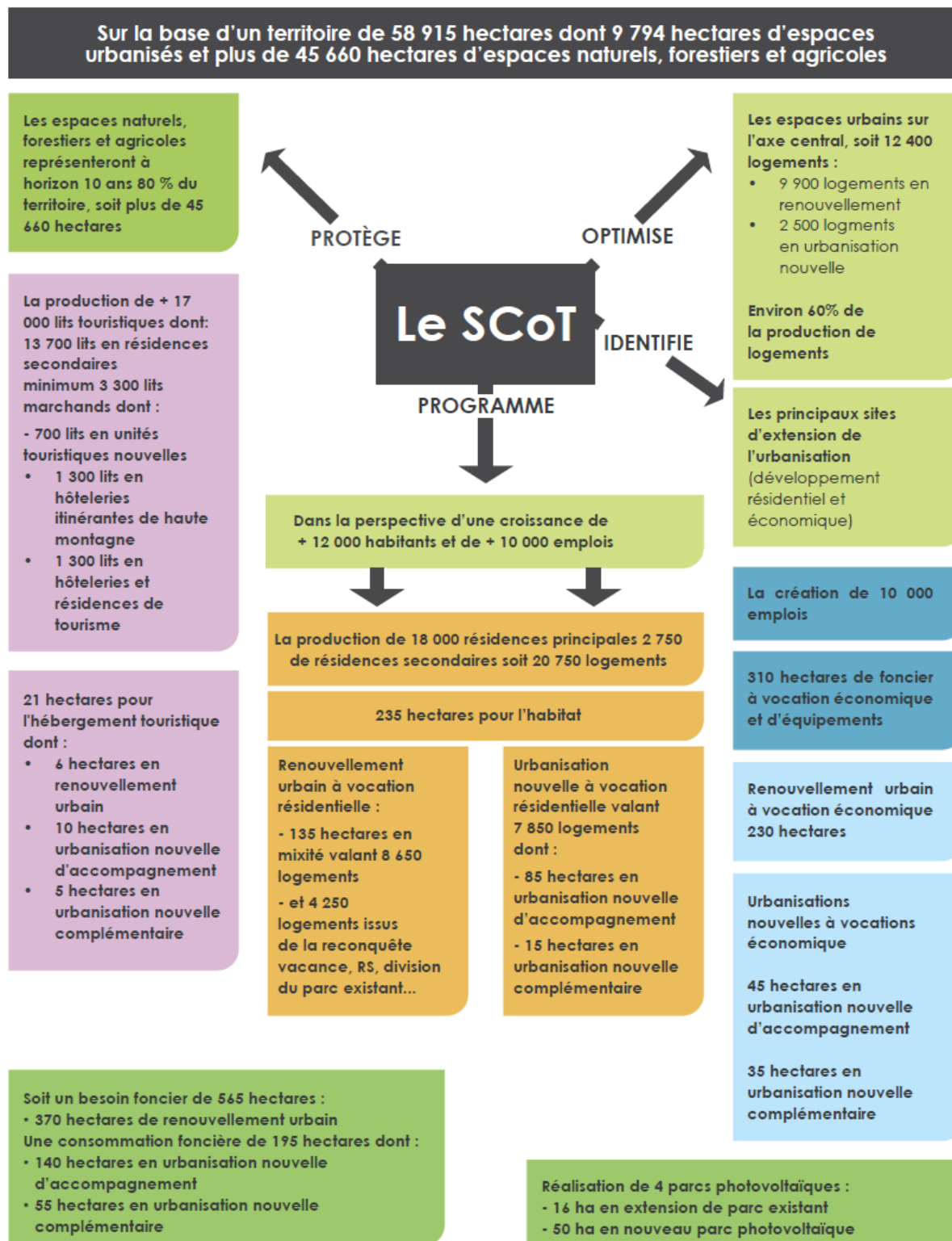
Le territoire du SCOT'Ouest

Source : DOO du SCOT'Ouest



### 3.1.2. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés

La synthèse de la croissance du SCoT'Ouest est résumée dans le schéma suivant :



En résumé, à l'horizon 2040 (ou 20 ans), le SCOT prévoit :

- + 12 000 habitants ;
- + 18 000 résidences principales (RP) ;
- + 2 750 résidences secondaires (RS) ;
- + 10 000 emplois ;
- + 17 000 lits touristiques (incluant les RS) dont 3 300 lits marchands ;
- 4 parcs photovoltaïques.

La consommation d'espace pour réaliser ce projet est estimée à **565 ha**, dont :

- 370 ha de renouvellement urbain ;
- 140 ha d'urbanisation nouvelle d'accompagnement ;
- 55 ha en urbanisation nouvelle complémentaire.

Ainsi que **66 ha** pour le développement photovoltaïque.

#### A. Une croissance démographique choisie

Page 16 et 17 du DOO, il est rappelé le taux de croissance démographique choisie à l'échelle du SCoT'Ouest, soit 0,27 % par an en moyenne, générant l'accueil d'environ 12 000 habitants supplémentaire.

Cette croissance, le nombre de nouveaux ménages liés et le nombre de logements nécessaires pour leur accueil, par entité (ou unité) territoriale sont détaillés dans le focus et le tableau suivants :

#### **FOCUS**

##### **Conditions du développement démographique à 0,3% de l'Ouest du Pays de Grasse en lien avec l'augmentation des transports collectifs**

En faisant le choix de limiter à 0,3% par an la croissance démographique pour l'ensemble du Moyen Pays, et de focaliser les capacités d'accueil nouvelles sur les secteurs les mieux équipés en desserte de transport collectif, le SCoT'Ouest choisit de positionner la nouvelle population accueillie sur les secteurs les plus cohérents pour la recevoir – notamment le long des grands axes de mobilité actuels ou programmés. Compte tenu des conditions de saturation routière sur la RD 2562 de l'Ouest du Pays de Grasse, l'évaluation du SCoT au cours des 6 premières années de mise en œuvre interrogera l'adéquation de ce rythme de croissance démographique avec la montée en puissance de l'offre de mobilité alternative au déplacement routier, et éventuellement le moduler en conséquence.

TABLEAU DU BESOIN EN LOGEMENTS PAR ENTITES TERRITORIALES					
	Population 2018	Taux de croissance annuelle 2020-2040	Accroissement population 2020-2040	Population 2040	
Bande Littorale	159 384	0,12	4 458	163 842	
Moyen Pays	95 007	0,3	6 776	101 783	
Haut Pays	7 028	0,4	676	7 703	
<b>Total</b>	<b>261 419</b>	<b>0,27</b>	<b>11 910</b>	<b>273 329</b>	
	Accroissement ménages par le desserrement	Accroissement ménages par l'apport démographique	Accroissement ménages	Total logements à produire 2040	Dont résidences principales
Bande Littorale	985	2 263	3 247	10 500	9 125
Moyen Pays	1 356	2 946	4 303	9 625	8 365
Haut Pays	63	300	363	625	515
<b>Total</b>	<b>2 404</b>	<b>5 509</b>	<b>7 913</b>	<b>20 750</b>	<b>18 005</b>

Le Moyen Pays, où est située la commune du Tignet, devra donc présenter **une croissance annuelle moyenne de 0,3 %, soit un accroissement de 6776 habitants, soit 2946 ménages.**

1356 ménages supplémentaires seront créés en lien avec le desserrement, soit un besoin de 8 365 résidences principales supplémentaires à créer, et 9 625 résidences si l'on intègre le secondaire (soit 1260 résidences secondaires).

**Le PLU du Tignet devra donc être compatible avec ces besoins à l'échelle de l'entité territoriale (aucune répartition proposée par commune, ni clé de répartition fixée).**

### B. Une consommation foncière maîtrisée pour une meilleure cohérence territoriale

Page 19 du DOO sont précisés quelques définitions méthodologiques relatives à la prise en compte de la consommation d'espace.

### Quelques définitions méthodologiques pour mettre en œuvre les documents d'urbanisme

- **Renouvellement** – Processus d'optimisation de l'urbanisation existante soit par l'extension du tissu bâti, la densification par détachement parcellaire ou bien la démolition-reconstruction
- **Enveloppe urbaine** – Représente l'agglomération continue d'une unité urbaine (ville, village, chef-lieu, hameau) qui peut contenir dans son enveloppe des terrains libres encore non bâtis.
- **Extension urbaine** – représente une consommation foncière située en dehors des enveloppes urbaines.



En gris : enveloppe urbaine  
En rouge : secteurs d'urbanisation nouvelle d'accompagnement  
En orange : secteurs d'urbanisation nouvelle complémentaire

**Le PLU du Tignet devra présenter une analyse de sa consommation d'espace compatible avec ces définitions.**

Page 20 du DOO est présenté le principe général de consommation d'espace à l'échelle du SCoT et par typologie (qui ne correspondent pas aux dénominations jusqu'alors employées), très probablement en hectares :

TABLEAU GÉNÉRAL DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE DU SCOT OUEST 2020-2040				
	Renouvellement urbain	Consommation en enveloppe	Consommation en extension	Total foncier
Habitat Mixité urbaine	135	85	15	235
Développement économique	230	45	35	310
Tourisme		10	5	15
<b>Total SCoT Ouest</b>	<b>365</b>	<b>140</b>	<b>55</b>	
<i>dont consommation foncière enveloppe et extension</i>		195		
Réduction par rapport à la consommation foncière 2009/2019	65,2%			560

**Ces grandes orientations doivent être prise en compte par le PLU du Tignet mais ne sont pas assez précises pour avoir un intérêt prescriptif à l'échelle d'un PLU communal.**

Page 21, est détaillée la consommation foncière en renouvellement urbain par entité, puis quelques compléments relatifs au tableau précédent :

- 365 hectares de renouvellement urbain à réussir d'ici 2040 dont 135 hectares pour la mixité urbaine et 230 hectares pour le renouvellement économique.

	Total RU développement économique	dont RU développement économique ZA	dont RU développement économique en mixité urbaine	RU mixité urbaine	Total RU
Bande Littorale	140	85	55	100	240
Moyen Pays	90	70	20	35	125
Haut Pays	2	1	1	0	2
<b>Total</b>	<b>230</b>	<b>155</b>	<b>75</b>	<b>135</b>	<b>365</b>

- limiter à 9 hectares la consommation foncière par an y incluant le foncier interstitiel situé dans les enveloppes agglomérées,
- fixer un maximum de 55 hectares d'extension urbaine, dont 35 hectares réservés au seul développement économique, une condition d'équilibre pour le SCoT'Ouest
- limiter à 1,8% l'extension de la tâche urbaine actuelle, en passant de 9 794 hectares en 2014 à 9 989 hectares en 2040, soit 16,9% de l'ensemble de la superficie du SCoT'Ouest
- autoriser la "consommation foncière ponctuelle" de 65 hectares pour la réalisation de 4 parcs photovoltaïques dans le Haut pays sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour un retour en état de zone naturelle ou agricole au terme de leur exploitation.




**Ces grandes orientations doivent être prise en compte par le PLU du Tignet mais ne sont pas assez précises pour avoir un intérêt prescriptif à l'échelle d'un PLU communal.**

### C. Les nouvelles typologies de l'urbanisation du SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes

En lien avec la maîtrise de la consommation foncière détaillée précédemment, le SCoT fixe 3 typologies d'urbanisation (on pourrait dire 3 modes de consommation foncière), qu'il détaille et explique page 24 :



### 3 catégories d'espaces urbains

 <p><b>365 hectares</b> <b>65% du besoin foncier</b></p>	<p><b>Définition :</b> Site urbanisé sous-optimisé, à recomposer  <b>Nombre et superficie de sites de projets :</b>                  24 sites mixité urbaine – 135 hectares                  43 sites économiques – 230 hectares</p>	<p><b>Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain</b></p>
 <p><b>140 hectares</b> <b>25% du besoin foncier</b></p>	<p><b>Définition :</b> Site non encore urbanisé contenu à l'intérieur de l'agglomération (le SCoT ne les dénombre pas mais fixe l'objectif de consommation)                  Mixité urbaine – 85 hectares                  Zones économiques – 45 hectares                  Zones de dev. Touristique – 10 hectares</p>	<p><b>Les Urbanisations nouvelles d'Accompagnement</b></p>
 <p><b>55 hectares</b> <b>10% du besoin foncier</b></p>	<p><b>Définition :</b> Site non encore urbanisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle (le SCoT ne les dénombre pas mais fixe l'objectif de consommation)                  Mixité urbaine – 15 hectares                  Zones économiques – 35 hectares                  Zones de dev. Touristique – 5 hectares</p>	<p><b>Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires</b></p>

**Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain sont à mettre en avant dans les études de densification et dans toute les démarches d'évolution des documents d'urbanisme.**

On retrouve ici les typologies développer dans les tableaux précédents. On comprend de ce tableau que les « unités prioritaires de renouvellement urbain » (UPRU) ont déjà été identifiées par le SCoT puisque le nombre de sites concernés est précisé. En opposition, il est précisé pour les autres types d'urbanisation (UNA et UNC) qu'ils ne sont pas dénombrés par le SCoT, mais qu'ils sont limités sur l'ensemble de SCoT à la consommation donnée.

**On peut a priori conclure que toute surface non relevée par le SCoT comme « unité prioritaire de renouvellement urbain », répond à l'une des 2 autres catégories. Ces 2 catégories concernent uniquement des sites « non urbanisés ». La place du « potentiel par détachement parcellaire » (qu'on appellera parfois « BIMBY » dans ce dossier), n'est pas évidente dans le cadre de ces définitions.**

Ces éléments vont être détaillés ci-après.

La page 25 du DOO présente un focus sur le logement existant mobilisé :

#### FOCUS

##### Qu'est ce que le logement existant mobilisé

S'ajoute à ces 3 typologies la notion de « logement existant mobilisé », ou logement sans foncier, qui recouvre toutes les possibilités de créer du logement à partir du parc immobilier existant, par sa capacité à se diviser, se reconfigurer mais également la transformation d'un logement non utilisé (résidence secondaire notamment) ou sans occupant (notion de logement vacant). Il s'agit du logement existant mobilisé correspondant à l'ensemble des nouvelles résidences principales mises à disposition en dehors de la construction neuve. Le logement existant mobilisé est sans impact sur la consommation foncière.

Cet élément vient bien préciser que si le projet de SCoT prévoit un potentiel de consommation d'espace qui doit servir à répondre aux besoins notamment en matière de logements, il ne

doit pas oublier de prendre en compte le potentiel de création de logements dans le parc existant dans son analyse.

**Le PLU du Tignet devra prendre en compte ce potentiel pour établir son projet en matière de production de logement et donc l'analyser également dans le diagnostic.**

Pages 25 et 26 sont détaillées les modalités applicables aux « unité prioritaire de renouvellement urbain » :

## 1 / Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain

Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain correspondent à des sites déjà urbanisés d'au moins 1 hectare, sans effet sur la consommation foncière puisqu'elles sont situées au sein du tissu urbain constitué.

### ORIENTATION 1C2 METTRE EN ŒUVRE LES UNITES PRIORITAIRES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain forment le principal gisement foncier du SCoT'Ouest.

Elles doivent être étudiées et évaluées et présentées dès la phase de diagnostic territorial des documents d'urbanisme et :

- doivent faire l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour les plus significatives d'entre elles,
- concernent à la fois les sites urbains résidentiels et les sites économiques,
- sont identifiées par les PLU dans le cadre des études de densification et sélectionnées au sein du PADD en fonction de leur capacité à être mises en œuvre dans l'échéance du document d'urbanisme. Les sites inférieurs à 1 hectare pourront également faire l'objet d'une identification au sein des PLU,
- méritent de faire l'objet de mesures spécifiques assurant leur mise en œuvre opérationnelle (intervention foncière, sursis à statuer, périmètres d'études...),
- développent les conditions favorables pour la réalisation d'équipements publics et de locaux économiques assurant leur mixité urbaine,
- tendront vers une éco-conception et concourent à l'expression de la mixité fonctionnelle.

#### OBJECTIF 02

#### GISEMENTS DE RENOUVELLEMENT URBAIN MOBILISABLES À 2040 (EN HECTARES)

\* les totaux ont été arrondis à partir des valeurs du Haut Pays

En hectares	Total RU développement économique	dont RU développement économique ZA	dont RU développement économique en mixité urbaine	RU mixité urbaine	Total RU
Bande Littorale	140	85	55	100	240
Moyen Pays	90	70	20	35	125
Haut Pays *	2	1	1	0	2
<b>Total</b>	<b>230</b>	<b>155</b>	<b>75</b>	<b>135</b>	<b>365</b>



## FOCUS

### La notion de "gisement foncier" associé aux Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain

Le SCoT'Ouest a détecté et inventorié un potentiel de 365 hectares de renouvellement urbain réparti sur les 28 Communes qui le composent. Ce potentiel est un gisement, une enveloppe exhaustive de la mutabilité territoriale à mettre en œuvre à l'échelle des 20 prochaines années. Ce potentiel de mutabilité ne constitue ni une obligation de mise en œuvre, ni une donnée empêchant les documents d'urbanisme de réaliser des opérations d'aménagement impliquant une consommation foncière. C'est un référentiel que les documents d'urbanisme exploitent et justifient au sein de leurs études de densification prévues par les textes en vigueur.

La première phrase et le focus sous-entendent que cette typologie n'est pas une consommation foncière, alors qu'elle est présentée depuis le départ comme un élément de maîtrise de la consommation d'espaces.

Plusieurs prescriptions s'appliquent à cette typologie d'urbanisation (mélangeant des principes opérationnels et diagnostics).

Le focus ainsi que le tableau tendent à expliquer que le potentiel a déjà été identifié (365 ha répartis en plusieurs catégories). Néanmoins, on comprend que des sites de moins de 1ha pourraient également être identifiés en complément, alors que le focus explique que ce potentiel a déjà été « détecté » et est « exhaustif » (on suppose qu'une fois de plus, celui-ci ne sera pas compté en consommation).

Enfin, il est précisé dans les prescriptions que des conditions favorables à une mixité urbaine avec les équipements publics et les locaux économiques doit être recherchée, alors même que différentes typologies de UPRU sont identifiées (développement économique ou mixité urbaine). Dès lors, faut-il rechercher une mixité dans les sites de développement économique ? Cela paraissant peu cohérent, il sera retenu que ces sites ne devront pas particulièrement favoriser la « mixité urbaine ».

**Le PLU du Tignet devra respecter les prescriptions applicables à ces secteurs, à la fois d'un point de vue diagnostic (identification), et si des sites sont identifiés, intégration dans le projet politique (PADD – mobilisation ou non à l'échéance du PLU, sachant que l'objectif est fixé à 2040) et traduction réglementaire (OAP, permettant d'assurer avec le règlement écrit une mixité des fonctions et une éco-conception). Des outils pourront être mobilisés en parallèle, visant à une meilleure mise en œuvre opérationnelle (PLU, instruction ou politique publique).**

Page 27, le DOO explique comment doit se faire la priorisation des sites à aménager :

### ORIENTATION 1C3 ETABLIR UNE PRIORISATION DES SITES A AMENAGER

Dans les documents d'urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat, la réduction de la consommation foncière du SCoT sera mise en œuvre de la manière suivante :

1/ Déterminer dans chaque PLU l'enveloppe urbaine et la porter au PADD en tant qu'élément d'arbitrage de la consommation foncière, celle portée aux documents graphiques du DOO n'étant qu'indicatives

2/ Repérer les unités foncières disponibles supérieures ou égales à 2 500 m<sup>2</sup> au sein de l'enveloppe urbaine (UPRU et UNA), évaluer leur potentiel d'aménagement (éventuellement reclasser en zone agricole ou naturelle) et prioriser l'urbanisation sur ces secteurs, à partir de schémas d'aménagement simplifiés ou d'Orientation d'Aménagement et de Programmation quand le tènement identifié le permet.

L'étude de densification des documents d'urbanisme réalisée lors de la phase de diagnostic présentera une grille de sensibilité agricole et naturelle des unités foncières inférieures à 2 500 m<sup>2</sup> permettant de repérer des entités agricoles ou de trame verte à protéger au sein des enveloppes agglomérées.

3/ Repérer si besoin les unités supérieures ou équivalentes à 2500 m<sup>2</sup> hors enveloppe (UNC) qui peuvent répondre en dernier recours aux besoins en matière de foncier résidentiel et économique

Il est précisé que **l'enveloppe urbaine** définie par le SCoT (présente notamment sur la carte « Paysage »), n'est donnée qu'à titre indicatif et qu'elle peut être **redéfinie par les PLU**.

Au stade diagnostic, le PLU doit ensuite identifier les unités foncières disponibles de 2500 m<sup>2</sup> ou plus (qui peuvent être des UPRU – ce qui confirme que les UPRU identifiées par le SCoT ne sont pas exhaustives - ou UNA), évaluer leur potentiel d'aménagement et ensuite prioriser l'urbanisation sur ces secteurs, en mobilisant notamment des OAP. Selon les caractéristiques du terrain, ces unités foncières devront être reclassées en zone agricole ou naturelle.

Une mention vient ensuite préciser que ce diagnostic doit aussi être réalisé pour les parcelles inférieures à 2500 m<sup>2</sup>, avec là encore une grille de sensibilité agricole ou environnementale.

**On constate donc dans le tableau qu'il n'y a pas de priorisation entre les UPRU et les UNA qui doivent être mobilisées avant les UNC, mais pas l'une prioritairement à l'autre.**

**Le diagnostic devra identifier ces potentiels avec une grille de sensibilité agricole ou environnementale.**

Les UNC devront aussi être repérées en amont et mobilisées dans le projet uniquement si nécessaire.

**Le PLU du Tignet devra donc au stade diagnostic identifier, si besoin, ces potentiels, puis prévoir son projet de territoire en priorisant une urbanisation dans les UPRU et les UNA.**

Page 28 du DOO, le SCoT précise les conditions applicables aux UNA :

## ORIENTATION 1C4 LES CONDITIONS DE L'URBANISATION NOUVELLE D'ACCOMPAGNEMENT

Dans les documents d'urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat, la réduction de la consommation foncière du SCoT sera mise en œuvre à partir du suivi du tableau de consommation foncière envisagée de la page 27 et des principes suivants :

- le foncier obtenu à partir des opérations de renouvellement urbain n'entre pas dans le calcul de la consommation foncière communale mais il regroupe les espaces prioritaires de réalisation des capacités d'accueil nouvelles (notion de gisement foncier évoquée page 26 du DOO)
- les capacités foncières diffuses en enveloppe urbaine inférieures à 2 500 m<sup>2</sup> ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière du SCoT mais leur consommation fera l'objet d'une évaluation au terme des 6 premières années de mise en œuvre.
- les sites non bâtis de plus de 2500 m<sup>2</sup> en enveloppe urbaine sont des sites d'Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement. Ils font l'objet de schémas simplifiés dans les rapports de présentation afin de garantir leur cohérence d'aménagement.
- les sites non bâtis de plus de 5000 m<sup>2</sup> en enveloppe urbaine sont des sites d'Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement. Ils peuvent faire l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour garantir leur cohérence d'aménagement au regard de tous les objectifs et orientations du SCoT'Ouest
- toute urbanisation nouvelle complémentaire dans un document d'urbanisme est calculée et évaluée en matière de compatibilité avec le SCoT'Ouest

Il précise d'abord que la consommation du SCoT sera mise en œuvre au regard d'un tableau de suivi, mais qui n'apparaît pas page 27.

Plusieurs prescriptions s'appliquent ensuite à ces zones. Elles mêlent encore des éléments de diagnostic, de justifications, et des éléments réglementaires.

Premièrement, il est réitéré l'idée que les UPRU ne rentrent pas dans le calcul de consommation d'espaces (bien que comptabilisées dans le tableau de consommation d'espace page 20).

Il est ensuite précisé que **ne sont pas non plus comptabilisées en consommation d'espace les capacités foncières de moins de 2500 m<sup>2</sup>**. Celles-ci ne sont donc incluses dans aucune typologie d'urbanisation du SCoT. Il est néanmoins précisé que la consommation de ces surfaces fera l'objet d'une évaluation au bout de 6 ans (dans le cadre de l'évaluation obligatoire du SCoT donc).

Cela sous-entend bien, ce qui est la réalité par ailleurs, que si ces surfaces ne sont pas comptabilisées en consommation d'espace, elles présentent bien un potentiel à être bâties, et donc à produire du logement, ou de l'activité économique (et accessoirement à être artificialisées) ... productions qui doivent aussi répondre à des volumes fixés par le SCoT.

Les « **sites non bâtis** » (parcelles ou unités foncières) **de plus de 2500 m<sup>2</sup> et de moins de 5000 m<sup>2</sup>** seront comptabilisés dans la consommation d'espace comme **UNA**, **et un schéma simplifié devra être inscrit dans le rapport de présentation** afin de garantir la cohérence d'aménagement (schéma non opposable donc).

Lorsque ces « sites non bâtis » présentent une **surface de plus de 5000 m<sup>2</sup>**, ils seront également comptabilisés **comme UNA** et peuvent faire l'objet d'OAP (non obligatoire donc) pour garantir les prescriptions du SCoT.

Enfin, il est précisé que les **UNC** doivent être compatibles avec le SCoT.

**Le PLU du Tignet devra donc réaliser un diagnostic différencié des UNA (moins de 2500 m<sup>2</sup>, 2500 à 5000 m<sup>2</sup> et plus de 5000 m<sup>2</sup>). Les surfaces de moins de 2500 m<sup>2</sup> ne seront pas comptabilisées dans la consommation d'espaces (et en ce sens pas considérées comme des UNA). Pour les autres terrains, les prescriptions devront être respectées (schéma simplifié ou éventuellement OAP selon les superficies des « sites non bâtis »).**

Toujours page 28, le SCoT précise les conditions applicables aux UNC :

## ORIENTATION 1C5 | LES CONDITIONS DES URBANISATIONS NOUVELLES COMPLÉMENTAIRES

Dans les documents d'urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat, les conditions d'ouverture à l'urbanisation pour les besoins d'habitat, d'équipements, de mobilité et de développement économiques au-delà des enveloppes urbaines existantes respectent les principes suivants :

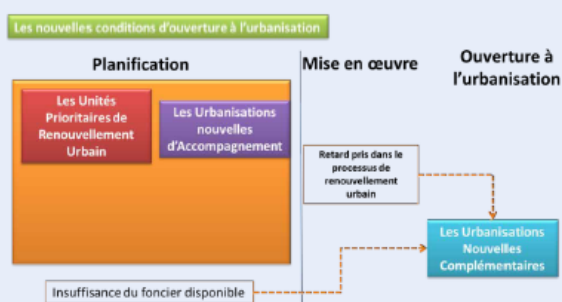
- le renforcement des enveloppes urbaines (UPRU et UNA) est prioritaire par rapport aux extensions d'enveloppe urbaine (UNC)
- le recours aux urbanisations nouvelles complémentaires est possible en cas d'insuffisance de foncier disponible en enveloppe (UPRU et UNA), ou lors du constat d'un retard pris dans le processus de renouvellement urbain et de la transformation du parc existant pour l'auto-production et la transformation.

### FOCUS

#### Conditions de mise en œuvre d'une urbanisation nouvelle complémentaire

La programmation d'une urbanisation nouvelle complémentaire est le résultat d'un constat argumenté d'une insuffisance foncière pour la satisfaction des besoins d'habitat, de développement économique, d'équipements publics. Toute urbanisation complémentaire est adossée à une analyse des alternatives et des conclusions tirées d'une étude de densification démontrant la nécessité de recourir à une extension de l'urbanisation du SCoT'Ouest.

Des impératifs fonctionnels (équipements publics, Procédures d'Intérêt Majeur, ouvrages de sécurité...) sont admis à partir du moment où ils justifient les raisons des choix du site et l'absence d'alternative.



Il est confirmé que les UNC ne peuvent être mobilisées qu'en l'absence de capacités suffisantes dans les UPRU ou UNA, ou lorsqu'il y a un retard dans le processus de renouvellement urbain (ce qui ne peut cependant pas être évalué lors de l'élaboration d'un PLU).

Ceci s'appuie sur une justification précise et étayée (notamment pour des besoins publics).

Il est d'ailleurs possible de mobiliser spécifiquement ces UNC sans attendre pour des impératifs fonctionnels, nécessitant toujours une justification.

**Le PLU du Tignet ne devra donc mobiliser des UNC que dans ces cas spécifiques.**



Page 29 à 31, le DOO détaille les objectifs de modération de la consommation foncière :

## ORIENTATION 1C6 LES CONDITIONS DES URBANISATIONS NOUVELLES COMPLEMENTAIRES

Les documents d'urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat garantissent les plafonds de consommation foncière (Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement et Urbanisation Nouvelle Complémentaire) consacrés à la réalisation de la mixité urbaine et résidentielle pour les entités foncières de plus de 2500m<sup>2</sup> à partir de la répartition suivante :

- 0,5 hectare tous les 10 ans entre 2020 et 2040 pour les villages Haut Pays du SCoT'Ouest
- 1 hectare tous les 10 ans entre 2020 et 2040 pour les villages du SCoT'Ouest
- 2 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2030 puis 1 hectare entre 2030 et 2040 pour les bourgs du SCoT'Ouest
- 4 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2040 puis 2 hectares entre 2030 et 2040 pour les 3 villes du Moyen Pays

- 5 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2040 puis 2 hectares entre 2030 et 2040 pour les 3 villes de la Bande Cotière
- 10 hectares tous les 10 ans entre 2020 et 2040 puis 5 hectares entre 2030 et 2040 pour les centres urbains de Grasse et Cannes

Le SCoT'Ouest établit 2 bilans de consommation foncière à chaque phase d'évaluation de suivi (6 ans), notamment à partir des bilans triennaux de satisfaction des besoins en logement que réalise chaque commune.

### OBJECTIF 03

#### RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE PAR ENTITÉS

Consommation sur 10 ans en hectares			Nombre entité		
2020-2030	2030-2040			2020-2030	2030-2040
0,5	0,5	Villages Haut Pays	12	6	6
1	1	Villages	3	3	3
2	1	Bourgs	5	10	5
4	2	Villes MP	3	12	6
5	2	Villes Bande Littorale	3	15	6
10	5	Grasse	1	10	5
10	5	Cannes	1	10	5
		arrondi		65	35
				28	100

TABLEAU DE RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LA MIXITÉ URBAINE SELON LES TYPOLOGIES D'ENTITÉ LOCALE (2020-2040)						
Villages Haut Pays	Villages	Bourgs	Villes Moyen Pays	Villes Bande Littorales	Grasse	Cannes
Amirat, Andon, Briançonnet, Caille, Collongues, Escragnoles, Gars, le Mas, les Mujols, Saint Auban, Séranon		Saint Valier				
		Saint Cezaire-sur-Siagne				
	Spéracèdes	Le Tignet	Mouanx Sartoux	Mougins		
	Cabris	Auribeau	Pégomas	Mandelieu-la-Napoule		
Théoule	La Roquette	Peymade	Le Cannet			
Consommation foncière 2020-2030 en hectares						
6	3	10	12	15	10	10
Consommation foncière 2030-2040 en hectares						
6	3	5	6	6	5	5
Total consommation foncière 2020-2040 en hectares						
12	6	15	18	21	15	15

## FOCUS

### Une consommation foncière adaptable en fonction des besoins des communes

Le SCOT'Ouest porte un objectif global de réduction de la consommation foncière, la déclinaison par commune restant indicative, chaque territoire pouvant avoir des besoins différents en fonction de l'avancement du renouvellement, de leur projet...

Les documents d'urbanisme intercommunaux (ou les Programmes Locaux de l'Habitat) peuvent (re)distribuer les consommations foncières pour appliquer une certaine mutualisation :

- soit entre les typologies d'entité locale en fonction des particularités des Projets d'Aménagement et de Développement Durables
- soit de manière dérogatoire entre les typologies d'entités territoriales lorsqu'un projet d'intérêt local ou majeur nécessite cette redistribution

OBJECTIF 04

RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LA MIXITÉ URBAINE  
SELON LES TYPOLOGIES D'ENTITÉS TERRITORIALES (EN HECTARES)

	2020-2030		2020-2030		2030-2040		2030-2040		Total arrondi
	En enveloppe		En extension		En enveloppe		En extension		
Haut Pays	75%	6	25%	2	75%	5	25%	2	15
Moyen Pays	85%	26	15%	5	85%	14	15%	2	45
Bande Côtière	85%	22	15%	4	85%	10	15%	2	40
Total	54		10		29		6		100
	64				35				
Total enveloppe arrondi	85								
Total extension arrondi	15								

Tableau de synthèse de la consommation foncière en fonction de la typologie des sols

Impact de l'urbanisation nouvelle de la mixité urbaine

Impact urbanisation nouvelle	Agricole	Naturel ou Forestier
Haut Pays	4	11
Moyen Pays	22	23
Bande Littorale	9	31
Total	35	65

Impact de l'urbanisation nouvelle des zones économiques

	Agricole	Naturel ou Forestier
Bande littorale	8	11
Moyen Pays	21	11
Haut Pays	4	5
Total	32	27

Les éléments développés concernent uniquement la mixité urbaine. Ils ne concernent que les **UNA et UNC** et recourent les chiffres développés précédemment, soit **85 ha d'UNA et 15 ha d'UNC** à répartir sur l'ensemble du territoire à l'horizon 2040.

Les répartitions de consommation foncière se font ensuite **par entité** et peuvent être adaptées commune par commune ou dans le cadre d'un PLUi ou PLH selon les besoins effectifs du territoire pour cette mixité urbaine.



Ces chiffres sont donnés comme un « plafond » qui doit être garanti par les documents d'urbanisme ou les PLH. Ces documents doivent donc inscrire cette surface comme un maximum afin de réaliser leur projet, qui doit notamment être justifié aux regards d'autres objectifs qui sont développés dans la suite du DOO.

Ainsi, le Tignet est situé dans la catégorie « **Bourg** » avec 5 autres communes. Sur ces 5 communes, la consommation d'espaces UNA (sans compter les terrains de moins de 2500 m<sup>2</sup> donc) et UNC, ne devra pas excéder **15 ha à l'horizon 2040**, dont **10 ha de 2020 à 2030 (2 ha par entité) puis 5 ha de 2030 à 2040 (1 ha par entité)**. La répartition entre les UNA et les UNC, où aucune clé de répartition n'est donnée par le SCoT, devra donc être justifiée par le besoin de chaque commune. Pour rappel, les UNC peuvent ne pas être mobilisées si les capacités sont suffisantes dans les UPRU ou UNA.

On comprend selon la logique retenue que pour un PLU qui serait approuvé après 2020, il faudrait **retirer la consommation d'espace réalisée depuis 2020 selon les mêmes typologies** afin de justifier de la consommation d'espaces sur la période (mis en parallèle des besoins communaux déjà réalisés).

**Le PLU du Tignet devra donc s'inscrire dans cette consommation plafonnée, tout en justifiant des surfaces consommées au regard de son projet communal et en prenant en compte les « coups partis » depuis l'approbation du SCoT (2020).**

### 3.1.3. Les orientations et principes de la politique de l'habitat

*Soutenir une dynamique de production de logements diversifiée pour fluidifier les parcours résidentiels*

Le DOO, page 35, propose une analyse de la taille des ménages et de leur évolution à l'horizon 2040 :

## 1 Une politique du logement tournée vers les jeunes actifs, et les familles

Le SCoT'Ouest est soucieux de répondre de façon adaptée à la problématique du logement et de la reconstruction d'une chaîne de l'habitat au sein d'un contexte complexe pour l'aménagement de son territoire. En effet, la disponibilité foncière est très limitée sur le territoire, par des contraintes

environnementales fortes (prévalence des risques naturels, tensions liées au patrimoine écologique et paysager à protéger...) et des contraintes réglementaires croissantes. Ces différentes pressions impactent directement l'accès au foncier dont le coût est parmi les plus chers d'Europe.

### ORIENTATION 2A1 CONSERVER UN TERRITOIRE ADAPTE A TOUTES LES TYPOLOGIES DES MENAGES

Le Pays de Grasse et l'Agglomération Cannes Pays de Lérins accueilleront 273 330 habitants (+12 000 habitants par migration - les soldes naturels du territoire étant quasi-nuls) à l'échéance des deux prochaines décennies. Cette augmentation de population, bien plus faible que celles choisies par les

territoires limitrophes, implique un effort de mise à disposition de 5 500 résidences principales (nouveaux ménages issus de l'apport démographique - voir tableau de l'évolution des ménages).

#### OBJECTIF 05

#### EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES À 2040

	Ménages 2014	Nombres moyen d'occupant par ménage 2014	Nombre moyen d'occupant par ménage 2040	Nouveau ménages issus du desserrement du SCoT Ouest	Nouveau ménages issus de l'apport démographique	Total nouveaux ménages
Bande de côtière	79 921	1,99	1,97	1 050	2300	3 350
Moyen Pays	39 951	2,38	2,30	1 400	2 950	4 350
Haut Pays	3 061	2,31	2,25	60	300	360
	122 933	2,23	2	2 510	5 550	
		arrondi	2,20	2 500	5 500	8 000

Le besoin en logements de l'Ouest des Alpes-Maritimes doit également répondre aux évolutions contemporaines de notre société, et notamment le desserrement des ménages qui correspond à l'abaissement continu du nombre de personnes par résidence principale (vie étudiante, célibat, monoparentalité, veuvage) avec une perspective retenue par le SCoT de 2,17 personnes par ménage.

Ce chiffre, plus élevé que le tendanciel, est un choix politique

du SCoT'Ouest qui souhaite rester un territoire d'actifs et de familles, capables de loger et de conserver toutes ses populations, quel que soit leur âge ou leurs revenus. C'est notamment le cas sur la Bande Littorale où le SCoT recherche la stabilisation du nombre moyen d'occupant par ménage, et agit donc en faveur de l'accueil des trajectoires résidentielles des ménages actifs.

Ainsi, le SCoT se fixe comme objectif une taille moyenne des ménages d'environ 2,17 à l'horizon 2040, chiffre supérieur au tendanciel. Aucune clé de répartition n'est fixée, sachant que la moyenne sur le secteur du Moyen Pays, qui concerne Le Tignet, est bien plus élevée.

**On pourra donc a priori s'inscrire dans ce tendanciel ou légèrement au-dessus pour permettre d'atteindre l'objectif de 2,17 (ou comme arrondi à 2,20) en moyenne à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire et 2,3 sur le Moyen Pays.**

Cette analyse montre aussi la **nécessaire prise en compte du desserrement des ménages** sur le territoire, ce qui induit pour une **population équivalente**, des **besoins de logements principaux supplémentaires**.

**Le PLU du Tignet devra donc inscrire son projet dans ces tendances, en le justifiant au regard de ses spécificités communales.**

Page 36, est détaillé le principe de logement existant mobilisé, déjà vu plus avant dans un focus :

## 2 / Une politique de l'habitat ambitieuse : Un effort sans précédent sur la réalisation de logements et la diversification des gammes d'habitat

### FOCUS

#### L'apport du logement existant mobilisé

Dans un territoire tendu et limité comme l'Ouest Alpes-Maritimes, notamment en raison de l'accumulation des risques naturels qui limitent l'extension de l'urbanisation, la construction neuve n'est plus aujourd'hui la seule réponse à la satisfaction des besoins.

Les solutions complémentaires pour la création de logements nouveaux sans foncier sont :

- la mobilisation d'une partie de la vacance immobilière (plus de 10 000 logements sans occupants actuellement).
- la promotion et l'accompagnement de l'auto-production du logement à partir de l'existant, et notamment la conversion de l'habitat individuel vers un habitat partagé
- la transformation des segments de résidence secondaire devenus obsolètes par rapport aux standards d'accueil du marché vers de l'hébergement touristique (le territoire accueille 51 000 résidences secondaires).

#### OBJECTIF o6

#### ESTIMATION DE LA CONTRIBUTION DU LOGEMENT EXISTANT MOBILISÉ À L'OFFRE D'HABITAT DU SCOT'OUEST

	Le logement existant mobilisé 2020-2040	par an
Bande littorale	2 900	145
Moyen Pays	1 100	55
Haut Pays	250	10
Total SCoT	4 250	210

Comme cela était précisé dans un focus précédent, ce potentiel devra être évalué par le PLU, et mobilisé à hauteur de ce qui proposé ici par grande entité. Il n'est par contre pas précisé que ce potentiel doit être prioritaire à des UNRU ou UNA.

**Le PLU devra estimer ce potentiel et l'intégrer au projet communal, en cohérence avec ces chiffres fixés par entité (compatibilité qui reste donc assez générale).**

Page 36 et 37, le DOO détaille les principes de répartition de la production de logements par entité et par période :

## ORIENTATION 2A2 TROIS PHASES POUR ASSURER LA SATISFACTION DE TOUS LES BESOINS D'HABITAT

Les documents d'urbanisme locaux et les Programmes Locaux de l'Habitat mettent en œuvre la nouvelle politique de l'habitat instaurée à travers trois séquences de réalisation au sein desquelles les volumes et les typologies de produits immobiliers évoluent :

- **phase 1 – 2020-2025** : une dynamique de rattrapage du taux de couverture de logement social : il est transcrit dans le droit des sols par les deux Programmes Locaux de l'Habitat de chacun des EPCI .
- **phase 2 – 2025-2035** : le soutien au logement - il fait revenir le SCoT à des volumes annuels inférieurs à 1 000 logements et voit s'enclencher sur la décennie 2025-2035 la réalisation des grandes mutabilités urbaines inscrites au SCoT qui entrent en phase de réalisation. L'évaluation du SCoT à

partir de 2023 devra indissolublement servir à quantifier la programmation immobilière contenue dans les PLU et les PLH (celui du Pays de Grasse devant être révisé en 2023) pour s'assurer de l'adéquation de leur programmation avec les objectifs de réalisation de logements inscrits au SCoT.

- **phase 3 – 2035-2040** : l'accompagnement au logement - le rééquilibre entre le volume de résidences principales et l'ensemble des logements concourant à la mixité sociale ayant été atteint, le territoire du SCoT'Ouest revient à un rythme "organique" de la production de logements.

Le SCoT 'Ouest permet aux Programmes Locaux de l'Habitat à cheval sur deux phases d'anticiper les rythmes de la phase de production de logements suivante, notamment lorsque le bilan de production démontre un rattrapage effectif des besoins.

### OBJECTIF 07

#### PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR ENTITES TERRITORIALES

	Nombre de logements à produire (neufs et mobilisés)	dont phase 1 2020-2025	dont phase 2 sur 10 ans 2025-2035	dont phase 3 2035-2040
Bande littorale	10 500	3 500	5 000	2 000
Moyen Pays	9 625	3 500	4 300	1 825
Haut Pays	625	150	300	175
Total	20 750	7 150	9 600	4 000

Ces objectifs de production de logements sont conditionnés par 2 processus innovants qui dépendent de la détermination des deux EPCI :

- à réussir la transformation urbaine des grands secteurs de renouvellement urbain
- à stimuler et accompagner la capacité auto-productive du parc (que les documents d'urbanisme doivent reconnaître et accompagner).

Les documents d'urbanisme locaux :

- précisent les modalités de cette production au sein de leur PADD et développer les conditions de leur mise en œuvre au sein d'orientations d'Aménagement et de Programmation,
- respectent les principes de localisation de la production énoncés dans l'objectif et orientation 2A4,
- utilisent les outils communs de l'aménagement foncier (ZAD multisites, périmètres d'études et de réservation) et de la prescription de la mixité sociale.

Le phasage proposé ici ne reprend pas celui établi pour la consommation d'espaces, séparé en 2 périodes de 10 ans et il faudra donc assurer une cohérence entre ces 2 objectifs, avec des PLU qui par ailleurs risquent systématiquement de chevaucher des temporalités. Il faudra donc réfléchir à des proratas permettant de démontrer la compatibilité avec ces objectifs.

Le DOO évoque également les PLH existants et futurs. Pour la commune du Tignet, le PLH en cours (Pays de Grasse) était applicable pour la période 2017/2022, et a été prorogé. Cependant, les taux de croissances proposés **ne sont pas compatibles avec les objectifs du SCoT (le PLH est bien plus dynamique)** ce qui est normalement une obligation légale pour les PLH. Le SCoT étant un document de rang supérieur au PLH, les prescriptions retenues seront celles du SCoT, pouvant être éventuellement adaptées pour les éléments du PLH en compatibles avec celui-ci.

Par ailleurs, il est rappelé que les PLU doivent mettre en œuvre les processus visant à favoriser le renouvellement urbain pour répondre aux objectifs de production de logements et aussi prendre en compte le logement existant mobilisé, là aussi en l'accompagnant. Cependant, il y a assez peu d'outils concrets à mobiliser dans un PLU en l'état du code de l'urbanisme.

Enfin, il est précisé l'obligation pour les PLU de définir les productions de logements envisagées au sein des PADD, de traduire cette production à travers les OAP (non obligatoires a priori car non utiles si le potentiel en UPRU et UNA est suffisant en enveloppe), de respecter la prescription 2A4 (à venir) et d'utiliser les outils communs de l'aménagement foncier (à noter cependant que les ZAD et que les « périmètres d'études et de réservation » (?) ne sont pas des outils du PLU et ne peuvent donc être mobilisés dans le cadre de l'élaboration/révision générale d'un PLU).

**Le PLU du Tignet devra être compatible avec ces éléments avec là encore une approche à l'échelle du Moyen Pays qui n'est pas évidente à l'échelle d'un PLU communal.**

Toujours page 37, le DOO (version modifiée par la procédure de modification simplifiée n°1) prévoit un mécanisme qui permet de répondre à des problèmes rencontrés dans l'avancement du renouvellement urbain :

### **ORIENTATION 2A3 L'INSTAURATION D'UN GLISSANT EN CAS DE DIFFICULTE MANIFESTE DE MISE EN OEUVRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN**

Le SCOT'Ouest entend anticiper les difficultés de mise en œuvre de ces deux processus innovants de la production de l'habitat et de la mixité urbaine, qui peuvent notamment être liées à l'extension ou l'émergence de nouveaux risques, l'absence d'opportunité foncière, de nouvelles contraintes juridiques, l'insuffisance des réseaux techniques et du réseau de transport en commun... C'est pourquoi il permet aux Programmes Locaux de l'Habitat et aux documents d'urbanisme l'instauration d'un glissant, c'est à dire un mécanisme de revoyure sur les objectifs du volume de logements à réaliser en fonction :

- d'une insuffisance en matière de foncier opérationnel disponible permettant de réaliser les objectifs de production du logement abordable
- de contraintes fortes en matière d'exposition aux risques naturels et aux conséquences du changement climatique
- de contraintes en matière d'application du droit des sols (procédures environnementales ou juridiques)

Chaque Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs de mixité sociale, dont le SCOT garantit la mise en œuvre dans le respect des objectifs de contractualisation avec l'Etat.

Cette orientation permet de justifier dès l'élaboration / la révision générale l'incapacité d'une commune de produire le nombre de logements répondant à ses obligations pour diverses raisons.

**Le PLU du Tignet pourra éventuellement mobiliser cet argument en cas d'un manque de capacité identifié dès le projet de territoire.**

Les pages 38 et 39 permettent de définir une autre clé de répartition du logement, cette fois sur la base de la proximité des équipements et des infrastructures de déplacement (ou de transport) :



## ORIENTATION 2A4 | RAPPROCHER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DES EQUIPEMENTS ET DES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT

Les Programmes Locaux de l'Habitat traduisent géographiquement les objectifs assignés à chacune des entités territoriales et l'organisation territoriale du logement.

### FOCUS

#### Diamétrale de centralité et Périmètre d'Aménagement Prioritaire

La Diamétrale de Centralité, concept issu du PADD du SCoT Ouest, correspond à l'axe continu entre Grasse et Cannes (avec des ramifications vers Mandelieu et Sophia) qui doit servir au recentrage des capacités d'accueil en permettant de fixer le besoin de déplacement au contact des infrastructures les plus adaptées.

Le long de la Diamétrale de Centralité, le SCoT reconnaît des Périmètres d'Aménagement Prioritaires qui forment des espaces très connectés par les transports publics et qui doivent être abordés de manière prioritaire pour leur densification et leur diversification fonctionnelle.

Les documents d'urbanisme définissent l'étendu des Périmètres d'Aménagement Prioritaires au sein de leurs diagnostics territoriaux en tant qu'espace préférentiel de densification

Périmètres d'aménagement prioritaires	
Haut Pays	
Moyen Pays	Gare SNCF Grasse
	La Paoute
Bande Littorale	Cannes gare SNCF
	Cannes gare LNPCA

### OBJECTIF 08

#### RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Nombre de logements à produire (neuf et mobilisés)		Diamétrale de centralité - 70%	dont périmètre d'aménagement prioritaire - 50%	Axe du Moyen Pays et Saint Vallier - 25%	Diffus dans les entités
Bande littorale	10 500	7 350	3 675		3 150
Moyen Pays	9 625	6 750	3 375	2 400	475
Haut Pays	625			150	475
Total	20 750	14 100	7 050	2 550	4 100

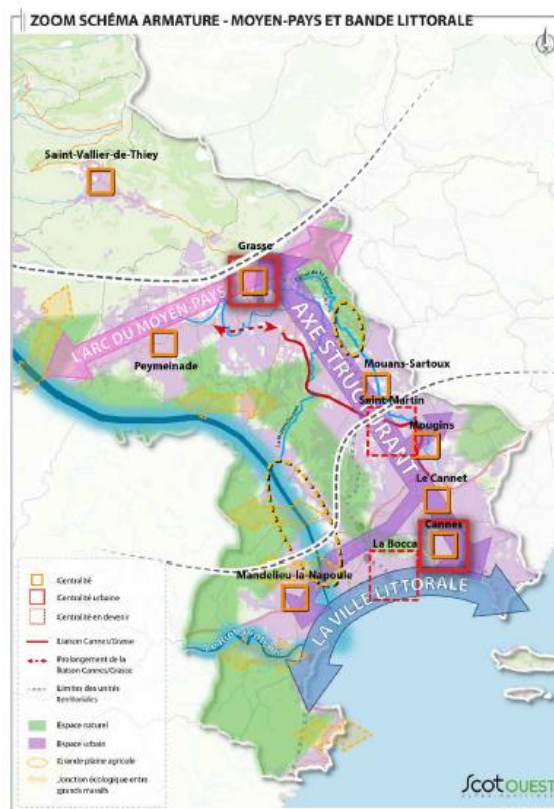
## 1/ La structuration de la Diamétrale de Centralité

Etendue entre Grasse, Cannes et Mandelieu-la-Napoule, elle forme l'armature maîtresse du SCoT'Ouest telle que définie dans le PADD. Les Documents d'Urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat garantissent :

- qu'environ 70% des logements neufs et mobilisés soient réalisés sur la diamétrale de centralité telle que figurant sur les documents graphiques du SCoT, représentant de fait 50% de la croissance de capacité d'accueil du SCoT'Ouest prévue par le PADD (territoires urbains impliquant de plus petits logements, un faible nombre moyen d'occupants par ménage...)
- l'obligation de venir mobiliser les périmètres d'aménagement prioritaires autour des grands axes de transport en commun ou près des grands axes, en respectant les caractéristiques urbaines présentes lorsque les documents d'urbanisme en définissent l'enjeu.

## 2/ L'affirmation de l'axe du Moyen Pays et de Saint Vallier de Thiey

Le chapelet de bourgs, villes et quartiers de Grasse forment l'axe du Moyen Pays. Les Documents d'Urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat garantissent qu'un minimum de 25% du besoin en logements des entités territoriales du Moyen Pays et du Haut Pays soit situé sur les bourgs et villes autour de Grasse et sur ses grands quartiers à l'Ouest et à l'Est de sa vieille ville (Saint Jacques, Saint Antoine, Magagnosc...).



Cette répartition s'appuie sur la définition de la « diamétrale de centralité » (aussi nommé « axe structurant ») de Grasse à Cannes puis Mandelieu-la-Napoule ; et sur un axe secondaire « Axe du moyen pays » (aussi nommé « arc du moyen pays »), qui s'étend plutôt sur un axe est / ouest autour de Grasse.

Ainsi, les productions de logements prévues pour chaque grande entité sont réparties selon la localisation ou non des communes au sein de ces axes structurants (puis plus spécifiquement autour de 4 périmètres prioritaires), avec 70 % des logements à produire sur l'axe structurant, et 25 % sur l'arc du moyen pays.

Ainsi, la commune du Tignet est située sur la carte sur l'axe/arc du moyen pays et à ce titre viendra participer à une production de 2400 logements à l'horizon 2040 à l'échelle des communes concernées par cet axe (et non finalement au pot commun de 20750 logements).

Cela est une autre clé de répartition.

**Le PLU du Tignet devra donc démontrer sa compatibilité en matière de production de logement avec cette orientation, tout en prenant en compte les 3 périodes de création de logement (objectif 7 vu précédemment), mais également en compatibilité avec la consommation d'espaces qui est plafonnée. En outre, il est difficile d'évaluer les productions de logements sur les communes voisines de la même unité territoriale ou entité locale et donc de prévoir à l'échelle d'un PLU (un PLH semble plus adapté) une production de logements qui respecte les objectifs fixés à l'échelle de l'unité / entité. Au regard de ces difficultés, le PLU devra au mieux démontrer sa compatibilité avec la production de logements globale fixée.**

Page 39 toujours, le DOO prévoit cette fois la proportion de logements devant être produite sans consommation foncière :

## 4 / Intensifier la dynamique d'amélioration du parc existant et favoriser le renouvellement urbain

Le territoire du SCoT'Ouest est limité dans ses capacités de production neuve. L'ingénierie mise en place par les EPCI va permettre au cours des vingt prochaines années de repositionner sur le secteur de la résidence principale les parties du parc existant qui ont été délaissées, sous optimisées ou oubliées.

### OBJECTIF 09

#### VENTILATION DE LOGEMENTS SANS CONSOMMATION FONCIÈRE

	Volume de logements y compris résidences secondaires sans consommation foncière				
	Renouvellement urbain	Le logement existant mobilisé	Total RU et logement existant mobilisé	Rappel besoins logements DOO	Pourcentage de la production
Bande littorale	6 176	2 900	9 076	10 500	86%
Moyen Pays	3 000	1 100	4 100	9 625	43%
Haut Pays		250	250	625	40%
Total SCoT	9 176	4 250	13 426	20 750	65%

Ainsi, le SCoT prévoit que, sur le moyen pays et à horizon 2040, environ 43 % de la production de logement soit prévue sans engendrer de consommation d'espace, donc soit en renouvellement urbain, soit pour le logement existant mobilisé (le chiffre de 1 100 était déjà donné plus haut).

Cependant, ce tableau ne prend pas en compte les « capacités foncières » de moins de 2500 m<sup>2</sup> qui ne comptent pas en consommation foncière selon le SCoT. Le potentiel « BIMBY » (découpage parcellaire) est également omis. Pourtant, au regard de la définition de « renouvellement » fournie par le SCoT, il constitue un potentiel en renouvellement ne générant pas de consommation foncière (toujours selon le SCoT).

**Le PLU du Tignet devra donc démontrer qu'au regard de ses capacités, il participe à cet effort de production de logement « sans consommation d'espaces » à l'échelle du moyen pays, l'ensemble devant tendre vers 43 % du parc créé à l'horizon 2040** (encore une fois, difficile d'évaluer la production de logement sans consommation sur les communes voisines).

Page 40, un focus est réalisé sur le logement existant mobilisé :

## ORIENTATION 2A5 L'ATOUT DE LA RECONQUETE DU PARC EXISTANT - LE LOGEMENT EXISTANT MOBILISE

Les documents d'urbanisme et les Programmes Locaux de l'Habitat recherchent à atteindre les objectifs chiffrés assignés à la production du "logement existant mobilisé" car ils contribuent à la réduction de la construction neuve et donc à une moindre pression foncière et opérationnelle sur le renouvellement urbain.

Les deux leviers utilisés par le SCoT pour stimuler le logement existant mobilisé sont l'action sur la vacance et la densification du bâti existant.

### 1/ L'action sur la vacance immobilière et le parc ancien de résidences secondaires

Les documents d'urbanisme :

- localisent les îlots de vacance immobilière et les unités touristiques dégradées (peu nombreuses) sur la Bande Littorale
- évaluent le potentiel de reconquête et peuvent réaliser une OAP thématique "résorption vacance immobilière" lorsque ce taux est -supérieur à 10% à l'échelle communale ou à l'échelle de l'îlot IRIS INSEE (quand il est au-dessus de la moyenne). Cette OAP thématique démontre l'ensemble des outils mis en place dans le droit des sols pour faire intervenir l'action publique
- prennent les mesures coercitives comme la démolition préalable avant toute délivrance de nouvelle autorisation d'urbanisme, préemptions, arrêté de péril, Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre....

### 2/ La promotion du logement partagé

L'étude de densification des documents d'urbanisme examine les secteurs d'habitat individuel propices à la densification par volume ou division foncière. Le SCoT privilégie la première solution qui consiste à massifier la construction individuelle existante (extensions multiples, rehaussements ponctuels.) et à introduire plusieurs logements en remplacement du logement unique préexistant.

Les documents d'urbanisme justifient les facilitations mises en place pour atteindre les objectifs de production.

Le PLU devra donc être compatible avec les **prescriptions citées ici qui peuvent réellement être mobilisées par un PLU**, que ce soit au stade diagnostic, ou en termes de traduction réglementaire (peu voire pas d'outils concrets).

Il précise que la massification doit être privilégiée par rapport au détachement de parcelle. On notera tout de même que ce phénomène est difficile à bloquer sans frapper par les mêmes mesures des terrains vierges, ce qui pourrait s'opposer à un principe de densification.

Puis page 40 et 41, le DOO précise les orientations pour les sites de renouvellement urbain pour la mixité urbaine (on considérera ici que l'on parle des « unités prioritaires de renouvellement urbain » (UPRU)) :

## ORIENTATION 2A6 LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR LA MIXITE URBAINE FONT L'OBJET D'ETUDES SPECIFIQUES DANS CHACUN DES DOCUMENTS D'URBANISME

### FOCUS

#### Les sites prioritaires de renouvellement urbain

Ils forment l'essentiel de la nouvelle capacité d'accueil du SCoT'Ouest avec un potentiel de plus de 130 hectares à mobiliser au cours des 20 prochaines années. Cet indicateur correspond à un plancher de mise en œuvre, le SCoT admettant une accélération du processus de recomposition des sites.

Le SCoT'Ouest distingue deux catégories de sites de renouvellement urbain :



## 1/ Les sites prioritaires de renouvellement urbain structurants (PRU-S)

- Constituent les projets urbains structurants du SCoT'Ouest
- Représentent des opérations compactes, mêlant habitat, activités économiques et commerciales, équipements publics
- **Mettent en œuvre la mixité sociale sans que le SCoT ne leur impose un taux de logement social ou apparenté supérieur à 30%**
- Respectent une densité résidentielle forte et sont les lieux prioritaires de localisation des grands équipements publics et commerciaux du SCoT'Ouest,
- Peuvent respecter une part de leur mutabilité à l'accueil de fonctions économiques tertiaires,
- Sont exemplaires en matière de performance environnementale : maîtrise des consommations énergétiques conformes aux normes de la réglementation thermique applicable, une partie des besoins en énergie sont couverts par une production locale d'énergie,
- Bénéficient d'une desserte en transport en commun TC1 et s'intègrent dans le premier niveau de réseau des écomobilités du SCoT'Ouest.

### OBJECTIF 10

#### SITES PRIORITAIRES DE RENOUVELLEMENT URBAIN STRUCTURANT

	Cannes	Superficie habitat
R1	Grand Ouest	46
R2	Bocca Tonner	1
R3	République	1
Total Cannes		42

	Le Cannet	Superficie habitat
R4	Le Cannet Rocheville	11
Total Le Cannet		11

	Mandelieu-la-Napoule	Superficie habitat
R7	Centre ville	7
R8	Pôle urbain Centre Minelle	9
R8bis	Gaveliers Garbay	2,5
Total Mandelieu-la-Napoule		18,5

	Grasse	Superficie habitat
R12	Carré Marigarde - Gare SNCF	2
R13	Route de Cannes La Paoute	4
R14	Route du Plan Saint Donnant	7
	Centre ville petit Paris Saint Claude (ERL+SMS)	12
R15	Mougins de Brun	2
Total Grasse		27

	Mougins	Superficie habitat
R9	Maréchal Juin Campelières	10
R10	Tournamy - centre ville	3
R10bis	Val de Mougins	2
R11	Saint Martin - Mougins Nord	6
Total Mougins		21

**Le Tignet n'est concerné par aucun de ces sites prioritaires.**



## 2/ Les sites prioritaires de renouvellement villageois (PRU-V)

- Constituent les projets urbains structurants du SCoT'Ouest mais se réalisent sur de plus petites échelles.
- Représentent des opérations compactes, mêlant habitat, activités commerciales et équipements publics
- Mettent en œuvre la mixité sociale sans que le SCoT ne leur impose un taux de logement social ou apparenté, supérieur à 30%
- Respectent une densité résidentielle d'ambiance villageoise et ont vocation à voir leur mixité fonctionnelle s'enrichir par les services, le tertiaire, le commerce, les équipements,
- Sont exemplaires en matière de performance environnementale : maîtrise des consommations énergétiques conformes aux normes de la réglementation thermique applicable, une partie des besoins en énergie sont couverts par une production locale d'énergie,
- Bénéficient d'une desserte en transport en commun ou s'intègrent dans le premier niveau de réseau des écomobilités du SCoT'Ouest.

	Mouans-sartoux	Superficie habitat
R16	Centre ville	3,5
Total Mouans-Sartoux		3,5
	Peymeinade	Superficie habitat
R17	Coeur de ville - Espace Lebon	1
Total Peymeinade		1

	Autres	Superficie habitat
R18	Val du Tignet	2
R19	Village La Roquette sur Siagne	3,2
Total		5,2

Par contre, la commune du Tignet est concernée par un site prioritaire de renouvellement villageois, pour une **superficie d'habitat de 2 ha sur le « Val du Tignet »**.

Selon le SCoT, ce secteur devra présenter une mixité fonctionnelle (le site peut donc faire plus de 2 ha puisque 2 ha doivent être dédiés à l'habitat) et sociale obligatoire avec 30 % de mixité sociale minimum. Il devra par ailleurs présenter une ambiance « villageoise », notamment en matière de densité et présenter une forme d'exemplarité en matière énergétique. Enfin, le secteur devra être connecté au réseau de transport en commun.

**Cependant, aucune carte ne localise spécifiquement ce site. Il semblerait que cela corresponde à la zone économique du Val du Tignet. Dans ce cas, le diagnostic devra analyser le potentiel de renouvellement urbain sur cette zone et si mobilisable, y garantir les prescriptions évoquées. Pour rappel, dans la partie dédiée aux UPRU était évoquée une échéance à 2040 voire la possibilité de ne pas les mobiliser.**

Page 43 et 44, le DOO expose pour finir les prescriptions applicables aux UNA et UNC :

## 5 Mobiliser les urbanisations nouvelles d'accompagnement et complémentaires pour assurer la réalisation des objectifs d'habitat et de mixité urbaine

### ORIENTATION 2A7 LES SITES D'URBANISATION NOUVELLE COMME OUTIL D'EQUILIBRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Les sites de Projet Urbain en urbanisation nouvelle d'accompagnement et complémentaires

- Participent aux objectifs de mixité sociale dans leur volet Habitat. Les documents d'urbanisme conservent la faculté de moduler le taux de logement social par projet mais justifient que cet objectif est atteint à l'échelle de chaque Commune, ou chaque entité territoriale dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat
- Permettent la mixité fonctionnelle en accueillant des fonctions commerciales, du tertiaire, des équipements ;
- Respectent une densité résidentielle minimale :
  - a) d'ambiance villageoise dans les sites situés au sein des enveloppes agglomérées (Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement)
  - b) d'ambiance d'urbanisation intégrée dans les sites situés au delà des enveloppes agglomérées (Urbanisation Nouvelle Complémentaires)
- Nécessitent une réflexion en amont de l'opération pour limiter les consommations énergétiques (orientation des bâtiments, architecture, forme urbaine...)

Le SCoT'Ouest n'a pas pour fonction de fixer la liste exhaustive des sites potentiels de développement urbain en UNA et UNC mais de modérer la consommation foncière. En conséquence, les PLU peuvent déterminer des sites alternatifs à ceux indiqués dans l'inventaire des capacités d'accueil sous réserve de respecter les objectifs généraux de limitation de la consommation foncière et de maintien des continuités écologiques et des terres agricoles.

#### FOCUS

##### Les grands principes en matière d'ambiance villageoise et d'urbanisation intégrée

La Diamétrale de Centralité, concept issu du PADD du SCoT Ouest, correspond à l'axe continu entre Grasse et Cannes (avec des ramifications vers Mandelieu et Sophia) qui doit servir au recentrage des capacités d'accueil en permettant de fixer le besoin de déplacement au contact des infrastructures les plus adaptées.

#### Principes d'aménagement de l'ambiance villageoise



##### Les principes de l'ambiance villageoise

Considérée comme le seuil minimum d'intensification du SCoT Ouest, l'ambiance villageoise correspond aux règles d'insertion de l'urbanisation nouvelle au sein des enveloppes agglomérées dans les agglomérations rurales.

L'ambiance villageoise proscriit l'étalement urbain linéaire le long des routes et des voies, cette configuration de développement des bourgs et des villages étant inesthétique, coûteuse en matière de réseau et impactante sur le réseau de trames écologiques du SCoT'Ouest.

L'ambiance villageoise privilégie au contraire la réalisation de l'urbanisation nouvelle sous forme d'îlots ou d'opération d'ensemble permettant de développer des processus de mutualisation concourant à une meilleure performance environnementale (dispositifs d'énergies renouvelables, valorisation du cycle de l'eau, mutualisation des infrastructures de stationnement...).

##### Ambiance villageoise à éviter



##### Ambiance villageoise à privilégier





## Principes d'aménagement de l'urbanisation intégrée

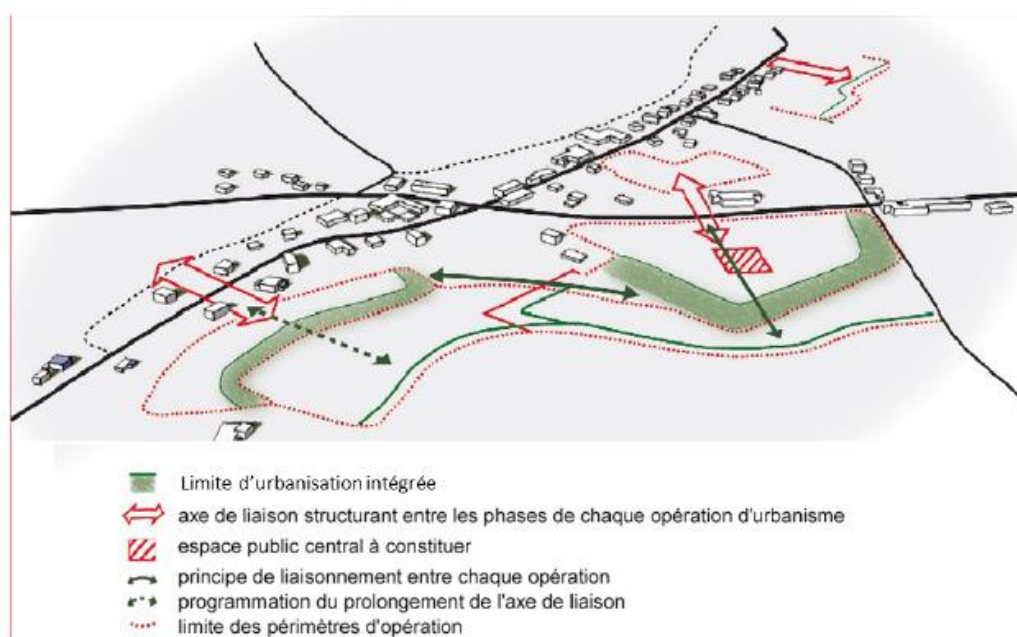


### Les principes de l'urbanisation intégrée

Appliquée lors d'une extension hors enveloppe, l'urbanisation intégrée a pour objectif de reconstruire une limite et de s'organiser sous la forme la plus compacte possible, sans qu'il soit nécessaire d'évoquer une densité de logements. L'urbanisation intégrée fait naître des opérations d'ensemble, sobres en matière d'imperméabilisation des sols, respectueuses des composantes initiales du site (cours d'eau, vallons, restanques, pentes....), articulées avec l'agglomération par des axes de liaison, des espaces publics et des liaisons.

La construction de cette limite entre l'extension et la zone naturelle ou agricole adjacente est déterminante pour réussir l'intégration. Cette bande relativement épaisse (le SCoT ne fixe aucune valeur chiffrée) devient une continuité écologique à part entière servant aux modes doux, à la rétention pluviale, au paysagement et à la (re)construction d'un espace de biodiversité (jardins familiaux, olivaias, espaces publics ou communs de l'urbanisation intégrée).

Représentation d'une limite d'urbanisation intégrée



Ces typologies ont ainsi des prescriptions communes et des prescriptions spécifiques décrites comme « ambiance villageoise » pour les UNA, et urbanisation intégrée pour les UNC.

Les prescriptions communes précisent que ces terrains :

- Doivent participer aux objectifs de mixité sociale (qui peuvent être justifié à l'échelle de la commune – aucune obligation de prévoir une mixité sociale sur chaque UNA ou UNC) ;
- Doivent permettre une mixité fonctionnelle, notamment commerciale, tertiaire et d'équipement (**on comprendra tout de même que ceci doit être adapté au tissu urbain et à la capacité des fonciers**) ;
- Doivent respecter une densité résidentielle qui répond à « l'ambiance villageoise » pour les UNA et à « l'urbanisation intégrée » pour les UNC. Aucune densité minimale n'est fixée en valeur absolue. **On se référera au contexte local** ;
- Doivent intégrer une organisation permettant une meilleure performance énergétique.

L'« ambiance villageoise » est détaillée. Elle vise à ne pas créer d'urbanisation linéaire, mais plutôt des opérations compactes, présentant une mutualisation, et mettant en œuvre une urbanisation performante d'un point de vue environnemental. A noter tout de même que l'ambiance villageoise qui doit être mise en œuvre pour les UNA correspond sur le schéma à une UNC. **Il est donc considéré que ce schéma n'est pas prescriptif.**

L'urbanisation intégrée est également détaillée. Elle vise, pour les UNC à reconstruire une limite avec la zone naturelle ou agricole, avec toujours cet objectif de sobriété, de prise en compte du site, et la recherche d'une articulation avec l'existant, notamment en matière d'espaces publics et de déplacements. Le travail de la limite (qui est une forme de transition) doit être particulièrement travaillé.

**Le PLU du Tignet, s'il mobilise ce type de zone dans son projet, devra y garantir ces éléments à travers des outils adaptés.**

Le Focus n'a quant à lui rien à voir avec le sujet traité et son apport reste très limité.

Enfin, il est précisé que les documents d'urbanismes peuvent prévoir d'autres secteurs UNA et UNC que ceux prévus par le SCoT, si la consommation d'espace reste compatible. Pourtant, le SCoT ne détermine pas les secteurs UNA et UNC précisément (pas de repérage ni de carte) et précise même que c'est le document d'urbanisme qui doit faire ce travail de repérage. **On retient donc que le PLU devra être compatible avec la consommation d'espaces projetée à l'échelle d'une entité.**

### Doter le SCoT'Ouest d'une chaîne complète du logement

Page 46, le DOO poursuit sur cette politique de l'habitat, cette fois sur la question de l'adaptation de l'offre aux besoins réels (autrement qu'en termes de volume produit et de forme urbaine) :

## 1 Diversifier l'offre d'habitat du SCoT'Ouest

Le SCoT'Ouest acte la nécessité d'intervenir sur la production du logement pour que l'habitat redevienne un facteur attractif de localisation des familles et des entreprises. Dans cette optique, le parc de logement doit s'adapter aux évolutions sociétales actuelles, parmi lesquelles l'adaptation à la taille et au vieillissement des ménages.

### ORIENTATION 2B1 CONSERVER DES LOGEMENTS DE TAILLE ADAPTEE AUX BESOINS DES FAMILLES

Les Programmes Locaux de l'Habitat, à travers les documents d'urbanisme locaux, déterminent précisément les besoins des ménages au regard de leur capacité financière et de leur évolution démographique

- en veillant à conserver des logements de taille moyenne à grande dans les secteurs de projet urbain du SCoT pour ne pas écarter les familles de l'accès aux centres urbains et aux centres villes
- en réservant une partie des programmes à des segments de logements adaptés au grand vieillissement.

Pour ce faire, les documents d'urbanisme pourront traduire ces objectifs au moyen :

- des secteurs de mixité sociale permettant de réserver une partie de la programmation immobilière vers l'accession sociale à la propriété et les baux réels solidaires
- de la mise en place de servitudes de taille de logements sur les secteurs dans lesquels les PLH considéreront la nécessité de conserver une partie du parc privé adaptée aux trajectoires résidentielles des familles.

#### FOCUS

##### Le logement abordable

Le logement abordable représente un engagement des communes du SCoT'Ouest auprès des classes moyennes, des familles, des salariés pour trouver une offre d'habitat adaptée à leur capacité financière et leurs attentes en matière de confort et de sobriété énergétique.

Il est un atout fort pour l'avenir de l'Ouest des Alpes-Maritimes, notamment dans sa capacité à attirer les actifs et leurs familles, d'offrir un bon logement, de rompre avec l'allongement des déplacements domicile-travail et d'apporter une réponse aux difficultés actuelles des trajectoires résidentielles d'une grande partie des ménages.

Le logement abordable correspond à l'ensemble de l'offre de logements mise à disposition des ménages du SCoT'Ouest au titre des articles L.302-5 et L255-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans toute sa diversité locative et d'accession.

Ainsi, le SCoT traite dans un premier temps de la question de la taille des ménages, avec des prescriptions pour les PLH, déclinées par une traduction pour les documents d'urbanisme, qui pourront notamment utiliser des servitudes de taille de logement (cette servitude ne peut se faire que pour une taille minimum – l'idée est de garantir des grands logements) et des secteurs de mixité sociale (accession sociale et baux réels solidaires), ce qui n'a donc pas de lien avec la taille des logements. **Au regard de son écriture, cette prescription ne s'applique qu'en cas de la mise en place d'un PLH qui traduit ces objectifs.**



Un point est réalisé sur ce que le SCoT considère comme logement abordable.

**Le PLU du Tignet démontrera donc sa compatibilité avec ces éléments à travers le PLH applicable au moment de son élaboration si celui-ci présente des objectifs compatibles avec le SCoT.**

Page 47, sont développés les principes de mixité sociale (modifié par la procédure de modification simplifiée n°1 du SCoT) :

## 2 / Agir sur la mixité sociale

Les 11 communes du SCoT'Ouest concernées par l'application de l'article 55 de la loi SRU (imposant un minimum de 25% de logement social du nombre de résidences principales) ont démontré depuis les deux dernières décennies leur capacité à répondre à cet objectif dans un contexte foncier très défavorable (saturation et coût du foncier). Avec près de 4 000 logements sociaux produits en 15 ans (2001-2017 - date des données disponibles), elles ont su déjà couvrir 1/4 de leur rattrapage.

Avec l'élargissement du bouquet d'habitat reconnu par la législation depuis la loi ELAN, le SCoT'Ouest peut envisager de diversifier sa production en distinguant dans le logement abordable et spécifique 2 typologies :

- le parc social d'habitat : il s'agit des logements aidés publics les plus accessibles tournés vers les ménages aux revenus les plus modestes.
- le parc public d'habitat : il s'agit de logements privés, financés intégralement ou partiellement par des organismes publics, qui peuvent être conservés dans le patrimoine du logement public (et acquérir parfois un conventionnement de parc social) ou bien versés dans l'accession sociale à la propriété. L'acquisition-amélioration est également un gisement important du futur parc public d'habitat de l'Ouest des Alpes-Maritimes.

### ORIENTATION 2B2 | LES PHASES DE MISE EN ŒUVRE DU LOGEMENT

En combinant toutes les typologies du logement abordable, la poursuite de la couverture du taux de 25% reste un des objectifs majeurs de l'urbanisme de l'Ouest des Alpes-Maritimes à l'échéance 2040.

Tout en visant la réalisation de 10 000 logements abordables en 20 ans ; le territoire du SCoT met en place une stratégie en trois temps, tel qu'indiqué dans l'objectif et orientation 2A2:

- **temps 1 de 2020 à 2025 - le rattrapage** à travers les deux Programmes Locaux de l'Habitat actuels ou prolongés qui répartissent l'effort de production d'un minimum de **780 logements abordables agréés SRU par an** (400 EPCI Cannes Pays de Lérins, 380 Pays de Grasse) **incluant un objectif de 168 logements abordables en acquisition-amélioration**
- **temps 2 de 2025 à 2035 - le soutien à la mixité sociale** avec la montée en charge des secteurs prioritaires de renouvellement urbain permettant **maintenir un rythme a minima de 800 logements abordables par an** (440 EPCI Cannes Pays de Lérins, 360 Pays de Grasse) **dont un potentiel de 500 logements abordables en acquisition-amélioration,**
- **temps 3 de 2035 à 2040 - l'accompagnement à la mixité sociale, a minima 600 logements abordables par an** (320 EPCI Cannes Pays de Lérins, 280 EPCI Pays de Grasse) **dont un potentiel de 300 Logements abordables en acquisition-amélioration.**

Chaque Programme Local de l'Habitat fixe des objectifs de mixité sociale, dont le SCOT garantit la mise en oeuvre dans le respect des objectifs de contractualisation avec l'Etat.

Sur les 20 750 logements à créer sur le territoire, dont 18 000 résidences permanente, 10 000 devront répondre à la définition du logement abordable (ce qui semble rentrer dans les 25 % minimum de logements sociaux qu'impose la loi SRU).

On retrouve ici le phasage en trois temps déjà développé sur la production globale de logements, cette fois avec le nombre de logements sociaux à produire par période, et par entité couverte actuellement par un PLH.

En ce qui concerne le Tignet, le Pays de Grasse devra donc prévoir 380 logements abordables / an de 2020 à 2025 (en lien avec les PLH existants), puis 360/an de 2025 à 2040, puis 280/an entre 2035 et 2040.

On notera que concernant le PLH du Pays de Grasse 2017-2022 qui a été prorogé, les obligations légales sur le Tignet ont déjà été réalisées.

**La commune n'est pas soumise aux obligations SRU. Le PLU du Tignet devra donc être compatible soit avec le futur PLH, soit participer directement à cette production, si cela fait partie d'un projet communal, en compatibilité avec le SCoT pour le Pays de Grasse.**

Page 48, le DOO décrit les actions à mettre en place concernant le logement « spécifique », en l'occurrence « éradiquer le mal logement » et « [accompagner] des populations spécifiques ».

### 3 / Intervenir sur le logement spécifique

Le DOO se fixe des objectifs ambitieux sur les segments spécifiques du parc d'habitat existant (le territoire du SCoT comptait en 2015 122 500 résidences principales et 10 600 logements vacants).

#### ORIENTATION 2B3 | ERADIQUER LE MAL LOGEMENT

##### La résorption de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées

Les Programmes Locaux de l'Habitat orientent les documents d'urbanisme vers la réalisation de fiches thématiques sur la stratégie et les actions à entreprendre pour intégrer une réglementation spécifique appliquée à l'habitat indigne et aux copropriétés dégradées

- avec la délimitation des secteurs soumis à permis de louer au sein des pièces réglementaires des documents d'urbanisme
- avec l'instauration d'outils de préemption sur les lots bâtis les plus sensibles
- avec l'enclenchement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique conçue selon les mêmes principes que celle de la vacance immobilière dans les communes concernées

##### L'intervention sur les périmètres opérationnels des NPNRU

Les documents d'urbanisme traduisent les projets d'urbanisme portés au sein des périmètres de NPNRU. Ils développent les outils de mixité sociale nécessaires à leur mise en œuvre.

**Le SCoT prévoit encore que ce soient les PLH qui déclinent ces orientations pour les documents d'urbanisme.**

Parmi les outils proposés, aucun n'est réellement un outil opposable dans le cadre d'un PLU. Les secteurs soumis à permis de louer sont définis par délibération.

Les documents d'urbanisme ne mettent pas en place d'outil de préemption, mais un PLU est nécessaire à la mise en place d'un droit de préemption urbain (DPU) et celui-ci doit être annexé au PLU. Pour certains projets (équipements, logement social), l'emplacement réservé peut aussi être utilisé, mais ce n'est pas un outil direct de préemption.

Enfin, une OAP thématique telle que décrite n'a aucune valeur opposable.

Il n'y a aucun NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) sur le territoire du Tignet.

**Le PLU du Tignet devra traduire au mieux ces éléments non opposables, en particulier si un PLH venait à en préciser la mobilisation.**

## ORIENTATION 2B4 | L'ACCOMPAGNEMENT DES POPULATIONS SPECIFIQUES

### Le logement pour le grand âge :

Le prolongement de l'espérance de vie et l'enjeu de l'autonomie et de l'accompagnement qui en découle constituent un nouveau défi pour le SCoT'Ouest, à l'échéance de ces 20 prochaines années.

Les travaux de l'Institut National des Etudes Démographiques sur le grand âge montrent qu'à l'échelle nationale (et donc forcément sur la Côte d'Azur), une première phase de croissance du grand vieillissement va intervenir d'ici 2025 avec la génération « post-1ère guerre mondiale », bien plus nombreuse que la précédente.

Plus loin en perspective, l'avancement progressif de la classe d'âge du baby-boom vers le grand vieillissement nécessite en fait une intervention sur le long terme.

Pour mémoire, le SCoT'Ouest comptait 4 475 personnes de plus de 90 ans en 2014, et 29 300 personnes de plus de 75 ans ; ces chiffres confirmant la mutation démographique à venir.

Avec un taux moyen d'occupants estimé de 1,5 personne par ménage au-delà de la tranche d'âge de 75 ans, le SCoT doit préparer son territoire à accueillir à l'échéance 2040 près de 10 000 ménages de plus de 90 ans nécessitant une offre de logement nouvelle.

**Or, si l'offre d'habitat pour le grand âge existe dans le secteur marchand, ses coûts de revient ne cadrent pas avec les revenus médians disponibles.**

### Le logement saisonnier et des travailleurs en mobilité

La qualité et le coût de l'hébergement d'accueil des populations actives en résidence alternée (temps de séjour en mobilité professionnelle sur le territoire) est une composante essentielle à l'attractivité du SCoT'Ouest. Il est dans ce cadre impératif que les Programmes Locaux de l'Habitat et les documents d'urbanisme relaient les besoins ressentis :

- en exposant les conditions de la prise en compte du logement saisonnier au sein des diagnostics et des projets de territoire,
- en ayant la possibilité d'affecter une part des projets de mixité sociale en direction de cette typologie d'hébergement.

Le logement saisonnier sera abordé spécifiquement au sein des démarches d'évolution des Programmes Locaux de l'habitat, et des documents d'urbanisme dès la conception des diagnostics territoriaux, lors de l'élaboration du PADD et décliné dans sa programmation à travers les outils de mixité sociale pour permettre d'atteindre les objectifs de la loi Elan. Pour chacune des entités territoriales, le SCoT'Ouest ajoute les orientations suivantes

- Sur la bande littorale, l'augmentation du logement saisonnier est un impératif majeur pour la destination. Il devra se développer sur les 5 Communes qui la composent en privilégiant des implantations proches de l'offre de transport public
- pour le Moyen Pays, le développement du logement saisonnier est également porté par l'ensemble des Communes, en fonction des programmations décidées par le Programme Local de l'Habitat avec pour cibles les sites d'accueil dans les centralités et les périmètres prioritaires d'aménagement autour des grands points d'intermobilité.

Dans le Haut Pays, la mise en œuvre d'un logement saisonnier de qualité est un levier important de la dynamisation du tourisme dans le Haut Pays afin d'attirer des collaborateurs qualifiés et attachés à la réussite du projet touristique. Le logement saisonnier devra permettre de rapprocher l'emploi des lieux de fréquentation et s'accorder avec le réseau de mobilité publique. L'accueil du logement saisonnier dans les communes touristiques devra figurer au sein des documents d'urbanisme, avec en perspective une réflexion autour de la station de Thorenc pour la réalisation d'un immobilier d'accueil des saisonniers.

Les Programmes Locaux de l'Habitat doivent, dès leur prochaine révision, investir le champ du grand vieillissement et prévoir l'impact de la dépendance à venir (dimensionnement de l'offre à établir), les différentes typologies de logement à concevoir et les transcriptions nécessaires au sein des documents d'urbanisme.

Le logement pour le grand âge doit disposer de privilèges de localisation dans les documents d'urbanisme, notamment au contact des grands réseaux de mobilité, afin de garantir à la fois l'autonomie de déplacement de ses résidents, la bonne accessibilité de l'ensemble des services qu'ils utilisent, et la facilitation de leurs liens familiaux et sociaux.

### Le logement étudiant

Avec la montée en charge des deux sites universitaires de Cannes et de Grasse, l'Ouest des Alpes Maritimes doit voir s'accroître le volume de logements dédiés aux populations étudiantes à la fois à partir de l'offre libre (résidences, unités de collocation) et du logement conventionné.

Le futur logement étudiant doit nécessairement :

- se réaliser en rapport avec l'offre de transport public et des centralités, et notamment au contact des périmètres d'aménagement prioritaire
- se programmer sous la forme de réservations prévues dans les documents d'urbanisme
- Mettre en œuvre des caractéristiques avancées d'économie d'énergie afin d'offrir une offre locative performante et accessible aux revenus des populations étudiantes.

### Le logement d'urgence

Le logement d'urgence relève des principes de la mixité sociale. Sa localisation doit être choisie en fonction de l'offre de transport public en privilégiant notamment les périmètres d'aménagement prioritaires figurant aux documents graphiques qui apportent les meilleures solutions en matière de mobilité.

### Les aires d'accueil des gens du voyage

Le contexte de rareté foncière du SCoT'Ouest rend complexe l'identification de sites éligibles à la réalisation des aires d'accueil des gens du voyage. Leur réalisation reste prescrite par les textes en vigueur lorsque les conditions géographiques et réglementaires (risques naturels, loi Littoral...) le permettent. Les Programmes Locaux de l'Habitat doivent mettre en œuvre les aires d'accueil et le nombre d'emplacements prévus au Schéma Départemental.

Le SCoT impose aux entités urbaines concernées par les dispositions du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage la recherche et l'identification des sites nécessaires à sa réalisation, conformément à la loi.

Concernant le grand âge et les aires d'accueil des gens du voyage, aucune règle n'est directement applicable aux PLU, puisque le DOO renvoie vers un travail à réaliser par les PLH. Le PLU du Tignet pourra néanmoins envisager de s'inscrire dans l'anticipation de ces besoins, en l'attente d'un PLH intégrant ces thématiques.

**Le PLU n'a donc pas directement à démontrer sa compatibilité avec le SCoT sur ces points, mais pourra s'appuyer sur le SCoT en cas de projet.**

Concernant le logement saisonnier et les travailleurs en mobilité, le DOO demande de prendre en compte les besoins directement au sein des documents d'urbanisme (en compatibilité éventuellement avec le PLH opposable). Il est notamment demandé d'établir un diagnostic à ce sujet, et selon les besoins, de traduire cet enjeu dans les pièces opposables, notamment par le biais d'une mixité sociale adaptée.

**Cette problématique concerne essentiellement les communes touristiques, et les pôles d'emploi importants.**

Concernant les logement étudiants et d'urgence, les prescriptions concernent uniquement les conditions de desserte, la localisation prioritaire voire la mise en place de bâtiments « durables ».

**Le PLU du Tignet n'est pas concerné par ce type de production de logements, étant en dehors des périmètres prioritaires et ne présentant pas l'offre la plus aboutie en matière de transports publics.**

### Garantir la qualité urbaine et de l'habitat

Pour finir sur l'habitat, le DOO précise page 51 les prescriptions visant à garantir un habitat intégré et performant d'un point de vue énergétique :

## **ORIENTATION 2C1 | L'URBANISME INTÉGRÉ, UNE NOUVELLE FAÇON D'HABITER**

Les documents d'urbanisme, notamment à travers leur réglementation :

- limitent les emprises au sol de l'artificialisation et facilitent les formes bâties regroupées capables de proposer une mutualisation des équipements résidentiels
- guident les Orientations d'Aménagement vers des normes architecturales et urbanistiques capables de réduire la facture énergétique, et ce prioritairement dans les opérations d'aménagement mettant en œuvre la mixité sociale afin de réduire l'exposition des ménages les plus modestes à la précarité énergétique. Chaque projet urbain de plus de deux hectares bénéficie de la réalisation d'une notice de potentiel solaire à l'année et argumente les choix énergétiques retenus pour sa mise en œuvre
- peuvent accorder des bonifications de droit à construire pour les opérations d'aménagement les plus vertueuses en matière de performance énergétique
- promeuvent une architecture de sobriété, bioclimatique, propice à l'économie de matériaux, à la valorisation des ressources constructives locales et à la conservation d'une part importante de la végétation permettant de lutter contre les îlots de chaleur par l'apport d'ombre ;
- mettent en œuvre des solutions économes en eau avec l'instauration d'un double réseau d'adduction d'eau permettant de valoriser les eaux pluviales internes et les éventuels dispositifs publics de mise à disposition des eaux usées recyclées

Le PCAET évalue les avancées de la transition énergétique des nouveaux projets urbains du SCoT'Ouest.

En complément des règles déjà apportées pour la composition des UNA et UNC, le DOO conforte l'idée d'un urbanisme intégré au tissu existant, respectueux de l'environnement, performant d'un point de vue énergétique, limitant les emprises au sol et l'imperméabilisation, permettant de maintenir les trame vertes et bleues et les composantes paysagères héritées.  
**L'idée n'est donc pas de travailler à une densification « brute », mais bien de composer des projets urbains adaptés au contexte urbain existant.**



Plusieurs prescriptions, pour le coup, pleinement opposables, permettent de traduire ces éléments.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments.**

## 2 / Accompagner la transition énergétique du parc d'habitat existant

### ORIENTATION 2C2 | L'ACCELERATION DE L'ADAPTATION DU LOGEMENT AUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le SCoT encourage la transformation énergétique des 184 500 logements existants sur son territoire (toutes typologies confondues).

Les documents d'urbanisme locaux, en dehors des périmètres d'intérêt architectural et paysager qu'ils définissent :

- adaptent leur réglementation pour la mise en place des dispositifs d'isolation thermique
- n'ajoutent pas d'obstacles réglementaires au déploiement des panneaux énergétiques en toiture d'ouvrages et de construction sur les secteurs sans enjeux paysagers majeurs
- valorisent les investissements réalisés par les réseaux de chaleur existants.

**Ces 3 prescriptions devront être traduites par le PLU du Tignet.**

### 3.1.4. Les orientations et objectifs relatifs au développement économique et touristique

#### La recomposition du foncier économique existant : un enjeu prioritaire

Page 55, le DOO du SCoT présente une orientation précisant comment doit être mobiliser le gisement foncier pour le développement économique :

## 1 / Retrouver les conditions favorables aux installations économiques

### ORIENTATION 3A1 | MOBILISER TOUS LES GISEMENTS FONCIERS PROPICES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le SCoT'Ouest s'engage pour la restructuration du gisement de 340 hectares de foncier économique et d'équipements publics majeurs d'accompagnement (universités, espaces technopolitains, centres de distribution urbaine...) au cours des 20 prochaines années.

Conformément aux objectifs de réduction de la consommation foncière, ce regain des capacités d'accueil doit prendre place très majoritairement :

- au sein des sites économiques actuels pour près de 230 hectares à mobiliser en renouvellement urbain économique et pour lesquels le SCoT détermine les enveloppes. Cette mutabilité reste un objectif et non une prescription (voir page 43)
- au sein des grands sites de projet urbains de mixité urbaine tels que définis par le DOO (voir page 43) où les documents d'urbanisme auront la responsabilité de réserver des espaces significatifs pour les activités tertiaires, commerciales, de formation et d'accompagnement.

En dehors de ces espaces en renouvellement urbain, le SCoT'Ouest accordera des secteurs pour l'économie sans conditionner leur ouverture à l'optimisation en secteur de renouvellement.

Ceci constitue finalement un rappel de ce qui a déjà été présenté dans les objectifs liés à la modération de la consommation d'espace. Il est rappelé que la mobilisation du potentiel de renouvellement est non obligatoire (objectif et non prescription).



**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments dans ses choix de développement économique.**

Page 56, le DOO expose comment le foncier doit être utilisé, dans une logique de protection :

### ORIENTATION 3A2 | PROTÉGER LE FONCIER ÉCONOMIQUE

Dans une démarche complémentaire à la mobilisation du gisement foncier, les documents d'urbanisme :

- canalisent les occupations et utilisations du sol à usage commercial qui n'ont plus vocation à s'installer en zone économique. Le SCoT admet néanmoins dans les sites économiques significatifs que des fonctions de commerce de détail soient réalisées comme de la restauration, du petit commerce... afin de réduire le besoin de déplacement.
- distinguent les zones à vocations productives et celles à vocations présentielles, en permettant ainsi de garantir des grands tenements de plusieurs dizaines d'hectares sans concurrence d'usage pour les grandes filières du SCoT'Ouest (Arômes et Parfums, Spatial, Nautisme...)
- contribuent au recentrage de l'emploi au sein de la Diamétrale de Centralité en instaurant des périmètres

dédiés à l'accueil des fonctions tertiaires au sein des périmètres de projet du SCoT que sont les Sites Prioritaires de Renouvellement Urbain et les abords des points d'échanges avec les réseaux de transport de grande capacité.

- permettent la conception de zones d'économie touristique à part entière pour leur réorganisation et leur optimisation (exemple : projet Mandelieu Cœur touristique sur l'espace littoral prévu dans le périmètre Basse Vallée de la Siagne).

Les zones économiques conçues sous forme de site d'activité n'accueillent aucune fonction d'habitat à l'exception des besoins directs de surveillance des entreprises.

Les documents d'urbanisme protègent les vocations artisanales des petits sites économiques urbains et ruraux.

Ainsi, les implantations commerciales devront être maîtrisées dans les zones économiques sauf cas précis sur les plus significatives.

Les PLU devront aussi clairement dissocier les vocations des zones entre activités productives et présentielles. Cela implique tout de même certaines limites au regard des destinations de constructions prévues par le code de l'urbanisme.

Sur l'ensemble du territoire, la même logique de recentrage de l'emploi autour de la diamétrale de centralité sera à réaliser, avec une dynamique encore plus importante à instaurer sur les Sites prioritaires de renouvellement urbain.

En outre, les PLU peuvent prévoir des zones d'économie touristique.

Enfin, les zones économiques ne devront pas accueillir de l'habitat sauf exceptions, et les zones artisanales devront être protégées des autres « petits sites économiques urbains et ruraux » (sous-entendu ne devant pas s'entremêler).

**Le PLU du Tignet est concerné essentiellement par les 2 premières prescriptions, avec une spécificité territoriale qui est de présenter déjà une zone mixant des activités productives, présentielles, des commerces, de l'habitat... Etant en dehors de la diamétrale de centralité, le PLU devra également rester modéré sur le développement économique local.**

Page 56 à 58 sont pour finir présentés les objectifs de densification et de requalification des espaces économiques existants :

## 2 / Recomposer les sites économiques sous qualifiés

### ORIENTATION 3A3 LA DENSIFICATION POSITIVE DES ZONES ECONOMIQUES EXISTANTES

Depuis plusieurs décennies, le SCoT'Ouest a vu s'aménager le long des grands axes capteurs de flux une somme de sites économiques disparates, le plus souvent commerciaux, ou artisanaux, dont on constate aujourd'hui le caractère peu structurant, et sans rayonnement.

La recomposition de ces vastes ensembles économiques est l'un des enjeux fondamentaux des vingt prochaines années une condition première de réussite du SCoT, car ce foncier économique "faible" :

- est le seul à offrir une grande quantité de surfaces disponibles et recomposables, avec un gisement de 235 hectares inventoriés
- est le seul doté d'un bon niveau d'équipements viaires et techniques, donc le plus économe en manière de dépenses publiques
- s'avère être devenu l'urbanisme économique le plus opérationnel, compte tenu des restrictions accrues en matière d'ouverture à l'urbanisation, et de compensations écologiques et agricoles.

L'ampleur considérable de la superficie de parcs d'activités économiques nécessitera que les deux EPCI (voire au Pôle Métropolitain) se dotent d'une véritable ingénierie de renouvellement urbain pour réussir leur objectif de développement. Il s'agira assurément de mettre en place les outils adéquats de la mobilisation foncière, sur plusieurs années (portage), en lien avec l'Etablissement Public Foncier Régional pour procéder à cette mutation de grande ampleur (instauration de Zone d'Aménagement Différé, prescriptions de servitudes de démolition préalable avant autorisation d'urbanisme à nouveau, créations d'atlas fonciers et immobiliers permettant de construire une stratégie de minoration foncière des biens à acquérir...).

Les documents d'urbanisme locaux doivent étudier dans le détail le potentiel de mutabilité des sites de renouvellement urbain économique et s'assurer de leur remobilisation à travers les actions envisagées au sein de leur projet de territoire et des outils réglementaires mis en place.

Le SCoT'Ouest permet aux opérations de renouvellement urbain économiques situées en agglomération et le long des grands axes de transport d'évoluer si nécessaire vers des sites de renouvellement urbain de mixité urbaine permettant d'accueillir des fonctions résidentielles et d'équipement compte tenu de leur localisation privilégiée au cœur des agglomérations.

Exemple : les sites économiques aux abords des lignes de Bus à Haut Niveau de Service comme sur le territoire du Cannet.

A partir des principes de la densification positive (renouveler et densifier en restituant des espaces naturels), la restructuration de ces espaces doit permettre :

- une requalification générale des fonctionnalités des zones économiques en renouvellement urbain (voiries, circulations, espaces communs, numériques, énergies renouvelables...)
- une reprise globale du stationnement à l'air libre au profit de parcs de stationnement mutualisés, notamment en infrastructure, permettant de réinvestir les espaces dégagés
- un rehaussement des volumes bâtis afin de développer l'activité sur plusieurs niveaux
- une désimperméabilisation des sols au regard de l'existant grâce à une meilleure compacité de l'aménagement et la création de nouvelles continuités écologiques au profit de la trame verte ordinaire.

#### OBJECTIF 12

#### SITES PRIORITAIRES POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN ECONOMIQUE

	54,6	1,0
<b>AUTRES MOYEN PAYS</b>	Superficie Eco ZA	Superficie Eco Urbaine
<b>Le Tignet - Grand Chemin</b>		1,0

\* Le pôle nautique de La Roubine est composé de deux typologies de site de consommation foncière en RU et UNA représentant 18 hectares. Le Pôle d'Excellence du Nautisme est programmé sur une surface de 8 hectares, sans distinction de typologie de type renouvellement urbain ou urbanisation nouvelle. Si les études de faisabilité le confirment, le pôle nautique pourra être étendu sur une surface plus grande, jusqu'à un maximum de 18 hectares répartis entre 8 hectares de renouvellement urbain et 10 hectares d'urbanisation nouvelle

Parc d'activités de la Basse Siagne	17,0	
Les Prés Neufs		1,0
Cravesan (zone de fait)		5,0
	17,0	6,0
<b>SERANON</b>		Superficie Eco ZA
Les Courtils / Logis du Pin		1,0

Le SCoT'Ouest a fait le constat d'un potentiel très important au sein du tissu économique existant, qui a été réalisé au coup par coup et est souvent peu performant.

Il s'appuie donc essentiellement sur ce gisement en intégrant le fait que la mobilisation en est parfois difficile et nécessite la mise en place d'outils qui vont au-delà des documents d'urbanisme.

Il précise que sur les opérations de renouvellement urbain économique situées en agglomération, une dimension de mixité pourra être intégrée avec le résidentiel. Ce point ne concerne pas particulièrement le PLU du Tignet.

Les principes retenus dans ces zones économiques existantes doivent permettre de renouveler et densifier en restituant des espaces naturels, notamment en envisageant une requalification générale, la mutualisation des stationnements, une densification par un rehaussement des bâtis existants et la désimperméabilisation des sols.

1 site en « Superficie Eco Urbaine » est identifié sur le Tignet : il s'agit de la zone du Grand Chemin (non cartographiée et localisée précisément). Le PLU devra étudier plus précisément le potentiel de mutabilité sur ce secteur et assurer sa remobilisation.

On considérera que, ce site correspondant à du renouvellement urbain (UPRU bien que non qualifié comme tel) ne génèrera pas de la consommation d'espaces.

**Le PLU du Tignet devra appliquer les prescriptions sur ce site repéré par le SCoT (toujours avec l'objectif 2040 et la capacité à justifier de la non mobilisation du potentiel).**

### Soutenir les zones économiques nouvelles à vocation économique

Page 59, le DOO définit les zones UNA et UNC pouvant être mobilisées pour le développement de l'activité économique, rappelons-le sans attendre que le reste soit densifié ou le renouvellement urbain effectué. Les PLU peuvent donc inscrire ces zones de plein droit en compatibilité avec le SCoT :

#### **ORIENTATION 3B1 LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DES ZONES ÉCONOMIQUES NOUVELLES**

- le SCoT prévoit la mise en œuvre prioritaire (10 ans) de l'extension ou la création des sites économiques préférentiels dans la limite du potentiel foncier maximum qu'il fixe.
- les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités lorsque cette dernière accueille beaucoup d'emplois (voir orientation 3A1)
- leur compacité, leur intensification, leur urbanisation en profondeur tendent à l'exemplarité.

~~Compte tenu du retard pris dans l'aménagement de zones économiques dédiées, elles sont réalisées sans condition de densification préalable des unités prioritaires de renouvellement urbain et des urbanisations nouvelles d'accompagnement (voir orientation 1B5)~~

### OBJECTIF 13

#### DES SITES ÉCONOMIQUES D'URBANISATION NOUVELLE

	En Urbanisation Nouvelle	
CANNES	En UNA	En UNC
ZA Jourdan / petite Frayère	0,5	
Agritech Basse Vallée de la Siagne		3
MANDELIEU-LA-NAPOULE	En UNA	En UNC
Parc Activités de la Siagne	4,2	
Pôle nautique La Roubine*	10,0	
MOUGINS	En UNA	En UNC
Parc Activités de la Plaine	0,9	

\* Le pôle nautique de La Roubine est composé de deux typologies de site de consommation foncière en RU et UNA représentant 18 hectares

	En Urbanisation Nouvelle	
GRASSE	En UNA	En UNC
Sainte Marguerite	15,0	
Saint Marc		6,4
MOUANS-SARTOUX	En UNA	En UNC
L'Argile		2,4
PEYMEINADE	En UNA	En UNC
Picourenc		3,0
La Bléjarde		5,0
LA ROQUETTE DE SIAGNE	En UNA	En UNC
Parc d'activités de la Basse Siagne		0,8
Prés Neufs	1,4	
SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE	En UNA	En UNC
Saint Cezaire La Festre	6,0	
SAINT VALLIER DE THIEY	En UNA	En UNC
Le Pilon	5,0	
Saint Anne		1,4
SERANON	En UNA	En UNC
Les Courtils / Logis du Pin		3,8

Aucune zone de ce type n'est prévue sur le Tignet, qui ne pourra donc mobiliser, en sus de l'espace de renouvellement urbain, que les potentiels situés dans l'enveloppe urbaine et non comptés en UNA (moins de 2500 m<sup>2</sup>) et ne créer aucune extension de l'urbanisation à vocation économique.

Etablir des standards pour l'aménagement des zones d'accueil des fonctions économiques

Pages 61 et 62, le SCoT présente les éléments qui devront permettre d'améliorer l'accueil des entreprises sur le territoire :

## 1 / Une meilleure offre foncière et immobilière pour le développement des entreprises

### ORIENTATION 3C1 | L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS D'ACCUEIL DES ZONES ÉCONOMIQUES

Les principes promus par le SCoT'Ouest en matière d'offre foncière économique incitent à :

- la réalisation de sites d'activités thématiques et cohérents dans leur fonctionnement et leur labélisation environnementale;
- la qualité des infrastructures proposées ;

- l'accès au Très Haut Débit pour tous les acteurs du territoire;
- la transformation prioritaire des profils énergétiques des sites économiques appelés à devenir des vitrines de la transformation environnementale du SCoT'Ouest.

Ces éléments multiples sont présentés comme une incitation. **Ils n'ont donc pas de caractère prescriptif particulier** mais le PLU du Tignet pourra s'appuyer sur ces éléments, notamment sur la qualité des réseaux et la performance énergétique, pour qualifier ses zones économiques.

On précisera que les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à limiter les domaines d'intervention des entreprises (seulement réglementer les destinations de construction), **et n'ont donc aucun moyen de créer des « sites d'activités thématiques ».**

**Le PLU retiendra cette orientation comme une incitation.**

### ORIENTATION 3C2

### LA QUALIFICATION FONCTIONNELLE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Les principes promus par le SCoT'Ouest en matière de qualité fonctionnelle et architecturale tendent à :

- des solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises ;
- la facilitation de l'intensification des zones d'activités en limitant les restrictions de constructibilité susceptibles de contredire les objectifs de réduction de la consommation de l'espace ;
- la réalisation échelonnée de schémas de circulation destinés à améliorer leur accessibilité modale pour leur intégration au réseau de transport, leur rattachement au réseau des éco-mobilités, la réalisation de pôles de co-voiturage ;
- la mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes ;
- des actions proposées pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage) ;
- Un travail sur l'homogénéisation de la signalétique pour améliorer la visibilité et la lisibilité des sites économiques, valoriser leur ancrage territorial et leur identité.

Concernant la qualification architecturale et paysagère, on retrouve la volonté déjà exprimée de mutualisation des stationnements.

Le SCoT, contrairement à la partie habitat, pose ici un principe de limiter les contraintes visant à la densification, à rattacher tout de même aux principes de désimperméabilisation, de verdissement...

Des outils pourront être mis en place par le PLU pour améliorer les mobilités, mais le SCoT parle ici de schémas de circulation qui ne sont pas un outil des documents d'urbanisme. C'est aussi le cas pour le schéma des espaces publics et des continuités piétonnes. **On considèrera qu'en l'état de l'écriture, ces éléments ne sont pas opposables aux documents d'urbanisme.**

Concernant le verdissement et le traitement des façades etc., le fait de parler d'action semble orienter vers une action publique, alors que le PLU peut tout à fait travailler sur ces questions à travers le règlement notamment (en tout cas en cas de nouvelle autorisation d'urbanisme, garantir que cela soit pris en compte). **On considèrera qu'en l'état de l'écriture, ces éléments ne sont pas opposables aux documents d'urbanisme.**

Les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à travailler sur la signalétique. Il faudra pour cela prévoir des règlements locaux de publicité.

**Le PLU du Tignet devra donc démontrer sa compatibilité avec les prescriptions opposables aux documents d'urbanisme.**



## 2 / Devenir un territoire à forte intensité numérique

Le déploiement en cours (par les opérateurs en zone AMI et par le Conseil Départemental dans le reste du SCoT) des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) est capital pour la réussite du développement économique de l'Ouest Maralpin.

La Très Haute Accessibilité Numérique n'est pas seulement un enjeu de croissance économique et de nouvelles opportunités de développement, c'est aussi une perspective de réduction de l'effet d'éloignement géographique, pour les hommes et les femmes du SCoT'Ouest, un outil majeur pour la réduction du besoin de déplacement (télé administration, télé médecine...). Enfin, il constitue une nouvelle possibilité offerte à tous d'accéder aux nouveaux réseaux de la connaissance et des projets sociaux (télé enseignement - MOOC, financements participatifs...).

Cette transition numérique attendue est à mettre en place sous deux formes complémentaires :

- à partir d'une logique de flux (le réseau)
- à partir d'une logique de points (les lieux)

### ORIENTATION 3C3 LA TRANSITION NUMERIQUE A PARTIR DES RESEAUX

L'aménagement numérique en Très Haut Débit fibre et hertzien est une priorité absolue du SCoT'Ouest afin de résoudre à la fois les insuffisances de débit sur la Bande Littorale et le Moyen Pays et d'effacer toutes les zones blanches impactant les parties agglomérées des communes de montagne. A cette fin :

- les documents d'urbanisme facilitent le déploiement du réseau dans les conditions d'intégration environnementale (protection de la santé, éloignement des sites sensibles) et paysagères requises
- les zones économiques existantes intègrent les zones desservies par la fibre domestique et l'hertzien de nouvelle génération (5G) afin de réduire le coût d'accès au réseau - les réseaux de fibre professionnels à très haute capacité conservant leur vocation initiale de débit réservé à très haute puissance.
- l'unification progressive de l'offre WIFI publique (en complément des opérateurs) sur l'ensemble du territoire du syndicat mixte est promue afin de créer un portail d'accès

unique à destination des administrations, de proposer des objets connectés d'intérêt général et de s'adresser à des publics touristiques pour créer une communauté numérique abondante et unifier la destination Ouest Alpes-Maritimes (visites en réalité augmentée, mise en évidence de l'événementiel des territoires, reprise en main de l'information touristique sur l'hébergement, la restauration....) face aux grandes plateformes web internationales.

- la constitution d'une boucle locale dite GFU à très haute puissance numérique (GFU - Groupement Utilisateurs Fermés) au sein de la Diamétrale entre les forces vives et institutionnelles du SCoT est encouragée pour construire un réseau numérique de coopération et de confiance et servir de support à l'écosystème technopolitain appelé à se constituer entre les deux grands pôles urbains.

### ORIENTATION 3C4 LA MONTEE EN PUISSANCE DES ECOSYSTEMES NUMERIQUES

Le premier grand atout du numérique pour un vaste territoire comme le SCoT'Ouest est de permettre à chacun d'accéder à la même qualité d'information, quel que soit son éloignement aux grandes centralités. Le numérique permet également de contribuer à la réduction du besoin de mobilité, notamment domicile-travail, et d'apporter de l'égalité numérique entre les territoires.

Cette égalité numérique doit notamment s'appliquer aux espaces économiques et sociaux les plus fragiles que sont l'entité territoriale du Haut Pays et les Quartiers Prioritaires de la Ville. Sur ces espaces, le SCoT'Ouest accélère l'aménagement numérique au cours des 10 prochaines années avec la création de tiers lieux économiques et civiques permettant à la fois de repositionner le travail au sein de ces territoires (espaces de co-travail, ruches d'apprentissage...) et de les ouvrir sur les apports du digital (formation, recherche d'emplois, aide aux démarches administratives).

Les documents d'urbanisme inscrivent l'aménagement numérique au sein de leurs orientations de développement avec le soutien aux activités traditionnelles du territoire (commerce de détail, agriculture, artisanat...) par la conception de centres de distribution mutualisés (drive piéton, drive fermier...).

Concernant la transition numérique à partir des réseaux (orientation 3C3), seules les 2 premières prescriptions semblent pouvoir être traduites directement dans les documents d'urbanisme.

Les 2 autres restent des politiques publiques, ou des éléments de partenariat privé à mettre en place.

Concernant les écosystèmes numériques (orientation 3C4), les 2 premiers paragraphes constituent là encore une démarche de politique publique, que les documents d'urbanisme ne doivent pas entraver.

Le projet de PLU devra intégrer la volonté de développement numérique en soutien des activités, mais là encore, le PLU n'a que peu d'outils de « soutien ». Le document cherchera surtout à ne pas entraver ce développement qui reste ensuite à la charge d'initiatives publiques ou privées dans sa mise en œuvre.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments.**

Page 63, le DOO développe les orientations visant à créer des alternatives à l'économie « traditionnelle » :

### 3 / Promouvoir les alternatives comme l'économie circulaire et l'économie sociale et solidaire

#### L'économie circulaire - une dynamique vertueuse

#### **ORIENTATION 3C5 | PROMOUVOIR TOUTES LES ECONOMIES CIRCULAIRES**

L'Economie circulaire désigne un modèle économique dont l'objectif est de produire des biens et des services de manière durable, en limitant la consommation et les gaspillages de ressources (matières premières, eau, énergie) ainsi que la production des déchets. Il s'agit de rompre avec le modèle de l'économie linéaire (extraire, fabriquer, consommer, jeter) pour tendre à de nouveaux modèles de production et de consommation pouvant être générateurs d'activités et de création d'emplois durables et non délocalisables. Les enjeux de l'économie circulaire sont à la fois environnementaux, économiques et sociaux et répondent en ce sens aux ambitions du SCoT'Ouest (réf : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/leconomie-circulaire>).

Le SCoT est le périmètre pertinent pour construire un réseau de l'économie circulaire développé sur les 28 communes avec des pôles et filières dédiés et des compétences en rapport avec les activités économiques présentes (Arômes et Parfums, spatial, nautisme, BTP, agriculture alimentaire, économie créative, silver economy tourisme...). Cette construction et évaluation des pôles dédiés sont réalisés en étroite coopération avec le Plan Climat Air Energie Territorial qui détermine les filières et l'organisation des 4 fonctions supports (gestion des déchets, transport logistique, numérique et énergie).

Elle nécessite la mise en place conjointe :

- d'interventions ciblées au sein des grandes zones économiques pour doter chaque site de plateformes de dépôts et de livraisons des flux de ressource de l'économie solidaire
- de lieux d'échanges physiques et numériques (communautés) pour informer sur l'avancement de l'économie circulaire et en recherchant constamment les synergies potentielles.

## ORIENTATION 3C6 SOUTENIR L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE : UN GISEMENT MAJEUR DE L'EMPLOI DE PROXIMITE

C'est une économie fondée sur des valeurs et des pratiques de gouvernance démocratique et participative, de lucrativité limitée et d'utilité sociale.

Elle regroupe des associations, des coopératives, des mutuelles, des fondations, des entreprises sociales (agrées ESUS Entreprise solidaire d'Utilité Sociale) qui proposent d'entreprendre et de travailler autrement en contribuant à apporter des réponses innovantes à des défis actuels et futurs (économiques, sociaux, environnementaux et démocratiques).

L'ensemble des Communes du SCoT Ouest s'est engagée activement pour le développement de toutes les filières de l'économie sociale et solidaire - pour sa promotion et la prise en compte de ses enjeux et de ses besoins au sein de l'aménagement du territoire.

Sur le territoire du SCoT Ouest, l'Economie Sociale et Solidaire représente plus de 10% de l'emploi privé local, constituant ainsi un secteur dynamique essentiel.

En tant que mode d'entrepreneuriat, l'ESS est présente dans tous les secteurs d'activités et constitue désormais un véritable levier de développement économique et social sur les territoires. C'est la raison pour laquelle le SCOT soutient son développement et encourage à l'horizon 2040 que :

- au moins 500 emplois nouveaux (5% du volume créé) à l'échéance des 20 prochaines années soient issus de l'ESS. Cet objectif fait partie des indicateurs d'évaluation, avec pour finalité l'accroissement de la part d'emplois ESS dans l'ensemble de l'emploi local privé. Ou de porter de 10 à 15% le poids de l'ESS (par rapport à l'emploi privé) sur l'ensemble du territoire du SCOT ;
- la mise en œuvre de l'emploi social et solidaire est prioritairement développée au sein des centralités du SCoT dont il représente un témoin significatif des économies urbaines promues par le Syndicat Mixte.

Ces 2 orientations sont là encore des éléments liés à des politiques publiques et/ou des initiatives privées. Le PLU n'a **pas d'outils** pour favoriser une activité de ce type plutôt qu'une activité traditionnelle si elles correspondent à une même destination de construction. L'idée sera donc plutôt que le **PLU ne soit pas un facteur bloquant**.

**Le PLU du Tignet tentera de faire ressortir ces enjeux dans son projet politique, mais la traduction réglementaire restera potentiellement limitée.**

### Construire une stratégie touristique structurée pour l'Ouest Alpes-Maritimes

Page 65 et 66, le DOO présente les objectifs de structuration de l'offre touristique :

## 1 / Structurer la destination touristique de l'ouest des Alpes-Maritimes

La mise en tourisme du Moyen-Pays et du Haut-Pays implique une meilleure visibilité (au sens de l'offre touristique globale) des équipements et des activités existants sur ces territoires d'arrière-pays, notamment auprès des publics qui fréquentent la bande côtière.

Sans aucune concurrence touristique entre les territoires, mais plutôt dans la logique d'une complémentarité à construire et d'une mise en valeur, le SCoT'Ouest promeut la structuration et le développement d'une offre touristique pour tout l'Ouest des Alpes-Maritimes :

- Le tourisme patrimonial, qu'il soit naturel, anthropique ou en lien avec les savoir-faire liés au parfum

- Le tourisme culturel et évènementiel
- l'agro-tourisme et le tourisme à la ferme
- Les Activités de pleine Nature\* et le tourisme sportif (de mer, de montagne et d'eaux vives). Ces pratiques regroupent ainsi par exemple l'activité golfique, les randonnées, l'Escalade, la spéléologie, le canyoning, le vol libre, les via ferrata, l'équitation, les parcours acrobatiques en hauteurs...
- Le tourisme en lien avec la gastronomie et l'Art de Vivre en Provence (vie sociale publique au sein des centralités historiques)
- Le tourisme nautique, balnéaire et littoral

Le SCoT'Ouest, en appui à la charte du Parc Naturel Régional de Préalpes d'Azur, soutient également le développement de nouveaux axes touristiques pour le Haut Pays, inscrits au sein de la transition écologique, autour de la nature sauvage et de l'itinérance

*\* Définition des APN par le Ministère des sports : « activités physiques et sportives dont la pratique s'exerce en milieu naturel, agricole et forestier – terrestre, aquatique ou aérien – aménagé ou non ».*

Ces éléments ne présentent aucune prescription particulière. Ils évoquent les filières à mobiliser prioritairement, dans une logique de complémentarité et non de concurrence.

On précisera que le territoire du Tignet ne présente pas aujourd'hui un développement important de cette activité (10 % de résidences secondaire, pas d'hôtellerie, en dehors du PNR...). On notera tout de même le passage sur la commune du GR51 et de l'eurovéloroute 8.

**Le PLU pourra néanmoins s'appuyer sur cette stratégie pour valoriser le territoire, notamment pour une mise en valeur dans le cadre d'activités de pleine nature.**

Page 66 et 67, sont développées les orientations visant au développement du tourisme d'affaire et culturel :

## 2 / Renforcer un des pôles majeurs européen du tourisme d'affaires et tourisme culturel

L'agglomération Cannes Pays de Lérins est l'épicentre du tourisme d'affaires et de la villégiature haut gamme de la Côte d'Azur. Avec 27 000 lis marchands (dont plus de 50% dans l'hôtellerie), Cannes, Le Cannet, Mandelieu – La Napoule, Mougins et Théoule-sur-Mer, sont des pôles majeurs de rangs nationaux et internationaux reconnus pour l'accueil d'événementiels majeurs dans leur domaine (Cinéma, musique, Immobilier, plaisance, gastronomie...) et dotés de centres de congrès reconnus (le Palais des Festivals de Cannes, Centre Expo Congrès à Mandelieu-La Napoule...). Il est le second pôle de salons professionnels de France.

En parallèle, la commune de Grasse est dotée d'équipements (Palais des Congrès, Musée International de la Parfumerie...) qui permettent d'envisager le développement d'une offre de type « séminaire » qui peut être complémentaire de celle sur le littoral. Cette offre « séminaire » est riche sur le plan des activités et des expériences, que ce soit de la création d'un parfum aux activités sportives, des activités de pleine nature ou des activités contemplatives dans une nature méditerranéenne sauvage et préservée...

Concernant l'hébergement, la priorité de la Bande Littorale est désormais la montée en gamme et la recherche de nouvelle valeur ajoutée. En parallèle, les documents d'urbanisme préviennent la transformation tendancielle du parc touristique vers la résidence principale, une érosion des capacités d'accueil (résidences de tourisme le plus souvent) qui pénalise l'attractivité de la Bande Littorale.

### ORIENTATION 3D1 | L'APPUI AU TOURISME D'AFFAIRES

Les documents d'urbanisme locaux soutiennent les activités du tourisme d'affaires de la Bande Littorale comme du secteur de Grasse :

- en définissant des règles d'urbanisme prémunissant le changement de destination du parc d'hébergement marchand,
- en facilitant leur possibilité d'urbanisme pour leur rénovation et l'amélioration de leur condition d'accueil
- en permettant aux documents d'urbanisme qui en démontrent l'utilité d'instaurer les clauses prévues par la réglementation en vigueur pour maîtriser l'offre d'hébergement touristique Internet ou Digital afin de ne pas fragiliser l'offre hôtelière présente.

L'attractivité de l'Agglomération Cannes Pays de Lérins sur le tourisme d'affaires est étroitement liée à son environnement touristique dynamique qui est un relais essentiel au fonctionnement de l'ensemble de l'appareil de services entre les grands moments événementiels.

La Bande Littorale doit rester un territoire d'accueil majeur de l'investissement résidentiel touristique et améliorer les conditions d'accueil de la grande croisière, notamment dans le cadre des nouvelles conditions environnementales énoncées par la ville de Cannes au cours de l'été 2019.



## ORIENTATION 3D2 | LA PROMOTION DES FONCTIONS TOURISTIQUES

Les documents d'urbanisme locaux soutiennent l'environnement touristique de la Bande Littorale :

- en poursuivant la politique d'accueil de la résidence secondaire sur ses territoires. Les opérations d'aménagement ou des secteurs urbains touristiques peuvent déroger aux obligations de réalisation de la mixité sociale sous réserve que l'ensemble des besoins en matière de logement de mixité social prévu par le Programme Local de l'Habitat soit mis en oeuvre à l'échelle communale.
- en empêchant le changement de destinations des unités d'hébergement que les études d'urbanisme jugent significatives pour le fonctionnement des économies touristiques
- en permettant des aménagements pour l'accueil des croisiéristes sur les interfaces ville-port, incluant à la fois des équipements commerciaux et des solutions d'intermodalité.

Ces orientations sont centrées sur la bande littorale et sur Grasse. Elles ciblent également beaucoup l'existant.

**Le PLU du Tignet n'est donc pas concerné par ces orientations.**

Pages 67 et 68, est développée la structuration des espaces d'accueil :

## 3 / Structurer les capacités d'accueil

### ORIENTATION 3D3 | PROMOUVOIR ET FACILITER LA MONTEE EN GAMME DE L'HEBERGEMENT

La politique d'hébergement doit être considérée comme un levier incontournable du dynamisme touristique et une des clefs de réussite pour atteindre les ambitions portées par la stratégie touristique du SCoT'Ouest. A l'inverse, cette politique ne peut être menée que si les services et les produits touristiques proposés sont suffisamment quantitatifs et qualitatifs pour permettre les investissements privés comme publics. La qualité de l'offre et son adéquation avec les attentes des publics constitue un facteur clé d'attractivité (voir également projet Mandelieu Cœur touristique dans le chapitre Basse Vallée de la Siagne).

#### FOCUS

##### Valorisation du profil touristique du Haut-Pays

Dans le Haut Pays et sur toutes les communes soumises à la loi Montagne, le SCoT promeut la réalisation d'unités d'éco-tourisme tournées vers la clientèle locale et régionale, en recherche de circuits courts, d'authenticité territoriale (o onde, tourisme familial, grands gîtes...).

Le diagnostic de l'offre d'hébergement marchand met en avant un retard cumulé important en termes de qualité et de confort dans l'hébergement marchand, quel que soit le type d'hébergement concerné (hôtellerie, villages de vacances, locations meublées, camping).

### ORIENTATION 3D4 | UN POLITIQUE D'EXCELLENCE POUR L'HEBERGEMENT DANS LE HAUT PAYS

Dans les Communes soumises à la loi Montagne, le SCoT incite à :

- accompagner la rénovation des hébergements marchands et l'adhésion aux labels de qualité.
- élever le niveau de qualité des hébergements marchands à construire, notamment au sein des éventuelles opérations d'Unité Touristique Nouvelle.
- diversifier l'hébergement touristique par les structures de micro-hébergement que sont les gîtes et chambre d'hôtes, les aires naturelles de campings, les cabanes perchées sous condition d'intégration architecturale....
- en zone agricole, les seules structures liées à l'agro-tourisme, reconnues comme un complément indispensable aux activités agricoles.

Afin d'assurer une sécurisation du Haut Pays, le SCoT programme la réalisation d'une nouvelle caserne du SDIS des Alpes Maritimes à proximité de ses grands sites d'accueil sur la commune d'Andon (proximité RD2).

### ORIENTATION 3D5 | CONDUIRE LA REHABILITATION DES LITS FROIDS DANS LE HAUT PAYS

La capacité en lits marchands du Haut-Pays est trop faible et diminue de façon régulière depuis de nombreuses années. Entre 2008 et 2013, le Haut-Pays a vu fermer des établissements d'accueil emblématiques pour ses stations de montagne, et notamment sur le site de Thorenc. Cette dynamique négative se conjugue avec un relatif vieillissement du parc de résidences secondaires (surtout dans le Haut-Pays) et une montée de la vacance immobilière dans les centre-villages et les centre-stations. Plus de 80% du parc d'hébergement du Pays de Grasse est composé de résidences secondaires.

En résonance avec le tourisme d'itinérance promu par le Parc Naturel Régional, le Moyen et le Haut-Pays doivent parvenir à mettre progressivement en place une offre d'hébergement touristique multisites, mobilisant à la fois les lits marchands actuels ou réalisés, et des lits reconstruits au sein d'opération de réhabilitation dans les centres-anciens des villages.

Le SCoT incite à accentuer les actions menées en faveur de la remise sur le marché des lits froids par la conjonction de plusieurs outils :

1. le renforcement de l'action foncière en réhabilitation (achat, rénovation, mise sur le marché).
2. le développement d'une Opération de Restructuration de l'Immobilier de Loisirs (ORIL) nouvelle formule, qui pourra être déclenchée lors de la mise en application de la Loi Montagne II (2017) avec en priorité la station de Thorenc

3. l'émergence conjointe de dispositifs pour le réchauffement des lits froids (pack financement, AMO, rénovation et commercialisation), pour les propriétaires individuels

### ORIENTATION 3D6 | ENGAGER LES CONVENTIONNEMENTS LOI MONTAGNE

Conformément au Code de Tourisme (articles L 342-1 à 5), le Pays de Grasse (ou les Communes) peut devenir "Autorité Organisatrice du Tourisme" au sein des opérations d'aménagement en appliquant les modalités prévues par le conventionnement de la loi Montagne qui lient les unités touristiques à des conditions particulières d'exploitation (amplitude d'ouverture, financement de l'aménagement, modalités d'exploitation d'un équipement public).

Ces conventionnements pourront servir le cas échéant à :

- Assurer des amplitudes d'ouverture des hébergements marchands compatibles avec les objectifs des stations,
- Contractualiser au cas par cas pour conserver les spécificités attendues au sein des opérations d'aménagement.

**Le PLU du Tignet n'est pas concerné par ces orientations qui concernent le Haut-Pays.**

Page 69, une orientation est fixée concernant la mise en valeur de la gastronomie :

## 4 / Mettre en avant les atouts culinaires et gastronomiques du territoire

Avec son art de vivre en Provence, le SCoT'Ouest bénéficie d'un avantage patrimonial majeur - une qualité de vie reconnue et recherchée, prise en compte par l'ensemble de la clientèle touristique mondiale.

Cette image de marque attachée au territoire est une rente touristique majeure qui doit être protégée et mise en évidence.

### ORIENTATION 3D7 | PROTÉGER L'IMAGE DE MARQUE TERRITORIALE

Les documents d'urbanisme valorisent l'image de territoire de Provence et du Sud :

- en facilitant la présence des espaces publics et leurs usages commerçants et sociaux (commerces forains, restauration, événementiel...)
- en proposant des protections spécifiques aux commerces et à l'artisanat de bouche dans les centralités historiques

Le DOO propose ici 2 prescriptions avec pour idée d'avoir des espaces publics permettant l'accueil d'activités commerçantes ; et le maintien dans les centralités historiques des commerces et métiers de bouche.

Le Tignet n'est pas concerné par la seconde puisque ne présentant pas d'activité de ce type dans les parties anciennes de la commune (mais le PLU pourra permettre un développement).

La question de la création ou de la restructuration d'espaces publics, pourra par contre être intégrée, en envisageant ces besoins potentiels.

**Le PLU du Tignet devra donc démontrer sa compatibilité sur ce point.**

Enfin, page 70, sont fixés les objectifs chiffrés en matière de développement touristique :

#### OBJECTIF 14

##### BESOINS POUR L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE DU SCOT'OUEST

- Doter le SCoT d'au moins 17 000 lits touristiques supplémentaires avec un plancher minimum de 3500 lits marchands qui doit contribuer à rééquilibrer l'offre sur le Moyen et le Haut Pays.
  - Créer une offre d'hébergement liée à l'itinérance dans le Haut Pays autour de l'hébergement dans l'ancien (reconquête de la vacance) et l'hôtellerie de plein air autour des villages - 1 300 lits ;
- Cette offre touristique supplémentaire est à décliner de la manière suivante :
- Rester un territoire d'investissement locatif avec un objectif de près de 13 000 lits supplémentaires obtenus à partir de la résidence secondaire qui est appelé à demeurer un pilier important de l'économie touristique de la Côte d'Azur, notamment en raison de l'attractivité de la bande littorale.
  - Favoriser les aménagements structurels pour les activités et pratiques : activités sportives, nautisme, sports de montagne, tourisme pleine nature...
  - Choisir des unités touristiques nouvelles d'hébergement capables de redynamiser la station de Thorenc et des unités plus petites à l'intérieur des villages ou sur leurs abords - 700 lits
  - Conforter l'offre hôtelière du littoral permettant la venue d'équipements hôteliers complémentaires à l'existant

Les objectifs de développement de l'hébergement touristique restent très généraux.

Rappelons qu'en dehors du logement social ou de la maîtrise foncière publique (logiques développées pour le logement abordable), il n'y a aucun moyen actuel de maîtriser si un logement est une résidence principale ou secondaire. En dehors des 10 000 logements abordables à créer, les 10 750 autres logements ne seront potentiellement pas maîtrisés.

Le PLU du Tignet pourra éventuellement participer au rééquilibrage de l'hébergement dans une logique d'opportunité au regard de son historique en matière de développement touristique, maintenir une production très modérée de résidences secondaires participant à l'objectif général, et permettre de développer les activités.

**La compatibilité du PLU avec ces objectifs sera démontrée sur cette base.**

## Déterminer les localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal

Page 72, le DOO fixe les conditions d'aménagement artisanal :

### ORIENTATION 3E1 | CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE L'AMENAGEMENT ARTISANAL

Les choix du SCoT'Ouest en matière d'aménagement artisanal s'orientent vers une protection plus forte des sites artisanaux face à la spéculation foncière et immobilière provoquée par la compétition avec les autres occupations et utilisations du sol. Vecteur économique important du SCoT'Ouest, l'artisanat doit désormais faire l'objet d'une attention particulière dans les documents d'urbanisme avec pour méthode :

- la réalisation d'inventaires des zones artisanales effectives au sein des documents d'urbanisme dès la phase de diagnostic territorial
- l'inscription dans les études de mutabilité et de renouvellement des besoins nécessaires en matière de foncier et d'immobilier artisanal à prévoir à l'échéance du document d'urbanisme, et, notamment en cas d'opérations de renouvellement urbain, le foncier à réserver aux activités artisanales en remplacement du foncier économique reconfiguré
- la reconnaissance des activités artisanales en linéaire sur rue de leur participation à la diversité commerciale des centralités, et leur protection contre les changements de destination

**Ces prescriptions prévoient un élément obligatoire de diagnostic (l'inventaire des zones artisanales).** Dans ce cadre, les linéaires artisanaux doivent être protégés en luttant notamment contre les changements de destination.

Par ailleurs, les études de mutabilité et de renouvellement urbain devront permettre de dégager les besoins de foncier à réserver aux activités artisanales.

Puis sont développés pages 71 et 72, les objectifs et orientations liés à l'aménagement commercial :

#### OBJECTIF 15

##### ETAT DE L'URBANISME COMMERCIAL EXISTANT EN 2019 (SOURCES CCI 06)

		Appareil commercial existant			En cours ou en étude	
	Habitants 2019	Densité Commerciale m <sup>2</sup> /1000 habitants	dont densité Commerciale >300m <sup>2</sup> /1000 habitants	Part du Commerce de plus de 300 m <sup>2</sup>	Volume supérieur à 2000m <sup>2</sup> accordés CDAC	Projets en cours d'études
SCoT Ouest	260 171	1 774	1 307	74%	17 168	12 000
Sophia Antipolis	175 908	1 776	1 314	74%	65 117	33 500
Métropole NCA	538 574	1 277	851	67%	97 359	36 544
Pays des Paillons	26 518	305	121	40%		
Riviera Française	71 666	835	419	50%		2 000
Moyenne Alpes Maritimes		1 418	984	69%		

Le besoin d'accroissement commercial dans le SCoT'Ouest est sans commune mesure avec les volumes autorisés ou en cours d'étude sur les SCoT voisins.

L'équilibre du SCoT consiste à considérer ce besoin d'accroissement comme équivalent à la densité commerciale exprimée en m<sup>2</sup>/1000 habitants de 2018, avec les bonifications suivantes

- l'augmentation estimée de 12 000 habitants d'ici 2040 auxquels s'ajoutent les 17 000 lits supplémentaires prévus sur l'ensemble du territoire, ainsi qu'une quote-part importante issue du tourisme d'affaire et de la grande croisière

- l'apport financier aux deux grandes aires de chalandise de Grasse et Cannes des 10 000 emplois supplémentaires prévus dont 3 000 actifs provenant de territoires voisins du SCoT
- la réalisation des grands équipements structurants que sont la nouvelle gare LNPCA de Cannes et les deux grands projets urbains de Cannes Grand Ouest et Grand Plan de Grasse.



## ORIENTATION 3E2

## CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DE L'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Les choix du SCoT'Ouest exprimés lors du PADD pour la cohérence de l'aménagement commercial sur l'Ouest des Alpes-Maritimes proposent une nouvelle manière d'équiper et de répartir le commerce pour les vingt prochaines années avec :

- la primauté affirmée de toutes les centralités commerciales historiques du SCoT' Ouest face à l'offre concurrentielle nouvelle de grands projets qui s'étend le long des grands axes capteurs de flux - la polarisation
- la volonté de recentrer l'aménagement commercial au cœur de secteurs prioritaires de renouvellement urbain et des périmètres d'aménagement prioritaires autour des axes de grande mobilité) afin de considérer les opérateurs commerciaux comme des soutiens à ces recompositions - la mutation
- le soutien au maintien d'une offre commerciale et de services dans le Haut Pays - la protection de l'accessibilité commerciale.

Le principe du SCOT concernant le développement commercial est de conserver une densité commerciale équivalente à celle de 2018.

Contenir ce volume en m<sup>2</sup>/ 1000 habitants reste très compliqué à traduire dans les documents d'urbanisme car ce chiffre est donné à l'échelle de l'ensemble du SCoT, qu'une mixité fonctionnelle est demandée par le SCoT (donc on ne maîtrise pas forcément ce qui va se faire en habitat, commerce, services, ...), qu'on ne peut pas afficher des limitations en surface de plancher ce qui reviendrait à établir des COS aujourd'hui obsolètes (on peut éventuellement travailler sur les surfaces de vente si on s'appuie sur le SCoT)...

**Le PLU du Tignet n'aura de toute façon que peu d'influence sur les surfaces commerciales créées à l'échelle du SCoT, mais le territoire possède tout de même une zone commerciale et le projet devra essayer de démontrer sa cohérence à l'échelle communale voire du bassin proche avec ces orientations.**

Page 72 et 73, le DOO commence à définir les logiques de polarisation et de hiérarchisation :

## 1 / La quantification et la qualification du besoin d'aménagement commercial à l'échelle des vingt prochaines années - la polarisation

Le SCoT vise la polarisation de l'activité commerciale sur les centralités historiques et existantes sans rechercher préférentiellement des localisations nouvelles. Il détermine en cela 5 niveaux de centralité pour protéger l'appareil existant et le conforter.

### ORIENTATION 3E3 | HIERARCHISER LES CENTRALITES

	NIVEAU URBAIN			NIVEAU RURAL	
	Centre Urbain	Centre Ville	Centre Quartier	Centre Bourg	Centre Village
Haut Pays				Saint Vallier	Saint Auban
					Andon
					Séranon/Logis du Pin
					Escagnolles
Moyen Pays	Grasse Centre	Mouans-Sartoux	Magagnosc	Saint Cezaire	Cabris
	Grand Plan de Grasse	Peymeinade	Saint Jacques	Le Tignet	Spéracèdes
		Pégomas	Le Plan	La Roquette	
			La Paoute	Auribeau	
			Plascassier		
			Saint Jean La Roquette		
Bande Littorale	Cannes Centre	Cannes la Bocca	Mandelieu - quartier La Napoule		Théoule
	Cannes Grand Ouest	Le Cannet Centre	Mandelieu - Capitou		
		Le Cannet Rocheville	Mandelieu - Minelle		
		Mandelieu les Termes	Cannes Ranguin		
		Mougins Tournamy	Cannes Pointe Croisette		
			Le Cannet Garibondy		
	Centre Urbain	Centre Ville	Centre Quartier	Centre Bourg	Centre Village
			Le Cannet Campelières		
			Le Cannet Mimosas / Pepinières		
			Mougins Le Haut		
			Mougins Saint Martin La Plaine		
			Vieux Mougins		

Ces niveaux de centralité composent l'armature commerciale du SCoT'Ouest pour les 20 prochaines années. Les documents d'urbanisme doivent en préciser les contours, en actualiser la liste en fonction des choix des PADD, et mettre en œuvre les outils indispensables à leur (re)dynamisation et leur valorisation.

- les documents d'urbanisme identifient et protègent les linéaires commerciaux et artisanaux significatifs contre les changements de destination et repèrent dans le détail dans leurs diagnostics les locaux professionnels vacants
- des outils de préemption sur les locaux commerciaux méritent d'être activés lorsque les tissus commerciaux voient augmenter leur taux de vacances immobilières, et/ou, lorsque des mutations pour changement de destination interviennent
- les documents d'urbanisme doivent faciliter et améliorer les conditions d'exploitation des activités commerciales dans chacune de ces centralités avec pour objectifs de :
  - doter les centralités commerciales d'aires de stationnement à rotation rapide et d'aires de livraison de grande ampleur
  - donner la priorité des espaces publics aux fonctions commerciales et artisanales présentes. Les centralités, notamment celles rurales, sont les sites prioritaires pour la piétonisation et l'augmentation des espaces publics au profit des micros mobilités
  - réduire progressivement le stationnement latéral le long des voies au profit des espaces publics et des espaces communs.

Le DOO repère et classe les centralités commerciales en 5 catégories, l'idée développée étant de s'appuyer sur ces polarités existantes.

Aucune règle différenciée n'y est appliquée ici.

On retrouve encore de manière mélangée des prescriptions d'ordre diagnostic et des éléments de traduction dans les pièces opposables des PLU.

Tout d'abord, les documents d'urbanisme doivent au stade diagnostic :

- Préciser les contours de ces zones ;
- Repérer les linéaires commerciaux et artisanaux significatifs et inventorier les locaux vacants.

Dans les pièces opposables, les documents d'urbanisme devront protéger ces linéaires commerciaux et artisanaux les plus significatifs (on peut comprendre dans les zones de mixité), prioriser l'implantation d'activités commerciales et artisanales sur les espaces publics, travailler sur les mobilités (piétonisation et micro-mobilités), revoir les modes de stationnements.

Ces éléments sont souvent accompagnés de prescriptions de l'ordre des politiques publiques (stationnement permettant une rotation rapide, préemption, supprimer les places le long des voies, ...).

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces prescriptions dans le contexte assez spécifique de la zone du Val du Tignet, et d'un développement commercial plus diffus le long de la RD2562 (pas d'activité commerciale de centre-ville / centre-village au sens propre).**

Toujours page 73, une orientation fixe les règles concernant l'urbanisme commercial le long des grands axes :

#### **ORIENTATION 3E4 | MAITRISER L'URBANISME COMMERCIAL LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS**

Pour les zones de captage de flux délimitées par la cartographie du DOO (secteurs situés le long des grands axes routiers en dehors des enveloppes urbaines), l'implantation de nouveaux commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> y est proscrite par défaut. Leur réalisation est conditionnée aux points suivants :

- les documents d'urbanisme démontrent la bonne articulation du projet avec l'armature commerciale actuelle composée par la quarantaine de centralités inventoriées
- si le Syndicat Mixte du SCoT a émis un avis favorable
- si la Commission Départementale d'Aménagement Commercial a également émis un avis favorable lorsque la demande d'autorisation commerciale requiert son avis.

Un développement commercial le long des grands axes routiers, dans les zones de captage de flux, doivent répondre à ces 3 prescriptions pour que les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> puissent y être implantés.

**Le PLU du Tignet n'est a priori pas concerné par cette problématique (pas de zones de captage identifiées sur la cartographie générale).**

Page 73 et 74, le DOO définit les localisations préférentielles pour l'urbanisme commercial et l'urbanisme artisanal (au regard notamment de la hiérarchie fixée précédemment) :

## ORIENTATION 3E5 LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE L'URBANISME COMMERCIAL

L'aménagement commercial est détaillé en 4 typologies d'échelles (de 1 à 4) correspondant à des temporalités de l'usage, et in fine, un besoin de déplacement. Sa distribution géographique dans les 5 niveaux de centralité définit le principe de localisation préférentielle.

Echelle de proximité	Temporalié de l'usage	
1	Quotidien*	Métiers de bouche, restauration, presse, culturel, petites surfaces alimentaires
2	Hebdomadaire	Moyenne surface alimentaire ou spécialisée supérieure
3	Fréquent	Equiperment de la personne et de la maison supérieur à 300 m <sup>2</sup>
4	Occasionnel	Bricolage, Jardinage, informatique supérieur à 300 ou 1000 m <sup>2</sup>

\* le niveau 1 de l'appareil commercial est promu sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme du SCoT sous réserve de rester compatible avec les contraintes de risques naturels et technologiques lorsqu'elles existent. Les petites surfaces alimentaires doivent demeurer de taille restreinte.

Les localisations préférentielles de l'appareil commercial en fonction de l'armature commerciale des centralités

	Centre urbain	Centre Ville	Centre Quartier	Centre Bourg	Centre Village
Echelle de proximité 1 - temporalité quotidienne	Admis et souhaité dans chaque niveau de centralité du SCoT. Ce petit commerce contribue activement à la vie sociale et à l'accès aux services du quotidien. Il doit être protégé par les documents d'urbanisme pour ses linéaires les plus significatifs. Sa présence doit être également imposée au sein des projets d'urbanisme du SCoT.				
Echelle de proximité 2 - temporalité hebdomadaire	Localisation préférentielle de ce niveau d'appareil commercial		Localisation préférentielle conditionnée soit à l'extension d'un pôle commercial existant ou sa relocalisation, soit à son insertion au sein d'un projet urbain du SCoT.		
Echelle de proximité 3 - temporalité fréquente	Localisation préférentielle de ce niveau d'appareil commercial		Localisation non préférentielle	Localisation préférentielle sous réserve de s'intégrer à un projet urbain du SCoT	Localisation non préférentielle
Echelle de proximité 4 - Temporalité occasionnelle	Seule localisation préférentielle de cette typologie commerciale lorsque supérieure à 1 000m <sup>2</sup>	Localisation préférentielle conditionnée soit à l'extension d'un pôle commercial existant ou sa relocalisation, soit à son insertion au sein d'un projet urbain du SCoT	Localisation préférentielle à ce niveau d'appareil commercial si inférieur à 1000m <sup>2</sup>	Localisation non préférentielle	

Sur la base d'une échelle de « temporalité de l'usage », le SCoT répartit les implantations préférentielles (donc non prescriptives) de divers types d'activités commerciales (liste non exhaustive).

Ainsi, sur le Tignet (**Centre Bourg**), seule l'échelle 1 est préférentielle « de plein droit », l'échelle 2 est préférentielle au regard de l'existence d'un pôle commercial sur le Val du Tignet ou éventuellement de sa localisation dans un projet urbain, et l'échelle 3 est préférentielle en cas de localisation dans un projet urbain du SCoT (UPRU, UNA ou UNC).

On précisera que si en s'appuyant sur les prescriptions d'un SCoT un document d'urbanisme peut limiter les surfaces commerciales autorisées, **il ne peut en aucun cas fixer les activités commerciales pratiquées.**



**Le PLU du Tignet s'inscrira dans ces implantations préférentielles dans les limites fixées par le code de l'urbanisme, en gérant notamment les surfaces commerciales autorisées.**

## ORIENTATION 3E6 | LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES ACTIVITES ARTISANALES

### Les typologies de l'appareil artisanal

Echelle de proximité	Temporatié de l'usage	
1	Alimentaire et de services	Métiers de bouche, métiers de services (automobile et mobilités, dépannages, entretiens....)
2	Créatif	Métiers du luxe, de l'art et de la décoration
3	Construction et aménagement	Artisanat de l'habitat, de la maison, du service aux entreprises
4	Production	Métiers de la transformation

#### Dans les centralités du SCoT'Ouest -

- les documents d'urbanisme promeuvent la présence et le développement des typologies Alimentaire et de Service et l'Artisanat Créatif en inventoriant et protégeant la destination des locaux occupés, et en mettant en place des occupations et utilisations du sol différenciées par niveau dans les secteurs reconnus comme stratégiques pour leur développement

#### Dans les sites économiques en restructuration inventoriés par le SCoT'Ouest

- les îlots artisanaux sont repérés dès la phase de la diagnostic et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

qui portent les opérations de renouvellement urbain s'assurent que la relocalisation de l'appareil artisanal est prévu par le document d'urbanisme (in situ ou sur un site alternatif)

#### Dans les sites économiques du SCoT'Ouest

- les documents d'urbanisme prévoient de distinguer la vocation des sites économiques entre les destinations industrielles, tertiaires et artisanales.

Il manque ici un tableau permettant de préciser les localisations préférentielles.

Concernant les prescriptions, on rappellera qu'on ne peut là encore pas imposer dans un document d'urbanisme qu'une activité plutôt qu'une autre soit pratiquée au sein d'une même destination autorisée.

Le diagnostic des îlots artisanaux avait déjà été demandé.

Les autres prescriptions sont applicables au PLU du Tignet.

**Celui-ci devra donc démontrer sa compatibilité avec ces éléments.**

Page 75, le DOO précise certains éléments applicables aux zones de mutation des espaces commerciaux périphériques :

## 2 / Le renouveau des espaces commerciaux périphériques - la mutation

Comme sur l'ensemble du territoire national, les entrées de ville et d'agglomération du SCoT'Ouest ont été investies au cours des dernières décennies par de vastes espaces commerciaux allongés le long des grands axes routiers. Aujourd'hui, ces grands pôles commerciaux périphériques ont la particularité d'avoir été rattrapés par l'urbanisation et d'être inscrits au sein des grands sites prioritaires de renouvellement urbain.

Le SCoT souhaite aujourd'hui transcrire cette convergence comme une force, une opportunité de refaire la ville sur la ville, un levier pour accélérer la mutation urbaine, redonner de la mixité fonctionnelle à ces espaces, leur conférer une plus forte urbanité. Ces espaces de projet sont aussi une chance pour porter une nouvelle économie urbaine.

En conséquence, le SCoT conditionne l'affirmation de ces différents grands pôles commerciaux à leur transformation en site prioritaire de renouvellement urbain

Cet objectif déjà évoqué est ici réaffirmé et expliqué.

**Le PLU Tignet n'est pas directement concerné, car ne présentant pas ce type d'espace.**

Enfin, toujours page 76, le DOO précise certains éléments spécifiques au Haut-Pays :

### 3 / La protection de l'accessibilité commerciale dans le haut pays

Le maintien d'un appareil commercial de proximité dans chacun des centres villages est un enjeu important de l'aménagement du territoire.

La réalisation d'unités d'urbanisme commercial dans le Haut Pays n'est pas permise par le SCoT car elle serait de nature à compromettre la viabilité des petits commerces en place.

L'objectif du SCoT Ouest est, au contraire :

- de stabiliser l'offre commerciale existante de Saint-Vallier de Thiey en assurant le maintien des commerces de service dans le village
- de soutenir le développement d'une offre commerciale de détail ouverte à l'année sur le très Haut Pays
- de promouvoir et de faciliter les solutions de commerce ambulant et la constitution de points de retrait dans les villages (principe de la conciergerie à l'exclusion de tout équipement commercial de type "Drive")

**Situé dans le Moyen Pays, le PLU du Tignet n'est pas concerné par ces éléments.**

#### 3.1.5. Les orientations et objectifs en matière de mobilités durables

##### Renforcer l'accessibilité régionale de l'ouest des Alpes-Maritimes

Le DOO, page 80 développe d'abord le renforcement des déplacements ferroviaires autour d'une nouvelle desserte favorisant l'intermodalité :

### 1 / Une nouvelle desserte ferroviaire offrant de nouvelles perspectives de grande intermodalité

Le SCoT'Ouest appuie la réalisation de la future Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur avec la réalisation d'une nouvelle grande gare voyageurs dans le secteur de Cannes Grand-Ouest. Ce point d'accès majeur au réseau ferré national est un levier important de la dynamique de renouvellement enclenchée sur le Grand-Ouest de Cannes. C'est aussi un nouveau nœud ferroviaire dans l'Ouest des Alpes-Maritimes avec :

- son interconnexion voulue avec la voie ferrée vers Grasse dont le cadencement doit monter en charge en se transformant en une ligne à part entière entre Cannes et Grasse, détachée de la desserte plus longue vers Nice ou Vintimille,
- son fonctionnement avec la voie ferrée régionale du bord de mer entre Saint Raphael- Valescure et la nouvelle gare de Cannes Grand-Ouest qui comportent 9 arrêts le long du trait de côte et représente une desserte ferrée structurante dans le lien Est Var - Alpes Maritimes,
- son inscription dans l'ensemble du réseau de mobilité publique (lignes urbaines, lignes régionales).

#### ORIENTATION 4A1 AMENAGER LE TERRITOIRE AUTOUR DE LA LIGNE NOUVELLE PROVENCE COTE D'AZUR

Plus largement, la nouvelle grande gare voyageurs de Cannes Grand Ouest va contribuer au renouveau urbain des quartiers des Tourrades et de la Roubine en devenant un lieu majeur d'implantations des nouvelles économies urbaines (créatives, tertiaires, tech-numériques...) et d'habitat ;

En conséquence, les documents d'urbanisme :

- intègrent les réservations nécessaires à la réalisation des infrastructures liées à la nouvelle gare, et les outils d'aménagement spécifiques
- programment les espaces nécessaires à l'intermodalité autour du périmètre de la future gare pour à la fois jouer le rôle de Hub au sein de l'Agglomération Cannes Pays de Lérins mais également devenir un des grands pôles d'échanges régionaux couvrant l'Ouest de la Côte d'Azur
- s'interfacent avec le projet de gare nouvelle programmée sur l'Ouest de Sophia-Antipolis

Ce point s'appuie sur la création de la future Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur, avec en lien la création d'une grande gare de voyageurs dans le secteur Cannes Grand-Ouest.

En ce qui concerne le Tignet, c'est surtout la connexion de cette Gare avec la voie ferrée de Grasse qui peut avoir un impact intéressant à termes dans une logique d'intermodalité.

Concernant les prescriptions applicables à la commune, elles sont limitées dans ce cadre, en dehors justement de cette intermodalité à développer, ceci ne dépendant pas spécifiquement du PLU (celui-ci peut éventuellement mettre les outils en place pour améliorer la desserte en transports en commun).

**Le PLU Tignet s'inscrira dans cette démarche notamment en lien avec les démarches supra-communales et démontrera sa compatibilité par ce biais.**

Sur cette même page, le DOO évoque le prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne :

## 2 / Le nouvel accès Grasse-Paoute et le prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne

Le SCoT Ouest souligne la priorité de la réalisation du nouvel échangeur Grasse-La Paoute permettant d'irriguer l'ensemble de la partie sud de l'agglomération.

Dans la continuité du Plan de Déplacements Urbains 2017-2027 du Pays de Grasse, le SCoT permet le projet de prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne par l'Ouest d'Auribeau-sur-Siagne et le passage au Sud de Peymeinade et du Tignet jusqu'en limite avec la commune de Montauroux dans le Var.

Dans l'attente de sa prise en compte par son autorité compétente et de l'engagement de sa démarche d'évaluation environnementale de projet, le SCoT'Ouest acte un fuseau d'études non précis reflétant l'intention de prolongement sans en connaître le positionnement, mais au sein duquel il s'assure de la cohérence des documents d'urbanisme avec la programmation à plus longue échéance de cet ouvrage.

En concertation avec le Conseil Départemental, le SCoT'Ouest établira également un suivi du programme de travaux routiers permettant de résoudre les points de congestion sur le Moyen Pays.

Le prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne concerne directement Le Tignet (déjà présent dans le PDU, document déjà opposable au PLU du Tignet). Ce projet devra être pris en compte par le PLU du Tignet, la traduction dans les documents opposables pouvant varier selon l'état d'avancement du projet.

**Le PLU du Tignet intégrera cette liaison en cohérence avec l'état d'avancement du projet.**

Page 81, sont proposées 2 orientations, sur le désenclavement de Sophia-Antipolis et sur l'aéroport Cannes-Mandelieu, puis page 82 une orientation sur l'Eurovéloroute n°8 :

### 3 / Ouvrir de nouveaux accès et solutions de désenclavement de Sophia-Antipolis - premier technopole européen

Avec 20 000 véhicules jour provenant de l'Est-Var et du SCoT'Ouest (soit 40% du flux total de la Technopole) qui se concentrent sur de rares points d'accès à Sophia Antipolis, le réseau routier du littoral et du Moyen-Pays sont systématiquement congestionnés à toutes les heures de pointe, posant aujourd'hui des problèmes d'attractivité du territoire, de sécurité publique et d'impact environnemental préoccupant, notamment sur la qualité de l'air et le bilan carbone du territoire.

#### ORIENTATION 4A2 | DESATURER LES ECHANGEURS AUTOROUTIERS ET LES ENTREES DE SOPHIA-ANTIPOLIS

Sophia-Antipolis génère une problématique d'accessibilité régionale, et le SCoT entend apporter sur le long terme des réponses à grande échelle à la hauteur des flux en jeu, en agissant à la fois :

- sur les usages et les habitudes des déplacements domicile-travail dans Sophia-Antipolis avec l'instauration d'un plan de déplacements partagé par l'ensemble des acteurs économiques permettant d'identifier les mutualisations possibles et le décalage dans le temps des mobilités imposées
- sur les réponses apportées en matière d'infrastructure avec:
  - l'étude d'opportunité préalable à la création nouvelles entrées et sorties sur l'A8 entre le SCoT'Ouest et le SCoT Sophia Antipolis, comme prévues par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes et le SCoT Sophia-Antipolis en vigueur
  - l'étude préalable à la réalisation de pôles intermodaux à très haute capacité sur les sorties autoroutières 41 et 42 connectant les flux individuels avec les réseaux de transports publics à haute capacité, et assurant les recharges des mobilités o carbone.

Les solutions pour fluidifier les déplacements automobiles portées par le SCoT'Ouest à l'échéance des 20 prochaines années sont :

- la création d'une nouvelle bretelle permettant l'accès direct des Tourradas à l'autoroute A8 en direction de Nice
- la mise en place d'une nouvelle insertion sur la Pénétrante Cannes Grasse au niveau du rond point des Oiseaux à Mougins
- la mise en place de plateformes intermodales en amont de la Pénétrante Cannes-Grasse permettant le report de mobilités sur des lignes de transport en commun express disposant de priorités fortes dans le flux de circulation, voire parfois de site dédié
- la dissémination dans l'ensemble du Moyen-Pays et de la Bande Littorale de parking relais pour le passage de la mobilité voiture (et notamment "le seul à bord") aux flux des systèmes de transport express qui seront mis en place.

Sur cette question, la commune est extrêmement dépendante des politiques supra-communales en matière notamment de développement des transports en commun.

Le PLU pourra mettre en place éventuellement les outils nécessaires à ce développement notamment en matière de maîtrise foncière.

**Le PLU Tignet s'inscrit dans cette démarche notamment en lien avec les démarches supra-communales.**

### 4 / La présence de l'aéroport Cannes-Mandelieu

#### ORIENTATION 4A3 | RENFORCER LES CONDITIONS D'INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALES DE LA PLATEFORME

L'objectif d'accompagnement du second aéroport privé de France doit être assorti de prescriptions environnementales. L'attractivité économique du territoire du SCOT issue de l'activité aéroportuaire ne peut en effet prospérer sans une vigilance particulière à la préservation des enjeux de santé publique.

Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- conserver les spécificités réglementaires des aires techniques de l'aéroport,
- permettre la valorisation et la densification des zones urbanisées sises au sein du périmètre de l'aéroport de Cannes Mandelieu pour l'accueil de fonctions stratégiques tertiaires et des filières de maintenance et de recherche et développement.

**La commune du Tignet n'est pas directement concernée par ces prescriptions.**



## 5 / Mailler les réseaux de modes actifs autour du nouvel axe majeur - l'euroveloroute n°8

En parallèle du réseau de mode actifs portés par les deux EPCI, la réalisation d'une piste cyclable continue entre le Moyen-Pays et la Bande Littorale est un maillon important de l'accessibilité régionale et locale pour le SCoT'Ouest. La constitution d'un maillage de raccordement progressif sur cette nouvelle colonne vertébrale est capitale pour développer la part modale des déplacements alternatifs.

### ORIENTATION 4A4 | L'INTEGRATION DE L'EUROVELOROUTE

Les documents d'urbanisme :

- reportent sans délai les emprises nécessaires à l'Euroveloroute n°8 une fois celles-ci déterminées
- prévoient des points d'intermodalité, des parkings relais et des stations de sécurisation et de recharge du matériel servant aux mobilités actives ou alternatives à l'automobile



Sur ces projets de niveau supra-communal, le PLU du Tignet est encore soumis aux décisions prises en amont, notamment sur la définition des emprises.

Les outils nécessaires pourront être traduits dans le PLU.

La commune pourra aussi développer les équipements connexes à cet axe.

**Le PLU Tignet s'inscrit dans cette démarche notamment en lien avec les démarches supra-communales.**

### Coordonner l'offre de mobilité publique

Les pages 84 et 85 permettent de présenter la stratégie générale concernant les mobilités :

Le SCoT'Ouest dessine un réseau de mobilité publique unifié composé de deux niveaux de densité de déplacement :

- les liaisons structurantes réparties en 3 modes : Transport en Commun (TC), Mode Actif (MA) et Réseau Routier (RR). Ces liaisons structurantes forment le réseau à très haute capacité du SCoT'Ouest. Elles sont prioritaires dans leur mise en place et organisent le nouveau développement du territoire en offrant des solutions de massification des déplacements aux grands projets et en réduisant l'apport de flux supplémentaires sur les points habituels de saturation routière
- les liaisons principales qui complètent le réseau principal en constituant un maillage de raccordement aux grandes infrastructures de déplacement.

Les Communes ont également la possibilité de définir avec le SCoT un troisième niveau de liaison locale lorsqu'elles souhaitent mettre en avant des segments de mobilité qu'elles considèrent comme important.

## ORIENTATION 4B1 | LES MOBILITES STRUCTURANTES DU SCOT'OUEST

En orange - création de la liaison structurante

	Liaison structurante		
	Axe TC1	Axe MA1	Axe RR1
Haut Pays			RD 6185
Moyen Pays	Train Grasse-Cannes	Plascassier - Mouans Sartoux - Valbonne	Pénétrante Cannes Grasse
	TCSP Grasse Centre - GRASSE SNCF	Pégomas - La Roquette - BVS	RD 2562 Le Tignet Magagnosc
	BHNS Grasse SNCF - Mouans Sartoux Centre	Grasse - Plaine du Plan Grand Vallon	Liaison Intercommunale Siagne prolongée jusqu'à la limite Ouest du Tignet
	TC Grasse-Cannes en bus (L600 AoTM Région)	Canal de Siagne	Grasse Saint Antoine - Saint Jacques
	TC Le Tignet - Grasse Centre	axe le long RD 98 Haut Sartoux - Font de l'Orme	RD 6185
		Balcons d'Azur Le Tignet Magagnosc	Nouvelle sortie Pénétrante la Paoute
Bande Littorale	Train Cannes Marchandises LNPCA - la Bocca - Cannes Centre	Cannes Croisette - la Napoule	Nouvelles sorties 43 - A8
	Train Cannes - la Napoule - Théoule	Euro Vélo Route 8 - BVS - Siagne	Réaménagement sorties A8 42
	BHNS Cannes - le Cannet Centre ville	Mougins Le Haut - Valmasque	RD 6007 Barbossi - Bocca - Cannes
	BHNS Cannes - Le Cannet Rocheville - Mougins centre - Mouans centre		A8
	BHNS Cannes - la Bocca - Tourades - Mandelieu CV - Minelle		RD35
	TC sur A8 - couloir réservé HPM HPS		

## ORIENTATION 4B2 | LES MOBILITES PRINCIPALES DU SCOT'OUEST

En orange - création de la liaison structurante

	Liaisons principales		
	Axe TC2	Axe MA2	Axe RR2
Haut Pays	Réseau Sillage ligne 40	Village - Collet de Gasq Saint-Vallier-de-Thiery	RD 2 Valderoune - Thorenc Gréolières
		Ceinture Verte Sud Saint-Vallier-de-Thiery	Séranon - Caille Andon
Moyen Pays	Réseau sillage	Centre ville Mous-Sartoux	RD 13 - Saint Cezaire-sur-Siagne Peymeinade
	Mouans Sartoux Centre - Font de l'Orme Sophia	Pégomas Mouans Sartoux gorges Mourachone	RD 4 Grasse - Valbonne
			RD 609 Grasse Auribeau-sur-Siagne
Bande Littorale	Réseau Palm bus	Mandelieu Centre ville - Capitou - Gaveliers	RD 6098 - Théoule - Cannes
		Mougins le Haut - Font de l'Orme	RD 6085 - Canéopole - Mougins - Mouans Sartoux
		Cannes - les Tourrades bord de mer	

## ORIENTATION 4B3 LA STRATEGIE POUR UNE MOBILITE EFFICACE ET LA REDUCTION DES TEMPS DE DEPLACEMENT

Ainsi, afin de maximiser les capacités de transports collectifs et de transport à haute capacité de l'Ouest des Alpes-Maritimes, le DOO fixe comme objectifs :

- la possibilité d'engager une réflexion commune pour doter l'ensemble du SCoT'Ouest d'une seule Autorité Organisatrice des Mobilités, en unifiant ainsi les réseaux de transport, et d'envisager une coopération sur les mobilités à l'échelle du SCoT'Ouest via Cap'Azur voire une unification de l'ensemble de l'offre publique,
- de considérer le corridor de l'axe ferré Cannes-Grasse et la liaison TCSP Cannes-Grasse comme la colonne vertébrale du SCoT'Ouest et pour laquelle les documents d'urbanisme produisent des études d'intensification et de programmation concourant à la réalisation des objectifs de renouvellement urbain et la création des grands pôles intermodaux nécessaires,
- de renforcer les lignes urbaines et interurbaines de rabattement vers les pôles d'échange multimodaux dont la définition est placée sous la responsabilité des Plans de Déplacements Urbains, avec pour ordre de priorité la liaison Ouest-Est du Moyen Pays entre Le Tignet et Grasse ainsi que la desserte TC de la Liaison Intercommunale de la Siagne
- d'adapter la desserte des transports en commun le long des axes
- de poursuivre le maillage en modes actifs du SCoT'Ouest afin de ramifier son ossature autour des liaisons structurantes proposées.

Ce chapitre fait finalement office de **constat / de diagnostic de l'existant** et des **projets** puisqu'aucune prescription n'est réellement définie en rapport avec le « niveau » de mobilité.

Le Tignet est fortement concerné par ce maillage pour les 3 modes présentés, notamment par des projets déjà détaillés dans les parties précédentes. Encore une fois, la commune est extrêmement dépendante des choix réalisés au niveau supra communal (même si elle peut politiquement être engagée), et le PLU pourra être utilisé comme outil pour traduire ces projets.

Ces éléments ont aussi un lien direct avec le PDU (ou futur PDM).

**Le PLU Tignet s'inscrit dans cette démarche notamment en lien avec les démarches supra-communales.**

### Soutenir le développement des pratiques et des services de mobilités alternatives et émergentes

Page 79, une orientation est dédiée à ce sujet :

Le SCoT'Ouest soutient toutes les mobilités nouvelles afin que le rééquilibrage des parts modales contribue à l'amélioration de la fluidité des déplacements. L'effort de transition des mobilités à accomplir est sans précédent compte tenu de l'ampleur des dysfonctionnements constatée.

## OBJECTIF ET ORIENTATION 4C1 DES ECO-MOBILITES AU CŒUR DES PROJETS ET DES DOCUMENTS D'URBANISME

- Les documents d'urbanisme méritent de comporter une Orientation d'Aménagement et de Programmation Eco-Mobilités qui étudie les tracés potentiels, les points d'interconnexion avec la future Eurovéloroute n°8, et les tronçons à réaliser pour desservir les parties de modes actifs existantes ou raccordées aux centralités. Le SCoT'Ouest vise l'accélération des parts modales alternatives et émergentes en s'assurant de l'intégration des modes actifs de déplacement
- Les Plans de Déplacements Urbains définissent les maillages :
  - des stations de recharge de mobilités électriques en lien avec les parking-relais, les pôles intermodaux, les aires de covoiturage
  - des cheminements continus (espaces publics, trottoirs partagés...) et les cheminements cyclables de raccordement à l'Euro-véloroute n°8 et aux autres liaisons structurantes et principales des modes actifs (MA1 et MA2) du SCoT'Ouest
  - des itinéraires et des cheminements continus et cyclables de rabattement des flux vers les lignes de transports structurantes et principales (TC1 et TC2) du SCoT'Ouest
  - de la desserte des grands équipements publics présents, en particulier les équipements fréquentés par la jeunesse (scolaire, sportif, culturel...)

➤ Les Plans de Déplacements Urbains interviennent également

- sur la pacification des axes routiers recherchée dans l'ensemble des environnements résidentiels (zone 30, zones de rencontre, aires piétonnes permanentes ou saisonnières). Les documents d'urbanisme identifient les secteurs de partage de voirie renforcés et le SCoT en évalue régulièrement l'avancement.
- sur le développement de l'offre de stationnement des modes actifs qui est un vecteur important de promotion des mobilités actives, et l'alternative au tout voiture. Les documents d'urbanisme prévoient des ratios significatifs adaptés de stationnement pour tous types de deux-roues sécurisés aux équipements publics, aux espaces commerciaux et dans les opérations de renouvellement urbain
- sur le stationnement des modes actifs sur voirie et dans les ouvrages publics. Les inventaires de stationnement des modes actifs contenus dans les documents d'urbanisme sont tenus à jour

Seul le premier alinéa est directement applicable au PLU du Tignet. Cette prescription invite les PLU à prévoir une OAP (non obligatoire donc) concernant les éco-mobilités pour donner une vision prospective du futur tramage sur le territoire concerné.

**Le PLU du Tignet pourra comporter une OAP sur les éco-mobilités.**

Les alinéas suivants concernent directement les PDU (ou PDM), qui eux-mêmes s'imposeront aux PLU, mais **le PLU du Tignet n'a pas directement à démontrer sa compatibilité avec le SCoT sur ces points. Il pourra éventuellement en cas de projet cohérent avec ces orientations, les justifier à travers le SCoT.**

Coordonner développement urbain et grandes infrastructures de mobilité

Les pages 89 et 90 sont consacrées à ce sujet :

La densification des espaces les mieux desservis par les infrastructures de transport et l'intégration du développement urbain au réseau de transport est l'une des priorités du SCoT'Ouest. Le renforcement du lien emploi, logement, équipements et centralités doit à la fois :

- abaisser le besoin de déplacement
- redonner de l'accessibilité aux espaces centraux

**ORIENTATION 4D1**

**LISTE DES POINTS D'INTERCONNEXION DE NIVEAU 1 ET DES PÉRIMÈTRES D'AMÉNAGEMENT PRIORITAIRES AUTOUR DES GRANDS ÉQUIPEMENTS DE MOBILITÉ**

Périmètres d'aménagement prioritaire		Point d'interconnexion niveau 1	
Haut Pays			Axe TC1
Moyen Pays	Grasse Gare SNCF	Haut Pays	Séranon - Logis du Pin
	Grasse la Paoute		Escragnoles - la Colette
Bande Littorale	Cannes gare SNCF		Saint-Vallier-de-Thiery
	Cannes gare LNPCA	Moyen Pays	Grasse Gare SNCF Carré Marigarde - Gare SNCF de Mouans Sartoux
	Mougins - haut du Campon - Churchill - sortie 42		Grasse Gare SNCF - Sainte Marguerite - le Plan - la Paoute - chemin du Plan - Mouans Sartoux centre
			Le Tignet le Plan - Peymeinade Lebon - Peymeinade la Bléjarde - Grasse Libération - Grasse Petit Paris - Grasse Route - Magagnosc
			Saint-Cezaire-sur-Siagne Bourg - Saint Cezaire-sur-Siagne la Feste
			Grasse Libération - Grasse Rouméguières - Auribeau-sur-Siagne Bourg - Pégomas - CV - La Roquette-sur-Siagne Saint Jean
		Bande Littorale	Gare SNCF Théoule village - la Napoule - Cannes Marchandises LNPCA - Cannes la Bocca - Cannes centre
			BHNS Cannes Centre - la Bocca - Tourrades - Mandelieu les Termes - Mandelieu Minelle
			BHNS Cannes - le Cannet Centre ville



## ORIENTATION 4D2 | COHERENCE TERRITORIALE ENTRE RESEAU DE TRANSPORT ET DOCUMENTS D'URBANISME

Les documents d'urbanisme et les Programmes locaux de l'habitat :

- recherchent la densification fonctionnelle au sein des Périmètres d'Aménagement Prioritaires tels que définis graphiquement par le SCOT et des « points d'interconnexion de niveau 1 » et des grands pôles multimodaux désignés par le DOO (voir définition des Périmètres d'Aménagement Prioritaires page 40) ;
- facilitent l'accueil des fonctions économiques et tertiaires au sein des Périmètres d'Aménagement Prioritaires et des grands secteurs de renouvellement urbain desservis par les liaisons structurantes, tout en étant reconnus comme des secteurs préférentiels de localisation de l'urbanisme commercial ;
- assurent le processus d'intensification urbaine au sein des Périmètres d'Aménagement Prioritaires des grands secteurs de renouvellement urbain et des points d'interconnexion de niveau 1 en permettant la mise en œuvre des bonifications de gabarit prévues par le Code de l'Urbanisme ;
- le cas échéant et grâce au fort niveau d'accessibilité intermodale, engagent la réduction du besoin de stationnement autour des points d'interconnexion de niveau 1.

## ORIENTATION 4D3 | INTEGRATION DES NOUVELLES CAPACITES D'ACCUEIL AVEC L'OFFRE DE MOBILITES DU SCOT'OUEST

Les documents d'urbanisme programment le renouvellement urbain et l'urbanisation nouvelle en fonction de sa desserte par les liaisons structurantes ou principales du SCoT.

Les sites de capacité d'accueil de plus de 50 logements se localisent préférentiellement à partir des principes suivants :

- leur desserte effective ou prévue par des niveaux TC1 et 2 ou MA1 ou 2.
- la définition d'un projet de raccordement au réseau de mobilité active au sein des Plan de Déplacements Urbains et un prévisionnel de mise en place qui intégrera le dispositif de suivi et d'évaluation du SCoT
- La réservation pour un « point d'interconnexion de niveau 2 » correspondant à une emprise suffisante pour la création d'un arrêt de transport en commun, d'un local d'attente et une sécurisation du stationnement des modes actifs.

Le Tignet est concernée par un **point d'interconnexion de niveau 1 au niveau du « Plan »** (qui semble être le Val du Tignet, en l'absence de cartographie).

Les prescriptions visent ici à concentrer et intensifier l'urbanisation autour de ses secteurs desservis par les transports en commun. A noter que cela peut aller à l'encontre d'autres prescriptions citées auparavant (par exemple si ces secteurs correspondent déjà à des UPRU ou UNA).

Le PLU du Tignet devra sur « le Plan » rechercher une mixité fonctionnelle, et y assurer un processus d'intensification en utilisant les outils adaptés (bonifications de gabarit notamment), et pourra le cas échéant commencer à y réduire le nombre de stationnement.

Dans un second temps, il est aussi précisé que l'urbanisation (en renouvellement urbain ou urbanisation nouvelle) devra être adaptée à la desserte. De manière plus précise, les projets prévoyant la production de plus de 50 logements devront préférentiellement (donc non obligatoires) s'implanter sur des secteurs desservis par les transports en commun ou des mobilités alternatives (secteurs définis plus avant), prévoir leur raccordement au réseau de mobilités actives notamment à travers les PDU, et réserver un « point d'interconnexion de niveau 2 » permettant notamment la création d'un arrêt de transport au commun, etc (difficile à mettre en œuvre si l'on ne connaît pas la localisation de ce « point »).

**Le PLU du Tignet devra au mieux (au regard des contradictions et difficultés de mise en œuvre, du focus spécifique concernant la saturation de la RD2562 et de la saturation actuelle des transports en commun) démontrer sa compatibilité avec ces points.**

## Doter le SCoT'Ouest d'une logistique multimodale

Enfin, la page 92 est consacrée à cette question :

L'attractivité économique du SCoT'Ouest est à l'origine d'un fort besoin de déplacements et de livraisons de marchandises jusqu'au cœur des unités urbaines (centre ville, centre bourgs...). La cohabitation entre forte densité urbaine et mouvements logistiques s'avère souvent source de conflits et de nuisances (sur-stationnement, bruit, qualité de l'air, sécurité routière), c'est pourquoi une meilleure intégration des flux par la logistique urbaine est promue, avec des objectifs assignés aux Plans de Déplacements Urbains :

### **ORIENTATION 4E1 LA CREATION DES CENTRES DE DISTRIBUTION URBAINE**

Les Plans de Déplacements Urbains et les documents d'urbanisme locaux prévoient la création de grands centres logistiques au contact des grandes infrastructures ferroviaires et routières, afin de redistribuer le e-commerce et l'approvisionnement commercial et de retenir en amont des centralités urbaines une grande partie du flux marchandises poids lourds.

Ces centres de distribution urbaine :

- représentent des centralités urbaines ou des regroupements de centralités urbaines ;
- sont soit combinés, soit proches des points d'interconnexion de niveau 1, afin que la logistique du dernier kilomètre s'imbrique à terme avec le réseau de transport public (Bus-Cargo, navettes autonomes, vélos cargos...) ;
- accueillent les mobilités autonomes et o-carbone et centralisent les fonctions supports du dernier kilomètre.

Des centres secondaires de distribution urbaine sont également planifiés dans les Plans de Déplacements Urbains et les documents d'urbanisme, en croisant avec les points d'interconnexion de niveau 1 si possible, pour répartir au plus proche des usagers le fret professionnel et domestique.

### **ORIENTATION 4E2 LA MISE EN PLACE DE PLATEFORMES LOGISTIQUES THEMATISEES**

Les Plans de Déplacements Urbains organisent les réservations nécessaires aux économies locales afin que les entreprises ou les grandes manifestations (notamment l'événementiel de la Bande Littorale) bénéficient de solutions sûres, pratiques et avantageuses pour leurs activités.

Les plateformes logistiques couvrent à terme les grands secteurs de l'économie du SCoT'Ouest, avec pour ordre de priorité l'événementiel du bassin cannois et l'industrie des Arômes et des Parfums du Pays de Grasse, le nautisme et l'agriculture, le spatial et l'économie créative.

Les documents d'urbanisme les matérialisent ou les prévoient dans leurs documents graphiques :

- à proximité des sorties autoroutières ou de la liaison Cannes-Grasse
- dans le cadre de la restructuration des zones d'activités existantes, au sein des grandes opérations de renouvellement urbain ou au sein des urbanisations nouvelles économiques.

### **ORIENTATION 4E3 LE DEPLOIEMENT DE LA MICRO-LOGISTIQUE ET DE LA DISTRIBUTION DECENTRALISEE**

L'accroissement du e-commerce et l'augmentation du coût de l'énergie dans les transports incitent à la mise en place d'un réseau de distribution efficient à l'échéance des 20 prochaines années. Cet enjeu est important pour le territoire du SCoT'Ouest, en particulier pour le Haut-Pays dont l'accessibilité est moyenne et les coûts d'acheminement élevés compte tenu des distances.

Les Plans de Déplacements urbains peuvent mettre en place par entité territoriale du SCoT un réseau de consignes de distribution décentralisée de la logistique commerciale, notamment au sein de tous les points d'interconnexion de niveau 1 et 2.

Dans les villages, les documents d'urbanisme facilitent le stationnement autour des points relais qui servent à la distribution décentralisée à leur échelle locale.

Enfin, les documents d'urbanisme peuvent prévoir dans leurs schémas d'aménagement de renouvellement urbain, d'urbanisation nouvelle et dans les PDU :

- les aires de livraison des services de distribution du fret domestique
- éventuellement des points de collecte et retrait en entrée d'opération permettant d'agrandir le réseau des consignes de distribution.

L'échelle d'analyse de ces besoins, comme le prévoit le DOO, est souvent à situer au niveau intercommunal, en l'occurrence à travers les PDU/PDM.

Le PLU du Tignet viendra s'intégrer dans ce cadre et mettra si nécessaire en place les outils en place pour assurer la compatibilité avec le PDU (ou futur PDM). Si la commune souhaite porter

certaines projets d'échelle plus locale, notamment au niveau de son « point d'interconnexion de niveau 1 », elle pourra s'appuyer sur ces principes pour les intégrer.

**Le PLU du Tignet n'a donc pas réellement de compatibilité à démontrer directement avec le SCoT sur ces points, mais plutôt avec le PDU. Il pourra néanmoins mettre en place certains projets qui répondent à ces orientations.**

### 3.1.6. Orientations et objectifs relatifs au développement agricole

#### Identifier et préserver les espaces agricoles du territoire

La page 97 est consacrée au rôle économique de l'agriculture :

## 1 / L'agriculture, pilier économique du territoire

Les espaces agricoles et forestiers sont des composants majeurs du capital économique du territoire du SCoT. Ils représentent à la fois une source de développement local durable majeure, et une forte valeur identitaire. Le SCoT vise à assurer des conditions favorables au maintien et à la reprise des activités agricoles à travers divers objectifs :

- préserver le principal outil de production agricole qu'est la ressource foncière ;
- améliorer la connaissance sur la valeur agronomique des sols ;
- faciliter la reprise et le développement des exploitations agricoles ;
- limiter les risques de conflits entre activités agricoles et résidentielles ;
- réserver certains sites économiques au développement de la filière agro-alimentaire ;
- permettre la réalisation d'unités de transformation agricoles artisanales au contact des exploitations ;
- intégrer des points de vente de circuits courts agricoles au sein des unités commerciales ;
- mettre en œuvre des hameaux agricoles nouveaux permettant de regrouper les exploitations, les fonctions d'habitat et de production ;
- associer la filière agricole aux démarches de diversification énergétique et l'accompagner dans cette évolution ;

### ORIENTATION 5A1 | CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE DE L'AGRICULTURE

Le SCoT'Ouest apporte les prescriptions suivantes :

- Le volet agricole du diagnostic des documents d'urbanisme, doit être conçu en concertation avec les acteurs des filières agricoles ;
- Mettre en place une politique offensive de protection des terres agricoles au sein des communes et dans les PLU ;
- Assurer une traduction réglementaire appropriée, dans les documents d'urbanisme, afin de promouvoir la diversification et la valorisation des productions locales (via la création d'ateliers de transformation/de découpe, d'abattoir mobiles, de sites de vente directe, etc...) sur les sites de production. Engager une réflexion inter-SCoT pour la mutualisation des infrastructures, de façon à répondre au mieux aux attentes des acteurs, et ce, tout en soutenant les productions/transformations locales ;
- Justifier les capacités d'accueil et le potentiel de renouvellement urbain avant toute ouverture de nouvelle zone à l'urbanisation d'espaces agricoles, supports d'activités économiques du territoire.
- Les Projets Photovoltaïques au sol doivent permettre de garantir la pérennité à long terme du potentiel agricole (réversibilité).

*Éléments de transversalité : Agriculture et Développement Urbain*

Le foncier pouvant être considéré comme une ressource limitée et l'urbanisation comme un processus irréversible, les espaces artificialisés et le potentiel agricole qui leur est associé sont évalués comme définitivement perdus. Face à un tel constat, il est plus que nécessaire de songer à repenser différemment l'organisation du territoire et le développement urbain, en mettant notamment l'accent sur la préservation des espaces agricoles face aux divers processus d'artificialisation.

L'ensemble de ces prescriptions sont applicables au PLU du Tignet et mélange des éléments de diagnostic, de projet et des éléments à traduire dans les pièces opposables.

Les prescriptions restent pour certaines assez générales ou déjà évoquées (pour la protection du foncier notamment). On notera la volonté de diversifier et valoriser les productions locales, et la protection des terres par rapports au projet photovoltaïques au sol.

**Le PLU démontrera sa compatibilité avec ces points (avec on le verra plus tard, des contraintes supplémentaires liées à l'application de la loi montagne sur le territoire).**

Les pages 100 à 102 sont consacrées à l'identification des terres agricoles :

## 2 / La diversité des espaces agricoles du territoire

### ORIENTATION 5A2 IDENTIFIER CLAIREMENT LES ESPACES AGRICOLES DU TERRITOIRE, LEURS FONCTIONNALITES ET LES ENJEUX ASSOCIES

Les documents locaux d'urbanisme doivent identifier et affiner la délimitation des milieux agricoles en se basant sur les documents cartographiques mis à disposition par le SCoT'Ouest et en se référant aux critères suivants pour le classement des espaces en zones agricoles :

- espace actuellement cultivé, entretenu, accueillant une activité agricole ;
- espace anciennement cultivé ou potentiellement cultivable – selon des critères d'accessibilité, d'irrigation, de topographie et de potentialités agronomiques ;
- espace labellisé en Appellation d'Origine Contrôlée ou Protégée (AOC/AOP).

Les documents d'urbanisme ont pour objectif de pérenniser et d'étoffer leur vocation.

Les milieux recensés comme soutenant une activité agricole, et dont les potentiels agronomiques et économiques sont avérés, sont classés comme milieux agricoles stratégiques. Certains d'entre eux sont soumis à des enjeux ou pressions, impliquant d'éventuelles contraintes supplémentaires et donnant naissance à la typologie d'espaces suivante :

- Les espaces agricoles structurants ;
- Les espaces agricoles emblématiques ;
- Les espaces agricoles sous tension environnementale ;
- Les espaces agricoles sous tension urbaine.

#### Les espaces agricoles structurants

Les **espaces agricoles structurants** identifiés par le SCoT sont les poumons de l'activité agricole d'aujourd'hui mais aussi de celle de demain. Ses différentes fonctionnalités – économique, écologique et paysagère – se doivent d'être particulièrement préservées. Huit ensembles agricoles structurants sont mis en évidence sur le territoire du SCoT :

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| (1) Plaine de Collongues ;                 | (5) Plaine de Caille ;     |
| (2) Plan du Briançonnet ;                  | (6) Valon de la Moulière ; |
| (3) Plaine de Saint-Auban ;                | (7) Plan d'Escagnolles ;   |
| (4) Plan de Valderoure et du Bas Thorenc ; | (8) Plaine de la Siagne.   |

Les documents d'urbanisme locaux préservent et protègent les espaces agricoles stratégiques :

- Par un classement en zone agricole « A » ;
- En autorisant pour les exploitations agricoles les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, ainsi que le stockage et l'entretien de matériel agricole dans le respect des Servitudes en vigueur (Inondation) ;
- En ne s'opposant pas à l'extension des bâtiments d'habitation existants ou à la création d'annexes, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site ;
- En désignant individuellement les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ;
- En encadrant les possibilités liées aux aménagements légers, réversibles (tourisme, loisirs, etc...), aux projets d'intérêt général destinés à la prévention des risques, aux installations nécessaires aux services publics.

Les propositions associées à chacune de ces catégories sont développées par la suite et viennent compléter les propositions générales liées aux espaces agricoles stratégiques énoncées ci-dessous.

Les documents d'urbanisme doivent identifier et affiner la délimitation de ces milieux agricoles présentant des enjeux accrus en se basant sur les documents cartographiques mis à disposition par le SCoT et en se référant aux critères suivants pour le classement des espaces en zones agricoles structurantes du territoire :

- Espace agricole à forte sensibilité paysagère, présentant des enjeux de covisibilité et constitutifs de l'identité agricole des unités paysagères locales ;
- Entité agricole d'un seul tenant, aux limites paysagères affirmées, et caractéristique des paysages du territoire.

*Éléments de transversalité : Agriculture et Paysage*



## FOCUS

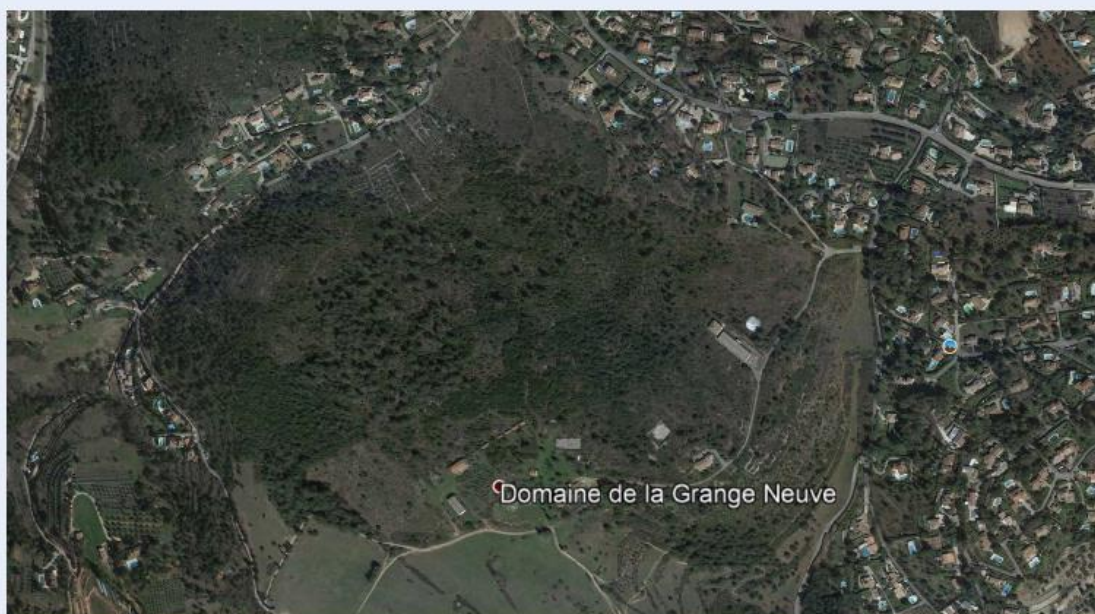
### Protection et valorisation de l'espace naturel protégé de Grangeneuve - Le Tignet - Peymeinade

Le SCoT Arrêté le 13 septembre 2019 classe dans l'ensemble de Ses documents (PADD, DOO et documents graphiques du DOO) le domaine de Grangeneuve comme un espace naturel protégé.

Les propositions exprimées dans le cadre de l'enquête publique pour le devenir de Grangeneuve (Parc Naturel, Réserve Naturelle Régionale, Zone Agricole Protégée, Espace Naturel Sensible....) permettent d'envisager une plus forte valorisation environnementale et seront proposées aux Communes du Tignet et de Peymeinade comme des outils de bonne gestion écologique durable du site, et la création d'un comité scientifique permettant d'ouvrir aux personnes publiques impliquées pour l'avenir de Grangeneuve à la gestion du site.

Le SCoT Ouest reconnaît le Domaine de Grangeneuve comme un espace majeur à enjeux de la biodiversité et de production agricole du Moyen Pays. Dans son évaluation, le SCoT s'impose les moyens pour :

- comprendre l'étendu du domaine et sa complexité écologique (représentations des inventaires en place)
- assurer l'objectif essentiel d'éviter tout morcellement foncier préjudiciable à son rôle écosystémique dans le Moyen Pays
- accompagner la nécessité de doter la gestion environnementale, forestière et agricole d'un acteur unique garant sur le long terme des intentions de protection
- mettre en œuvre les pistes de vocation proposées lors de l'enquête publique pour sa valorisation en tant que futur grand espace naturel du Pays de Grasse.



La préservation de ces espaces structurants et le maintien de l'activité agricole au sein de ces secteurs sont vitaux. Les documents d'urbanisme locaux préservent et pérennisent leur intégrité :

- Par un classement en zone agricole « A » (éventuellement accompagné de l'instauration d'un zonage indicé) avec un règlement spécifique qui mettra en œuvre des critères d'intégration paysagère renforcée ;
- En autorisant pour les structures agricoles :
  - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
  - l'extension mesurée ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires ;
  - la réhabilitation des constructions et le changement de destination liés à l'hébergement touristique à condition de s'inscrire dans les emprises des bâtiments existants ;
  - les espaces de ventes uniquement liés aux produits issus de l'exploitation, à condition de les dimensionner raisonnablement.
- En encadrant les possibilités liées :
  - aux aménagements légers, réversibles ou saisonniers dédiés à l'exploitation, au tourisme, aux loisirs ou à vocation pédagogique et/ou scientifique ;
  - aux projets d'intérêt général destinés à la prévention des risques ;
  - aux installations, constructions ou ouvrages techniques directement nécessaires aux services publics, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation dans cet espace agricole emblématique.
- Et à la condition systématique :
  - de respecter des critères de qualité d'intégration paysagère renforcée ;
  - de favoriser au maximum les projets d'intérêt collectif liés aux exploitations sous forme de hameau agricole ;
  - d'éviter la dégradation de ces paysages emblématiques à long termes et les éventuels conflits d'usage avec la production agricole.

#### Les espaces agricoles emblématiques

**Les espaces agricoles emblématiques** identifiés par le SCoT regroupent le **savoir-faire du terroir** et le **patrimoine agricole** du SCoT. Supports d'activités locales phares (UNESCO, horticulture, maraîchage, mimosas, fleurs à parfums, plantes médicinales, etc...), ces espaces constituent aujourd'hui une partie non négligeable de **l'identité du territoire**, qu'il convient de pérenniser.

*Éléments de transversalité : Agriculture et Paysage et Patrimoine*

Les documents d'urbanisme doivent identifier et affiner la délimitation de ces milieux agricoles patrimoniaux, emblématiques du terroir local, en se basant sur les documents cartographiques mis à disposition par le SCoT'Ouest et en se référant aux critères évoqués pour le classement des espaces en zones agricoles emblématiques du territoire.

La préservation de ces **espaces emblématiques** doit être assurée par les documents d'urbanisme locaux par les démarches suivantes

- Classement en zone agricole « A » pouvant être accompagné de l'instauration d'un secteur indicé avec un règlement permettant une protection adaptée au contexte particulier de ces espaces ;
- Tout choix de développement urbain devra être justifié au regard de la prise en compte de la qualité du terroir, de l'identité patrimoniale, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces ;
- Encourager, favoriser et poursuivre la structuration de la filière agro-touristique autour des productions concernées, de façon à optimiser la visibilité et la notoriété du patrimoine agricole local.

#### Des espaces à forte sensibilité

Du fait de l'importante hétérogénéité du territoire, le SCoT'Ouest identifie différentes typologies de milieux agricoles, parmi lesquels se trouvent des milieux aux sensibilités accrues.

Préserver l'équilibre des espaces agricoles soumis à des enjeux environnementaux et urbains majeurs est une orientation centrale du SCoT :

- Les espaces agricoles à enjeux environnementaux se constituent principalement de milieux agraires situés au sein de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques ;
- Les espaces agricoles sous tension urbaine représentent les milieux agraires soumis à d'importantes pressions foncières (artificialisation, morcellement, etc..) et spéculatives.



## Les espaces à enjeux environnementaux

Le SCoT s'engage à préserver l'équilibre des espaces agricoles soumis à des enjeux environnementaux majeurs. Ils se constituent principalement d'espaces agricoles situés au sein de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques, et sont mis en évidence comme **espaces agricoles à enjeux environnementaux**. Dans ces secteurs, les contraintes liées à la préservation de la biodiversité s'imposent aux activités et pratiques agricoles et forestières. Lorsque ces milieux agricoles occupent une place significative au sein d'un réservoir de

biodiversité, on parle alors de « réservoir de biodiversité en mosaïque », dans lesquels les enjeux liés à l'agriculture dans son ensemble sont élevés à la même hauteur que les enjeux écologiques. Ces espaces agricoles sous tension sont aussi identifiées dans les secteurs concernés par les risques naturels en présence (inondation, incendie, mouvement de terrain, etc...)

Les documents d'urbanisme doivent identifier et affiner la délimitation de ces milieux agricoles compris dans les réservoirs et biodiversité et les corridors écologiques en se basant sur les documents cartographiques mis à disposition par le SCoT'Ouest et en se référant aux critères suivants pour le classement des espaces agricoles à forts enjeux environnementaux :

- espaces agricoles à forts enjeux écologiques, participant à la fonctionnalité du territoire ;
- espaces participant à la lutte contre les risques d'inondation (zone d'expansion de crue, etc.), d'incendie (pare-feu) ou de mouvements de terrains (glissements de terrain, chute de blocs, etc.).

Les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les limites de ces espaces et assurer leur préservation en :

- classant en zone agricole « A » (éventuellement accompagné de l'instauration d'un zonage indicé) induisant un règlement permettant une protection adaptée aux enjeux en présence ;
- autorisant la **réouverture du milieu naturel** ou forestier pour l'extension ou la création d'une exploitation au sein des réservoirs et corridors, sous réserve d'avoir des incidences limitées sur les espèces et habitats naturels, ainsi que sur la fonctionnalité d'ensemble des milieux ;
- permettant, dans les réservoirs de biodiversité les constructions et aménagements strictement nécessaires et liés à l'activité agricole afin de permettre le **maintien de ces activités tout en garantissant la perméabilité écologique du milieu**.

Dans les espaces agricoles sous pression environnementale, devront être pris en considération la préservation ou la reconstitution des entités participant à la fonctionnalité du secteur (haies, bosquets, gîtes, vallons, cours d'eau, etc...), sans favoriser l'implantation d'éléments fragmentant (opposition physique, clôtures, etc...).

*Éléments de transversalité : Agriculture et TVB*

Le SCoT encourage le recours aux Mesures Agroenvironnementales Territorialisées (MAET) et Mesures agroenvironnementales et Climatiques (MAEC).

## Les espaces sous tension urbaine

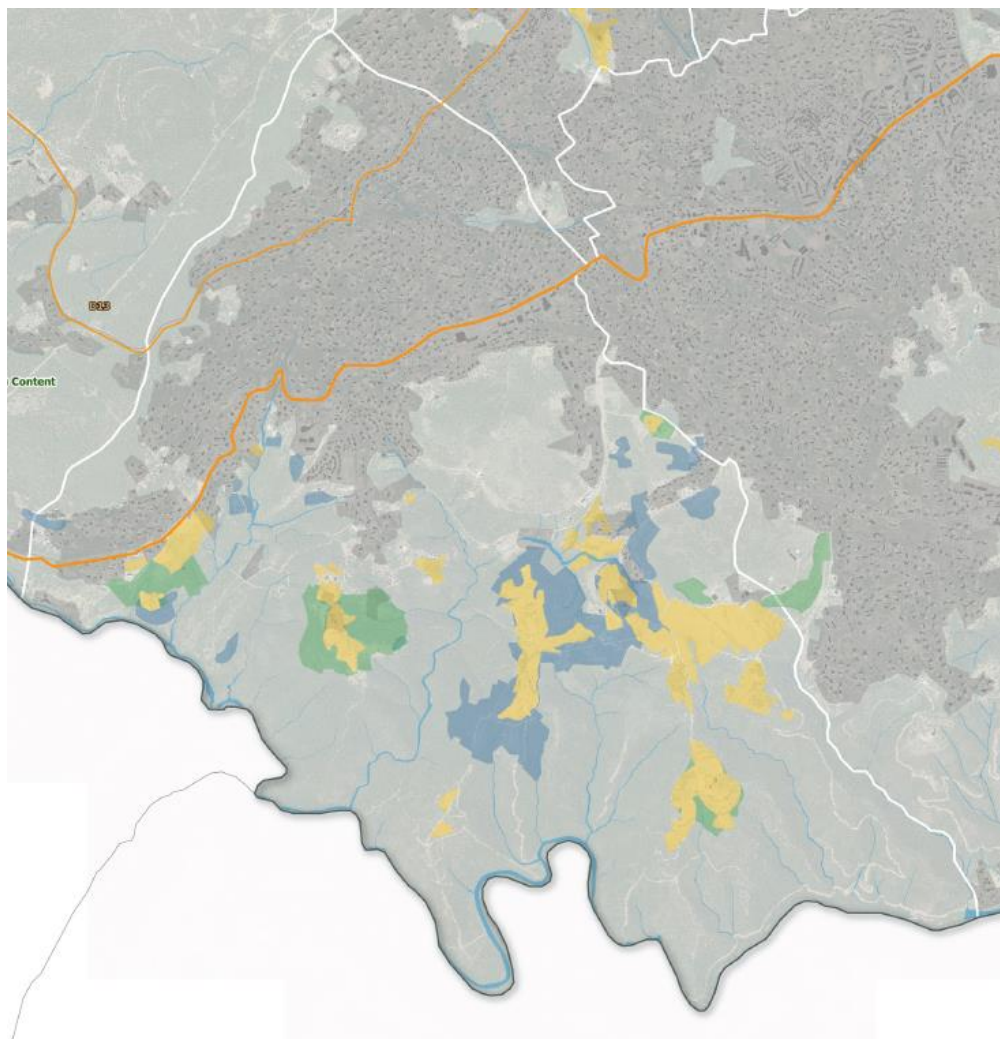
Le SCoT s'engage à préserver l'équilibre entre les différentes typologies d'espaces, et notamment entre les milieux agricoles et urbanisés. Les espaces agricoles sous pression urbaine sont localisés en périphérie immédiate des tissus urbains. Les tendances à l'extension de ces derniers font émerger d'importantes tensions sur les espaces agricoles et sur leur potentiel passage en terrains mobilisables pour l'implantation de nouvelles infrastructures.

Les documents d'urbanisme doivent identifier et affiner la délimitation de ces milieux agricoles souvent intégrés aux tissus urbains en se basant sur les documents cartographiques mis à disposition par le SCoT'Ouest et en se référant aux critères suivants pour le classement des espaces agricoles sous tension urbaine:

- espace agricole à fort enjeu spéculatif, soutenant une activité ou un historique agricole avéré.

Les documents d'urbanisme locaux doivent préciser les limites de ces espaces et assurer leur préservation en :

- classant en zone agricole « A » (éventuellement accompagné de l'instauration d'un zonage indicé) induisant un règlement permettant une protection adaptée aux enjeux en présence;
- justifiant toute extension de l'urbanisation au regard de l'**impact économique** éventuel créé sur le fonctionnement d'une exploitation agricole ;
- privilégiant le **maintien de la vocation agricole des parcelles** dans le cas de zones urbaines ou à urbaniser soutenant actuellement des pratiques agricoles : le maintien des activités agricoles en zone urbaine passe notamment par la mise en place d'un règlement d'urbanisme répondant aux besoins de l'exploitation : autorisation des constructions agricoles, ou, à minima, des rénovations, annexes et extensions des constructions agricoles existantes.



#### O-1.1 / Identifier et préserver les milieux agricoles du territoire

- Préserver et pérenniser les espaces agricoles emblématiques
- Protéger l'intégrité des espaces agricoles structurants
- Maintenir et valoriser les espaces agricoles stratégiques
- Sauvegarder la fonctionnalité des espaces à forts enjeux environnementaux
- Garantir la viabilité agricole des espaces sous pression urbaine

- ① Plaine de Collongues
- ② Plan du Briançonnet
- ③ Plaine de Saint-Auban
- ④ Plan de Valderoure et du Bas Thorenc
- ⑤ Plaine de Caille-Séranon
- ⑥ Vallon de la Moulière
- ⑦ Plan d'Escragnolles
- ⑧ Plaine de la Siagne

#### O-1.2 / Mettre en place une stratégie durable de protection des milieux agricoles

- ★ Privilégier les organisations en hameau agricole
- Assurer la préservation des zones paysagères emblématiques du PNR

#### O-1.3 / Soutenir et développer les activités agricoles sur le territoire

- (Re)Mettre en valeur les espaces au potentiel de reconquête accru
- Soutenir les activités pastorales et maintenir les milieux associés
- Renouer avec les circuits courts en tissant une relation producteur/consommateur



**Le territoire du Tignet ne présente aucun espace repéré dans ces prescriptions**, qui s'appliquent uniquement aux espaces agricoles structurants, emblématiques, et à forte sensibilité (environnementale ou sous tension urbaine).

Il est néanmoins précisé que cette analyse peut être affinée au niveau local, **travail qui sera donc réalisé au niveau du diagnostic**. Si certains espaces venaient à être requalifiés, notamment en raison d'enjeux environnementaux ou de pression urbaine, les prescriptions deviendraient applicables.

En outre, un focus est spécifiquement fait que le secteur de Grangeneuve qui le reconnaît comme un espace majeur à enjeux de la biodiversité et de production agricole du Moyen Pays. **Cependant, aucune prescription devant être prise en compte par le PLU n'apparaît**, et le site est aussi présenté dans le titre comme un espace naturel ...

**Le PLU du Tignet affinera donc cette analyse au niveau du diagnostic territorial, mais n'est pas en l'état concerné par ces prescriptions.**

### Mettre en place une stratégie durable de protection des milieux agricoles

Page 103 sont édictées les prescriptions visant à assurer la pérennité des activités agricoles :

#### **ORIENTATION 5B1 | ASSURER LA VIABILITE DES ACTIVITES AGRICOLES DANS LE TEMPS ET L'ESPACE**

Les typologies d'espaces agricoles soumis à de forts enjeux (structurants, emblématiques et sous tension) devront être identifiées dans les PLU et pourront être sous-catégorisées et complétées (espaces agricoles proches du rivage, espaces agricoles protégés, etc...). Le SCoT'Ouest identifie ces espaces comme préférentiels pour la mise en œuvre de démarches de protection foncière :

- Les documents d'urbanisme doivent identifier clairement et garantir la pérennité des espaces de cultures, ainsi que des aménagements associés (restanques, irrigation, etc...) ;
- Les zones agricoles identifiées comme présentant des enjeux particulièrement forts pourront faire l'objet de réflexions visant à la mise en place de mesures de protection ou de gestion particulières (ZAP, PAEN, etc...) ;

- Assurer la compatibilité avec les orientations localisées des zones paysagères identifiées par le PNR que sont la plaine de Caille et le Col de la Leque ;

*Rappel pour la compatibilité avec la charte du PNR*

- Le SCoT recommande la mise en œuvre d'une stratégie foncière agricole via l'acquisition de terrains agricoles stratégiques ;
- La démarche de regroupement des activités agricoles et de transformation des produits locaux peut-être mise en œuvre au moyen de hameaux Agricoles. Un site préférentiel est identifié dans la Basse Vallée de la Siagne, sur Cannes ;
- Les estives, pâturages et parcours doivent être maintenus en tant qu'éléments paysagers majeurs et espaces économiques avérés ;
- Les documents d'urbanisme se doivent de prévenir l'enclavement des sièges d'exploitation et de protéger leurs parcelles de proximité afin de conserver une cohérence agricole systémique et limiter les nuisances pour le voisinage ;
- Tout aménagement ou changement dans la destination des sols susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole pourrait faire l'objet d'une recherche de compensation foncière ou technique ou financière individuelle et collective, et être relayé dans les documents d'urbanisme ;
- Les éventuels aménagements de loisirs et/ou de tourisme localisés au sein des espaces agricoles doivent être compatibles avec l'exploitation des terres et la viabilité des pratiques agricoles en place ;
- Les équipements d'intérêt général et les infrastructures routières sont admis en zone agricole sous réserve d'être limités et justifiés par des nécessités techniques quant à leur localisation ;
- Le développement des parcs photovoltaïques n'a pas vocation à se réaliser sur les espaces ayant présentant une activité agricole. Il est admis sur les toitures des bâtiments liés directement et indispensables à l'activité.

Le territoire est amené, dans le plus ou moins long terme, à remplir de nouvelles fonctionnalités, et notamment assurer la production d'énergies renouvelables. De ce fait, il est primordial d'assurer la complémentarité des activités sans compromettre la destination et l'utilisation agricole des sols actuelle et future.

*Éléments de transversalité : Agriculture et Énergie*

Encore une fois, le SCoT s'appuie sur les espaces à forts enjeux, mais précisent que ceux-ci peuvent être détaillés et complétés. Ces espaces sont prioritaires pour les démarches de protection foncière.

Les prescriptions mixent des éléments de diagnostic, des éléments à intégrer dans les pièces opposables et des éléments de politique publique qui ne sont donc pas applicables directement au PLU (mesures de protection et de gestion, stratégie foncière agricole).

La rédaction est un peu ambiguë, mais on considérera que ces prescriptions s'appliquent aux zones agricoles dans leur ensemble, sauf lorsque le contraire est précisé dans une prescription, avec des éléments renforcés selon les enjeux.

Sur le photovoltaïque, la prescription n'est pas compatible avec l'orientation 5A1. On considère que le plus prescriptif s'impose, à savoir que les parcs photovoltaïques sont interdits en zone agricole.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces points en rapport avec les enjeux rencontrés et identifiés dans le diagnostic (aucun espace à enjeu dans la cartographie du SCoT).**

Puis sont détaillés les éléments visant à assurer l'équilibre sur les espaces cumulant enjeux agricoles et environnementaux :

#### ORIENTATION 5B2

#### PRESERVER L'EQUILIBRE DES ESPACES OU ENJEUX AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTAUX SE SUPERPOSENT

Les activités agricoles sont autorisées dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, de même que l'ouverture ou la réouverture des milieux au profit d'espaces agricoles, en adéquation avec les contraintes réglementaires en présence (EBC, EVP, etc ...). Leur développement reste encadrée par les pratiques suivantes :

- Déterminer des périmètres stricts de zones agricoles, lesquels resteront non constructibles, dans les zones où l'expression de la biodiversité soulève des enjeux plus conséquents,
- N'autoriser que les pratiques agricoles raisonnées sur le foncier de la collectivité, n'altérant aucunement la qualité et la fonctionnalité des milieux en présence.
- Privilégier le regroupement des bâtiments et l'implantation des bâtiments en dehors des corridors écologiques identifiés à l'échelle communale ;

#### *Rappel pour la compatibilité avec la charte du PNR*

Les activités agricoles et les espaces qu'elles entretiennent peuvent s'avérer décisifs dans la gestion des ressources, risques et aléas naturels en présence sur le territoire, Ainsi, le SCoT'Ouest propose de :

- Proscrire les pratiques induisant une imperméabilisation des sols ou une artificialisation des espaces, particulièrement dans les zones agricoles entretenant des interactions – directes ou indirectes – avec des milieux humides ;
- Maintenir des marges de reculs, haies et bandes enherbées le long des cours d'eau, permettant ainsi d'élargir son lit ;
- La mise en place d'espaces tampons entre les tissus urbains et les espaces forestiers, d'une largeur suffisante pour être reconnue comme pare-feu. Ces espaces visent principalement à réduire le risque incendie et peuvent être entretenus par des activités agricoles adaptées.
- Favoriser les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et compatibles avec la protection des ressources en eau, adaptées au contexte du territoire.

Il est ainsi précisé que naturellement, les espaces agricoles ne sont pas interdits dans les réservoirs de biodiversité et dans les corridors écologiques, ni la réouverture des milieux au profit d'espaces agricoles.

L'idée est néanmoins d'y limiter au maximum la constructibilité, notamment là où les enjeux environnementaux sont les plus forts. Les 2 premiers points concernent ainsi ce sujet et seront à respecter.

Concernant les pratiques agricoles raisonnées, ceci n'est pas applicable à un PLU.

Enfin, l'encart ne semble dédié qu'aux territoires concernés par le PNR des Préalpes d'Azur, ce qui n'est pas le cas du Tignet.

**Le PLU démontrera sa compatibilité avec les 2 prescriptions applicables au territoire.**

### Soutenir et développer les activités agricoles sur le territoire

Cette thématique est développée page 106 en 3 orientations :

#### **ORIENTATION 5C1 | ACCOMPAGNER LE TERRITOIRE VERS UNE RECONQUÊTE DE SES MILIEUX AGRICOLES**

Sur les dernières années, les acteurs agricoles du territoire du SCoT ont activement participé à la naissance d'un processus global de reconquête agricole. Les espaces à fort potentiel de reconquête identifiables sur le territoire de SCoT'Ouest sont principalement :

- les parcelles constitutives des terroirs AOC-AOP – et actuellement non cultivés ;
- Les divers terrains attestant d'un patrimoine agricole avéré et présentant un intérêt patrimonial certain : restanques, anciens parcours, etc...

Pour cela, le SCoT'Ouest apporte les orientations suivantes :

- Classer en zone agricole les espaces susceptibles de recouvrir une occupation agricole ;
- Inciter à la reconquête agricole des massifs, à travers l'entretien extensif des estives, parcours et alpages ;
- Encourager la réhabilitation et la remise en état des infrastructures d'accès aux massifs pour les troupeaux ;
- Tenir compte de la capacité de régénération des sols et des milieux pour identifier les secteurs prioritaires de réouverture agricole

#### **ORIENTATION 5C2 | ANIMER LE TERRITOIRE ET AIDER A L'INSTALLATION DES AGRICULTEURS**

L'aide à l'installation des jeunes agriculteurs est l'une des conditions clé pour le regain de l'agriculture sur le territoire du SCoT, permettant de conforter le renouvellement générationnel des exploitations et le maintien d'une production alimentaire locale de qualité.

Les documents d'urbanisme doivent traduire cette volonté de favoriser le renouvellement agricole, proposer des solutions pérennes et prévoir les secteurs et les conditions adaptés à la construction d'infrastructures agricoles.

#### **ORIENTATION 5C3 | VALORISER ET METTRE EN AVANT LES PRODUCTIONS AGRICOLES LOCALES**

Les nombreuses productions et les multiples savoir-faire agricoles implantés sur le territoire du SCoT'Ouest manquent parfois de visibilité auprès du grand public. La valorisation des produits locaux peuvent être amplifiées par diverses démarches :

- favoriser la diversification des activités et la recherche d'une plus grande valeur ajoutée des productions (transformations, circuits courts de proximité, etc...) ;
- favoriser le développement de l'agriculture raisonnée, en phase avec les objectifs environnementaux ;
- labéliser la production locale pour rendre visible l'authenticité et la proximité de la production ;
- proposer une alimentation bien être, de meilleure qualité, dotée d'une bonne traçabilité ;
- créer du lien social entre le monde agricole et la population autour de sites de vente au sein des exploitations ;
- contribuer à l'autosuffisance alimentaire du territoire pour limiter l'impact environnemental de la consommation, par exemple en fournissant les cantines scolaires du territoire ;
- promouvoir les produits agricoles du terroir comme patrimoine culturel et gastronomique ;
- réaliser au sein de chaque ensemble agricole structurant des parcours basés sur les modes doux permettant la découverte des espaces et des pratiques agricoles locales ;

Pour cela, le SCoT'Ouest apporte les orientations suivantes :

- Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles (lorsque le terrain le permet : risques, accès...) – dès lors qu'ils n'ont plus d'utilité dans le fonctionnement de l'exploitation – en faveur du développement d'un complément d'activité. Dans la mesure du possible, ces mutations devront être réversibles de façon à permettre le retour à une destination agricole ;
- Autoriser, en les encadrant, les activités touristiques (hébergement et/ou restauration) liées à l'agritourisme, dans les conditions précisées dans les orientations relatives à l'hébergement touristique dans les espaces agricoles et sous réserve du caractère exclusivement complémentaire de l'activité ;
- Faciliter la réalisation de projets valorisant l'agriculture et ses savoir-faire, dans la mesure du possible en dehors des espaces agricoles présentant d'importants enjeux.
- Soutenir le développement de l'agriculture biologique et l'accompagnement à la transition des filières classiques existantes ;
- Développer un réseau local de consommation de produits issus de l'agriculture biologique, notamment avec les cantines scolaires.

Elle s'appuie premièrement sur des prescriptions liées à la reconquête agricole, notamment dans les zones AOC/AOP et par le biais des pratiques agro-pastorales. Les 4 points sont applicables au PLU du Tignet.

Dans un second temps, la stratégie est de permettre l'installation de jeunes agriculteurs soit par le renouvellement générationnel, soit en nouvelle implantation. La prescription vise à ce que les PLU prennent en compte la problématique dans leurs projets et mettent en place les outils permettant ces installations.

Enfin, le troisième axe concerne la diversification de l'activité, à la fois sur la valorisation directe des productions et sur l'agri-tourisme. Ces prescriptions pour celles concernant des éléments mobilisables dans les PLU, sont toutes applicables au PLU du Tignet (changements de destinations et activités touristiques donc, le reste étant de l'accompagnement ou de la politique publique).

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces orientations.**

### 3.1.7. Orientations et objectifs relatifs à la reconnaissance et la mise en valeur des potentialités forestières du territoire du SCoT

Page 110, le DOO expose les prescriptions concernant la connaissance de la forêt, puis page 111 les éléments visant à la structuration de la filière.

## A / Les multiples potentiels des forêts, une connaissance à renforcer

### ORIENTATION 6A1 | ESTIMER AU MIEUX LES POTENTIALITES SYLVICOLES DU TERRITOIRE POUR OPTIMISER LEUR EXPLOITATION

Le SCoT'Ouest recommande :

- > La réalisation d'un inventaire des peuplements et ensembles forestiers sur le territoire et l'évaluation de leur potentiel de valorisation économique. Cet inventaire pourra être à la charge des deux intercommunalités.
- > La mise en place de plans d'actions contre les nuisibles ;
- > D'assurer que l'urbanisation ne contraigne pas les accès aux forêts de production ;
- > D'intégrer les réseaux de desserte forestière ainsi que les documents de programmation de desserte dans les documents d'urbanisme.

### ORIENTATION 6A2 | FAVORISER L'EXPLOITATION DES FORETS SELON DES PRATIQUES DURABLES

La gestion des ressources naturelles du territoire se doit d'être conditionnée selon des principes de gestion durable afin de préserver et d'assurer la pérennité du capital forestier. Au-delà du partenariat avec l'ONF et le CNPF, le SCoT recommande de :

- > Développer des plans d'aménagements pour les forêts communales et domaniales ;
- > Encourager la mise en place d'outils opérationnels tels que les Plans de Gestion pour les forêts privées ;
- > Mettre en place des chartes forestières, permettant de mener des actions cohérentes au niveau du territoire, délivrées à partir d'une démarche de concertation entre les acteurs concernés par la forêt et la filière bois.

### ORIENTATION 6A3 | DEVELOPPER L'ASPECT MULTIFONCTIONNEL DES ESPACES FORESTIERS DU TERRITOIRE

Le SCoT'Ouest œuvre pour mieux coordonner les divers usages de la forêt et de la nature (défrichement, chasse, loisirs) avec les activités en place (exploitation forestière, pastoralisme)



L'orientation 6A1 est sous forme de recommandation. **Le PLU du Tignet n'aura donc pas l'obligation de démontrer sa compatibilité avec les éléments associés**, mais pourra travailler sur le maintien et l'amélioration de la desserte forestière (les 2 premiers points n'étant pas applicables aux PLU).

Les orientations 6A2 et 6A3 n'ont aucune application directe au niveau des PLU, qui pourront néanmoins s'appuyer sur les documents existants à la fois au niveau du diagnostic mais aussi par des outils adaptés si nécessaire. **Le PLU du Tignet n'aura donc pas à démontrer sa compatibilité avec ces orientations.**

## **B** / Encourager la structuration d'une filière bois-énergie basée sur les ressources locales

Le SCoT'Ouest doit inciter les acteurs locaux à structurer et organiser la filière bois-énergie. Le SCoT encourage le développement d'une filière bois-énergie réfléchi en adéquation avec les ressources, les caractéristiques et les potentialités locales. Cette démarche passe par une gestion durable des peuplements et une exploitation de proximité du capital forestier.

### **ORIENTATION 6B1 | STRUCTURER L'OFFRE SUR LE TERRITOIRE**

La structuration de cette gouvernance et le développement de l'offre sur le territoire passent par :

- La formation des acteurs concernés (agences locales de l'énergie et du climat, parcs naturels, syndicats de l'énergie, techniciens de collectivités, conseillers en énergie partagé, etc...) afin qu'ils puissent accompagner leur territoire dans la transition ;
- L'association aux travaux des professionnels de la filière avec des démarches répondant aux enjeux de sécurisation de l'approvisionnement, de structuration de filières locales et en accord avec les enjeux climatiques et environnementaux ;
- L'accompagnement des petits propriétaires forestiers (<10ha) à travers la gestion et l'exploitation de leurs parcelles.

Afin d'optimiser la structuration, l'exploitation et la valorisation de la filière, les documents d'urbanisme doivent veiller à :

- Adapter et assurer la concordance des plans de développement de la filière et des zonages Espaces Boisés Classés ;
- Entretenir et développer, si nécessaire, l'accessibilité au massif ;
- Permettre la création des installations nécessaires au développement de la filière bois (stockage, séchage, bois énergie, transformation, etc...) ;
- Inciter à la mise en place de partenariats entre l'ONF, les collectivités et les agriculteurs de façon à faciliter la mise à disposition de certains secteurs adaptés aux pratiques agricoles.
- Accompagner la structuration d'une zone économique dédiée à la filière bois-énergie sur le Haut Pays
- Mettre en valeur la certification « bois des Alpes » pour le développement de la filière bois
- Réaliser le projet d'activités de la filière bois à Collongue

### **ORIENTATION 6B2 | STRUCTURER LA DEMANDE SUR LE TERRITOIRE**

Le SCoT'Ouest incite les collectivités à soutenir la mise en place de réseaux de chaleur et l'utilisation de bois dans la construction basée sur les ressources en bois local, ou de chaudières bois pour les équipements publics et les opérations d'aménagement.

#### *Éléments de transversalité : Forêt, Énergie et Paysage*

A noter que les pratiques de gestion et de développement de la filière bois-énergie se devront d'être compatibles – sur le long terme – avec les enjeux paysagers et écologiques locaux (maîtrise de la surface de coupe rase, covisibilités, maintien des ripisylves, lisières, et cônes de perception, etc...).

Les collectivités devront encourager les projets de valorisation du bois local à travers l'utilisation des ressources locales au sein des divers projets de construction, d'aménagement et d'équipements, tout en tenant compte de la capacité de production des espaces forestiers du territoire.

Concernant l'orientation 6B1, le PLU du Tignet est concerné par le fait d'adapter les EBC aux besoins de la filière, de maintenir et développer l'accessibilité, et de permettre les installations nécessaires au développement de la filière. Sur ce dernier point, il n'est néanmoins pas précisé que chaque commune doit accueillir ce développement donc une vision plus globale pourra être proposée. **Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces 3 prescriptions.**

**Les autres éléments ne sont pas traductibles dans un PLU et le PLU du Tignet n'aura donc pas à démontrer sa compatibilité avec ces éléments.**

Concernant l'orientation 6B2, celle-ci n'est qu'une incitation et **le PLU du Tignet n'aura donc pas obligatoirement à démontrer sa compatibilité avec ce point**. Le PLU pourra démontrer que cette question des réseaux de chaleur a été étudiée. Le PLU n'a aucune compétence pour imposer ou inciter à des procédés de construction (seulement les aspects extérieurs). Le reste concerne de la politique publique et le PLU pourra éventuellement faire mention de projets de ce type sur le territoire.

Enfin, concernant l'encart, celui-ci précise que les dispositions précédemment édictées ne s'imposent pas aux enjeux paysagers et écologiques, qui seront développés par ailleurs. **Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité sur ce point.**

### 3.1.8. Modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques

#### Préserver et restaurer la trame verte

La page 116 est consacrée à la protection des réservoirs écologiques.

### 3 Reconnaître et préserver les réservoirs de biodiversité et les zones relais

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces naturels qui ont une fonction écologique forte et constituent le socle d'une biodiversité particulièrement riche. La quasi-totalité de ces espaces est recouverte par un périmètre d'inventaire ou de protection écologique (ZNIEFF, Natura 2000, site classé, etc...). La vocation première des réservoirs est destinée à la protection de la biodiversité. Les activités y prenant place ne doivent pas remettre en question leur fonctionnalité.

#### ORIENTATION 7A1 ASSURER LA PROTECTION DES RESERVOIRS ECOLOGIQUES NATURELS

Les espaces naturels qui ont une fonction écologique forte sont :

- Plateau de Calern,
- Le massif de l'Audoubert, forêt de Briasq, Montagne de Charamel
- Montagne de Bleine,
- L'Estérel, le Tanneron, Les Collines boisées de Cannes

##### Rappel pour la compatibilité avec la charte du PNR

En cohérence avec la charte du PNR Pré-Alpes d'Azur, les espaces suivants sont aussi particulièrement concernés par

- Rivière et gorges de la Siagne
- Pas de la Faye
- Clue de Saint-Auban et Clue des Mujouls
- Col de la Lègue – Clos de Douort
- Grotte au Guano

*La plaine de Caille n'est pas citée ici car elle supporte une activité agricole. Elle est donc traitée dans la partie suivante, en tant que réservoirs agricole de biodiversité.*

Sur la cartographie, les réservoirs naturels se distinguent en deux sous-catégories : les réservoirs naturels Forestiers et les réservoirs naturels ouverts.

Les orientations pour assurer le maintien de ces réservoirs sont donc :

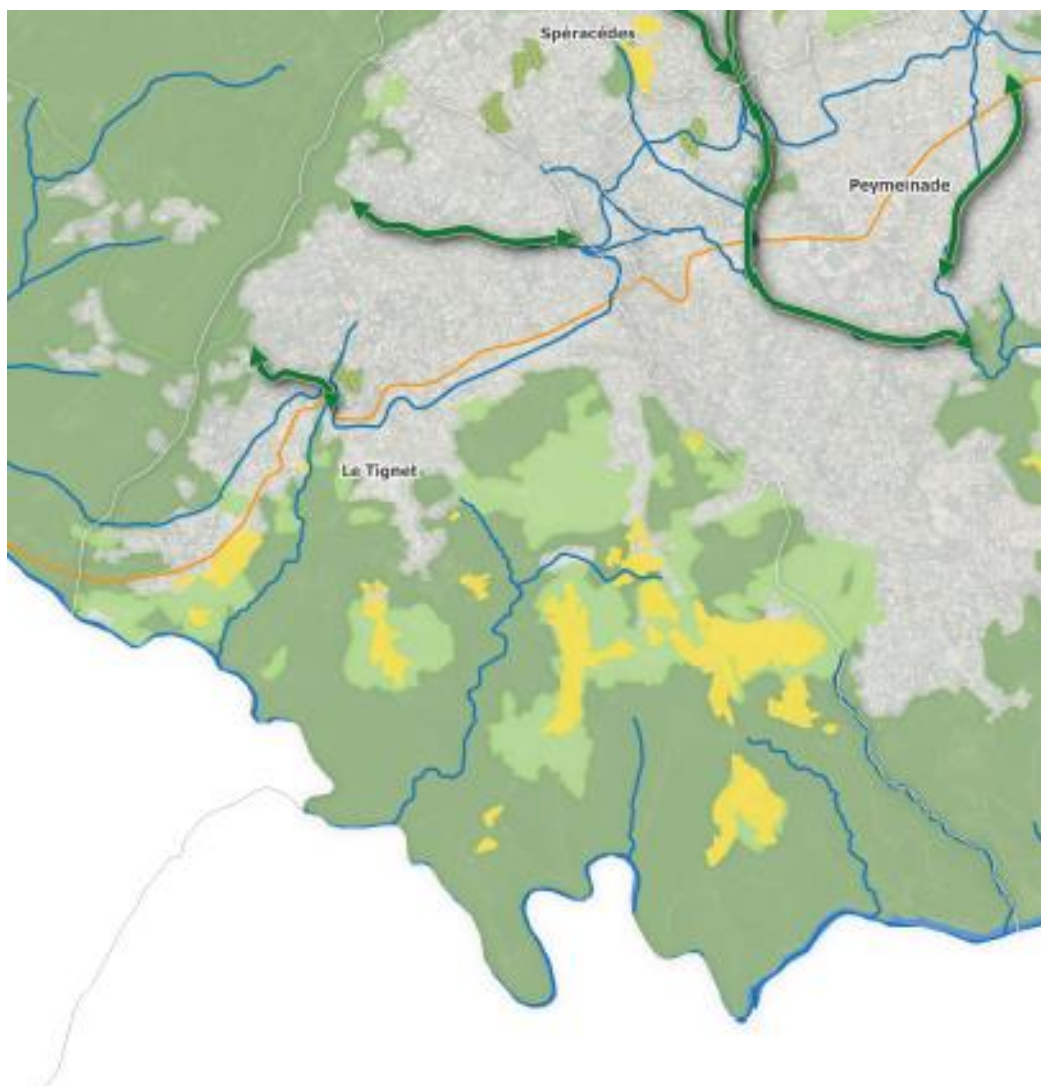
- Affiner à l'échelle du PLU les réservoirs de biodiversité proposés dans le cadre du SCoT
- Préserver durablement la pérennité des milieux en interdisant toute nouvelle urbanisation sur les réservoirs de biodiversité naturels identifiés (classement en zone N ou A dans les PLU).
- Permettre l'extension des constructions existantes si elle est limitée et qu'il est démontré qu'elle n'entraîne pas d'incidences significatives affectant l'intérêt des sites
- Autoriser au sein des réservoirs forestiers, les constructions ou installations répondant aux besoins de l'exploitation forestière (pistes d'accès, espaces dédiés à l'exploitation pour la production de bois d'œuvre ou bois énergie) ainsi que les coupes d'arbres pour l'entretien des milieux forestiers et pour l'exploitation forestière, dans le respect des enjeux écologiques. (réf aux plans de gestion)
- Veiller à permettre le maintien ou la réintroduction des activités pastorales dans les espaces ouverts de la trame verte
  - Autorisation des petites constructions à vocation pastorale (abris pastoraux) ;
  - Possibilité de coupes d'arbres afin de favoriser l'entretien de ces milieux et d'éviter leur enfrichement.

La protection et la gestion des espaces naturels doit se faire à l'aide de différents outils.

- Les réservoirs de biodiversité boisés pourront être protégés par une zone N et des Espaces Boisés Classés.
- Sur les Hot-spots de biodiversité connus ou découverts à l'occasion de recherches de mesures compensatoires, le classement en Arrêté de Protection de Biotope doit être envisagé.
- Les collectivités veilleront à s'assurer que l'ensemble de leurs bois et forêts susceptibles de gestion relèvent bien du régime forestier.
- Le choix de ces outils reste à la charge des communes.

##### Éléments de transversalité : TVB et Energie renouvelable

Les projets photovoltaïques développés dans le Haut-Pays grâce à la mise en fonction du poste source de Valderoure répondent à l'enjeu majeur et national de développement des énergies renouvelables. Néanmoins, la localisation de ces projets aura une incidence sur la Trame Verte du SCoT. Sans les interdire, le SCoT rappelle la nécessité de prendre en compte la future doctrine de l'Etat en la matière et de se rapprocher du PNR Préalpes d'Azur; ces conditions sont exposées à l'Orientation 12.4 du présent DOO.



## ORIENTATION 1 / L'IDENTIFICATION ET LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

### O-1.1 / Préserver et restaurer la Trame Verte

#### O-1.1.1 / Reconnaître et préserver les réservoirs de biodiversité

- Espaces agricoles
- Réservoirs forestiers
- Réservoirs ouverts

#### O-1.1.2 / Mettre en valeur les zones relais

- Eléments de nature en ville

#### O-1.1.3 / Assurer le maintien des coupures naturelles

- Grandes coupures agronaturelles

#### O-1.1.4 / Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques et engager une restauration sur les corridors les plus fragiles

- Corridors écologiques en milieux urbains

### O-1.2 / Préserver la Trame Bleue

- O-1.2.1 / Protéger les réservoirs aquatiques et zones humides
- O-1.2.2 / Protéger les cours d'eau et leur ripisylve

#### A titre indicatif

- Limites communales
- Limite des unités territoriales
- Autoroute
- Route structurante
- Voie ferrée
- Gare



Le Tignet n'est pas concerné par des espaces de fonctionnalité écologique forte.

Néanmoins, aucune des prescriptions qui suivent ne s'appuie particulièrement sur ces espaces. Tous les réservoirs cartographiés (et à affiner) sont concernés.

L'encart concerne seulement le Haut-Pays, et donc pas la commune du Tignet.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec l'ensemble des prescriptions établies ici.**

Page 117 sont données les prescriptions applicables aux réservoirs agricoles, puis aux zones relais :

## ORIENTATION 7A2 GARANTIR LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DES MILIEUX AGRICOLES

Les espaces agricoles, en tant que milieux ouverts participent à la Trame Verte et Bleue.

Les grands plans agricoles des Préalpes (dont la plaine de Caille) mais aussi la plaine de la Siagne et les restanques oléicoles sont des espaces agricoles à maintenir pour leur intérêt écologique.

Bien que les espaces agricole participent à la TVB, le SCoT souhaite préciser que les compensations écologiques qui accompagnent certains projets d'aménagement ne doivent pas intervenir sur des espaces agricoles si ces mesures de compensation ont pour conséquence de contraindre et/ou de rendre impossible l'exploitation.

### Éléments de transversalité : TVB et Agriculture

La préservation des espaces ouverts agricoles est un objectif pour le maintien de la fonctionnalité de la TVB du SCoT. Néanmoins, l'agriculture est une composante économique emblématique du territoire du SCoT. Il s'agit bien de reconnaître l'agriculture dans la diversité de ses fonctions. Une partie du DOO est consacrée spécifiquement aux orientations liées à l'agriculture.

Les orientations en matière de protection des réservoirs de biodiversité « agricoles » sont les suivantes :

- Maintenir la vocation agricole de ces espaces dans les PLU ;
- Protéger ou recomposer dans les PLU les éléments liés à l'eau (cours d'eau, canaux) qui sont les principaux vecteurs de diffusion de la biodiversité en zone agricole ;
- Envisager la mise en œuvre d'outils de protections strictes des espaces agricoles dans ces secteurs ;
- Les PLU pourront repérer et protéger les haies dans les zones agricoles afin de maintenir la biodiversité ;

- Les communes pourront favoriser la pérennité des prairies en interface entre les espaces naturels et les espaces urbains par un classement adapté ;
- Sur l'ensemble du territoire mais plus spécifiquement sur les réservoirs de biodiversité, des pratiques agricoles éco-responsables sont à privilégier.

Sur les espaces agricoles repérés cartographiquement, ces prescriptions sont applicables.

On précisera néanmoins que le PLU n'a pas vraiment d'outil pour recomposer les éléments liés à l'eau (seulement les protéger), que le 3<sup>ème</sup>, le 4<sup>ème</sup> et le 5<sup>ème</sup> point **sont des propositions et que le PLU du Tignet n'aura donc pas l'obligation de mettre ces outils en œuvre**, et que le PLU ne peut pas imposer des pratiques éco-responsables.

**Le PLU du Tignet n'aura donc à démontrer sa compatibilité que sur les 2 premiers points, même s'il pourra aussi mobiliser les autres outils évoqués et les justifier.**

## ORIENTATION 7A3 | METTRE EN VALEUR LES ZONES RELAIS

Des espaces à caractère naturels ou agricoles dans l'enveloppe urbaine ont été localisés dans le DOO.

Ces espaces ont une importance moindre pour la trame verte et bleue mais sont le support de la nature en ville et participent au fonctionnement des corridors écologiques. Certains espaces ouverts sont inclus dans cette trame. Dans ces espaces :

- Les PLU identifieront les zones Relais de biodiversité; la fonction des zones relais peut être :
  - Ecologique;
  - Agricole;
  - Paysagère;
  - Récréative (parcs, golfs...);
  - Touristique;
  - Climatique (limiter les îlots de chaleur) ;
- La zone relais n'empêche pas l'aménagement du secteur mais impose une réflexion sur la TVB urbaine dans le cadre d'une OAP ;
- Les zones relais peuvent être considérées comme des espaces de nature de proximité ou des espaces agricoles ;
- Les PLU pourront identifier et protéger les arbres remarquables et patrimoniaux, jardins, alignements, espace en friches, restanques qui participent à la nature en ville (pour leur rôle écologique, paysager, patrimonial, sociétal...) et qu'il convient de pérenniser pour leur fonction écologique et paysagère.

**1 seul espace de ce type est repéré sur le Tignet, mais cet espace est aujourd'hui bâti** (il l'était déjà au moment de l'approbation du SCoT) et n'est donc plus concerné.

**Ces prescriptions ne sont donc plus applicables au PLU du Tignet.**

Page 118, sont détaillés les éléments visant à assurer la connectivité du réseau écologique :

## 4 / Garantir la connectivité du réseau écologique

### ORIENTATION 7A3 | ASSURER LE MAINTIEN DES CONNEXIONS ECOLOGIQUES DANS LE HAUT-PAYS

Dans le Haut-Pays, le concept de « corridors écologiques » n'apparaît pas adapté au regard de l'omniprésence de la nature.

Le DOO définit donc les connexions écologiques qui doivent permettre d'éviter l'urbanisation linéaire et de respecter des espaces de « respiration » pour la biodiversité, en permettant les échanges entre les massifs (réservoirs de biodiversité).

Ainsi, dans le Haut-Pays, les PLU localiseront et conserveront les connexions écologiques naturelles et agricoles du SCoT par des zonages adaptés.

### ORIENTATION 7A5 | PRESERVER LA FONCTIONNALITE DES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET ENGAGER UNE RESTAURATION SUR LES CORRIDORS LES PLUS FRAGILISES

Pour le bon fonctionnement des continuités écologiques, les différents réservoirs de biodiversité doivent être connectés par des corridors écologiques, supports importants pour le déplacement des espèces. Les corridors écologiques constituent un maillon sensible et essentiel des réseaux écologiques, ils contribuent au maillage complexe et intégré des milieux.

Dans le Moyen-Pays et sur la Bande Littorale, les corridors écologiques sont représentés par des éléments de nature dans l'enveloppe urbaine. Souvent en « pas japonais », ils relient les zones relais aux réservoirs et participent à la nature en ville.

Dans ces secteurs, l'urbanisation n'est pas proscrite mais il s'agit de maintenir la perméabilité des espaces.

- Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés
  - Limiter le développement de nouvelles zones bâties ou la densification de celles existantes lorsque cela tend à interrompre les corridors écologiques en formant des obstacles continus ;
  - Limiter le mitage ;
  - D'autres corridors pourront être identifiés au sein des PLU ;
- Pour les corridors situés en secteur d'urbanisation future, les projets d'urbanisation pourront être autorisés, sous réserve de la réalisation et de prise en compte des résultats d'une étude d'impacts orientée vers le maintien, le renforcement et/ ou la restauration de la fonctionnalité écologique de ces espaces ;
- Les motifs naturels tels que les haies et les bosquets permettant le fonctionnement des corridors écologiques identifiés sont à protéger ;
- Les corridors peuvent être le support de mobilités douces : les cheminements doux doivent être végétalisés, sous réserve de contrainte technique. Leur tracé doit s'appuyer au maximum sur les éléments végétaux existants.

Le PLU du Tignet n'est pas concerné par la première orientation, réservée au Haut-Pays.

Il est par contre concerné par l'ensemble des prescriptions de l'orientation 7A5 mais un PLU n'a aucune capacité à imposer une étude d'impact, qui elle-même répond à un formalisme réglementaire (code de l'environnement), et ne peut donc être orientée.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments, notamment sur les corridors écologiques cartographiés.**

Enfin, page 118 et 119 sont développés les principes relatifs à la nature en ville et la préservation de la trame noire :

## 5 / Intégrer le concept de nature en ville pour compéter le réseau écologique et protéger la trame noire

### *Adaptation au changement climatique*

Dans les espaces urbains, la nature s'exprime aussi et revêt différents atouts :

- Amélioration du cadre de vie ;
- Limitation des îlots de chaleur ;
- Création d'espaces publics ;
- Diffusion de la nature en ville et prolongement des continuités écologiques ;
- Limiter le ruissellement pluvial ;
- Support des mobilités douces.

Les projets urbains doivent tendre à l'exemplarité pour favoriser le retour de la nature en ville.

Les politiques publiques en matière d'éclairage ont aussi un rôle à jouer dans l'amélioration des continuités écologiques. C'est pourquoi, la trame noire doit faire l'objet d'une attention particulière au-delà des documents d'urbanisme. L'engagement dans la Réserve Ciel Etoilée témoigne de la volonté publique.

Les orientations sont les suivantes :

- Dans les espaces des projets urbains du SCoT définis dans les parties précédentes, une réflexion sur la nature en ville et la valorisation des continuités écologiques devra être menée pour l'aménagement des zones ;
- Les éléments naturels remarquables (arbres, bosquets, masse végétale) présents sur les secteurs de projet doivent être préservés (via les OAP, EBC...) dans le but de garantir le « préverdissement » des zones d'extension urbaine. Si les éléments remarquables ne peuvent être protégés, ils doivent être compensés à surface équivalente par la création d'espaces verts ;

➤ En secteur urbain, les communes pourront réaliser un traitement végétal des espaces publics en favorisant la diversité des essences endogènes et des structures :

- multiplier les strates végétales (herbacées, buissonnantes et arborées) ;
- privilégier des essences autochtones favorables aux différentes espèces animales ;
- prévenir les concurrences néfastes entre végétaux en limitant l'introduction d'espèces invasives ;
- utiliser une palette végétale urbaine adaptée aux espaces agricoles et naturels limitrophes afin de favoriser les échanges biologiques ;
- Engager des actions en faveur de la trame noire (adaptation des éclairages, politique de limitation de la consommation...);
- Permettre et favoriser l'accueil de la biodiversité dans le bâti et les projets d'aménagement.

L'encart n'a aucune visée prescriptive.

Les projets urbains sont pour rappel l'ensemble des UPRU, UNA, et UNC.

Dans l'ensemble de ces espaces, un travail devra être mené sur les continuités écologiques et la préservation des éléments naturels existants, ou leur compensation (qui est obligatoire en cas de destruction). Ceci concerne les 2 premiers points.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments dans l'ensemble des UPRU, UNA et UNC.**



Le 3<sup>ème</sup> point n'est pas une obligation mais une possibilité laissée aux communes et qui concerne plutôt de la politique publique (même si le PLU pourrait introduire certaines palettes végétales par exemple). Néanmoins seuls les espaces publics sont évoqués.

**Le PLU du Tignet n'a donc pas à démontrer sa compatibilité avec ce point.**

### Préserver et restaurer les diverses composantes de la trame bleue

Le DOO précise page 121 la nécessaire compatibilité avec le SDAGE et les modalités de protections des zones humides :

La Trame Bleue est constituée des cours d'eau, de leurs espaces de fonctionnalité et des zones humides. Il est rappelé que le SCoT doit être compatible avec les grandes orientations et les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) 2016-2021.

Le SCoT participe à la mise en œuvre le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône Méditerranée (SDAGE RM), et notamment aux orientations suivantes :

- OF 2 : Concrétiser le principe de non dégradation des milieux aquatiques,
- OF 4 : Assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,
- OF 6 : Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, et agir notamment sur la morphologie et le décloisonnement des cours d'eau, sur les zones humides, et sur les espèces :
  - Préserver les ripisylves et leurs abords ;
  - Favoriser l'élargissement du lit mineur et du lit majeur ;
  - Désimperméabiliser les cours d'eau ;
  - Améliorer l'entretien des cours d'eau ;
  - Améliorer la connaissance des vallons.

#### *Éléments de transversalité : TVB, risques et ressource en eau*

La préservation de la trame bleue et de sa fonctionnalité répond au triple enjeu de maintien de la biodiversité, de maîtrise du risque inondation et de préservation de la ressource en eau.  
Les orientations ci-dessus sont donc à croiser avec les orientations en matière de risques et de qualité de la ressource en eau.

## **ORIENTATION 7B1 PROTÉGER LES ZONES HUMIDES**

Les zones humides sont considérées comme des « Hot-spot » de biodiversité, leur intérêt et la menace qui pèse sur ces zones ne sont aujourd'hui plus à démontrer. Elles font donc l'objet d'une protection particulière dans le cadre du SCoT.

Il s'agit de préserver strictement les zones humides sur la base de l'inventaire zones humides réalisé par le CEN PACA sur le département.

- En s'appuyant sur les inventaires existants et en cours (CEN PACA pour le Département, SMIAGE), affirmer la préservation des zones humides dans les PLU.
- Les zones humides sont protégées strictement de toute construction ou tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

- Des exceptions peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt collectif ou bien les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, pédagogique, touristique et de loisirs des espaces et des milieux, ou concourant à la protection contre les inondations, sous réserve de démontrer l'absence de solution alternative satisfaisante, l'absence d'intérêt écologique majeur de la zone et la possibilité de compenser la perte de fonctionnalité de la zone humide à raison de 150% selon une fonctionnalité écologique et environnementale équivalente.

Concernant le SDAGE, ceci est un simple rappel à la loi.

Pour les zones humides, le principe de base est leur protection, sur la base des inventaires existants et en cours du CEN PACA et du SMIAGE, avec des exceptions pour lesquels les mesures compensatoires sont précisées.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces prescriptions.**



Pages 121 et 122 sont établies les moyens de protection du réseau hydrographique et des ripisylves :

## ORIENTATION 7B2 | PROTÉGER LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES RIPISYLVES

Outre les mesures de gestion des eaux de ruissellement et des rejets, l'atteinte de l'objectif de qualité des cours d'eau passe par leur protection physique.

Une étude de recensement des canaux pourrait être menée afin de compléter le réseau hydrographique connu et permettre d'assurer une protection renforcée en zone agricole au bénéfice de la qualité globale de la ressource.

Le SCoT affirme donc la nécessité de :

- Préserver les abords des cours d'eau, pièces d'eau et ripisylves de toute urbanisation massive afin de garantir la pérennité des continuités humides. Le SCoT laisse le soin aux communes de définir la marge de recul la plus adaptée à la sensibilité du cours d'eau et en fonction des prescriptions liées aux plans de prévention du risque

- une prise en compte de ces éléments dans les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future.

- Dans les zones urbaines traversées par des cours d'eau :
  - assurer des principes de préservation des berges et des ripisylves (maintien du caractère naturel des sites par le recul des constructions ou l'aménagement d'espaces verts, choix d'essences végétales locales non invasives...), qui ont le double avantage de gérer le risque inondation et de favoriser les continuités écologiques
  - interdire toute nouvelle activité polluante en bordure des cours d'eau, et inciter à réduire celles déjà existantes ;

inondation.

- Reprendre de façon précise dans les documents d'urbanisme locaux, l'ensemble des cours d'eau pérennes et temporaires, les vallons, ainsi que leurs berges et ripisylves, afin de les protéger, de les mettre en valeur et de les remettre en bon état, pour des motifs d'ordre écologique.
- Les documents d'urbanisme veilleront à traduire la préservation des berges et des ripisylves par :
  - un classement adapté au moyen des outils disponibles dans le code de l'urbanisme (marges de recul...);
  - des prescriptions dans le règlement de façon à assurer leur protection et leur gestion (marge de recul, zone tampon autour des canaux) ;

- mettre en valeur/révéler, voire requalifier les cours d'eau pour favoriser la nature en ville, les PLU pourront engager des actions favorisant l'accès aux berges.

- Dans les zones d'urbanisation future :
  - maintenir des couloirs non bâtis (et végétalisés) le long des cours d'eau d'une largeur suffisante;
  - garantir le caractère naturel des berges dans les opérations d'aménagement qui affectent un cours d'eau, les rives, les ripisylves et la circulation des eaux.
  - Interdire toute nouvelle couverture des cours d'eau (pérenne ou temporaire) par des constructions ou aménagements autres que les ouvrages d'art voués aux déplacements (ponts, passerelles...) ;

L'ensemble de ces prescriptions qui visent à conserver la fonctionnalité de ces espaces notamment en en éloignant l'urbanisation, sont applicables au PLU du Tignet.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec l'ensemble de ces points.**

### 3.1.9. Préserver les équilibres paysagers et valoriser les entrées de villes

#### Limiter l'étalement urbain et améliorer la qualité paysagère des entrées de territoire et de ville et des axes routiers

Page 127, le DOO expose d'abord un rappel à la maîtrise de la consommation d'espaces, qui doit participer du maintien de la qualité paysagère ; puis expose le cadre général du maintien des caractéristiques paysagères du territoire, traduit notamment à travers la carte paysage du DOO :

## ORIENTATION 8A1 | MAITRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le SCoT souhaite fixer une consommation économe de l'espace en agissant sur la limitation de l'extension des espaces dits « urbanisés » à vocation principale d'habitat, mais sans freiner le rythme de développement pour les autres espaces afin d'être cohérent avec le projet de croissance économique qui nécessite une mobilisation de foncier à vocation d'activités, de commerces, d'équipements, etc.

*Éléments de transversalité : Paysage, Consommation d'espace*

Pour rappel, 407 ha de terres ont été artificialisées au sein du SCoT'Ouest entre 2004 et 2014, soit près de 40 ha/an. Le SCoT se fixe pour objectif de diviser par deux ce rythme moyen de consommation foncière (espaces naturels, agricoles et forestiers) soit un peu moins de 13 ha/an et une consommation totale à l'horizon 2040 d'environ 195 hectares. Pour parvenir à cet objectif, le SCoT prévoit des densités de constructions plus ambitieuses que celles pratiquées jusqu'à aujourd'hui.

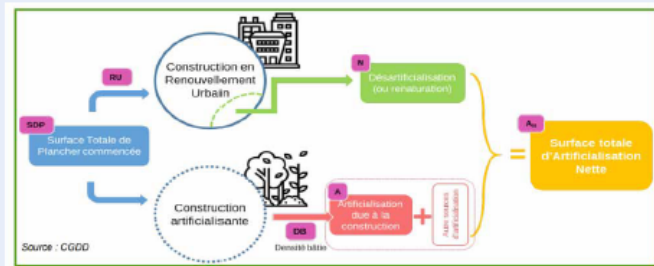
Les PLU devront évaluer cette consommation d'espaces par catégorie, et justifier leur modération :

- d'un point de vue quantitatif, au regard des objectifs chiffrés du SCoT et des dynamiques économiques et démographiques;
- d'un point de vue qualitatif au regard des autres orientations du SCoT (densité, qualité de l'urbanisme, etc..)

### FOCUS

#### Réduction de l'imperméabilisation des sols - bilan de l'artificialisation nette

Afin de garantir les objectifs de réduction de la consommation de l'espace et de proposer un bilan positif de l'aménagement global du SCoT Ouest, les documents d'urbanisme DEVRONT au sein de leur PADD présenter un bilan d'Artificialisation Nette permettant d'évaluer leur engagement sur le renouvellement urbain, l'artificialisation et la désimperméabilisation proposée.



Ce point constitue simplement à rappel à ce qui a déjà été largement développé dans la première partie du DOO. Le DOO en profite pour préciser ce qui est attendu en matière de démonstration de la compatibilité.

**Le PLU du Tignet démontrera qu'il modère la consommation d'espaces au regard des principes du SCoT'Ouest. La notion de désimperméabilisation devra apparaître au PADD.**

## ORIENTATION 8A2 | POSER UN CADRE DE REFERENCE POUR LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DU SCOT'OUEST ALPES-MARITIMES

Le SCoT'Ouest vise à déterminer les orientations générales de l'organisation de l'espace en vue de créer les conditions favorables à la concrétisation du projet de territoire défini dans le PADD.

À cette fin, il clarifie le rôle joué par chaque espace et organise les liens entre eux. La cartographie thématique « Paysage » fixe les grands équilibres à préserver entre les différents espaces du territoire de l'Ouest des Alpes-Maritimes, en s'appuyant notamment sur les caractéristiques paysagères de chacun d'eux.

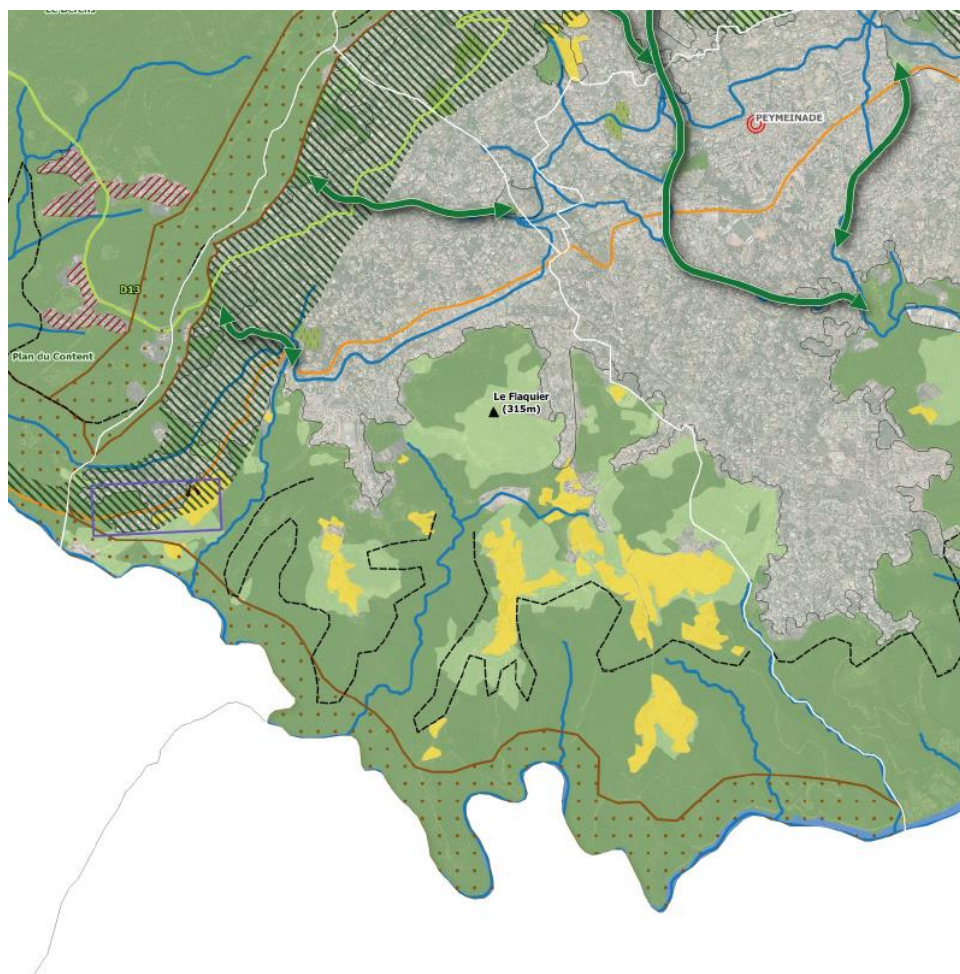
*Éléments de transversalité : Paysage et TVB*

La cartographie illustre les grands principes formant le cadre de référence du SCoT en décrivant le rôle de chacun des espaces :

- Les grands espaces agricoles et naturels emblématiques repérés en réservoirs de biodiversité dans la TVB, où l'enjeu de préservation est le plus important, bénéficient de mesures de protection strictes aussi pour l'enjeu paysager ;
- Les espaces supports de projet de développement urbain qui sont contenus au sein des limites définies autour des espaces urbanisés de chaque centralité :
  - Autour des 14 communes formant la conurbation littorale de Cannes à Grasse, comprenant Théoule-sur-mer, Mandelieu-la-Napoule, Le Cannet, Mougins, La Roquette-sur-Siagne, Pégomas, Auribeau-sur-Siagne, Mouans-Sartoux, Peymeinade, Le Tignet, Spéracèdes, et Cabris ;
  - Autour des 14 villages que sont Saint-Cézaire-sur-Siagne, Saint-Vallier-de-Thiery, Escragnolles, Séranon, Caille, Andon, Valderoure, Saint-Auban, Le Mas, Briançonnet, Gars, Les Mujouls, Amirat, Collongues.
- Les continuités écologiques (corridors écologiques), qui participent aux grands équilibres paysagers et environnementaux et au maintien de la biodiversité ;
- Les autres espaces naturels, agricoles et forestiers où les grands équilibres paysagers doivent être préservés mais au sein desquels peuvent être accueillis des projets de reconquête, de diversification de tourisme/loisirs, de production d'énergies renouvelables ou de mobilisation de la ressource naturelle.

Cette orientation n'a finalement vocation qu'à expliquer comment a été établie la cartographie du DOO concernant les paysages.

Il n'y a pas réellement de prescription applicable ici. **Le PLU du Tignet n'aura pas à démontrer sa compatibilité sur ce point.**



## ORIENTATION 2 / LA PRÉSERVATION DES ÉQUILIBRES PAYSAGERS

### O-2.1 / Limiter l'étalement urbain

- Préserver les espaces naturels forestiers
- Préserver les espaces naturels ouverts
- Préserver les espaces agricoles
- Définir des limites nettes d'urbanisation (Enveloppes urbaines)

### O-2.2 / Préserver les grands paysages emblématiques du territoire

- ▲ Sommets
- Lignes de crêtes structurantes
- Préserver et valoriser les grands paysages naturels et agricoles**
  - Préserver la qualité des zones paysagères emblématiques (PNR)
  - Protéger les espaces agricoles remarquables
  - Limiter la densification des coteaux sensibles
- Améliorer la perception de la diversité des paysages du territoire**
  - Mettre en valeur les portes d'entrées du PNR
  - Préserver la qualité des abords de routes touristiques et valoriser les perceptions
  - Maintenir les perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du territoire (sommets, lignes de crêtes, coteaux boisés, barres calcaires, plans agricoles, silhouettes villageoises, littoral)
- Préserver les espaces forestiers par le maintien de l'équilibre actuel**
  - Protéger et gérer le paysage forestier
- Maintenir la qualité et les caractéristiques architecturales des centres villes et villages**
  - Village sur coteau

### O-2.3 / Améliorer la qualité paysagère des espaces urbains et périurbains

- /// Limiter la densification des zones urbaines diffuses et assurer leur intégration paysagère
- Valoriser les espaces de nature en ville (parcs, parcours santé, sentiers de mobilités douces,...)
- ➡ Maintenir les continuités écologiques, potentielles support de mobilité douce

### O-2.4 / Améliorer la qualité paysagère des entrées de villes et des axes routiers

- Valoriser les entrées de villes principales du territoire aggloméré
- Garantir l'intégration urbaine et paysagère des bâtiments et zones d'activités
- Valoriser les abords des routes structurantes (multimodalité et cohabitation pacifiée des modes de déplacements)
- Harmoniser la gestion de l'affichage publicitaire, notamment dans les communes de la bande côtière (RLP)

#### A titre indicatif

- Limite des unités territoriales
- Autoroute
- +++ Voie ferrée
- Gare



La page 128 est consacrée également au maintien des équilibres paysagers :

### **ORIENTATION 8A3** | **PRESERVER LES GRANDS EQUILIBRES PAYSAGERS PAR LA DETERMINATION DE LIMITES**

La préservation des grands équilibres paysagers de l'Ouest des Alpes-Maritimes constitue un principe fondateur du SCoT'Ouest pour le long terme. C'est pourquoi l'objectif est ici de déterminer le champ des possibles au sein des espaces urbains ou à urbaniser et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi pour préserver ces grands équilibres, il s'agira de :

- Préserver les 7 grandes unités paysagères définies dans le rapport de présentation (Cf. partie 4 de l'Etat initial de l'environnement), à la fois en maintenant les équilibres entre unités paysagères, mais également en ne remettant pas en cause les équilibres au sein de chacune de ces unités entre les différents milieux : espaces urbanisés, espaces à dominante agricole, espaces à dominante naturelle ou boisée.
- Limiter l'étalement urbain en fixant des limites claires à l'urbanisation. En effet, il s'agit ici de marquer et d'identifier les limites à l'urbanisation au-delà desquelles les équilibres paysagers – notamment les coupures d'urbanisation entre les villages – seraient remis en cause. Ces limites d'urbanisation sont posées pour l'aménagement à long terme.

Ces 2 points sont applicables au PLU du Tignet. Cela reste néanmoins des éléments assez généraux.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments.**

Puis la page 129, aux éléments paysagers liés aux entrées de territoire, de ville, et aux axes routiers ; et à l'affichage publicitaire :

### **ORIENTATION 8A4** | **AMELIORER LA LISIBILITE ET LA STRUCTURATION DES ENTREES DE TERRITOIRE, DES ENTREES DE VILLES ET DES AXES ROUTIERS**

Les communes veilleront dans leurs documents d'urbanisme à :

- Améliorer la qualité et la visibilité des entrées de ville grâce à des éléments marqueurs tels que la signalétique, les plantations d'alignements de végétaux, la progression de la densité du bâti ou la constitution de fronts villageois qualitatifs ;
- Mettre en œuvre des coupures d'urbanisation ou des zones de transition ville/nature lorsque c'est possible ;
- Miser sur la gestion des mobilités et la pacification des espaces publics pour la requalification des entrées de ville ;
- Garantir, par des aménagements adaptés, une cohabitation pacifiée des différents modes de déplacements (automobile, TC, modes actifs) notamment par un éclairage urbain de qualité, un accompagnement paysager en faveur de la réduction de la vitesse (platebandes aménagées, trottoirs...) ;
- Mettre en valeur les aspects patrimoniaux et identitaires en entrée de ville/village notamment par la préservation de leur perception depuis les axes d'entrée de ville ;
- Garantir l'intégration urbaine et paysagère des zones et bâtiments d'activités en entrée de ville (taille et forme des bâtiments, qualité des matériaux, organisation des espaces de stockage et de stationnement, qualité du traitement des clôtures...)

L'ensemble de ces prescriptions sont applicables au PLU du Tignet. On notera tout de même que les PLU ont un champ d'intervention assez limité sur les espaces publics (ce n'est pas à eux d'imposer de la signalétique, du mobilier urbain...). Par ailleurs, le niveau d'intervention reste lui aussi très limité sur des espaces qui sont déjà souvent largement urbanisés et privés. Sur les emprises départementales (qui constituent sur le Tignet 4 des entrées de ville), la commune n'a pas non plus forcément la main sur les aménagements.

Il y a donc en parallèle du PLU une forte action publique à mener pour mieux qualifier ou requalifier ces espaces, le PLU pouvant mettre quelques outils en place pour accompagner cette démarche.

**Le PLU du Tignet démontrera donc sa compatibilité sur ce point à la lumière des difficultés expliquées ici.**

## ORIENTATION 8A5 METTRE EN PLACE UNE GESTION HARMONISEE ET MAITRISEE DE L’AFFICHAGE PUBLICITAIRE A L’ECHELLE INTERCOMMUNALE

Le SCoT encourage l'organisation et l'harmonisation de la gestion de l'affichage publicitaire à l'échelle intercommunale ainsi que la valorisation des enseignes d'activités.

Dans ce cadre, les communes sont invitées à mettre en œuvre une réglementation de la publicité harmonisée avec les communes voisines, notamment sur les axes principaux (routes structurantes de la carte Paysage).

Cette prescription n'est pas applicable aux PLU.

**Le PLU du Tignet n'aura pas à démontrer sa compatibilité sur ce point.**

### Préserver les grands paysages emblématiques du territoire et leurs perceptions

Page 131 sont présentés les éléments de permettre de préserver et valoriser les grands paysages, puis comment les valoriser :

## ORIENTATION 8B1 PRESERVER ET VALORISER LES GRANDS PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES

### *Rappel pour la compatibilité avec la charte du PNR*

En cohérence avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur, les espaces suivants sont particulièrement concernés par cette orientation :

- Rivière et gorges de la Siagne ;
- Clue de Saint-Auban et Clue des Mujouls ;
- Grotte au Guano ;
- Pas de la Faye ;
- Col de la Lèque – Clos de Douort ;
- Plaine de Caille : La plaine de Caille supportant une activité agricole, une vigilance particulière doit être portée sur cet espace. En effet, la protection paysagère de cet espace ne doit pas remettre en cause l'existence de l'activité agricole ni ses possibles évolutions/mutations.

Les communes littorales, à travers leurs documents d'urbanisme, veilleront à préserver les espaces remarquables et caractéristiques identifiés :

- Commune de Cannes
  - Illes de Lérins
  - Hauts de la Californie
  - Massif naturel de la Croix des Gardes (Cannes)
- Commune de Mandelieu-la-Napoule
  - Hauts des collines des Gaveliers et Capitou et vallons structurants associés
  - Parties naturelles du massif de l'Estérel (dont intégralité du site classé de l'Estérel)
  - Zones humides de la plaine des vergers de Minelle
  - massif du San Peyre
- Commune de Théoule-sur-Mer
  - Ensemble du site classé de l'Estérel
  - Ensemble des acquisitions produites par le Conservatoire du Littoral
  - Pointe de l'Aiguille et partie du tombant rocheux situé dans le Parc Maritime Départemental Esterel Théoule
  - Les franges littorales situées entre Port la Galère, la Figuièrette

Dans les communes suivantes, à travers leurs documents d'urbanisme veilleront à préserver les espaces emblématiques identifiés :

- Commune de Mandelieu-la-Napoule
  - Les berges de Siagne
- Commune de Mougins
  - Étang de Fontmerle
  - Espace départemental de la Valmasque
  - Canal de la Siagne
- Commune du Cannet
  - Les collines, dans le prolongement de la Californie

Dans le Moyen et le Haut-Pays, les documents d'urbanisme veilleront également à préserver les coteaux et lignes de crêtes fortement perçues, notamment à Grasse, Spéracèdes, Cabris, Le Tignet ,...

Dans le Haut-Pays, les documents d'urbanisme veilleront à maintenir les grands espaces naturels et agricoles du territoire notamment en stoppant le mitage, phénomène qui concerne en particulier la et les plateaux de Saint-Cézaire et Saint-Vallier-de-Thiery.

Dans l'ensemble du SCoT, pour les espaces naturels, agricoles et urbains, les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les orientations complémentaires suivantes :

- Maintenir les ripisylves, les haies, alignements d'arbres remarquables ;
- Assurer l'intégration paysagère des installations d'énergie renouvelable ;
- Privilégier des aménagements touristiques s'intégrant dans le paysage par exemple de tourisme « insolite », tourisme à la ferme ou tourisme vert ;
- Identifier les bâtiments d'intérêt patrimonial, le patrimoine vernaculaire ;
- Préserver les paysages de restanques.

Les communes s'engageront aussi à redonner une place à l'eau dans l'aménagement du territoire comme une opportunité de revalorisation paysagère et d'usages, notamment en favorisant le retour à la naturalité des cours d'eau.

Cette orientation cite les « grands paysages naturels et agricoles » à préserver, sans détailler les attentes. Pour le Tignet, ce sont notamment les coteaux et lignes de crête qui sont à préserver (plus les ripisylves, haies... déjà mentionnés). La cartographie donne un élément supplémentaire en parlant de « limiter la densification des coteaux sensibles » (qu'on retrouvera en fait dans les prescriptions liées à la loi montagne).

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments.**

### ORIENTATION 8B2 | AMELIORER LA PERCEPTION DES PAYSAGES DU TERRITOIRE

Les voiries structurantes du SCoT'Ouest jouent un rôle majeur dans la découverte du territoire. Afin d'améliorer la perception de ce dernier depuis ces infrastructures, les collectivités locales veilleront à :

- Maintenir les grandes perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du paysage du SCoT telles que les barres calcaires, les versants boisés, les grands plans agricoles, les silhouettes villageoises... (sur l'ensemble des communes du SCoT, des servitudes de vue pourront être mises en place dans les PLU), la cartographie du

SCoT propose la localisation de certains points de vue emblématiques ;

- Éviter le développement urbain linéaire le long des voiries hors agglomération pour préserver des perspectives et des points de vue vers les grands paysages ;
- Définir les conditions d'intégration des constructions sur les espaces agricoles dans leur PLU ;
- Éviter les stockages des activités en bordure d'axes exceptés les stockages temporaires pour des raisons techniques (sel) ou pour des activités particulière comme la sylviculture.

Sur le territoire du Tignet, la RD 2562 est considérée comme une voirie structurante. Celle-ci n'est pas la plus propice à la découverte du territoire au regard de son implantation, mais le PLU tentera de démontrer que ces prescriptions sont respectées.

En outre, la cartographie place aussi la RD13 comme route touristique avec des objectifs de qualité et de perception, mais cette typologie n'est reprise nulle part dans le DOO écrit.

On considèrera que les deux points qui demandent « d'éviter » ne constitue pas une obligation.

En outre, la cartographie du SCoT concernant les paysages identifie un point de vue, le long de la RD 2562, en amont de la Font du Roure pour lequel il préconise de « maintenir les perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du territoire ». Ce point de vue, situé au sein de l'enveloppe urbaine, bénéficie de perspectives visuelles restreintes, si ce n'est sur les espaces agricoles et les collines boisées de l'autre côté de la RD 2562.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments.**

Page 132, une orientation vient développer les éléments spécifiques applicables aux massifs forestiers :

### ORIENTATION 8B3 | PRESERVER LES ESPACES FORESTIERS PAR LE MAINTIEN DE L'EQUILIBRE ACTUEL

Les espaces forestiers occupent 65% des espaces naturels et 34% du territoire dans sa globalité. Le SCoT'Ouest souhaite le maintien des grands équilibres entre les espaces forestiers et les espaces naturels.

Les espaces forestiers des plans locaux d'urbanisme sont classés en zones naturelles avec éventuellement des prescriptions particulières au regard de leur intérêt paysager (gestion durable des peuplements dans le cadre d'une filière bois énergie).

Les plans locaux d'urbanisme garantissent la vocation forestière des espaces à conserver, par exemple en délimitant des Espaces Boisés Classés du fait de forts enjeux écologiques, paysagers et/ou sociaux. Le classement en Espaces Boisés Classés doit être instauré sous réserve qu'il n'entrave pas la gestion des espaces boisés notamment la défense contre l'incendie et la mise en œuvre de plan de gestion ou le développement de la filière bois.

Cette mention n'est pas très différente de ce qui avait été proposé dans la partie spécifique concernant la forêt.

Il y a là une incohérence avec la partie sur l'agriculture car il est demandé de classer les espaces forestiers en zone naturelle, alors que la partie sur l'agriculture évoquait voire incitait à une reconquête sur certains espaces. On considèrera que les deux prescriptions peuvent s'appliquer et on prendra en compte que l'agriculture n'est pas interdite en zone N par le code de l'urbanisme (les prescriptions loi montagne à suivre poseront plus de contraintes à cette reconquête).

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments.**

### Améliorer la qualité paysagère des espaces urbains et périurbains

Enfin, la page 134 présente 2 orientations concernant la préservation des silhouettes villageoises et des implantations historiques ; et la prise en compte paysagère dans les zones d'habitat diffus.

Le territoire du SCoT'Ouest est caractérisé d'une part, par des villages structurés autour d'un bourg encore bien formalisé (cas du Haut-Pays et du Moyen-Pays) et d'autre part, d'espaces d'urbanisation diffuse fortement marqués par la maison individuelle, noyant progressivement les formes et silhouettes urbaines identitaires du territoire. Le SCoT associe objectifs de production de logements, d'équipements et d'emplois à des objectifs qualitatifs.

L'objectif du SCoT est de préserver ce principe dans le cadre du développement futur et de créer les conditions favorables à l'insertion des constructions ou des nouvelles opérations dans le tissu urbain constitué ainsi qu'à sa périphérie immédiate, dans le cadre d'opérations d'aménagement de qualité.

#### **ORIENTATION 8C1** **PRESERVER LES SILHOUETTES ARCHITECTURALES TRADITIONNELLES, LA QUALITE DES CENTRES HISTORIQUES ET LE PATRIMOINE BATI**

Les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à la préservation des cônes de vue vers les silhouettes emblématiques des villages, en particulier pour les villages de Collongues, Valderoure, Saint-Auban, Le Mas et Saint-Vallier-de-Thiery, saint-Cezaire et Cabris.

Il convient aussi valoriser les silhouettes de villages perchés, ainsi que les tissus urbains « traditionnels » des villes et villages encore compacts et de veiller aussi à la qualité de leur transition avec les espaces attenants. La silhouette des hameaux doit aussi être préservée au même titre que la silhouette des villages et en particuliers eu sein du PNR.

Il convient également de garantir une bonne insertion des constructions à la trame urbaine historique (en termes de continuité, d'implantation, d'aspect extérieur, de hauteur et de volumes...), et au contexte topographique et paysager.

Ces prescriptions sont applicables au PLU du Tignet. Au-delà des silhouettes les plus emblématiques les PLU pourront définir d'autres éléments à protéger au regard du tissu urbain traditionnel.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité sur ce point.**



## ORIENTATION 8C2 | DEVELOPPER UNE APPROCHE PAYSAGERE POUR L'EVOLUTION DES ZONES D'HABITATS DIFFUS

À l'intérieur des limites d'urbanisation définies par le SCoT et des limites d'urbanisation à conforter par les PLU, les communes devront développer une approche paysagère qualitative dans le cadre des études de potentialités de densification des secteurs d'habitat peu denses et diffus. Cette approche vise notamment à définir les conditions acceptables de mobilisation de ces ressources foncières.

L'approche paysagère s'attachera notamment à :

- ne pas créer de rupture dans les continuités naturelles ou agricoles identifiées dans le cadre de la trame verte et bleue (ripisylves, haies, alignements d'arbres remarquables, etc..) ;
- Intégrer le concept de Nature en ville pour compléter le réseau écologique, valoriser le cadre de vie et le paysage urbain (cf. orientation 6.1.3) ;
- préserver/valoriser les points de vue sur les grands paysages ;
- garantir le maintien des silhouettes paysagères des villages et des cœurs historiques des villes du littoral, du Moyen et Haut-Pays ;
- ne pas créer/accroître la dilution des paysages d'entrées de villes (cf. orientation 7.4.1).

À l'extérieur des limites d'urbanisation, les zones d'habitat peu dense et diffus n'ont pas vocation à connaître de développement supplémentaire. Elles sont confortées dans leurs périmètres et leurs volumes actuels. Les documents d'urbanisme devront intégrer des règles permettant d'inscrire ces espaces dans une continuité paysagère avec les espaces agricoles et naturels environnants (taux de végétalisation, traitement des interfaces, matériaux utilisés pour les clôtures ....).

Lors de la création ou de l'agrandissement de nouvelles infrastructures et dans les projets d'extension urbaine, le SCoT incite la réalisation d'études spécifiques d'insertion paysagère. De même, les réseaux de distribution électrique devront préférentiellement être enterrés.

L'ensemble de ces prescriptions sont applicables au PLU du Tignet. Elles reprennent des éléments déjà largement développés précédemment avec quelques éléments complémentaires sur les points de vue, et des précisions sur l'habitat présent hors enveloppe urbaine.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces prescriptions.**

### 3.1.10. Les orientations en matière de prévention des risques et nuisances

Les pages 140 et 141 exposent les prescriptions concernant le risque inondation, la gestion des eaux pluviales et la prise en compte du risque de submersion :

## *Intégrer le risque inondation et submersion dans l'ensemble des réflexions*

### **ORIENTATION 9A1 | SOUTENIR L'ENGAGEMENT D'ACTIONS CONTRE LE RISQUE INONDATION**

Les orientations en matière de risque inondation sont les suivantes :

- Le SCoT encourage la prise en compte des aléas inondation par débordement des cours d'eau, submersion marine et par ruissellement dans les documents d'aménagement du territoire et les outils de gestion de l'eau.
- La prise en compte du risque inondation ne doit pas se cantonner aux limites administratives, cette gestion doit intégrer une vision globale et par bassin versant. L'EPCI constitue l'outil adapté à l'échelle intercommunale et le SMIAGE à l'échelle supra-départementale;
- Améliorer la connaissance du système hydraulique (canaux, vallons...) par l'établissement d'un inventaire.
- Les communes s'engagent à réduire la vulnérabilité des zones déjà urbanisées dans le cadre de projet de renouvellement urbain,
- Les actions des PAPI et schéma directeur pluviaux devront être prises en compte dans les réflexions d'aménagement des communes.

#### *Éléments de transversalité : risques et TVB*

- Favoriser un ralentissement dynamique des ruissellements par une protection des ripisylves le long des vallons et ruisseaux temporaires ou permanents et des zones humides et en libérant les vallons entravés par l'Homme. Par l'intermédiaire des EPCI et du SMIAGE, permettre aux cours d'eau de retrouver leur zone de mobilité. L'utilisation des EBC ne doit pas être systématique pour protéger les ripisylves, au détriment de l'entretien pour la protection des personnes ;
- Des zones d'expansion de crues et des marges de recul par rapport à l'axe des vallons (y compris les vallons secs) sont édictées. Leur mise en œuvre doit faire l'objet d'études ou consultations d'experts ;
- En cohérence avec les objectifs du SDAGE et les actions des EPCI et du SMIAGE, l'aménagement des cours d'eau en vue de limiter le risque inondation doit se faire dans le respect de la biodiversité et des continuités écologiques.

On notera tout d'abord que cette prescription ne renvoie pas explicitement vers les documents d'urbanisme comme cela pouvait être fait dans l'ensemble des autres orientations.

Ainsi le 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> points peuvent être applicables aux PLU. Mais il n'est pas précisé l'obligation de réaliser un inventaire au niveau du PLU.

Le PLU du Tignet n'aura pas à démontrer sa compatibilité avec le second point, même s'il pourra participer de cette démarche en s'intégrant à la logique territoriale de maîtrise de ces risques.

Les éléments de transversalité ont déjà été évoqués en partie TVB. Il est néanmoins précisé que l'EBC n'est pas spécifiquement l'outil attendu pour protéger les ripisylves (bien que constituant un outil pertinent), et que la mise en place des marges de reculs le long des vallons doit faire l'objet d'une étude ou d'une consultation d'experts (on considérera que cela vaut au stade des projets).

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments, lorsque qu'ils s'appliquent aux PLU.**

## ORIENTATION 9A2 | LIMITER LE RUISSELLEMENT ET PROMOUVOIR UNE GESTION INTEGREE DE L'EAU PLUVIALE DANS LES PROJETS URBAINS

Afin de limiter le risque inondation en aval et l'augmentation de la vitesse des eaux de ruissellement, le SCoT engage la démarche de naturalité (état naturel ou spontané, par opposition à l'état civilisé ou réfléchi) en termes de ruissellement dans les nouveaux projets, voire de limitation des ruissellements pluviaux déjà constatés. Il s'agit de :

- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la source
- Conditionner l'évolution du tissu bâti à la réalisation d'ouvrages de rétention pluviale aux dimensions suffisantes par rapport aux besoins du projet en cohérence avec les objectifs chiffrés du SDAGE.
- Favoriser les techniques alternatives permettant la rétention et l'infiltration de l'eau pluviale : espaces verts de pleine terre, noues, zones humides, stationnements enherbés...
- Inciter à la rétention et à la valorisation des eaux de pluie sur la parcelle tout en préservant la qualité des eaux dans les zones d'alimentation des captages d'eau potable.
- Inscrire dans les zones sensibles (coteaux, reliefs ...) des emprises au sol de construction faibles et imposer une part élevée d'espaces non artificialisés et végétalisés, pour permettre une pénétration accrue des eaux de pluie (meilleure porosité du sol).

- Inciter aux aménagements perpendiculaires à la pente (haies, restanques, oliveraies, vignes...) et limiter le défrichement dans le but notamment de réduire la vitesse de ruissellement.
- Les OAP des PLU pourront proposer un volet spécifique à la gestion du risque inondation et à la limitation du ruissellement.
- Engager ces principes de gestion de l'eau pluviale pour le bâti existant.

Concernant des opérations d'aménagement concernées par la vulnérabilité, le SCoT ajoute la nécessité de prendre en compte :

- des prescriptions supplémentaires sur l'évitement du risque inondation pour les sites de Picourenc et Sainte Anne à Peymeinade et Saint-Vallier-de-Thiery
- des orientations d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité sur le projet Cannes Grand Ouest l'opération de restructuration de la zone d'activités de la Basse Siagne
- Des actions concourant à une meilleure gestion du ruissellement seront étudiées par les documents d'urbanisme et mises en place, sous réserve de la bonne prise en compte des aléas et des spécificités des sites dans les secteurs concernés par le risque mouvement de terrains

L'ensemble de ces prescriptions peuvent être applicables au niveau des PLU même si là encore, les documents d'urbanisme ne sont pas systématiquement clairement visés.

Concernant la mention sur les opérations d'aménagement concernées par la vulnérabilité, il n'est pas défini ce à quoi elles correspondent. Les prescriptions ne concernent pas la commune du Tignet, hormis la dernière qui devra être traitée par le PLU.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments.**

## ORIENTATION 9A3 | AMELIORER LA CONNAISSANCE ET COMPOSER AVEC LES RISQUES LITTORAUX

Le risque submersion marine est connu aujourd'hui grâce à un Porter à Connaissance.

Le SCOT rappelle la nécessaire prise en compte de la connaissance du risque submersion.

Les opérations innovantes et respectueuses de l'environnement de réduction de la vulnérabilité pourront être engagées.

En lien avec les règles prescriptives du SRADDET :

- Le SCoT'Ouest consacre un chapitre sur le littoral. Il est rappelé ici qu'il est indispensable que les documents d'urbanisme communaux identifient précisément les secteurs à enjeux, définissent les aménagements permettant l'adaptation des espaces côtiers aux changements climatiques. Ils peuvent émettre des recommandations dans l'aménagement même du bord de mer.
- Les PLU littoraux devront comporter une analyse fine des friches industrielles et des zones à développer, proches du littoral, à mener sous forme, par exemple, de zooms territoriaux (ou territoires de projet), ayant vocation à bien articuler développement des filières d'excellence, développement urbain et mobilité (des personnes comme des marchandises).
- Cette analyse devra permettre de confronter les enjeux de développement et les enjeux de gestion du risque submersion.
- les recommandations du PAC «submersion marine» devront être mises en œuvre de manière systématique dans les projets d'aménagement.,

**Le PLU du Tignet n'est pas concerné par ce sujet.**

## *Renforcer la protection du territoire face à l'intégralité des autres risques*

Les épisodes de sécheresse étant de plus en plus fréquents, le risque incendie de forêt sera de plus en plus intense. Dans le cadre de son adaptation au changement climatique, le SCoT'Ouest donne les objectifs suivants :

- Ne pas aggraver l'exposition au risque incendie en interdisant la création de nouveaux secteurs mités par l'urbanisation. Dans les zones existantes : obliger au débroussaillage réglementaire autour des habitations, notamment en imposant aux documents d'urbanisme le rappel de la réglementation en vigueur concernant les obligations individuelles et collectives par rapport au débroussaillage, à l'entretien des ouvrages de défense...
- Inscrire, autant que possible, sur les interfaces agglomérations/forêts des obligations de recul des constructions d'une profondeur de 30 à 50 mètres en y assurant les obligations collectives et individuelles de débroussaillage, au-delà des obligations déjà inscrites dans les PPRIF existants.
- Prévoir et autoriser les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs et à la défense contre les incendies (aires de retournement, citernes, débroussaillage, vigies...) ;

### *Éléments de transversalité : Risques et Agriculture*

- Préserver au mieux les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles dans les espaces naturels et plus particulièrement dans les secteurs d'interface habitat/forêt (favoriser les coupures agricoles plantées, les espaces de pâtures) ;
- Favoriser le développement de zones agricoles dans les espaces tampons, en limite de zones résidentielles, pour faire office de zones de coupe-feu ;

Concernant le risque d'incendie de forêt, il est imposé aux PLU l'intégration d'un rappel aux OLD notamment (documents non opposables).

Les PLU devront aussi envisager des marges de recul supplémentaires par rapports aux massifs forestiers en sus des obligations des PPRif, ce qui est en fait prévu par le code forestier pour les zones AU (50 m).

Ils devront prévoir et autoriser l'ensemble des aménagements nécessaires à la défense incendie.

Enfin, la préservation ou le développement des zones agricoles comme espace tampon devra être favorisé (non obligatoire donc).

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments, lorsque qu'ils sont obligatoires.**

Le risque mouvement de terrain concerne la quasi-totalité du territoire du SCoT'Ouest. Dans ce contexte, les objectifs sont les suivants :

- Reconnaître la végétation comme vecteur de limitation du risque mouvement de terrain
- Informer et s'assurer de la bonne prise en compte du risque sismicité à chaque point du territoire
- Exclure des zones de risque fort connues l'augmentation de l'exposition des biens et des personnes, notamment en gelant les secteurs les plus exposés aux glissements et mouvements de terrain (ex : zones non aedificandi)
- Informer et faire prendre les dispositions nécessaires dans les opérations d'aménagement et les autorisations d'urbanisme concernant le risque sensible des retraits et gonflements des argiles face auquel le territoire est confronté, et les parades nécessaires à envisager (techniques de construction adaptées).
- Intégrer le risque sismique dans la construction nouvelle, la mise en œuvre des ouvrages publics, le suivi des infrastructures nouvelles et ses incidences potentielles.

Les risques technologiques concernent en particulier les espaces urbanisés du littoral et du Moyen-Pays. Il s'agit de :

- Spécialiser les zones industrielles accueillant des risques technologiques pour leur réserver des implantations pertinentes, à l'écart des incidences nouvelles sur la population ou les tiers
- En fonction des enjeux, et proportionnellement au niveau du risque technologique, les documents d'urbanisme doivent :
  - Maîtriser l'urbanisation à proximité des sites à risques existants ;
  - Tenir compte à la fois de la proximité des lieux d'habitation mais aussi de la sensibilité des milieux dans l'implantation des activités générant des risques.



Ces éléments sont opposables aux PLU. On précisera que les PLU n'ont pas pour rôle de faire de l'information.

**Le PLU devra démontrer sa compatibilité avec ces éléments.**

*Assurer la qualité du cadre de vie grâce à la réduction de la pollution de l'air et des nuisances sonores*

Page 145, deux orientations sont détaillées afin de réduire la pollution de l'air et les nuisances sonores :

**ORIENTATION 9C1 RÉDUIRE LA POLLUTION DE L'AIR EN PARTICULIER DANS LES ZONES D'HABITAT POUR ASSURER LA SANTÉ DES HABITANTS DU SCOT'OUEST**

Outre la nécessité de réduire les pollutions pour limiter l'impact sur l'environnement, il s'agit aussi de préserver la santé des habitants du SCoT. Dans ce cadre, les Orientations et Objectifs en matière de déplacement et d'énergie concourent à la limitation des pollutions atmosphériques néfastes pour la santé publique

En parallèle, les PLU devront mettre en place une réflexion sur la localisation des zones d'habitat afin de limiter l'exposition aux pollutions atmosphériques (autoroutes, zones industrielles, aéroports...).

L'utilisation du végétal comme puits de Carbone et comme barrière à la dispersion des polluants devra être étudiée dans les projets urbains.

**ORIENTATION 9C2 VEILLER À LA LIMITATION DES NUISANCES SONORES ET À L'EXPOSITION DES LOGEMENTS À CES NUISANCES**

Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement pour la voie ferrée et pour l'autoroute sont à la charge de l'Etat. D'autres PPBE sont en cours sur le territoire (PPBE de Grasse, PPBE CACL...). Le PPBE s'inscrit dans la continuité des cartes de bruit. Il consiste à prévenir les effets du bruit, à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit jugés excessifs et à préserver d'éventuelles zones de calme. Il est établi pour une durée maximale de 5 ans.

Le SCoT rappelle donc la nécessité de limiter l'exposition des personnes au bruit et en premier lieu de réduire les sources de bruits dans l'environnement.

La commune du Tignet n'est pas particulièrement concernée par la pollution de l'air (pas d'autoroutes, zones industrielles, aéroports...), mais pourra réfléchir à la localisation des zones d'habitat par rapport à ce risque (si possible, car le potentiel UNA / UPRU mobilisable pour le projet de PLU est en quelque sorte « figé »).

Le dernier point est non opposable mais peut être traité par le PLU.

**Le PLU devra démontrer, si possible, sa compatibilité avec ces éléments.**

### 3.1.11. Améliorer la gestion des déchets et permettre la mise en place d'une économie circulaire

Cette problématique est développée aux pages 148 et 149 :

Les structures compétentes devront respecter le plan de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) inclus dans le SRADET de la Région Sud PACA.

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets fixe de :

- Réduire de 10 % la production de l'ensemble des Déchets Non Dangereux des ménages et des activités économiques, dès 2025 par rapport à 2015. Cela représente un évitement de l'ordre de 600 000 tonnes entre 2025 et 2031.
- Développer le réemploi et augmenter de 10% la quantité des déchets non dangereux non inertes faisant l'objet de préparation à la réutilisation.  
Le PRPGD retient également 4 objectifs de valorisation des déchets non dangereux non inertes :
- Valoriser 65 % des déchets non dangereux non inertes en 2025 (+1 200 000 t/an / 40% en 2015)

- Augmenter de 120 000 tonnes les quantités de déchets d'emballages ménagers triés et atteindre dès 2025 les performances nationales 2015 de collectes séparées des emballages par typologie d'habitat (+55% par rapport à 2015)
- Trier à la source plus de 450 000 tonnes de biodéchets (ménages et gros producteurs) dès 2025 (+340 000 t/an par rapport à 2015)
- Valoriser 90% des quantités de mâchefers produites par les Unités de Valorisation Énergétique en 2025 puis 100% en 2031 (+130000t)

L'objectif réglementaire à atteindre est la valorisation de plus de 70% des déchets issus de chantiers du BTP inertes et non inertes dès 2020 (+2 100 000 t).

Il a été retenu dans le cadre du PRPGD que 70% des déchets dangereux collectés devaient être valorisés (matière et énergie) en 2025, soit près de 240 000 tonnes supplémentaires à traiter dans ces filières par rapport à 2015.

À l'échelle du SCOT'Ouest, la capacité combinée des Unités de Valorisations Énergétiques (UVE) ne permet pas de répondre à la saisonnalité du territoire et le traitement des OM (ordures ménagères) brutes malgré le Centre de Valorisation Organique (du Broc). Il est donc nécessaire de développer les outils de la chaîne de traitement et d'installer une Installation de Stockage de Déchets non dangereux (ISDND). Le centre de tri de Cannes en présence est trop petit. Il doit être développé voir agrandi en prévision du déploiement de la consigne « tout plastique ». La problématique centrale du territoire réside dans le traitement des Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) ainsi que le traitement des déchets verts.

Le SCOT souhaite aussi rappeler que la problématique des déchets dépasse le strict territoire du syndicat. Les solutions à trouver se situent à l'échelle du bassin Azuréen (qui comprend l'Est Var au sens du Plan Régional de Prévention et de Gestion des déchets), comme cela est bien inscrit dans le SRADET.

Une introduction est faite concernant le PRPGD. Aucun élément n'est directement opposable à un PLU local.

**Le PLU du Tignet n'aura pas spécifiquement à démontrer sa compatibilité avec ces éléments.**

#### ORIENTATION 10A1 | REDUIRE LA QUANTITE DE DECHETS A LA SOURCE

Optimiser la gestion des déchets c'est d'abord réduire la quantité de déchets produits et atteindre les objectifs régionaux. À cette fin, les structures compétentes mettront en œuvre :

- Des campagnes de sensibilisation à la limitation de la production de déchets (produit en fin de vie) et du gaspillage ainsi que les réflexes de tri sélectif pour :
  - Les habitants ;
  - Les entreprises ;
  - Les touristes (amélioration du tonnage de tri sélectif) ;
- Des outils de communication pour les structures compétentes.

Ces éléments ne sont pas applicables aux PLU et concernent des politiques publiques.

**Le PLU du Tignet n'aura pas à démontrer sa compatibilité sur ce point.**

## ORIENTATION 10A2 | FAVORISER LE TRI SELECTIF ET LA VALORISATION DES DECHETS

La performance du tri sélectif et de la valorisation est un objectif du SCoT pour rationaliser la production de déchets et permettre un meilleur traitement. Le SCoT se fixe donc pour objectifs de :

- Développer la collecte du tri sélectif par la multiplication des points d'apports.
- Prévoir la gestion des déchets en amont des opérations d'aménagement ;
- Développer et rendre obligatoires les collectes sélectives chez les particuliers (bio déchets, tri sélectif, cartons...) et les entreprises.
- Inciter la population à la valorisation des produits en fin de vie et permettre l'installation d'unité de compostage de proximité ;
- Accroître les dispositifs et les démarches incitant au compostage sur le territoire ;
- Renforcer la gestion des déchets à l'échelle des zones d'activités et favoriser le tri sélectif dans le sens de l'émergence des économies circulaires du territoire ;
- Adapter les déchetteries, plus ergonomiques et plus attractives.
- Promouvoir le réemploi par la création de ressourceries et en prévoyant des espaces supplémentaires par exemple en continuité des déchetteries existantes.

Ces éléments ne sont pas donnés comme directement applicables aux documents d'urbanisme. Ils sont très peu transposables de toute façon à ces documents.

On pourra envisager dans les PLU de prévoir les espaces dédiés à la collecte des déchets, l'amélioration des conditions de collecte (largeur de voirie, aires de retournement ...) voire une obligation de mise à disposition du foncier nécessaire dans le cadre des opérations d'aménagement (par exemple à travers les OAP). Pour cela, le PLU est néanmoins dépendant de la transmission des secteurs où les capacités de collectes doivent être renforcées, par les services en charge de la collecte et de la valorisation des déchets.

En cas de projet (l'échelle communale n'est sûrement pas la bonne échelle pour le planifier), le PLU pourra prévoir la réservation foncière permettant de développer une déchetterie, une ressourcerie ou tout autre procédé de traitement ou valorisation des déchets.

Le reste relève essentiellement de la politique publique, et du civisme.

**Le PLU du Tignet démontrera autant que possible avec le peu d'outils à disposition la compatibilité avec ces éléments.**

## ORIENTATION 10A3 | PERMETTRE LA CREATION D'OUTILS DE TRAITEMENT A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE (REGIONALE / BASSIN AZUREEN)

Comme souligné dans le PRPGD, la gestion des déchets doit être une réflexion à l'échelle du bassin de vie afin de mutualiser les moyens. Dans ce cadre, le SCoT prévoit de :

- continuer les démarches engagées avec les EPCI voisines sur la valorisation énergétique des déchets ;
- compléter le maillage de centres de mise en balle et de stockage temporaire avant acheminement vers les centres de valorisation énergétique afin de gérer au mieux les périodes de pics. Ces centres devront être positionnés dans un souci de respect du voisinage, de l'environnement (biodiversité, nuisances olfactives et sonores) et du paysage. Des solutions techniques d'étanchéité pour garantir l'intégrité des sols et de l'eau devront impérativement être mises en place.
- doter le territoire d'équipements de gestion et de traitement des déchets complémentaires : particulièrement pour les déchets verts et bio déchets, en permettant le traitement des déchets de territoire et du bassin Azuréen en cohérence avec le Plan régional. En attente d'études complémentaires, le SCoT prévoit une localisation préférentielle sur la commune de La Roquette-sur-Siagne.

Le PLU devra permettre de mettre en place les outils traduisant les politiques régionales sur le développement de ces outils.

**Le PLU du Tignet démontrera sa compatibilité sur ce point par la prise en compte des politiques et documents supra-communales, notamment si un projet spécifique venait à émerger sur le territoire.**

### 3.1.12. Préserver la ressource en eau : assurer sa qualité et maîtriser les besoins

#### Assurer la qualité et la quantité de l'eau sur l'ensemble du territoire

Ce point est traité en 3 orientations, page 153 :

#### **ORIENTATION 11A1 | SOUTENIR LES ACTIONS POUR LA QUALITE DES EAUX SOUTERRAINES ET DE SURFACE**

##### *Éléments de transversalité : Eau et TVB*

En compléments des orientations et objectifs relatifs à la trame verte et bleue, assurer la protection des linaires de cours d'eau, des canaux et des zones humides.

Protéger au moyen de servitudes d'utilités publiques les périmètres de captage et assurer une maîtrise foncière sur les périmètres de captage présents et à venir, afin d'assurer la compatibilité des usages. Il s'agit aussi de favoriser les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et compatibles avec la préservation des ressources en eau

Les documents d'urbanisme doivent dans la mesure du possible de mettre en œuvre les moyens réglementaires et fonciers, garantissant la conservation et la protection de tous les captages et pompages exploités, ainsi que leurs périmètres de protection associés ;

Dans le cas où les captages ne seraient pas encore couverts par une DUP de protection opposable, demander les PLU pourront intégrer par anticipation les études hydrogéologiques.

Par ailleurs, des zones de sauvegarde de la ressource pour l'alimentation en eau sont en cours de définition et devront être intégrées au fur et à mesure de l'avancée des études dans les documents d'urbanisme. Des mesures de sanctuarisation pourront alors être appliquées

Les éléments de transversalité ne sont pas un complément, ceci était déjà demandé.

Un PLU n'a pas vocation à mettre en place des servitudes d'utilité publique (SUP). Il doit par contre les annexer.

Concernant la maîtrise foncière, l'outil mobilisable est surtout la mise en place du droit de préemption urbain sur ces espaces (un PLU est nécessaire).

Le PLU n'a aucune incidence sur le type de pratique agricole.

Les PLU pourront en sus protéger les captages lorsque la SUP n'est pas en place. Ils ne pourront par contre pas anticiper des études non existantes.

Si existantes, des zones de sauvegarde de la ressource en eau potable devront être protégées.

**Le PLU du Tignet démontrera sa compatibilité essentiellement sur les points déjà évoqués dans la TVB.**

#### **ORIENTATION 11A2 | GARANTIR LE BON EQUILIBRE QUANTITATIF DES COURS D'EAU**

Outre le label rivière sauvage sur l'Esteron, le territoire du SCoT'Ouest doit viser un équilibre quantitatif sur l'ensemble de ses cours d'eau.

Un projet pilote (expérimental) du territoire s'inscrit dans cet objectif : il s'agit du projet re-use (réutilisation de l'eau usée sortie des STEP). Le procédé de traitement membranaire de la Station d'Épuration Aqua Viva, permet d'obtenir des rendements épuratoires bien supérieurs aux obligations réglementaires. L'eau ainsi traitée peut être réutilisée en arrosage de golfs et d'espaces verts, nettoyage ou irrigation des espaces agricoles. Ce sont ainsi 18 millions de m<sup>3</sup> d'eau traitée qui pourraient être utilisés.

Le SCoT reconnaît les qualités de ce projet en cours de réflexion, notamment en matière de redistribution de l'eau et de maintien du débit écologique. Le syndicat souhaite en permettre la mise en œuvre sur le territoire dès sa validation.



Ces éléments n'ont aucune opposabilité dans les PLU.

**Le PLU du Tignet n'aura pas à démontrer sa compatibilité sur ce point.**

### **ORIENTATION 11A3 | VEILLER A UN TRAITEMENT OPTIMAL DES EAUX USEES ET SOUTENIR LES PROJETS INNOVANTS**

La quasi-totalité des stations d'épuration présente un niveau conforme et une bonne performance en équipement au sein du SCoT. Pour autant, le SCoT fixe les objectifs suivants :

- Mettre constamment à niveau les systèmes d'assainissement : réseaux de collecte et les stations d'épuration en fonction des capacités d'accueil des documents d'urbanisme.
- Améliorer la connaissance des systèmes d'assainissement non collectifs et les mettre en conformité avec la réglementation
- Favoriser le raccordement des projets urbains à l'assainissement collectif
- Mettre en conformité l'utilisation de l'assainissement non collectif des eaux usées avec les exigences du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).
- Lutter contre les eaux claires parasites
- Développer la valorisation énergétique des eaux usées (récupération de chaleur) et des boues (méthanisation)
- Le développement urbain doit se faire en adéquation avec la capacité et les performances des équipements, et l'acceptabilité des milieux récepteurs;
- Le SCoT incite les intercommunalités à réaliser un zonage pluvial et un zonage d'assainissement
- Le compostage des boues pourra être encouragé

Concernant ces éléments, les PLU devront permettre l'entretien et l'évolution des STEP existantes.

Les développements urbains devront se faire selon les capacités des équipements existants ou futurs.

Pour ce qui est de « favoriser » le raccordement des projets urbains à l'assainissement collectif, les PLU respectent les schémas directeurs et zonages d'assainissement.

Les autres éléments sont de la politique publique, de l'instruction, du contrôle, voire du pouvoir de police... Les PLU pourront rappeler ces obligations.

**Le PLU du Tignet démontrera sa compatibilité sur les points qui concernent les PLU (aucune STEP sur le territoire).**

### Maitriser les besoins en eau et adapter la croissance à la ressource

Ce point est traité en 2 orientations page 155 :

### **ORIENTATION 11B1 | FAVORISER LES ECONOMIES D'EAU ET PROMOUVOIR DES PROJETS URBAINS ECONOMES**

L'enjeu lié à l'eau potable suppose en premier lieu de favoriser l'économie qu'on en fait. C'est pourquoi le SCoT souhaite que les projets urbains soient ambitieux et exemplaires en termes de gestion de la ressource en eau. Les pistes d'actions sont les suivantes :

- Proposer dans le cadre des opérations urbaines innovantes une réflexion sur la distinction entre réseau d'eau potable et réseau d'eau domestique permettant de procéder à une valorisation à grande échelle des eaux précipitées ou des eaux sorties des STEP ;
- Inciter pour chaque projet structurant (et en particulier les espaces économiques à vocation industrielle) du SCoT à se doter de solutions décentralisées de traitement des eaux usées pour soulager les stations d'épuration actuelles, et valoriser le réemploi des eaux pluviales dans le cas d'un double réseau ou des usages quotidiens compatibles.
- Le SCoT rappelle que le territoire s'inscrit dans le cadre de l'élaboration d'un Plan de gestion de la ressource en eau (PGRE), sur un bassin versant de la Siagne, déjà aujourd'hui en forte tension quantitative.

Le premier élément ne présente pas de réelle opposabilité dans les PLU car demandant dans « les opérations urbaines innovantes » (qu'est-ce ?), une « réflexion » (le PLU impose ou pas, il ne demande pas de réfléchir).

**On considérera que le PLU n'a pas à démontrer sa compatibilité avec cet élément.**

Pour le second, les outils restent tout de même assez peu nombreux dans la mesure où l'on parle d'incitation (bonus de hauteur ou de CES en cas de mise en place d'un tel système par exemple ?). Puisqu'on parle de traitement et non de pré-traitement, précisons qu'il était demandé ci-dessus de se raccorder au réseau collectif ce qui n'est donc plus le cas ici (une forme de contradiction – puisque remettre les eaux traitées dans le réseau collectif reviendrait à le surcharger en eaux claires). Les STEP sont dimensionnées selon des modèles qui intègrent le raccordement de populations nouvelles (en sous charge elles fonctionnent souvent mal). Le contrôle d'ouvrage privé est moins facile.

Concernant le dernier point, le PRGE est encore en cours d'élaboration et ne s'applique donc pas.

**Le PLU du Tignet démontrera sa compatibilité sur le deuxième point dans la mesure du possible.**

**ORIENTATION 11B2 | SECURISER L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE**

*Adaptation au changement climatique*

Le stress hydrique subi en région PACA amène le SCoT à engager des démarches pour garantir l'approvisionnement en eau potable. En parallèle des économies d'eau potable, le SCoT'Ouest prévoit de :

- En cohérence avec le SDAGE, les Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) et le Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE), envisager la réalisation d'un schéma directeur d'eau potable qui s'assure de l'adéquation entre les besoins (présents et futurs) et la ressource, et qui prévoit les actions à mener et les travaux à réaliser.
- Poursuivre le renouvellement des réseaux d'adduction, de distribution et des branchements en Eau Potable pour garantir les meilleurs rendements de réseaux (publics et privés) ;
- Conditionner la réalisation des projets urbains (de renouvellement ou d'extensions de l'urbanisation) à la présence ou la création de réseaux et d'infrastructures suffisants.

La commune pourra « envisager » de réaliser un schéma directeur d'AEP. Un zonage de l'alimentation en eau potable est par contre légalement obligatoire.

Le renouvellement réseau n'est pas une prérogative des PLU qui doivent s'assurer de ne pas bloquer ces renouvellements.

Un PLU doit légalement démontrer la suffisance de la ressource en eau au regard des projets qu'il prévoit, ou à défaut classer les zones non desservies en zone 2AU ce qui de fait répond au dernier point.

**Le PLU du Tignet démontrera sa compatibilité uniquement avec ce dernier point.**

**3.1.13. Viser la sobriété énergétique et augmenter la production d'énergie renouvelable**

Cette partie est développée aux pages 158 et 159 (le dernier encart concerne le cas spécifique de Valderoure et n'est pas détaillé ci-dessous) :

Le SCoT doit donner les conditions au territoire pour atteindre les objectifs fixés par le SRCAE et maintenant le SRADDET.

Il s'agit de diminuer la consommation totale d'énergie primaire de 27 % en 2030 et 50 % en 2050 par rapport à 2012. Par ailleurs, en lien avec la charte du Parc, il s'agit de viser l'autonomie énergétique du territoire à minima sur le périmètre du Parc mais cet objectif peut s'appliquer à l'ensemble du SCoT

## ORIENTATION 12A1 | LIMITER LES BESOINS ENERGETIQUES LIES AUX DEPLACEMENTS

*Éléments de transversalité : Transport et énergie*

En lien avec les objectifs relatifs aux déplacements et à la mobilité, le SCoT incite à la limitation du besoin en déplacement individuel et à la promotion des modes de déplacements plus durables en :

- Favorisant la mixité fonctionnelle ;
- Priorisant l'urbanisation dans les espaces desservis (ou qu'ils le seront) par les transports en commun à haut niveau de service ;
- Maillant le territoire de bornes de recharge électrique et en favorisant l'auto-partage. Est mise en exergue le besoin d'établir, en conséquence, un schéma de recensement des bornes, en parallèle de la limitation du besoin en déplacement, promouvoir l'utilisation de carburant à moindre impact environnemental

Le premier encadré n'en réfère pas aux PLU.

Concernant la première orientation, les 2 premiers éléments sont issus de la partie transport dans des termes équivalents.

Pour le dernier point, on rappellera que l'inventaire des bornes est une obligation légale dans les diagnostics de PLU. Les bornes sont repérées sur des supports accessibles en ligne ou des applications.

Le maillage du territoire en bornes reste une politique publique (les fonciers pour le stationnement sont très largement de maîtrise publique). Pour favoriser l'auto-partage, l'article L151-31 du CU pourra être mobilisé.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité sur ces éléments.**

## ORIENTATION 12A2 | PROMOUVOIR LA RENOVATION DES BATIMENTS

Le SCoT identifie des sites de renouvellement urbain qui vont permettre de participer à l'atteinte des objectifs en matière de rénovation des bâtiments énergivores ou de démolition-reconstruction de bâtiments plus sobres.

Le SCoT souhaite donc réaffirmer la nécessité de rénover le parc existant, un des leviers d'actions pour les économies d'énergie, notamment dans le Haut-Pays.

Prévoir et assurer la réhabilitation énergétique de 50 % du parc de logements anciens (construits avant 1975) à horizon 2050 en réalisant des réhabilitations de niveau réglementaire BBC Énergétique Rénovation ou de niveau passif. L'effort en matière de réhabilitation énergétique devra également porter sur le parc d'équipements publics et bâtiments tertiaires.

Le DOO est très clair sur le fait que l'attente de compatibilité passe uniquement par la mobilisation des sites de renouvellement urbain (qui peuvent le cas échéant ne pas être mobilisé comme cela est évoqué dans les parties dédiées).

Le dernier point est peu traduisible par les PLU (hormis bonus si réhabilitations faites).

**Le PLU pourra démontrer sa compatibilité sur ce point sur cette base.**

## ORIENTATION 12A3 | PROMOUVOIR DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT A HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Pour la production de bâtiments neufs, le SCoT fixe les orientations suivantes :

- Les projets urbains structurants, notamment ceux de grande ampleur, innovent et inventent les conditions de la transition énergétique. Les énergies alternatives y seront prioritairement développées (matériaux bio-sourcés) ;
- les projets urbains structurants doivent viser le neutralité carbone.
- Le SCoT permet la mise en place des solutions nouvelles comme la thalassothermie
- L'emploi du bois-énergie, l'installation de réseaux de chaleurs mutualisés et la généralisation de l'eau chaude sanitaire (ECS) sont promus dans les projets structurants. Le bois énergie répond au double objectif de développer l'économie locale et d'entretenir les espaces naturels ;
- Dans les sites structurants (visés au SCOT), des bonifications de droits à construire peuvent être accordées aussi souvent que les communes le souhaitent lorsque les projets de construction respectent des normes supérieures à la réglementation minimale actuelle.

*Éléments de transversalité : Energie, TVB, Paysage*

- Encourager la présence du végétal en ville pour agir contre les ilots de chaleur urbaine.
- Accompagner l'adaptation de la filière de l'artisanat aux exigences de performances des bâtiments (nombre d'artisans labellisé RGE permettant aux particuliers d'obtenir un crédit d'impôts)
- Faire de la Basse Vallée de la Siagne un site emblématique et pilote d'une transition vers un développement durable visant l'équilibre entre politiques sectorielles et l'adaptation au changement climatique.

Les 3 premiers points peuvent être traités pour partie par les PLU : pour le premier et second point en s'appuyant notamment sur l'article L151-21 du code de l'urbanisme (difficile tout de même d'imposer de l'innovation ou de l'invention au niveau du PLU si on n'a pas de projet en face) ; pour le second et le quatrième, toujours par le biais de cet article ou par les bonus évoqués après, ou en réservant les terrains pour le développement d'un réseau de chaleur par exemple ; pour le cinquième point en précisant les conditions de mobilisation de l'article L151-28 du CU sur les bonifications environnementales.

Le troisième point est peu pertinent sur le territoire du Tignet.

L'élément de transversalité est déjà traité auparavant, pas seulement dans les parties citées d'ailleurs, mais aussi dans les chapitres concernant la conception des secteurs en PRU, UNC ou UNA. Y est intégré la notion de lutte contre les ilots de chaleur.

Les 2 derniers points sont pour le premier non traductibles dans un PLU, pour le second ne concerne pas le PLU du Tignet.

**Le PLU du Tignet devra donc démontrer sa compatibilité avec ces éléments sur cette base.**



## ORIENTATION 12A4 | PERMETTRE UNE MEILLEURE AUTONOMIE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

En parallèle des économies d'énergie, le SCoT s'engage dans le développement des énergies renouvelables, les objectifs sont les suivants :

- Le développement des énergies renouvelables doit se faire prioritairement sur des espaces anthropisés et dans le respect de la qualité de l'air avec pour objectif la valorisation des surfaces bâties existantes pour le déploiement des solutions de production d'énergies durables ; En cas d'impact d'un projet de production d'ENR sur une zone à valeur agronomique avérée, le SCoT Ouest conditionne sa réalisation aux modalités suivantes :
  - consultation systématique de la Chambre d'Agriculture
  - réalisation d'une étude d'impact agricole
  - localisation sur les cartes du SCoT par évolution du document d'urbanisme
- Le SCoT encourage les PLU à se doter progressivement d'une OAP thématique "transition énergétique" pour permettre une traduction pré-opérationnelle des objectifs du SRCAE, du PCAET et pour afficher les ambitions communales en matière de production d'énergie ;
- Favoriser la production d'énergie renouvelable locale, notamment à partir de l'énergie solaire, de l'hydroélectricité...
- Structurer la filière bois-énergies du SCoT autour de la démarche d'agro-sylvo-pastoralisme pour doter les acteurs de véritables plans de gestion, de solutions de collectes, de traitement et de valorisation énergétique in situ (réseau de chaleur bois à réaliser) ;
- En relation avec le tissu industriel, étudier les possibilités d'utilisation de l'énergie/chaleur fatale ;
- Développer la valorisation énergétique des eaux usées (récupération de chaleur et des boues, méthanisation...)

### *Eléments de transversalité : Milieux forestiers*

- Mettre à profit les ressources en bois et la filière bois-énergie en place sur le territoire, dans le respect et le contrôle de l'impact sur l'environnement ;
- Miser sur le potentiel solaire du territoire et encourager l'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur les toitures et la création d'unités productives sur les sites déjà anthropisés. L'installation de panneaux solaires sur les toitures pourrait notamment être encouragée sur les bâtiments pastoraux isolés (abris pastoraux, cabanes d'alpage, bergeries,) ne bénéficiant pas du raccordement aux réseaux ;
- Étudier la possibilité de développement de la géothermie, la thalassothermie en portant une attention particulière à la qualité des milieux aquatiques ;
- Accompagner la mise en œuvre du PCAET.

L'ensemble de ces éléments sont plus ou moins applicables au niveau des PLU que ce soit en phase de diagnostic (où il y a des obligations légales sur le fait d'étudier ces capacités), ou en phase opérationnelle si des projets existent.

**Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces points.**

### 3.1.14. Principes de mise en valeur de la mer et du littoral et modalités d'application de la loi littoral

**Le PLU du Tignet n'est pas concerné par cette partie.**

### 3.1.15. Principes de mise en valeur de la montagne et mise en œuvre des unités touristiques nouvelles

Une carte est proposée page 172 mais contrairement aux autres cartes du DOO, n'est pas reprise à part. Peu d'éléments nouveaux apparaissent sur cette carte.

A noter que la carte ne recense aucun centre ancien sur la commune alors que le Tignet est cité ensuite dans les prescriptions.

Sont ensuite développés page 179 les éléments de protection des milieux montagnards :

## A1 / Les orientations du SCoT prises pour la protection des grands ensembles naturels et paysagers du patrimoine montagnard

Les Préalpes de Grasse couvrent l'ensemble des Communes du Haut-Pays ainsi que les Communes de Saint-Cezaire-Sur-Siagne, le Tignet, Spéracèdes et Cabris.

Ces 17 Communes sont concernées par les dispositions de la loi Montagne, et les prescriptions de la Directive Territoriale d'Aménagement.

Elles sont également concernées (à l'exception de la Commune du Mas) par les dispositions de la Charte du Parc Naturel des Préalpes d'Azur.

Le SCoT'Ouest reconnaît son espace montagnard comme un ensemble vaste et diversifié de milieux fragiles et sensibles, très exposés aux pressions de l'urbanisation et des loisirs, et

qui mérite d'être protégé et mis en valeur, notamment à partir d'un développement local basé sur l'agriculture, la forêt, la transition écologique et énergétique, cohérente avec la conservation des milieux et des sites.

Le patrimoine des Préalpes d'Azur est marqué par la présence de milieux et paysages naturels emblématiques qui forment une toile de fond spectaculaire au territoire. Les communes doivent préserver ce patrimoine à l'aide des outils mis en place dans les PLU en respectant l'ensemble des prescriptions détaillées des Modalités d'Application de la Loi Montagne décrites ci après dans la partie A2, transcrites à partir des éléments contenus au sein de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes.

## A2 / Les modalités d'application de la loi montagne pour la protection et mise en valeur du patrimoine montagnard

Certains articles de la loi montagne, codifiés dans le code de l'urbanisme, font l'objet de modalités d'application, inscrites dans la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes (DTA) approuvée par décret n° 2003-1169 du 2 décembre 2003. En cohérence avec ces orientations, le SCOT vise à préciser ces éléments dans le présent DOO afin de garantir la protection des espaces montagnards concernés.

Les modalités d'application de la loi montagne concernent : les espaces, paysages et milieux remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, les espaces agricoles et pastoraux à préserver, les espaces paysagers sensibles, les espaces naturels et les modalités d'urbanisation.

Deux secteurs sont identifiés dans la DTA pour définir ces modalités :

- la frange Sud de la zone montagne, située dans le Moyen-Pays tel qu'identifié dans la DTA ;
- le Haut Pays.

A ce titre, il convient de rappeler que le SCoT Ouest a fait le choix de structurer son territoire autour de 3 unités dont le Moyen-Pays et le Haut-Pays dont les limites ne correspondent strictement pas au découpage opéré par la DTA. Ainsi, les communes du SCoT Ouest incluses :

- dans le Haut-Pays de la DTA sont Escragnoles, Caille; Andon, Séranon, Valderoure, Saint Auban, le Mas, Briançonnet, Gars, les Mujouls, Collongue et Amirat

- dans la frange sud de la DTA sont Saint-Cezaire-sur-Siagne, le Tignet, Spéracèdes, Cabris et Saint-Vallier-de-Thiey

Les espaces à protéger sont représentés sur la cartographie du DOO intitulée Modalités d'application de la loi montagne. Cette carte fait partie intégrante du DOO.

Il est à noter que lorsque plusieurs protections concernent un espace, ce sera la plus restrictive qui doit être appliquée.

La partie A1 est peu ou prou un rappel des objectifs de la Loi Montagne. Elle indique que les prescriptions décrites dans la partie A2 doivent être respectées et détaillées dans les fiches ci-après.

Il est indiqué en partie A1 que l'ensemble des communes sont concernées par les dispositions de la **Charte du PNR des Préalpes d'Azur**, hors commune du Mas, **mais le Tignet n'est pas non plus concerné**.

### A.2.1 - Les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard (article L122-26 du Code de l'Urbanisme)

#### • **Champ d'application :**

Ces espaces, paysages et milieux les plus remarquables sont identifiés sur la carte loi Montagne du DOO. Leur délimitation devra être assurée par les documents d'urbanisme,

Divers critères, parmi lesquels on peut citer la diversité et la richesse des écosystèmes ou des paysages, la variété d'espèces, flore ou faune, le caractère typique et la notoriété de certains sites ou espaces, ont permis de désigner les espaces paysages et milieux les plus remarquables suivants :

Pour la frange sud des Préalpes de Grasse, le SCoT ouest identifie les espaces suivants :

- le grand cadre paysager ;
- les crêtes et les versants des Préalpes de Grasse ;
- les gorges de la Siagne ;
- les grottes et vestiges préhistoriques de Saint-Cézaire-sur-Siagne et de Saint-Vallier-de-Thiery;

Pour le Haut Pays, le SCoT ouest identifie les espaces suivants :

- les plaines et plateaux parmi lesquels figurent la plaine agricole de Caille;
- -les gorges, cluses et cours d'eau parmi lesquels figurent les gorges de la Haute Siagne; les cluses d'Aiglun, des Mujouls de Saint Auban, le cours d'eau de l'Estéron.

#### • **Les dispositions applicables :**

Pour la frange sud des Préalpes de Grasse (DTA pages 91 et 92) :

- le grand cadre paysager doit être préservé. Sous réserve d'un traitement respectueux de la valeur paysagère de ces sites, ne sont admis que les travaux de construction, d'aménagement et les installations liés aux infrastructures d'intérêt général, ainsi que les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou de loisirs de pleine nature.
- les dispositions applicables aux gorges des rivières sont identiques à celles précisées à celles mentionnées pour les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du Haut Pays détaillées ci après (\*)
- les grottes et vestiges préhistoriques ne peuvent faire l'objet que d'aménagements légers liés et nécessaires à leur mise en valeur.

#### **Pour le Haut Pays (DTA page 123 à 125) :**

- La plaine agricole de Caille, à forte valeur paysagère, doit être protégée.
- Dans les autres espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel, seuls peuvent être implantés ou autorisés (\*) :
  - les aménagements légers liés à l'accueil et à l'information du public ou nécessaires à la pratique des sports et des activités de loisirs de pleine nature ;
  - les constructions et aménagements liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières, à condition que leur implantation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  - les constructions et installations liées à l'aménagement de l'observatoire de la Côte d'Azur ;
  - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. La restructuration de bâtiments isolés à forte valeur patrimoniale, est autorisée sous réserve de respecter leurs caractères architecturaux ;
  - les travaux et installations liés aux infrastructures et équipements d'intérêt général existants et à la gestion de l'eau ;
  - les travaux de construction ou d'aménagement des infrastructures de transport et les installations liées à leur gestion et à leur mise en sécurité lorsque leur localisation répond à une nécessité technique ;
  - les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels et aux services publics autres que les remontées mécaniques, si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative (L122-3 code de l'urbanisme) ;
  - les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.

L'ensemble de ces travaux, aménagements et constructions, devront faire l'objet d'un traitement environnemental et paysager respectueux de la valeur patrimoniale de ces sites.

Le PLU du Tignet devra respecter les dispositions applicables sur la commune en ce qui concerne le « grand cadre paysager », qui concerne la partie sud de la commune, et les « gorges de la Siagne », ces dernières étant en fait contenues dans le « grand cadre paysager ».



### A.2.2 - Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (article L122-9 du code de l'urbanisme)

#### • Champ d'application :

Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, concernent :

#### Pour la frange sud des Préalpes de Grasse :

- les vieux villages de Saint-Cezaire-sur-Siagne, Spéracèdes, Cabris, Saint Vallier de Thiey et le Tignet.
- les socles des villages ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains, notamment les grands prés de Cabris et Saint-Vallier-de-Thiey
- les oliviers notamment les versants de Siagne sous le village de Saint-Cezaire-sur-Siagne et les versants orientés sud du Tignet, Spéracèdes, Cabris et de Saint-Cezaire-sur-Siagne
- les restanques et murs de pierre sèche qui sculptent les versants,
- les espaces concernés par des richesses floristiques et faunistiques remarquables. Notamment les Espaces Naturels Prioritaires de la Charte du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur

#### Pour le Haut-Pays :

- grand cadre paysager : crêtes calcaires des préalpes de Grasse,
- panoramas célèbres comme, par exemple les karsts d'altitude, grottes, gouffres, dolines, fleuves, rivières et torrents, gorges et cluses, lacs et tourbières ;
- sapinières à androsace, ostryaies, chênaies, chênaies-charmaies, chênaies acidiphiles, aulnaies blanches, pinèdes sylvestres, pinèdes à crochet, mélézins ;
- vestiges préhistoriques, protohistoriques et historiques : châteaux, bories, tumuli, castellaras ... ;
- patrimoine religieux : art roman, baroque, chapelles peintes ...
- terres agricoles à forte valeur paysagère : grandes plages agraires (prairies, grandes olivades, prés, ...), terrasses alluviales modelées par l'agriculture ;
- stations climatiques et de sports d'hiver du début du siècle, notamment Thorenc à Andon ;
- villages, hameaux, perchés ou groupés, groupes de constructions traditionnelles, et leurs abords (socles, jardins familiaux, prés situés en front de village ...) ;
- bâtiments isolés à forte valeur patrimoniale et leurs abords, liés à l'héritage agro-pastoral, (bergeries ...) ou militaire : forts, fortins, casernes, blockhaus ;
- versants sculptés en terrasses de culture (restanques) ; pierriers architecturés des pays calcaires, édifiés en vue de rendre les sols cultivables ;
- compositions paysagères des vallées alpines, liées à l'héritage naturel et agro-pastoral : opposition adret - ubac, étagement altitudinal des cultures et de l'habitat ;
- compositions paysagères contrastées des vallées préalpines : barres rocheuses calcaires, versants boisés, fonds de vallées en prés, longues perspectives valléennes ;
- chemins de crêtes (routes du sel, drailles de transhumance,...) utilisés jusqu'à la fin du XIXème siècle pour éviter les gorges de fonds de vallée.

Certains de ces espaces sont identifiés dans la carte loi montagne du DOO. Leur délimitation devra être reprise dans les documents

d'urbanisme locaux. Pour les espaces non cartographiés, les documents d'urbanismes locaux devront les identifier et assurer leur protection, conformément aux dispositions applicables qui suivent.

#### • Les dispositions applicables :

Pour la frange sud des Préalpes de Grasse (DTA page 94) :

- dans les vieux villages, le patrimoine bâti doit être sauvegardé et amélioré et les caractéristiques architecturales et volumétriques seront prises en compte dans tout aménagement nouveau ;
- les socles des villages, ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains, doivent être protégés, en tant qu'éléments essentiels du patrimoine bâti et de l'identité de la Côte d'Azur ;
- les olivades, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une préservation au titre de l'économie agricole, doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection : les constructions, lorsqu'elles sont admises, doivent être implantées de manière à limiter le nombre d'oliviers qu'il est nécessaire de supprimer ou de transplanter ;
- la structure des restanques et murs de pierre sèche qui sculptent les versants doit rester prédominante dans la perception du paysage ;
- les espaces concernés par des richesses floristiques ou faunistiques remarquables doivent être protégées

#### Pour le Haut Pays (DTA pages 125 à 127):

- Les vestiges préhistoriques, protohistoriques et historiques, le patrimoine religieux, les terres agricoles à forte valeur paysagère, doivent être protégés ;
- Les chemins de crête doivent être préservés et valorisés ;
- Les compositions paysagères résultant de l'héritage naturel et agro-pastoral doivent être mises en valeur en respectant les grands équilibres entre espaces naturels, agricoles, boisés, bâtis, et en assurant la préservation des coupures vertes, et l'intégration dans le paysage des travaux, des aménagements et des constructions ;
- Dans les autres espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, sont admis :
  - les aménagements, constructions et installations permis dans les espaces et paysages les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard indiqués supra (\*) ;
  - les aménagements, constructions et installations liés aux stations de montagne existantes ;
  - l'aménagement et l'extension des stations climatiques du début du siècle en respectant leurs caractères architecturaux ;
  - l'extension des villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles caractéristiques, soit dans les espaces peu perçus des axes de vue principaux qui révèlent le bâti ancien, soit en respectant la continuité avec la morphologie et l'architecture du bâti ancien, les socles, les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains et leur approche devront être protégés.

Le PLU du Tignet devra respecter les dispositions applicables sur la commune en ce qui concerne les « vieux villages », les socles villageois, les oliveraies ainsi que les restanques et murs de pierre sèche.



### A.2.3 - Les espaces agricoles et pastoraux à préserver (article L122-10 du code de l'urbanisme)

• **Champ d'application :**

Les terres agricoles et pastorales à préserver sont :

- celles qui sont actuellement utilisées et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux : cultures oléicoles, horticoles, élevage extensif...
- celles dont l'abandon, par sa durée, n'a pas modifié leur vocation initiale et qui peuvent être mises en valeur moyennant quelques aménagements facilement réalisables (exemples : améliorations pastorales sur des espaces en déprise depuis moins de 10 ans, remise en culture des oliviers...).

Les principales terres agricoles à préserver sont représentées sur la carte Loi Montagne du DOO. Leur délimitation devra être assurée par les documents d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

**Pour la Frange Sud de la zone montagne, le SCoT ouest identifie les espaces suivants :**

- les terres agricoles du domaine de Grangeneuve au Tignet
- les restanques plantées dominant la vallée de la Siagne à Saint-Cezaire-sur-Siagne
- les grandes oliviers au Nord du village de Saint-Cezaire-sur-Siagne
- le domaine agricole en entrée de Saint-Vallier-de-Thiery
- les plans agricoles du Thiery à Saint-Vallier-de-Thiery
- les espaces agricoles au lieu dit de Nans à Saint-Vallier-de-Thiery

**Pour le Haut Pays, le SCoT ouest identifie les espaces suivants :**

Parmi les espaces cultivés, certains présentent des caractéristiques très affirmées sur le plan paysager, comme les grandes plaines des préalpes de Grasse et de la haute vallée de l'Estéron, les grands prés de fauche ceinturant les bourgs et villages, les oliviers en terrasse des vallées de l'Estéron.

Les documents d'urbanisme pourront reconnaître d'autres espaces agricoles et pastoraux à protéger que ceux identifiés dans le SCoT.

• **Les dispositions applicables :**

Ces terres peuvent figurer parmi les espaces, paysages et milieux les plus remarquables ou caractéristiques du patrimoine culturel et montagnard.

Lorsque ces espaces sont situés dans des espaces naturels à forte valeur patrimoniale, les constructions ou installations indispensables pour assurer la gestion agricole, doivent tenir compte de cette valeur.

**Pour la frange sud des Préalpes de Grasse (DTA page 92):**

Ne peuvent y être admises que les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, oléicoles et pastorales mettant en valeur au moins une unité de référence au sens de l'article L 312-5 du code rural.

**Pour le Haut-Pays (DTA pages 127 et 128):**

Les dispositions applicables aux terres agricoles situées dans les espaces, paysages et milieux les plus remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard figurent dans les paragraphes A.2.1 et A.2.23 susmentionnés.

Outre ces dispositions dans les autres terres agricoles et pastorales, ne peuvent être admises que les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, ainsi que les constructions et équipements visés à l'article L 122-11 du code de l'urbanisme.

### A.2.5 - Les espaces naturels (DTA pages 66 et 90)

Les espaces naturels et forestiers qui traduisent les principaux objectifs de protection et définissent la limite de l'étalement urbain, ne doivent recevoir aucune urbanisation nouvelle. Peuvent y être admis : les aménagements liés à la gestion pastorale ou forestière ou à leur mise en valeur pour le tourisme et les loisirs, ainsi que les infrastructures et équipements d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces. Dans ces espaces naturels, en dehors des espaces, paysages et milieux les plus remarquables au titre de la loi montagne pour lesquels sont précisés les modalités d'application au paragraphe A.2.1 susmentionné, les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées, selon L122-

10 du CU. Sont admis dans ces espaces : le confortement des hameaux, des groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, des aménagements touristiques compatibles avec la vocation naturelle de ces espaces, ainsi que la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces.

La carte loi Montagne du DOO localise les principaux espaces naturels sur la seule frange sud de la zone montagne, les PLU devront les préciser et assurer leur protection.

**Le PLU du Tignet devra respecter les dispositions applicables sur la commune en ce qui concerne globalement l'ensemble des terres agricoles et pastorales sur la commune, et plus spécifiquement les terres agricoles du domaine de Grangeneuve, ainsi que les espaces naturels et forestiers identifiés.**

#### A.2.6 - Les espaces paysagers sensibles (page 66 DTA)

Les espaces paysagers sensibles urbanisés, en général, de façon peu dense qui tiennent une place importante dans la perception du paysage. Leurs caractéristiques spécifiques : dominante végétale, faible hauteur des constructions doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme.

Les communes du Tignet, de Spéracèdes, de Cabris et de

Saint-Cézaire sont concernés par ces espaces qui couvrent les versants sud dominant la route de Grasse à Draguignan sur son flanc Nord

Ces espaces sont identifiés dans la carte loi Montagne du DOO. Les PLU devront les identifier et prévoir les dispositions de natures à les protéger.

#### A.2.7- Les secteurs urbanisés et leurs extensions (article L122-5 et 7 du code de l'urbanisme)

La DTA précise les modalités d'application de la notion d'extension de l'urbanisation en continuité des avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants qui consistent à identifier des secteurs urbains constitués composés de vieux villages et quartiers nouveaux et préciser les modalités d'extension de cette urbanisation en continuité.

##### L'urbanisation des bourgs et villages des territoires de montagne

Dans les territoires de montagne du SCoT Ouest, les bourgs et villages sont constitués de «vieux villages» et de quartiers nouveaux, intégrant les hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations, qui comprennent un nombre significatif de maisons très proches les unes des autres.

##### Les secteurs urbains constitués peuvent être densifiés en l'absence de contraintes paysagères spécifiques.

Les secteurs d'urbanisation diffuse et les secteurs susceptibles d'être urbanisés des territoires de montagne du SCoT Ouest : Ces secteurs sont situés dans les mêmes unités de site que les secteurs urbains constitués et sont limités par les espaces naturels. Ils comprennent :

- les secteurs d'urbanisation diffuse, où s'est développé un habitat de faible densité - 2 à 4 maisons à l'hectare - ,
- les secteurs susceptibles d'être urbanisés identifiés par la cartographie du SCoT

##### • Les dispositions applicables :

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des secteurs urbains constitués en application des dispositions de l'article L122-5 du code de l'urbanisme. Lorsqu'elle ne pourra se réaliser en continuité, l'extension de l'urbanisation s'effectuera dans les conditions définies à l'article L.122-7 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre,

a) les secteurs d'urbanisation diffuse pourront être confortés et, le cas échéant, leurs densités seront définies :

- en fonction de la capacité des équipements existants ou à renforcer, afin d'utiliser leur capacité résiduelle de façon optimale ;
- en tenant compte des dispositions applicables aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel définies ci-dessus (page 94).

b) les secteurs susceptibles d'être urbanisés se développeront, lorsque la capacité d'accueil des secteurs urbains constitués et des secteurs d'urbanisation diffuse s'avérera insuffisante pour satisfaire les besoins de la population présente et de la croissance attendue.

L'extension de l'urbanisation doit tenir compte de la préservation :

- de terres agricoles ou pastorales constituant un enjeu dans les systèmes d'exploitation locaux ;
- des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Des densités significatives doivent être définies dans le but d'économiser l'espace, sauf dans le cas où la gestion d'un paysage caractéristique (olivaies par exemple) impliquerait une faible densité de constructions. Ces secteurs peuvent, tout comme les secteurs urbains constitués, accueillir des activités classiques ou liées aux hautes technologies.

**Le PLU du Tignet devra respecter les dispositions applicables sur la commune en ce qui concerne les espaces paysagers sensibles, qui concernent la partie ouest de la commune.**

**En ce qui concerne le point 2.7., il s'agit globalement d'un rappel à la loi (L.122-5 et L.122-7 du Code de l'Urbanisme). Une analyse spécifique à la commune sera réalisée par la suite.**

Sur les pages suivantes, sont détaillées les prescriptions relatives aux UTN :

## B / Partie règlementaire du document d'orientations et d'objectifs liée à la définition des unités touristiques nouvelles

Le SCoT'Ouest doit décliner les conditions de mise en œuvre des unités touristiques nouvelles

### a) Les UTN structurantes

Le SCoT'Ouest ne comporte pas d'Unité Touristique Nouvelle dites Structurante (anciennement dite de massif).

Le cas échéant, la création d'une Unité Touristique Nouvelle Structurante sur le SCoT'Ouest est parfaitement admise, après avis du Comité de Massif :

- soit par une procédure de Modification du Schéma de Cohérence Territoriale si l'aménagement envisagé prend place dans une enveloppe urbaine soit dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, soit dans le cadre d'un comblement de dent creuse sous réserve que celle-ci soit déjà inscrite en zone U dans le document d'urbanisme en vigueur
- soit par une procédure de Déclaration de Projet ou Révision Allégée du Schéma de Cohérence Territoriale dans tous les autres cas.

#### Focus

#### Définition des Unités Touristiques Nouvelles structurantes

1° La création, l'extension ou le remplacement de remontées mécaniques, lorsque ces travaux ont pour effet :

- La création d'un nouveau domaine skiable alpin ;
- L'augmentation de la superficie totale d'un domaine skiable alpin existant, dès lors que cette augmentation est supérieure ou égale à 100 hectares ;

2° Les liaisons entre domaines skiabiles alpins existants ;

3° Les opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher totale supérieure à 12 000 mètres carrés, à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques ;

4° L'aménagement, la création et l'extension de terrains de golf d'une superficie supérieure à 15 hectares ;

5° L'aménagement de terrains de camping d'une superficie supérieure à 5 hectares ;

6° L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

7° Les travaux d'aménagement de pistes pour la pratique des sports d'hiver alpins, situés en site vierge au sens du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement d'une superficie supérieure à 4 hectares ;

8° La création d'une remontée mécanique n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable, pouvant transporter plus de dix mille voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur à 300 mètres.

**Le Tignet ne devrait pas être concerné par ce type de projet, mais il est pris note des conditions en cas de besoin.**

### b Les UTN locales

La nature des UTN locales s'inscrit dans 6 catégories distinctes, avec des capacités d'accueil et d'équipement inférieures aux seuils des UTN soumises à l'avis du Comité de Massif.

Code de l'Urbanisme - article R 122-9	Capacité d'accueil & d'équipement
Hébergement touristique	Création de surfaces entre 500 et 12000m <sup>2</sup> de surface de plancher en discontinuité des secteurs urbanisés ou constructibles placés en continuité de l'urbanisation
Équipements touristiques	Création de surfaces entre 500m <sup>2</sup> et 12000m <sup>2</sup> en discontinuité des noyaux traditionnels urbanisés
Extension de domaine skiable alpin	Entre 10 et 100 hectares
Campings	Entre 1 et 5 hectares
Refuges, yc extensions	Surface > 200m <sup>2</sup>

**Le PLU du Tignet devra en cas de projet de ce type démontrer sa compatibilité avec ces éléments, dans le respect du SCoT.**

### c Les équipements de montagne

Le SCoT Ouest permet la réalisation d'Unités Touristiques Nouvelles dite locales (voir tableau ci après) dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme, à partir de procédures d'évolution des documents d'urbanisme en vigueur, et accord préalable de la Commission de la Protection de la Nature, des Paysages et des Sites des Alpes-Maritimes.

Sont considérées comme préférentielles les Unités Touristiques Nouvelles qui participent à la mise en place des 4 sites touristiques potentiels désignés comme « équipement de montagne » sur la cartographie du DOO.

**Le PLU du Tignet n'est pas concerné un site touristique potentiel désigné comme « équipement de montagne ».**

#### 3.1.16. Focus territoire / schéma d'aménagement de la basse vallée de la Siagne

**Le PLU du Tignet n'est pas concerné par cette partie.**



### 3.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

**Définition** : Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de programmation qui définit la stratégie communautaire en matière de **logement et d'habitat** à l'échelle du territoire. Il fixe des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain. Il définit la stratégie visant à assurer, au sein du territoire, une répartition équilibrée de l'offre tant publique que privée, du secteur locatif et de l'accession, du neuf et de l'existant, etc.

La CAPG a lancé par délibération du Conseil communautaire en date du 10 janvier 2014 son PLH. Il a été arrêté le 7 avril 2017 en Conseil communautaire, puis adopté le 15 décembre 2017. Établi sur la période 2017-2022, celui-ci a été prorogé.

L'analyse suivante se base donc sur le PLH 2017-2022 et s'attache à montrer les biais ainsi que les conséquences liées à sa prorogation.

La CAPG a retenu un scénario prospectif pour le PLH « *visant à l'optimisation des potentiels fonciers au service d'une production amplifiée et diversifiée en produits* ». Ce scénario se traduit par une **augmentation significative du rythme de construction de logements**, pour passer d'une moyenne de 550 logements / an (sur 2007-2012) ou 600 logements sur la période longue (1999-2012) à près de 760 logements / an sur la période 2017-2022 du PLH. Cette augmentation de la production est rendue possible par une identification des potentiels fonciers, l'adaptation des PLU et le recensement des projets immobiliers. Elle vise à fluidifier le marché immobilier et les parcours résidentiels en proposant une gamme diversifiée de logements, incluant 50 % de logements locatifs sociaux et un objectif de 5 % de logements en accession sociale.

La version adoptée au 15 décembre 2017 du PLH considère quatre orientations stratégiques et 15 actions :

#### 1. Conforter la stratégie foncière et accroître la production de logements, la diversifier pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire

**Action 1a** - Produire près de 760 logements par an sur l'ensemble du territoire, dont 50 % en locatif conventionné

**Action 1b** – Renforcer la politique foncière, en mobilisant les outils adéquats et en assurant un suivi dynamique du programme territorialisé

**Action 2** - Poursuivre le soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social, et donner un cadre (charte) à cette production, en particulier pour les opérations en VEFA

**Action 3** - Viser un objectif de 5 % minimum en accession sociale à la propriété

**Action 4** - Conforter les centralités par le développement d'opérations immobilières sous forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, intégrant des commerces, services et équipements

**Action 5** - Mobiliser dans les PLU l'ensemble des outils permettant une production diversifiée de logements dans les espaces stratégiques et de projet - *centralités, secteurs périphériques desservis par les transports en commun, etc.*

## 2. Poursuivre les efforts d'amélioration et de renouvellement du parc existant, privé et public, et améliorer les équilibres sociaux

**Action 6** - Améliorer durablement l'habitat privé, coordonner la lutte contre l'habitat indigne et accompagner la transition énergétique

**Action 7** - Poursuivre les actions de revitalisation du centre de Grasse

## 3. Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement.

**Action 8** - Favoriser le développement d'une offre alternative adaptée aux situations particulières des personnes âgées, à mobilité réduite et handicapées

**Action 9** - Dans le Haut Pays en particulier, mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité - *saisonniers, artisans intervenant sur les chantiers, apprentis, stagiaires, etc.*

**Action 10** - Favoriser l'accès au logement des jeunes

**Action 11** - Développer une offre d'accueil en hébergement social s'inscrivant en complément de l'offre existante

**Action 12** - Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions

## 4. Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat.

**Action 13** - Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat de l'agglomération

**Action 14** - Envisager la prise de délégation des aides à la pierre

**Action 15** - Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et en faire un espace d'échanges et de retour d'expérience sur le logement

Les objectifs du PLH pour la commune du Tignet pour la période 2017-2022 sont les suivants :

- Objectifs globaux de production de logements : 180 unités, soit 30 par an.
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux et conventionnés : 25 unités, soit 4 par an et 14% de la production globale.

### OBJECTIFS EN LOGEMENTS SOCIAUX DES COMMUNES NON ENCORE CONCERNEES PAR LES OBLIGATIONS SRU - POTENTIELLEMENT PROCHAINEMENT CONCERNEES :

	Population 2013 (INSEE)	Objectifs globaux 2017-2022	Indice de construction 2017-2022	Objectifs PLH logements locatifs sociaux et conventionnés 2017-2022	Taux de LLS la dans construction	Objectifs SRU pour 2017- 2022 (estimations)	Tx d'atteinte des objectifs SRU
Auribeau-sur-Siagne	3 106	170	9,1	90	53%	226	40%
Saint-Vallier-de-Thiery	3 480	125	6,0	70	56%	151	46%
Le Tignet	3 267	180	9,2	25	14%	142	18%
<b>Total communes bientôt SRU</b>	<b>9 853</b>	<b>475</b>	<b>8,0</b>	<b>185</b>	<b>39%</b>	<b>519</b>	<b>36%</b>

Il est à noter que le **PLH se base sur le passage à venir de la commune au-dessus des 3500 habitants**. Cependant, ce **rythme de croissance ne correspond pas aux objectifs du SCoT (approuvé postérieurement, et avec lequel le PLH doit être en compatibilité) puisque le PLH prévoit un rythme de croissance à minima 2 à 3 fois supérieur à celui prévu pour Le Tignet, ni à la réalité territoriale** de ces dernières années, où la population a en fait stagné (l'INSEE a revu totalement ses prospectives sur la commune).

Dans ce contexte, le PLH même prorogé, semble difficilement applicable au territoire du Tignet car se heurtant dans un rapport de compatibilité aux prescriptions du SCoT, document de rang supérieur. **La production de logements prévue par le PLU du Tignet s'appuiera donc sur la prescription du SCoT'Ouest et non sur le PLH prorogé.**

Concernant la production de logements sociaux, le PLH avait clairement exprimé la volonté d'anticiper le passage du Tignet au-dessus du seuil SRU en cours de période, ce qui expliquait la production de logements sociaux envisagés. Ces logements prévus sur la période 2017-2022 ont été réalisés et aujourd'hui la situation du Tignet n'est plus celle d'une commune allant dépasser le seuil SRU, ce qui pose la question de prolonger les objectifs du PLH en la matière pour 2 ans, ceci ne répondant en fait pas à la logique défendue par le PLH. Par ailleurs, en matière de compatibilité SCoT, Le Tignet n'est pas situé dans les principales centralités de développement et est concernée très directement par le focus concernant la saturation de la RD2562, ce qui semble là encore peu compatible avec le développement spécifique de logements pour actifs. **Au regard de ces éléments, on considérera donc que le PLU du Tignet n'a pas à prolonger la dynamique de création de logements sociaux, ayant déjà répondu dans un rapport aux objectifs du PLH 2017-2022, ce qui va totalement rester dans le cadre de la compatibilité pour les 2 prochaines années.**

**Sur la temporalité SCoT, le PLU du Tignet pourra tout à fait intégrer le futur PLH, et éventuellement des objectifs de logements sociaux à travers le renouvellement urbain envisagé à échéance 2040.**

### 3.3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Définition : Le plan de déplacements urbains (PDU) est un document qui définit les principes de l'organisation des déplacements à moyen terme, dans le périmètre des transports urbains. Il propose des actions pour une période de 10 ans, pouvant être révisable au bout de 5 ans, devant concourir à maîtriser le trafic automobile et à augmenter l'usage des transports publics et des modes doux (marche, vélo).

Le premier PDU de la CAPG a été élaboré en 2011. Suite à l'évolution du Périmètre des Transports Urbains au 1<sup>er</sup> janvier, ce document a été révisé. Par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2019, le nouveau PDU a été approuvé.

**Les enjeux et objectifs sont les suivants :**

- Diminution du trafic automobile ;
- Développement des moyens alternatifs à l'automobile : Transports en commun, marche à pieds et vélos ;
- Amélioration de l'usage du réseau principal de voirie dans l'agglomération : hiérarchisation, répartition de son affectation entre les différents modes de transport (partage de la voirie) et des mesures d'information sur la circulation ;
- Organisation du stationnement sur voirie et dans les parcs de stationnement : réglementation, tarification, P+R, Aire de covoiturage, Autopartage ;

- Organisation du transport et de la livraison des marchandises : maintenir les activités commerciales et artisanales ;
- Développement du management de la mobilité : Plans de Déplacements Etablissements (PDE, PDIE, PDA ... ) ;
- Déploiement de bornes de recharge pour favoriser l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables ;
- Organisation d'une tarification et d'une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements ;
- Amélioration de la sécurité de tous les déplacements ;
- Renforcement de la cohésion sociale et urbaine : accès aux réseaux de transports publics pour les PMR ;
- L'équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilités d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part.

Sur la base des axes retenus a été réalisé un programme de **50 actions opérationnelles à mettre en œuvre** dans les 10 ans suivants l'approbation du PDU. Ces actions se déclinent **en 4 grands axes, eux-mêmes composés d'items** :

#### **Axe 1 : Structurer les déplacements autour d'axes forts**

- **Item 1** : Compléter le réseau routier pour délester les points durs
- **Item 2** : Créer une armature à haut niveau de service pour le réseau de transports publics
- **Item 3** : Organiser le stationnement en rabattement sur les axes forts

#### **Axe 2 : Articuler un système de déplacement global autour de l'armature de transport collectif**

- **Item 1** : Développer une offre de transport en rabattement sur le réseau armature
- **Item 2** : Faciliter l'intermodalité et la multimodalité
- **Item 3** : Gérer de façon raisonnée les besoins en mobilité

#### **Axe 3 : Améliorer la qualité des espaces publics pour favoriser les modes actifs**

- **Item 1** : Développer la marche à pied par l'aménagement de l'espace public
- **Item 2** : Encourager et faciliter l'usage du vélo pour les déplacements quotidiens
- **Item 3** : Agir sur le stationnement pour optimiser l'usage de l'espace public dans le centre

#### **Axe 4 : Organiser la chaîne logistique dans une stratégie de développement économique et de préservation de la qualité urbaine et de vie**

- **Item 1** : Organiser la livraison dans les centres-villes tout en délestant du trafic poids-lourds
- **Item 2** : Organiser la circulation et le stationnement des poids-lourds

Les actions qui peuvent concerner la commune du Tignet et mises en œuvre à travers le PLU sont les suivantes :

- **Item 114** : Aménager l'ancienne voie des chemins de fer de Provence ;
- **Item 132** : Créer des aires de covoiturage aux points d'entrée du réseau routier structurant ;



- **Item 322** : Travailler les connexions cyclables avec les EPCI voisins (ex : EV8 / Basse Vallée de la Sagne / Grasse-Sophia) ;
- **Item 334** : Encourager la mutualisation du stationnement dans les projets neufs.

**Le PLU devra être compatible avec le PDU, sur une question qui revêt un enjeu central au regard du SCoT autour de la RD2562.**

### 3.4. Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) Ouest 06

Définition : Le Plan Climat Energie Territorial, ou PCET, est un outil de planification d'actions concrètes, à court, moyen et long terme (horizon 2050), relatives à la lutte contre le changement climatique qui s'opère.

Le PCET Ouest 06 a été adopté en décembre 2013. Ses objectifs sont les suivants :

- Mettre en œuvre des actions communes, à partir des enjeux partagés sur l'ensemble du territoire ;
- Mettre en œuvre des actions spécifiques à chaque collectivité, en fonction de leur contexte local et de leurs compétences.

Plus précisément, le plan d'actions commun s'articule autour de 5 axes :

- **Axe 1** : engager l'ouest 06 vers la construction d'un territoire durable
- **Axe 2** : conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique
- **Axe 3** : engager le territoire vers la transition énergétique
- **Axe 4** : poursuivre l'exemplarité de l'action publique locale
- **Axe 5** : fédérer l'ensemble des acteurs et des habitants de l'ouest 06.

Le PCET est traduit de la manière suivante sur le territoire Grassois :

Plan d'actions PCET GRASSE et CAPAP				version sept 2013
ACTION				
N°	Axe stratégique	Objectifs stratégiques	Titre de l'action	Objectifs / Contenu
PAP1			Elaborer un PLH Grenelle	> Renouveler le PLH Intercommunal en prenant en compte l'arrivée des nouvelles communes et en renforçant le poids des thématiques énergie climat > Pérenniser et développer les actions du PLH et accompagner les communes dans la déclinaison du PLH dans leur PLU > Poursuivre et évaluer le PLH
PAP2			Adosser un cahier de prescriptions architecturales aux contrats de cession de terrains	- Maîtriser la qualité des réalisations des opérations d'aménagements sur le territoire ; - Engager la négociation partenariale en amont des projets à partir d'un cahier de préconisations exemplaires en matière d'énergie et de climat
PAP3			Créer une Charte de l'aménagement vers un guide pratique à destination des élus	- Elaborer un guide pratique à destination des élus lors de leur négociation avec les promoteurs ; guide recensant les bonnes questions, solutions et pratiques que l'élu doit avoir lors de ses négociations avec les promoteurs afin qu'ils répondent à des objectifs de développement durable (forme urbaine adaptée, orientations, sources énergétiques,...)
PAP4			Réviser le niveau d'éco conditionnalité des aides pour la construction de logements sociaux	- Revoir la base des subventions attribuées (base RT2012, soit la réglementation en vigueur) ; - Intégrer plus fortement la notion d'énergies renouvelables dans les conditions d'attribution des aides
PAP5		Objectif 1.1. Intégrer l'énergie et le climat dans les politiques d'aménagement, d'urbanisme et de construction	Prise en compte du PCET dans le volet climat air énergie du SCoT Ouest	- Intégrer les éléments du PCET dans la partie diagnostic du SCoT - Prescriptions énergétiques intégrées en annexe du document ; - Objectifs de production des EnR - absence de schéma énergétique ; - Accent sur le développement de réseaux de chaleur - traduire ces orientations dans un schéma - Définition de zones de développement des EnR - Prendre en compte les enjeux de sécurisation électrique dans le PADD
PAP6			Accompagner les communes dans la déclinaison du SCoT dans leur PLU	- Créer un guide d'accompagnement des communes pour mettre en œuvre le SCoT dans leur PLU - Elaborer une grille d'appréciation qualitative des PLU qui sont soumis à la CAPAP
G1			Adosser un cahier de prescriptions architecturales aux contrats de cession de terrains	- Maîtriser la qualité des réalisations des opérations de construction sur le territoire ; - Engager la négociation partenariale en amont des projets à partir d'un cahier de préconisations exemplaires en matière d'énergie et de climat
G2			Réviser le PLU et identifier les opportunités liées au Grenelle 2	- Accompagner la mise à jour du PLU courant 2013.
PG1			Former les services instructeurs et le conseiller architecte aux nouvelles réglementations	- Organiser une formation auprès des services instructeurs et à l'architecte sur les nouvelles réglementations thermiques, les modifications de droit des sols apportées par le Grenelle, les nouvelles formes urbaines... - Formation effectuée par le service énergie de la CAPAP et l'IEE

G3		Préserver les espaces verts remarquables du centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire une identification des espaces verts remarquables du centre-ville (jardin, parc,...) essentiellement sur le caractère paysager dans le cadre de la modification du PLU ;</li> <li>- Création d'une charte sur l'arbre (Recensement des bonnes pratiques) pour les entreprises travaillant sur le territoire pour préserver l'arbre et son fonctionnement.</li> </ul>
W1		Création d'un document présentant les outils réglementaires intégrables dans les PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Création d'un document présentant les outils réglementaires intégrables dans les PLU</li> </ul>
PAP7		Renforcer le travail avec les bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impliquer les bailleurs sur la sensibilisation des habitants de bâtiments rénovés ou neufs sur les bons usages ;</li> <li>- Travailler sur l'individualisation des compteurs lors de rénovation énergétique pour sensibiliser les habitants à la question énergétique</li> <li>- Réfléchir à la création d'ambassadeurs de l'énergie - attention à une redondance possible avec le programme habiter mieux de l'Etat</li> </ul>
PAP8	Objectif 1.2. Engager le parc de logements existants vers la sobriété et l'efficacité énergétique	Définir une stratégie vers les copropriétés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les besoins et potentiels d'actions ;</li> <li>- Recenser les acteurs de la copropriété ;</li> <li>- Prendre connaissance des travaux de l'ARC ;</li> <li>- Définir une stratégie d'actions.</li> </ul>
PAP9		Renforcer l'action de l'EIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre à disposition des ménages un guide recensant les artisans travaillant dans la Maîtrise De l'Energie</li> </ul>
PG2		Poursuivre la politique de rénovation énergétique du parc	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Poursuivre les dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique présents sur le territoire de la CAPAP (OPAH, PRU).</li> <li>&gt; Faire le bilan énergétique des OPAH menées sur le territoire et en tirer des conclusions sur l'efficacité des dispositifs.</li> <li>&gt; Définir des objectifs de rénovation du parc de logements privés et sociaux ambuleux répondant aux objectifs du SRCAE PACA et du SCoT Ouest.</li> </ul>
	Axe 1 : Engager l'Ouest 06 vers la construction d'un territoire durable		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un tarif préférentiel pour le stationnement des véhicules électriques, hybrides (gratuité)</li> <li>- Créer des places de stationnement dédiés aux véhicules électriques (parking Noire Dame des Fleurs et Martely)</li> <li>- Constituer un groupe de travail avec les autres communes pour réfléchir sur le stationnement de covoiturage</li> <li>- Lancer une réflexion mutualisée avec l'Agglomération sur la politique de stationnement (tarification différenciée selon la localisation et l'intérêt environnemental)</li> </ul>
G4		Soutenir au développement des véhicules propres au travers des politiques de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constituer un groupe de travail avec les autres communes pour réfléchir sur le stationnement de covoiturage</li> <li>- Lancer une réflexion mutualisée avec l'Agglomération sur la politique de stationnement (tarification différenciée selon la localisation et l'intérêt environnemental)</li> </ul>
PG3		Soutenir au développement des véhicules propres au travers des politiques de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constituer un groupe de travail avec les autres communes pour réfléchir sur le stationnement de covoiturage</li> <li>- Lancer une réflexion mutualisée avec l'Agglomération sur la politique de stationnement (tarification différenciée selon la localisation et l'intérêt environnemental)</li> </ul>
G5		Définir une politique de régulation de trafic sur la ville de Grasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir des zones de limitation de vitesse au-delà des zones scolaires et accompagner cette action par des mesures de communication</li> </ul>
G7		Faciliter les déplacements à pied sur le centre ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recenser l'ensemble des cheminements piétons de la ville</li> <li>- Travailler sur la continuité des cheminements piétons, notamment entre le centre ville et la gare</li> <li>- Renover les cheminements piétons</li> <li>- Améliorer la signalétique (lien A21)</li> <li>- Identifier les périmètres possibles d'extension de la zone piétonne ; sécuriser les déplacements piétons sur les espaces partagés</li> </ul>
		Objectif 1.3. Favoriser l'usage des modes de transports respectueux de l'environnement et les	



PAP10	alternatives aux déplacements	Développement des Plans de Déplacements Entreprises	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner les entreprises à la mise en place de PDE en partenariat avec la CCI, le Club des Entrepreneurs, SILLAGES</li> </ul>
G6		Renforcer le contrôle du stationnement sur la ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter les moyens de la police municipale pour améliorer le contrôle</li> </ul>
W2		Faciliter la mobilité entre les 5 AOTU présentes sur l'Ouest 06	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Saisir l'opportunité de structurer une offre de service commune au 5 AOTU</li> <li>- Renforcer la lisibilité de l'offre intermodale du territoire à travers une communication conjointe à l'échelle des 5 AOTU</li> </ul>
W3		Structurer une politique d'incitation aux modes alternatifs à la voiture individuelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Agir à travers une politique de stationnement en faveur du covoiturage et des véhicules propres</li> <li>- Accompagner le développement des bornes de recharges électriques sur l'Ouest 06</li> <li>- Structurer une stratégie de développement des 3<sup>ème</sup> modes : TAD, covoiturage, auto partage, véhicules en location</li> </ul>
W4		Encourager les solutions collectives à l'utilisation des modes doux auprès des entreprises	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordonner les différents PDIE du territoire et promouvoir leur diffusion</li> </ul>
W5		Optimiser la logistique urbaine à l'échelle du territoire Ouest 06	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Effectuer un diagnostic marchandises sur le territoire Ouest 06</li> <li>- Mettre en place une instance de concertation : collectivité, commerces, transporteurs, associations locales...</li> <li>- Relayer auprès des transporteurs la charte d'engagement volontaires de réduction des émissions de GES</li> <li>- Intégrer la distribution urbaine comme axe stratégique dans les PDU locaux</li> <li>- Identifier les pistes d'actions à mettre en place</li> </ul>
PG4		Réfléchir à la mise en place d'un Système Local d'intervention pour la Maîtrise de l'Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre connaissance de l'appel à projet du CLER ;</li> <li>- Contacter le CCAS de Grenoble afin de prendre connaissance de son retour d'expérience ; implication du CCAS de Grasse.</li> <li>- Définir les potentiels de mise en œuvre localement : réflexion à mutualiser à l'échelle de l'Ouest 06 (CASA et Cannes) ?</li> </ul>
PAP11		Créer un Observatoire de l'Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Convenir pour la création d'un observatoire de l'habitat et intégrer des éléments énergétiques</li> </ul>
PAP12		Engager une réflexion avec la CAF sur l'attribution de l'aide au logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rencontrer la CAF pour échanger avec elle sur l'attribution des aides au logement face à une problématique croissante de facture énergétique supérieure au loyer (réfléchir à une facture commune qui serait la base de calcul pour les aides).</li> <li>- Associer les bailleurs à la réflexion</li> </ul>
PAP13	Objectif 1.4. Consommer durablement et lutter contre la précarité énergétique sur le territoire Ouest 06	Créer une plateforme sociale et solidaire d'éco matériaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Récupérer les invendus des entreprises d'éco-matériaux (sous forme de dons afin de pouvoir les défiscaliser) et les redistribuer via une plateforme aux habitants ne pouvant bénéficier des aides Anah, fautes de revenus suffisants et souhaitant faire de l'auto-réhabilitation - Rex Agglomération de Tours</li> </ul>
W6		Développer les réseaux intelligents sur l'Ouest 06	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bénéficier du retour d'expérience de Cannes sur son expérimentation Grid-Teams et étudier les possibilités d'extension de cette expérimentation à l'échelle de l'Ouest 06</li> <li>- Convenir avec EDF sur une stratégie de développement des réseaux intelligents</li> </ul>
W7		Coordonner une politique de lutte contre la précarité énergétique à l'échelle de l'Ouest 06	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Structurer un groupe de travail Précarité Énergétique à l'échelle de l'Ouest 06</li> <li>- Étudier la stratégie d'incitation et d'accompagnement (technique ou financière) des porteurs de projets à la lutte contre la précarité énergétique</li> </ul>



W8	Développer des outils de sensibilisation à destination du grand public sur les impacts du changement climatique sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Enrichir le volet adaptation du site internet du PCET Ouest 06 ;</li> <li>&gt; Poursuivre et enrichir le travail de constitution de spots vidéos pédagogiques sur les enjeux du CC et définir leurs modes de diffusion (partenariat avec les cinémas, centres culturels...);</li> <li>&gt; Communiquer sur les enjeux du changement climatique autour d'événements culturels et pédagogiques</li> <li>&gt; Coordonner les actions de sensibilisation du grand public sur les enjeux de la nature en ville</li> <li>&gt; Créer et animer un réseau des jardins familiaux à l'échelle de l'ouest 06</li> </ul>
W9	Affirmer le rôle du PCET sur la préservation de l'attractivité économique du littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Promouvoir une logique d'échanges et de partenariats entre les communes littorales au travers des politiques de "gestion durable du littoral" : travailler avec les services littoral/maritimes</li> <li>&gt; Valoriser et faire le relais des études amorcées au titre du volet maritime du SCOT, du Contrat de Baie et du SDAGE.</li> <li>&gt; Capitaliser les travaux initiés sur la caractérisation de la valeur économique du littoral</li> </ul>
W10	Objectif 2.1. Coopérer pour limiter l'exposition aux risques naturels et littoraux	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mobiliser les syndicats de plagistes sur le coût des assurances</li> <li>&gt; Définir les opportunités de travail avec le monde assurantiel sur le coût économique des impacts littoraux : mobiliser les services juridiques des collectivités.</li> </ul>
W11	AXE 2 : Conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Diffuser une exposition photographique et un livret pédagogique à destination des écoles sur le changement climatique dans l'ouest 06 afin d'illustrer les propos des professeurs lorsque les grandes problématiques écologiques sont évoquées en classe</li> <li>&gt; Identifier les structures partenariales possibles (Centre Régional de la Documentation Pédagogique, Inspection académique...)</li> <li>&gt; Définir le contenu du kit (posters photographiques &amp; quiz &amp; jeux &amp;....).</li> </ul>
W12		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Proposer la création d'un observatoire du climat à l'échelle départementale recensant les principaux indicateurs locaux du changement climatique (centre de ressources) et participer à l'alimentation de cet observatoire ;</li> <li>&gt; Proposer au Conseil Général la création d'un Conseil Scientifique réunissant les principales structures de recherches sur la question de l'adaptation afin de renforcer la partie adaptation du PCET Ouest 06 ;</li> <li>&gt; Convenir avec certains organismes de recherche pour améliorer la connaissance des impacts climatiques sur le territoire (ex : Université de Nice, Laboratoire de recherche de Villefranche sur Mer...);</li> <li>&gt; Relayer les indicateurs du Changement climatique sur le site internet du PCET Ouest 06</li> </ul>
W13	Objectif 2.2. Préserver l'environnement et les ressources naturelles des contraintes climatiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Approfondir les enjeux d'îlots de chaleurs urbains à l'échelle du territoire Ouest 06</li> <li>&gt; Sensibiliser les habitants aux comportements à adopter lors de périodes de fortes chaleurs</li> <li>&gt; Renforcer et mutualiser les préconisations environnementales sur le volet "contour thermique"</li> </ul>
W14		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Intégrer un volet impact climatique dans les outils d'information et de sensibilisation du grand public (DICRIM) et renforcer l'intégration de la prospective climatique dans les outils de prévention des risques (PPRI par exemple).</li> <li>&gt; Définir les angles d'approches de la sensibilisation des professionnels du tourisme sur l'enjeu du changement climatique (identifier les messages, cibles...)</li> </ul>

W15	Objectif 2.3. Prévenir les risques sanitaires liés au climat et à la pollution de l'air	Passer d'un PCET commun à un PCEART commun	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Intégrer les enjeux de qualité de l'air dans le PCET commun</li> <li>&gt; Définir des pistes d'actions communes à mettre en place pour la préservation de la qualité de l'air</li> </ul>
W16		Développer des opérations solaires exemplaires sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Développer les ombrières solaires sur les futurs parkings relais (CASA, CAPAP, Cannes) et favoriser les groupements de commande pour générer des économies d'échelle ;</li> <li>&gt; Expérimenter l'installation d'une borne de recharge solaire pour les véhicules électriques ;</li> <li>&gt; Définir un cahier de prescriptions communes à l'Ouest 06 sur les critères d'intégration paysager des installations solaires sur le patrimoine (certains critères pourront varier selon les spécificités de certains territoires)</li> </ul>
W17	Objectif 3.1. Définir une stratégie de développement des énergies renouvelables et promouvoir leur déploiement	Coordonner les études de potentiels des filières renouvelables à l'échelle de l'Ouest 06 et établir leur schéma de développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Identifier les collectivités qui s'inscrivent dans la démarche d'études de potentiels</li> <li>&gt; Identifier les besoins communs des collectivités sur les filières ENR à étudier</li> <li>&gt; Etudier les potentiels de développement de la filière biomasse à l'échelle de l'Ouest 06 (issu de la culture et de la récupération) et de développement de réseau de chaleur</li> <li>&gt; Etudier les potentiels de développement du solaire (PV et thermique)</li> <li>&gt; Etudier les potentiels de développement du petit éolien à l'échelle de l'Ouest 06</li> <li>&gt; Etudier le potentiel des autres énergies (énergies fatales...)</li> <li>&gt; Améliorer les connaissances des potentiels de valorisation de l'énergie marine</li> <li>&gt; Elaborer un document de synthèse des gisements nels de production d'énergie renouvelable du territoire</li> <li>&gt; Définir des scénarios en matière de développement des énergies renouvelables</li> <li>&gt; Valider politiquement les objectifs de production et des zones prioritaires d'installation</li> <li>&gt; Diffuser les résultats du schéma énergétique</li> </ul>
W18		Accompagner les porteurs de projets en matière de développement des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; A partir des études de potentiels de développement des différentes filières, établir un schéma de développement des énergies renouvelables sur le territoire de l'Ouest 06 (travail à l'échelle de la parcelle)</li> <li>&gt; Faire travailler les 3 EIE du territoire sur des outils de promotion du solaire thermique</li> <li>&gt; Etudier les critères d'accompagnement possibles (technique ou financier) à la réalisation de note d'opportunités des porteurs de projets</li> </ul>
PAP14		Accompagner et sensibiliser les entreprises aux économies d'énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relayer les actions portées par les chambres consulaires au travers des instances existantes : Club des entrepreneurs, Newsletter mensuelle ;</li> <li>- Information de la démarche EcoWatt auprès de 1 100 entreprises du territoire</li> <li>- Utiliser les petits déjeuners d'entreprises pour faire témoigner les entreprises locales sur leurs actions de MDE ; favoriser les retours d'expérience et connaître leurs attentes vis-à-vis du PCET - organiser des visites de terrains.</li> </ul>
PAP15	Axe 3 : Engager le territoire vers la transition énergétique	Renforcer les partenariats avec les chambres consulaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présenter le PCET de la CAPAP à la CCI et définir une convention de partenariat sur des actions de MDE envers les PME et Industries</li> <li>- Améliorer les échanges d'information entre la CCI / CMA et la CAPAP sur les implantations d'entreprises sur le territoire</li> </ul>
PAP16	Objectif 3.2. Renforcer la sensibilisation et l'engagement des TPE / PME / PMI sur les	Participer au programme Eco Défis de la Chambre des Métiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Charte d'engagement des entreprises sur un certain nombre d'actions en lien avec les économies d'énergie, la gestion des déchets, les équipements... ; animation portée par la CMA (6 agents prévus)</li> </ul>



W19	enjeux de maîtrise de l'énergie	Mettre en place une stratégie partenariale d'accompagnement des entreprises à la maîtrise de l'énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Constituer un groupe de travail technique</li> <li>&gt; Elendre le dispositif EcoDéfi (CCI/CMA) aux territoires de la CASA et de Cannes -</li> <li>&gt; Organiser des petits déjeuner à destination des entreprises sur la thématique de l'énergie</li> </ul>
W20		Travailler auprès des acteurs agricoles sur les questions énergétiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Organiser une rencontre bilatérale entre la Chambre d'Agriculture du 06 et les 5 collectivités de l'Ouest 06 pour engager une réflexion sur la mise en place d'une stratégie d'accompagnement des agriculteurs sur des actions de maîtrise de l'énergie (Dia'terre, banc d'essai, optimisation énergétique des serres agricoles...) et l'articulation possible des deux structures en fonction de leurs compétences et moyens.</li> </ul>
W21		Mobiliser les entreprises et les sensibiliser aux questions énergétiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mettre en réseau les entreprises autour des questions énergétiques</li> <li>&gt; Structurer une stratégie de sensibilisation des entreprises aux enjeux énergétiques et climatiques</li> <li>&gt; Communiquer sur les bonnes pratiques et valoriser les compétences locales</li> </ul>
PAP17		Développer les formations liées aux métiers de la croissance verte au travers de l'Espace Action Emploi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser une rencontre avec une maison de l'emploi engagée dans l'appel à projet national "Maison de l'emploi et développement durable"</li> <li>- Formaliser une stratégie de promotion des emplois verts afin de répondre localement aux besoins à venir sur ces marchés</li> </ul>
PAP18		Engager une réflexion sur le lien entre les services à la personne et le développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se rapprocher de l'ADEME pour bénéficier de leur réflexion sur la question</li> <li>- Organiser avec la CCI une rencontre des entreprises sur la thématique pour identifier les potentiels de développement en matière d'emplois</li> </ul>
PAP19		Evaluer la politique développement économique sous l'angle du PCET	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluer la prise en compte des enjeux de développement durable (dont l'énergie et le climat) dans la politique de développement économique</li> </ul>
W22	Objectif 3.3. Favoriser la compétitivité du tissu économique en encourageant la croissance verte et les innovations	Coordonner une action Ouest 06 sur les alertes Eco watt à destination des entreprises et les encourager à signer la Charte	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Evaluer l'efficacité du relais des alertes éco watt via l'expérience de la CAPAP (fréquence site, baisse des consommations...</li> </ul>
W23		Développer la formation aux emplois verts sur le territoire de l'Ouest 06	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Rendre lisible l'offre de formations existantes en matière d'énergie et de climat</li> <li>&gt; Systématiser l'intégration de l'énergie et du climat dans les dispositifs de formation classique</li> <li>&gt; Mobiliser les maisons de l'emploi autour du réseau Alliance Ville pour l'emploi</li> </ul>
W24		Renforcer l'information au client sur les éco-matériaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Massifier la diffusion du guide des éco-matériaux</li> </ul>
W25		Mettre en mouvement les acteurs de l'économie sociale et solidaire à l'échelle du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Améliorer la connaissance des portées de l'ESS</li> <li>&gt; Améliorer la connaissance des acteurs de l'ESS</li> <li>&gt; Organiser une rencontre spécifique entre les acteurs de l'ESS et les collectivités de l'Ouest 06</li> <li>&gt; Formaliser l'intervention des collectivités sur le champs de l'ESS</li> <li>&gt; Faire émerger des projets ESS/ énergie sur le territoire.</li> </ul>
PAP20		Elaborer une stratégie globale de maîtrise de l'énergie du patrimoine intercommunal	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mise en place d'un Conseil en Orientation Énergétique sur 13 bâtiments</li> <li>&gt; Réalisation d'un Contrat de Performance Énergétique sur l'ensemble des bâtiments intercommunaux</li> <li>&gt; Mise en œuvre du Contrat de Performance Énergétique</li> </ul>
PAP21		Maîtriser la consommation de l'éclairage public	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibiliser les communes du territoire aux économies d'énergies pour l'éclairage public</li> <li>- Etudier la modulation de l'éclairage et coupure de 1h à 4h du matin</li> <li>- Assister les communes dans les choix techniques visant la réduction des consommations d'énergie</li> </ul>

G8	Améliorer la connaissance du patrimoine communal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser un état des lieux du patrimoine communal de Grasse</li> <li>- Etendre la mise en place de télérelèves aux bâtiments communaux les plus énergivores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formaliser les outils de suivi et d'analyse des consommations énergétiques du patrimoine public de la ville</li> <li>- Programmer la réalisation des diagnostics énergétiques sur les bâtiments les plus énergivores</li> <li>- Définir un programme de rénovation global du patrimoine bâti</li> <li>- Suivre et évaluer le Contrat de Performance Energétique (CPE) sur la maintenance et le renouvellement des équipements de chauffage</li> <li>- Valoriser les Certificats d'Economie d'Energie</li> </ul>
G9	Elaborer une stratégie globale de maîtrise de l'énergie du patrimoine communal		
G10	Maîtriser la consommation de l'éclairage public		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborer un PPP éclairage public mené sur 20 ans avec un objectif de réduction au minimum de 38% les consommations énergétiques</li> <li>- Travailler sur la pollution lumineuse</li> <li>- Travailler sur un possible plan lumière</li> <li>- Etudier la modulation de l'éclairage et coupure de 1h à 4h du matin</li> </ul>
PG5	Organiser le suivi des consommations des bâtiments communaux et intercommunaux		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer un service Energie mutualisé CAPAP / Grasse</li> <li>- Outil de suivi des consommations mutualisé CAPAP / Grasse</li> </ul>
PG6	Renforcer le reporting interne		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer le reporting annuel réalisé en comité de direction (CAPAP et Grasse)</li> <li>- Faire un reporting annuel des consommations auprès des utilisateurs de sites</li> <li>- Reporting annuel des consommations énergétiques auprès des élus</li> </ul>
PG7	Développer les énergies renouvelables sur le patrimoine public et le territoire		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Communiquer sur les résultats des études de potentiels EnR</li> <li>- Définir des objectifs de production sur le patrimoine public</li> <li>- Réfléchir à des modes de financements innovants : projets citoyens au travers de l'association Energie Partagée</li> <li>- Partenariat avec le SICASIL pour connaître les potentiels restants de microturbines et valorisation thermique des eaux usées</li> </ul>
PG8	Récupérer la TCFE et créer un fonds MDE		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vérifier que la TCFE de tous les fournisseurs d'électricité soit bien récupérée</li> <li>- Se rapprocher du SDEG pour s'assurer que la TCFE est bien reversée aux communes</li> <li>- <b>Réaffecter la TCFE pour le financement de projets de maîtrise de l'énergie</b></li> </ul>
PAP22	Mettre en œuvre le PDA		<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Réalisation d'une enquête déplacement auprès des agents</li> <li>&gt; Définition d'un plan d'actions</li> <li>&gt; Validation politique du plan d'actions et allocation d'un budget annuel pour la mise en œuvre du plan d'action</li> <li>&gt; Mise en œuvre du plan d'actions et évaluation annuelle de l'efficacité du plan et Reporting annuel aux élus des actions PDA mise en place.</li> <li>&gt; Mise à jour du PDA</li> </ul>
PAP23	Revoir la procédure pour la prise en compte de critères environnementaux		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revoir la procédure entre le service des marchés publics et le service EEDD et l'énergie pour l'intégration de critères environnementaux ;</li> <li>- Modifier le logiciel POLARIS afin d'identifier les besoins d'intégration de clauses environnementales en amont, avant la dépose du marché dans le logiciel</li> </ul>



G11	orienter la commande publique en faveur de services et produits durables.	Objectif 4.2. Développer l'éco responsabilité	- Revoir la procédure entre le service des marchés publics et la mission DD pour l'intégration de critères environnementaux ; en amont de la dépose du marché
G12	Réduire l'impact carbone des travaux de voirie		- Intégrer un pourcentage de matériaux recyclés (REC) dans les travaux de réfection ou de construction de voirie
G13	Mettre en place un Plan de déplacements Administration		- Diagnostiquer les habitudes de déplacements des agents
PG9	Réduire l'impact carbone des travaux de voirie		- Mettre en place une stratégie pour favoriser l'utilisation des TC
PG10	Réfléchir à l'intégration de critères carbone dans la notation du marché		- Intégrer un pourcentage de matériaux recyclés (REC) dans les travaux de réfection ou de construction de voirie
PG11	Formaliser le réseau intercommunal d'achats durables		- Réaliser un marché test intégrant un critère carbone dans le transport du marché
PAP24	Optimiser l'utilisation de la flotte	Axe 4 : Poursuivre l'exemplarité de l'action publique	- S'appuyer des retours d'expériences du Réseau Grand Ouest
PAP25	Organiser un service dédié à la gestion du parc de véhicules		- Faire partager les retours d'expérience
G14	Mutualiser le pool de véhicules entre la CAPAP et Grasse		- Mettre en place un système de pénalités en cas de dérives ; - Mettre en place un système de badge par service afin de tracer l'utilisation des véhicules ; - Sur la fiche de poste : mentionner si autorisation de remisage à domicile, si oui, si cela est du pour facilitation de travail ou pour convenance personnelle ; indiquer les distances moyennes parcourues à titre personnelle
G15	Créer un centre technique municipal		- Centraliser les informations de maintenance, de suivi des consommations et de mise en place d'un PDA dans un seul service.
G16	Étendre le pool de véhicules aux équipements	Objectif 4.3. Optimiser la gestion et le fonctionnement des services techniques	- Engager une réflexion sur la mutualisation du pools de véhicules entre la CAPAP et Grasse et sur la faisabilité juridique
G17	Améliorer la performance énergétique de la flotte		- Mutualiser l'utilisation des équipements de chantiers et camion pour réduire les consommations de carburant - CTM disposant d'une seule et même unité de centralisation des plannings - Réduire les distances parcourues : gestion intelligente des tâches entre services
PG12	Mutualiser le pool de véhicules entre la CAPAP et Grasse		- Optimiser l'utilisation des équipements (régie, machines-outils, CCAS???)
PG13	Améliorer la performance énergétique de la flotte		- Organiser une formation à l'éco-conduite ; - Achat d'un véhicule test hybride ou électrique ; - Doter les véhicules de start and stop?
PG14	Inciter l'utilisation de modes doux lors des déplacements professionnels		- Engager une réflexion sur la mutualisation du pools de véhicules entre la CAPAP et Grasse et sur la faisabilité juridique
			- Organiser une formation à l'éco-conduite (benchmark des formations possibles) ; - CAPAP : achat test d'un véhicule hybride ou électrique ; - Doter les véhicules de start and stop.
			- Mettre à disposition des agents une carte d'abonnement SILLAGES non nominatives ; - Travailler avec les centrales de réservations pour prendre en compte le critère carbone dans leur choix de modes de déplacements afin de ne pas favoriser l'avion
			- Faciliter le remboursement des billets de train ; - En cas de réunion, systématiser l'accessibilité du bâtiment en TC ; - Conditionner le remboursement des déplacements de formation en fonction du covoiturage.

W28	Objectif 5.1. Coordonner une stratégie de communication et de sensibilisation à l'échelle de l'Ouest 06	Coordonner la sensibilisation du grand public à l'échelle des 5 collectivités	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Définir un plan de communication commun aux 5 collectivités pour informer le grand public sur les PCET communs et spécifiques en s'appuyant sur les outils existants</li> <li>&gt; Renforcer la sensibilisation du grand public sur les comportements éco responsables dans le cadre de dispositifs portés par les collectivités (OPAH, rénovation urbaine, nouveau projet d'aménagement)</li> <li>&gt; Structurer de nouveaux canaux de sensibilisation</li> <li>&gt; Informer sur les offres multimodales présentes sur le territoire</li> </ul>
G21		Définir les instances de pilotage et d'arbitrage politique des PCET spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grasse : Comité de pilotage identique à l'A21, mobilisé au minimum une fois par an pour évaluer le PCET et définir les actions à lancer</li> <li>- CAPAP : commission environnement porte le PCET et les arbitrages politiques se font en bureau</li> <li>- Instance d'information des deux PCET en plénière</li> <li>DGA mutualisée qui permet une cohérence des démarches</li> <li>Un document stratégique commun CAPAP / Grasse</li> <li>Adapter les fiches de poste des chargés de mission PCET/A21 (taux de charge et objectifs)</li> </ul>
G22		Définir les outils de suivi et d'évaluation des PCET spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grasse : définition des indicateurs à remplir par les services en lien avec les rapports d'activité et le rapport développement durable ; annexer la collecte de données au volet budgétaire, lors de la construction du bilan prévisionnel ; fiche action identique à l'A21 ; relancer la rencontre annuelle des référents DD</li> <li>- CAPAP : réflexion pour la mise en place du processus cit'ergie ; fiche action à construire</li> </ul>
PG22	Objectif 5.2. Animer, suivre, évaluer le PCET et assurer son financement	Définir les instances de pilotage et d'arbitrage politique des PCET spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grasse : Comité de pilotage identique à l'A21, mobilisé au minimum une fois par an pour évaluer le PCET et définir les actions à lancer</li> <li>- CAPAP : commission environnement porte le PCET et les arbitrages politiques se font en bureau</li> <li>- Instance d'information des deux PCET en plénière</li> <li>DGA mutualisée qui permet une cohérence des démarches</li> <li>Un document stratégique commun CAPAP / Grasse</li> <li>Adapter les fiches de poste des chargés de mission PCET/A21 (taux de charge et objectifs)</li> </ul>
PG23		Définir les outils de suivi et d'évaluation des PCET spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Pérenniser l'animation et la mise en œuvre des PCET de la ville de Grasse et de la CAPAP</li> <li>&gt; Définir des outils de suivi des PCET spécifiques</li> <li>&gt; Rédiger le rapport de développement durable annuel tenant compte des indicateurs de suivi et d'impact des PCET spécifiques</li> <li>&gt; Réactualiser tous les 3 ans le bilan carbone patrimoine et services</li> </ul>
W29		Définir les modalités de gouvernance du PCET Commun à 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Valider et adapter politiquement la stratégie énergie climat commune aux 5 collectivités de l'Ouest 06 pour les 5 prochaines années (2013-2018)</li> <li>&gt; Définir et pérenniser les modalités de gouvernance politique du PCET ouest 06</li> <li>&gt; Définir la structuration des instances de pilotage techniques de chacune des actions communes</li> <li>&gt; Définir les modalités de suivi et d'évaluation de la stratégie du PCET Commun</li> <li>&gt; Mettre en mouvement les 5 collectivités autour de la mise en œuvre de leur PCET</li> <li>&gt; Animer annuellement un Forum PCET pour pérenniser la dynamique partenariale</li> <li>&gt; Diffuser la stratégie Ouest 06 et les documents associés</li> <li>&gt; Identifier les opportunités de pérennisation de la dynamique Ouest 06</li> <li>&gt; Elaborer une fiche action propre à cette phase</li> </ul>



PAP26	Axe 5 : Fédérer l'ensemble des acteurs et des habitants de l'Ouest 06	Mobiliser les communes dans des actions de maîtrise de l'énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Mettre en place un Conseil en Energie Partagé</li> <li>&gt; Animer des réunions d'échanges entre les communes de la CAPAP</li> <li>- Définition de l'EEDD sur le territoire</li> <li>- Etat des lieux des acteurs, dispositifs existants (annuaire des acteurs en cours d'élaboration)</li> <li>- Plan d'actions : orientations stratégiques, contenus, moyens, indicateurs d'évaluation</li> </ul>
PAP27		Elaborer une stratégie ou un Programme d'actions Intercommunal en EEDD	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comité de pilotage annuel : le prochain est prévu le 30 avril pour évaluer les dispositifs en cours et définir leur poursuite pour 2013/2016</li> <li>- Accompagnement vers une démarche "Agenda 21 scolaire" : 3 établissements sont lancés ; note méthodologique en cours de finalisation; envisager un appui auprès d'autres écoles</li> <li>- Parcours thématiques de sensibilisation à l'environnement et au DD : évaluation du dispositif annuellement et identification de nouvelles thématiques à lancer : alimentation locale (travail avec la Sodexo sur la restauration scolaire (thématique du gaspillage)? Air, Bruit, Déplacement</li> <li>- Appel à projet "Education vers un développement durable"</li> <li>- Les sorties-découverte lors de la Fête de la Nature au mois de mai</li> <li>- Développer les Plans de déplacements scolaires - Volet Pédagogique</li> </ul>
PAP28		Etablir une convention de partenariat avec les Inspections de l'Education Nationale de Grasse et Val de Siagne et le Rectorat de Nice pour définir un programme annuel d'EEDD	
G24		Relancer famille éco-responsable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redéfinir le contenu du projet : se rapprocher de l'Ademe pour connaître le dispositif Famille à énergie positive ; élargir Famille éco-responsable à d'autres publics</li> <li>- Conventionner avec Planète Science Méditerranée pour qu'elle soit en charge de l'animation de Famille Eco responsable</li> </ul>
PG24	Objectif 5.3. Mobiliser dans la durée les acteurs du territoire autour du PCET Ouest 06	Sensibiliser les enfants du périscolaire au Développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Formation des animateurs de centres au développement durable (Appel à projet Plateforme régionale de Concertation en EEDD + Convention avec des associations d'EEDD : Planète Sciences Méditerranée, association Rain Drop...)</li> <li>- Participation des centres de loisirs aux manifestations DD du territoire : Rendez-vous au jardin; Fête de la Nature, Forum des véhicules propres etc...</li> <li>- Développer des actions pédagogiques intégrant le DD : exemple : Thème du Carnaval basé sur le thème de la récupération.</li> </ul>
PG25		Sensibiliser le grand public au développement durable et à la maîtrise de l'énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Appel à projet DD ouvert aux associations : actions expérimentales auprès de différents publics</li> <li>- Evénements : Forum véhicules propres, Fête de la nature : BioGrasse</li> <li>- Permanences EIE - Convention CAPAP/EIE</li> <li>- Conventionner avec les établissements culturels pour définir un programme culturel autour de la thématique du développement durable</li> </ul>
PG26		Sensibiliser aux enjeux de la préservation de la biodiversité locale, sauvage et cultivée	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Charlie Jardinons ensemble des jardins collectifs</li> <li>- Appui à la création de jardins collectifs pour les habitants, dans les établissements scolaires, les centres de loisirs</li> <li>- Préservation de la biodiversité sauvage et cultivée à travers des inventaires participatifs et la mobilisation citoyenne: variétés locales de légumes, flore et faune locale (conventions avec des associations) + Guide des plantations mellifères</li> </ul>

<p>W30</p>	<p>Maintenir et regrouper les Espaces Info Energies du territoire et coordonner les acteurs de l'énergie</p>	<p>&gt; Etude sur les scénarios de mutualisation de moyens d'organismes compétents sur l'énergie (collectivités, les EIE, les autres structures diffusant des conseils et des outils de maîtrise de l'énergie...) pour optimiser l'offre et la rendre plus lisible &gt; Rendre plus lisible l'offre de conseil des Espaces Info Energies auprès du Grand Public : Renforcer les permanences communes des EIE avec d'autres partenaires (ADIL) et sur des lieux publics (médiathèque par exemple) / Mutualiser les échanges entre les EIE (Cannes, CASA...)</p>	<p>W31</p>
<p>W31</p>	<p>Etablir une charte des partenaires du PCET Ouest 06</p>	<p>&gt; Formaliser une charte d'engagement des entreprises dans le PCET (définir l'animation de cette charte et les dispositifs de suivi et d'évaluation)</p>	



## Le PLU devra prendre en compte le PCET.

A noter que les PCET ont évolué vers les PCAET. Le PCAET de l'Ouest 06 est actuellement en cours d'élaboration.

### 3.5. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027

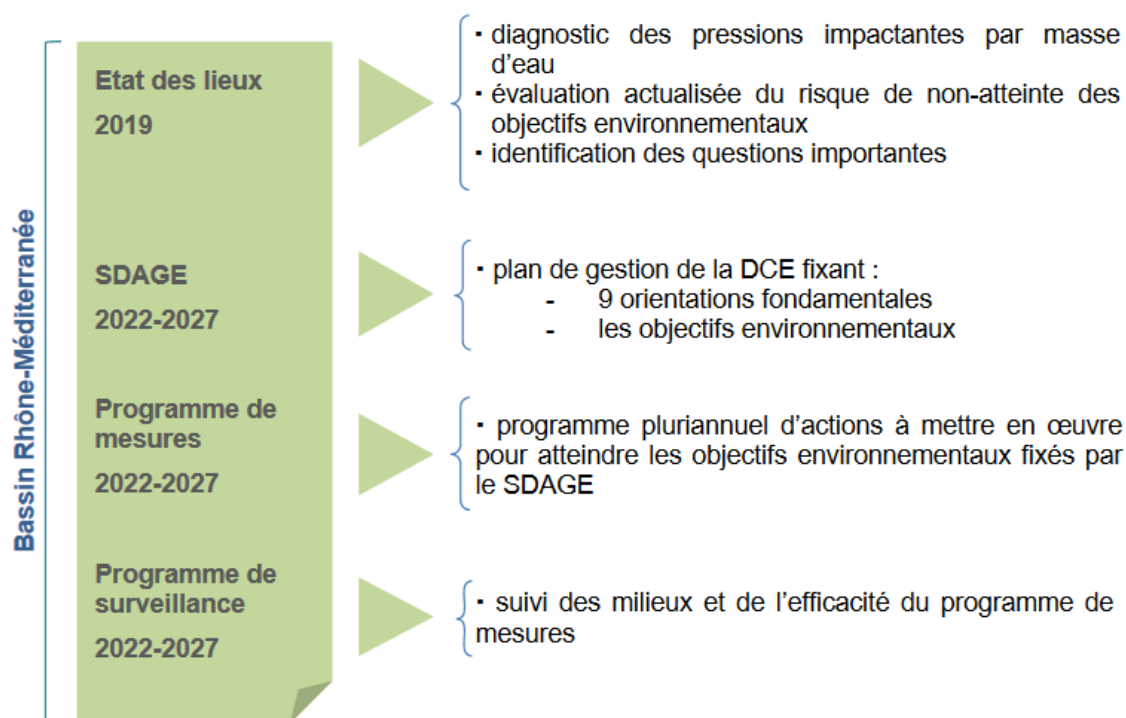
Créé par la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification élaboré à l'échelle de chaque grand bassin hydro géographique français. Il constitue un outil de gestion prospective et de cohérence qui définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau à leur échelle, les objectifs de quantité et de qualité des eaux conformément à la Directive Cadre sur l'Eau ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

La commune du Tignet est concernée par le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027**, approuvé le 21 mars 2022.

Les documents d'urbanisme tels que les schémas de cohérence territoriale (SCoT), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales, doivent être **compatibles** avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Pour atteindre ses objectifs environnementaux, la directive-cadre sur l'eau préconise la mise en place d'un plan de gestion.

#### Mise en œuvre du SDAGE



Source : SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027

Le bassin Rhône-Méditerranée est constitué de l'ensemble des bassins versants des cours d'eau s'écoulant vers la Méditerranée et du littoral méditerranéen. Il couvre, en tout ou partie, 5 régions et 29 départements. Il s'étend sur 121 600 km<sup>2</sup>, soit près de 20 % de la superficie du territoire national. Les ressources en eau sont relativement abondantes comparées à l'ensemble des ressources hydriques de la France (réseau hydrographique dense et

morphologie fluviale variée, richesse exceptionnelle en plans d'eau, forte présence de zones humides riches et diversifiées, glaciers alpins, grande diversité des types de masses d'eau souterraine). Cependant, de grandes disparités existent dans la disponibilité des ressources selon les contextes géologiques et climatiques, une partie des territoires du sud-est de la France présente de manière chronique un déséquilibre entre l'eau disponible dans le milieu naturel et les prélèvements effectués que ce soit pour l'eau potable, l'agriculture ou l'industrie.

Le plan local d'urbanisme se doit de respecter les 9 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques édictées par le SDAGE :

- 0 - S'adapter aux effets du changement climatique
  - 1 - Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
  - 2 - Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradations milieux aquatiques
  - 3 - Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
  - 4 - Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
  - 5 - Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
    - 5a) - Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
    - 5b) - Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
    - 5c) - Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
    - 5d) - Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
    - 5e) - Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
  - 6 - Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
    - 6a) - Agir sur la morphologie et le découloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
    - 6b) - Préserver, restaurer et gérer les zones humides
    - 6c) - Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
  - 7 - Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
  - 8 - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le plan local d'urbanisme doit également respecter les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le Tignet appartient au sous-bassin versant de la Siagne et Affluents, pour lequel le SDAGE détaille **pour les eaux superficielles**, les pressions dont l'impact est à réduire significativement.

### Mesures relatives aux eaux superficielles du sous-bassin de la Siagne et affluents

Siagne et affluents - LP_15_13	
Pression dont l'impact est à réduire significativement	Objectifs environnementaux visés
<b>Pollutions par les nutriments urbains et industriels</b>	
ASS0201 Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion et du traitement des eaux pluviales strictement	BE
ASS0302 Réhabiliter et ou créer un réseau d'assainissement des eaux usées hors Directive ERU (agglomérations de toutes tailles)	BE
<b>Pollutions par les nutriments agricoles</b>	
AGR0401 Mettre en place des pratiques pérennes (bio, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière)	BE
<b>Pollutions par les pesticides</b>	
AGR0303 Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire	BE
<b>Pollutions par les substances toxiques (hors pesticides)</b>	
IND0901 Mettre en compatibilité une autorisation de rejet avec les objectifs environnementaux du milieu ou avec le bon fonctionnement du système d'assainissement récepteur	BE
<b>Prélèvements d'eau</b>	
RES0201 Mettre en place un dispositif d'économie d'eau dans le domaine de l'agriculture	BE
RES0202 Mettre en place un dispositif d'économie d'eau auprès des particuliers ou des collectivités	BE
RES0303 Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau	BE
RES0602 Mettre en place un dispositif de soutien d'étiage ou d'augmentation du débit réservé allant au-delà de la réglementation	BE
RES0801 Développer une gestion stratégique des ouvrages de mobilisation et de transfert d'eau	BE
RES1001 Instruire une procédure d'autorisation dans le cadre de la loi sur l'eau sur la ressource	BE
<b>Altération du régime hydrologique</b>	
MIA0305 Mettre en œuvre des actions de réduction des impacts des éclusées générés par un ouvrage	BE
RES0201 Mettre en place un dispositif d'économie d'eau dans le domaine de l'agriculture	BE
RES0202 Mettre en place un dispositif d'économie d'eau auprès des particuliers ou des collectivités	BE
RES0303 Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau	BE
RES0801 Développer une gestion stratégique des ouvrages de mobilisation et de transfert d'eau	BE
RES1001 Instruire une procédure d'autorisation dans le cadre de la loi sur l'eau sur la ressource	BE
<b>Altération de la morphologie</b>	
MIA0202 Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau	BE
MIA0203 Réaliser une opération de restauration de grande ampleur de l'ensemble des fonctionnalités d'un cours d'eau et de ses annexes	BE
MIA0204 Restaurer l'équilibre sédimentaire et le profil en long d'un cours d'eau	BE
<b>Altération de la continuité écologique</b>	
MIA0202 Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau	BE
MIA0301 Aménager un ouvrage qui contraint la continuité écologique (espèces ou sédiments)	BE

Sources : SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 – programme de mesure

**Le PLU du Tignet devra donc démontrer sa compatibilité avec les orientations fondamentales du SDAGE.**

### 3.6. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée

Élaboré à l'échelle des bassins hydrauliques ou groupements de bassins, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques. Il fixe des grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI).

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée a été approuvé le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027.

Le PLU du Tignet doit être **compatible** avec les objectifs du document actuellement opposable, qui sont les suivants :

1. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
3. Améliorer la résilience des territoires exposés ;
4. Organiser les acteurs et les compétences ;
5. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le PGRI précise que :

« En l'absence de PPRI, les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les principes suivants, en ce qui concerne l'aménagement des zones à risques d'inondation :

Dans les centres urbains :

- l'interdiction de constructions nouvelles en zone d'aléa très fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité ;
- l'interdiction de constructions nouvelles en aléa fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions dans les dents creuses ou de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité.

Dans les zones urbanisées, en dehors des centres urbains :

- l'interdiction de constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, avec néanmoins des possibilités (sous prescriptions) de constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui réduit la vulnérabilité.

Dans les zones non urbanisées :

- l'interdiction de constructions nouvelles en zone d'aléa de référence faible, modéré, fort ou très fort, y compris derrière les digues. »

**Ainsi, le PLU s'attachera à rappeler les zones d'aléa d'inondation sur la commune si des éléments de connaissance existent. A noter que le PGRI ne classe pas la commune du Tignet comme faisant parti de territoires à risque : ce de fait, la commune n'est pas concernée par des objectifs et dispositions pour les TRI.**

### 3.7. La loi « Montagne » n° 85-30 du 9 janvier 1985 modernisée » par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016

La montagne joue un rôle écologique irremplaçable de réservoir agricole, hydrologique, de biogénétique et de sylviculture. C'est pourquoi, la loi montagne a été mise en place pour lutter contre les agressions nombreuses que les espaces de montagne peuvent subir.

La loi montagne est issue de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985, qui a été « modernisée » par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de « modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne ». La loi Montagne relative au développement et à la protection de la montagne tente d'établir un équilibre entre le développement et la protection de la montagne.

À cet effet, la liste de ces objectifs est la suivante :



- Faciliter l'exercice de nouvelles responsabilités par les collectivités et les organisations montagnardes dans la définition et la mise en œuvre de la politique de la montagne et des politiques de massifs ;
- Engager l'économie de la montagne dans des politiques de qualité, de maîtrise de filière, de développement de la valeur ajoutée et rechercher toutes les possibilités de diversification ;
- Participer à la protection des espaces naturels et des paysages et promouvoir le patrimoine culturel ainsi que la réhabilitation du bâti existant ;
- Assurer une meilleure maîtrise de la gestion et de l'utilisation de l'espace montagnard par les populations et collectivités de montagne ;
- Réévaluer le niveau des services en montagne, assurer leur pérennité et leur proximité par une généralisation de la contractualisation des obligations.

En France, la loi Montagne définit les zones de montagne comme étant des communes ou parties de communes où l'utilisation de l'espace implique des investissements onéreux dus :

- Soit à des conditions climatiques très difficiles dues à l'altitude ;
- Soit à la présence, à une altitude moindre, dans la majeure partie du territoire, de fortes pentes telles que la mécanisation ne soit pas possible ou nécessite l'utilisation d'un matériel très onéreux ;
- À la combinaison des deux facteurs.

Chaque zone est délimitée par un arrêté ministériel. La loi reconnaît 7 massifs en France : Jura, Vosges, Alpes du Nord, Alpes du Sud, Corse, Massif central et Pyrénées. Différents dispositifs de la loi Montagne participent à la protection du patrimoine naturel et culturel :

- En définissant une spécificité naturelle et culturelle propre à chaque massif et en la valorisant ;
- En maîtrisant l'urbanisme : construction en continuité ou en hameau nouveau intégré, non-constructibilité dans certains cas ;
- En maîtrisant et en contrôlant le développement touristique grâce à la création d'UTN (Unité Touristique Nouvelle).

**La commune du Tignet, appartenant au massif des Alpes du Sud, est ainsi soumise à la loi Montagne, qui a techniquement été intégrée au SCoT'Ouest (lui-même s'appuyant largement sur la DTA).**

#### Définition de bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants

**Des précisions sur l'interprétation de ces éléments sont donc proposées, qui complète donc l'analyse du SCoT.**

Le SCoT ne propose pas d'analyse spécifique du principe d'urbanisation en continuité avec les « *bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* » (L122-5 du CU).

L'Etat, à travers la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) a travaillé sur une interprétation de la loi Montagne à l'échelle départementale, par une analyse des « secteurs urbanisés et leur extension ». Cette interprétation est présentée dans le chapitre suivant, et est **complétée par une analyse reprenant les éléments de jurisprudence présentés** ici.

#### Les constructions isolées, dont les chalets et hameaux d'alpage

Les autres bâtiments de la commune sont considérés comme isolés, avec des réglementations différentes qui peuvent s'appliquer (bâtiments agricoles, autres activités économiques isolées, équipements du domaine skiable, habitation(s) isolée(s), chalets d'alpages...).

Les hameaux d'alpages, même si groupés, sont considérés comme constructions isolées, car objet d'une réglementation spécifique au titre de la loi montagne (L122-11 3°).

**La commune du Tignet ne comprend aucun chalet ou hameau d'alpage et n'est donc pas concernée par ce point du code.**

### Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels

La loi Montagne prévoit la **préservation des parties naturelles des rives de tout plan d'eau situés en zone de montagne d'une superficie inférieure à mille hectares, sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive**. Ainsi, « *Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits* » (article L122-12 du code de l'urbanisme).

**La commune du Tignet ne comprend aucun plan d'eau d'une superficie inférieure à mille hectares, et n'est donc pas concernée par ce point du code.**

### 3.8. La directive territoriale d'aménagement des Alpes maritimes (DTA)

**Définition** : La directive territoriale d'aménagement (DTA) fixe sur certaines parties du territoire :

- Les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- Ses principaux objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret interministériel en Conseil d'Etat, le 02 décembre 2003.

Les orientations de la DTA qui doivent contribuer à « *réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département* », concernent l'ensemble du département divisé en « Bande côtière et Haut Pays ».

La commune du Tignet a été identifiée comme **appartenant au « Moyen Pays dans la frange sud de la zone montagne »**. Il se caractérise par les communes non côtières où les dispositions de la Loi Montagne s'appliquent.

### Les orientations pour l'aménagement et le développement du Moyen Pays

Les **espaces naturels** qui définissent la limite des secteurs urbanisés, ou susceptibles d'être urbanisés, représentent plus de 80% de la superficie de cette « Frange Sud ». Ils comprennent les **principaux espaces, paysages et milieux naturels remarquables** ou **caractéristiques du patrimoine** de ce secteur, le grand cadre paysager de l'agglomération et les principales terres nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières.

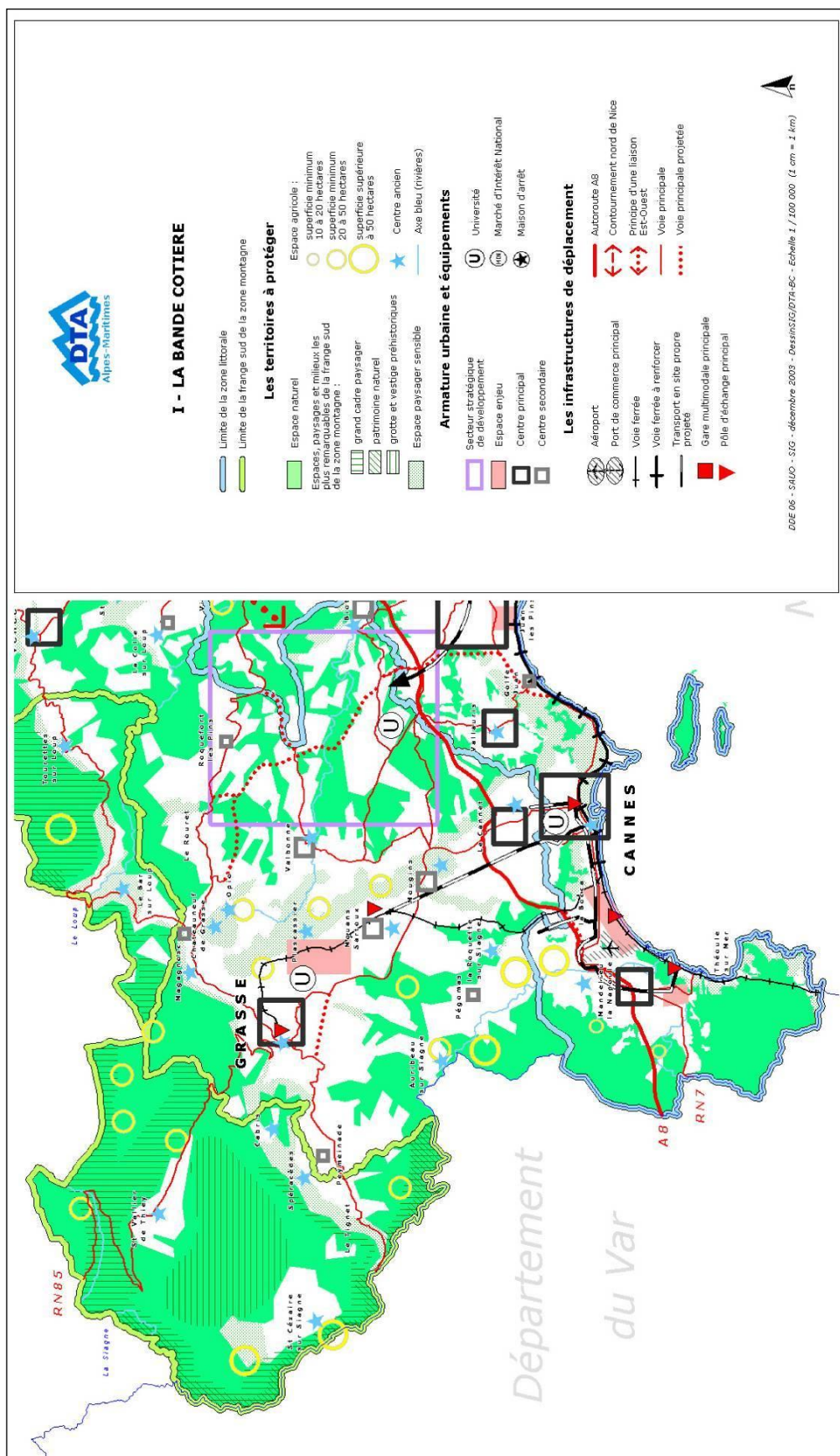
**Dans ces espaces naturels**, en dehors des espaces, paysages et milieux les plus remarquables au titre de la « Loi Montagne », les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées selon les dispositions de l'article L145-3-I du code de l'urbanisme. Par ailleurs, sont admis dans ces espaces : le confortement des hameaux, des groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, des aménagements touristiques compatibles avec la vocation naturelle de ces espaces, ainsi que la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces.

**L'exigence d'une gestion économe de l'espace** doit s'exercer avec d'autant plus de rigueur que la dispersion de l'habitat induit des coûts d'équipements et de fonctionnement aggravés par le relief. Les extensions de l'urbanisation doivent s'effectuer prioritairement dans les secteurs déjà équipés, au moins partiellement. Cette priorité ne saurait cependant exclure que de nouveaux espaces puissent accueillir des aménagements urbains (activités, habitat, équipements) représentant un enjeu à l'échelle de l'agglomération et identifiés comme tels, notamment dans les schémas de cohérence territoriale.

**Ces nouveaux espaces d'urbanisation**, qui devront être situés en dehors des espaces naturels, sont en effet nécessaires pour satisfaire les besoins liés à la croissance de l'agglomération : les hypothèses retenues, bien que modérées, prévoient l'installation de plus de 20 000 habitants nouveaux dans la Frange Sud de la zone Montagne, à l'horizon 2020.

La carte en page suivante présente les **orientations de la DTA autour du territoire du Tignet**. Publiée au 1/100.000<sup>e</sup>, cette carte est précisée plus loin à une plus grande échelle. Cela permet de délimiter au mieux les secteurs jugés à enjeux comme le **Vieux village, les espaces naturels, le patrimoine naturel et le grand cadre paysager**.

## Orientations de la DTA – Bande Côtière





## Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard

Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, situés en dehors des espaces naturels, concernent :

- Les vieux villages ;
- Les socles des villages ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains ;
- Les oliveraies ;
- Les restanques et murs de pierre sèche qui sculptent les versants ;
- Les espaces concernés par des richesses floristiques et faunistiques remarquables.

**Dans les vieux villages**, le patrimoine bâti doit être sauvegardé et amélioré et les caractéristiques architecturales et volumétriques seront prises en compte dans tout aménagement nouveau ;

**Les socles des villages**, ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains, doivent être protégés ;

**Les oliveraies**, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une préservation au titre de l'économie agricole, doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection : les constructions, lorsqu'elles sont admises, doivent être implantées de manière à limiter le nombre d'oliviers qu'il est nécessaire de supprimer ou de transplanter ;

**La structure des restanques et murs de pierre sèche** qui sculptent les versants doit rester prédominante dans la perception du paysage ;

**Les espèces floristiques ou faunistiques remarquables** doivent être protégées en application des directives ou législations en vigueur.

## Les secteurs urbanisés et leur extension

Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

**Les bourgs et villages** : Dans la Frange Sud, les bourgs et villages sont constitués de « vieux villages » et de quartiers nouveaux, intégrant les hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations, qui comprennent un nombre significatif de maisons très proches les unes des autres.

Le secteur urbain constitué du vieux village est présenté dans la carte ci-après, illustrant la gestion de l'urbanisation de la Frange Sud.

**Les secteurs d'urbanisation diffuse et les secteurs susceptibles d'être urbanisés** : Ces secteurs sont situés dans les mêmes unités de site que les secteurs urbains constitués et sont limités par les espaces naturels. Ils comprennent :

- Les secteurs d'urbanisation diffuse, où s'est développé un habitat de faible densité (2 à 4 maisons à l'hectare), secteurs en orange sur la carte ci-après ;
- Les secteurs susceptibles d'être urbanisés qui sont représentés en jaune sur la carte.

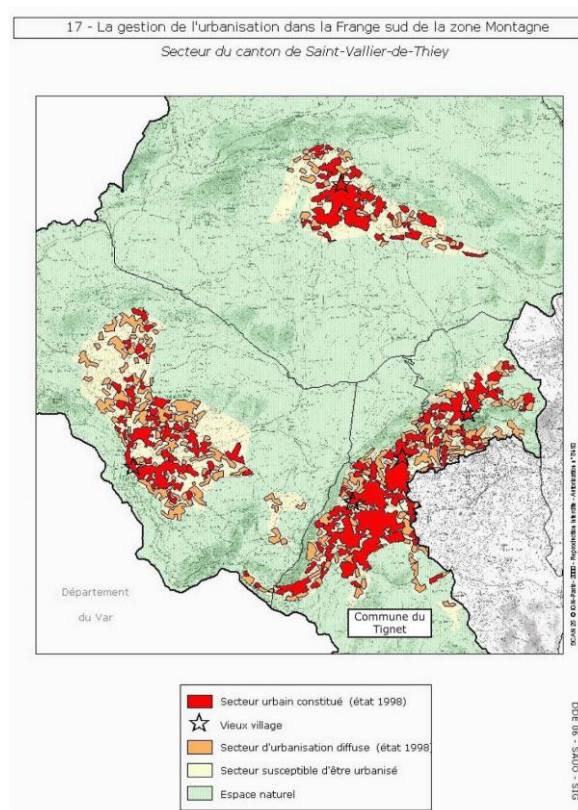
L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des secteurs urbains constitués. Lorsqu'elle ne pourra se réaliser en continuité, l'extension de l'urbanisation s'effectuera, dans les conditions suivantes :

- Sous forme de « hameaux ou de groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement » ;
- Ou, à titre exceptionnel, et après accord de la Chambre d'Agriculture et de la Commission des Sites, sous forme de « zones d'urbanisation future » de taille et de capacité d'accueil limitées.

**Ces définitions ne répondent plus tout à fait aux termes de la loi actuellement applicable pour ces dérogations (L122-7 du CU).**

La figure ci-après spatialise ces orientations d'aménagements identifiées par l'Etat, sur le secteur du territoire du Tignet, secteur du Canton de Saint-Vallier-de-Thiey.

#### Spatialisation des orientations d'aménagement sur le secteur du Tignet



La carte « hameaux et groupes d'habitations nouveaux » a été mise à jour, prenant en compte l'évolution de l'urbanisation (dernières constructions intégrées notamment), en se basant sur les guides et jurisprudences établis sur l'application de la loi Montagne.

Extrait de jurisprudence d'application de la loi Montagne

NOTIONS ET CRITERES	Eléments d'analyse (JURISPRUDENCE)	Références
<b>CONTINUITE</b>		
Distance	Pas de continuité : distance de 80 m entre le terrain et les constructions existantes	CAA Lyon 13 juill. 1993, n°92.898 Commune Alex – Haute Savoie
	Pas de continuité : distance de 80 m entre cinq bâtiments	CAA Lyon du 18 fév. 1997, n°95.5
	Pas de continuité : distance de 250 m du hameau le plus proche	CAA Bordeaux, 9 févr. 2006, n° 02BX01702
	Pas de continuité : distance de 1.5 Km du groupe d'habitations le plus proche	TA Clermont-Ferrand 11 mai 1990, n° 89.424
	Pas de continuité : distance de 80 m de la maison la plus proche du hameau	- TA Grenoble 23 mai 1990, n° 88.36188 - CAA Lyon 18 févr 1997 Cne de Combloux
	Pas de continuité : distance de 40 m, 53 m et 70 m entre le terrain et les habitations les plus proches	TA 2 nov. 2006, Esparron FA
	Pas de continuité : distance de 800 m du centre du bourg	CA Marseille 28 juin 2001, n°98.353
	Pas de continuité : terrains supportant 8 constructions mais distantes de la construction autorisée de 50 m pour 2 d'entre elles, et de 70 à 100 m pour les autres	TA 19 janv 2006
	Pas de continuité : terrain situé à 750 m du village	CAA Marseille 9 Oct. 2003, Baillard, n° 90.440
	Pas de continuité : la zone est située à 200 m du village	CAA marseille 21 déc. 2000, n° 97.11399
	Pas de continuité : éloignée de 75 m d'un compartiment de terrain	CAA Lyon 15 mars 1994, Brunet, n°93.559
	Pas de continuité : terrain situé à 100 m du hameau le plus proche	CAA Lyon 11 mars 1997, cne de Saint-Gervais
	Pas de continuité : terrain distant de 40 à 60 m de 3 constructions, séparées les unes des autres de 40 à 60 m	TA 4 jenv 2007, cne Esparron
Coupure naturelle	Pas de continuité : parcelle agricole séparée de la zone urbanisée par un ruisseau	TA Grenoble 30 juin 1992, n°90.2440 CCA Bordeaux, 17 janv 2002, Isbal, n°99BX00487
	Pas de continuité : présence d'un château entre la zone urbanisée et la parcelle	TA Grenoble 30 juin 1992, n°92.898
	Pas de continuité : parcelle entourée d'un mur de pierres	CAA Lyon, 15 mars 1994, Brunet, n° 93LY00559
	Pas de continuité : terrain séparé par un ravin des constructions les plus groupées	TA du 4 janv 2007
	Pas de continuité : parcelles non construites comportant des boisements importants	CA Marseille 28 juin 2001, n°98.353
	Pas de continuité : hameau séparé par des espaces non construits	CAA Marseille déc. 2000, n°97.11399 CAA, Lyon, 18 déc. 2003, Haute-Savoie, n°00LY02697
Constructions habitations voisines et	Pas de continuité : Autorisation de construire délivrée pour les parcelles voisines est sans incidence et ne justifie pas la continuité	CAA Lyon du 13 juill., n°92.898
	Pas de continuité : proximité d'un lotissement ou d'une ZAC n'induit pas une continuité par rapport au village	CAA Marseille déc. 2000, n°97.11399
	Continuité : terrain situé dans un lieu-dit et à proximité d'une commune	CE Saint-Sixt - Haute-Savoie
	Continuité : terrain situé dans une Zone Industrielle et Commerciale et à proximité d'autres bâtiments industriels	CE 28 juill 1999 n°180.467
	Continuité : 16 habitations déjà édifiées de part et d'autre du terrain	CAA Marseille 13 avril 2000, commune de Saillagouse n°9710817
	Continuité : peut s'apprécier au regard des espace urbanisés d'une commune voisine	TA Clermont-Ferrand 8 mars 1998, Commune d'Escoutoux
	Continuité : terrain situé dans le prolongement d'un petit groupe de constructions mais hors du bourg	CAA Lyon 10 juin 1997, Cne de Contamines-Monjoie
	Continuité : projet de 2 ha. complétant un projet de lotissement attenant au village	N°149.485
Topographie	Pas de continuité : distance de 80 m en contrebas du bourg,	TA Nice 3 Oct., 1996, n° 92.2626, commune de Roubion
	Pas de continuité : contrebas de la route départementale	- CCA 5 févr 2001, n°217.968 - CE 5 févr. 2001, commune Saint Gervais, n°217.798
Réseaux	Pas de continuité : parcelle desservie par les réseaux d'électricité, d'eau et d'assainissement, ne suffit	TA Nice 3 Oct., 1996, n° 92.2626,

		commune de Rouillon
Coupure artificielle	Pas de continuité : situées de l'autre côté de la voie de desserte	TA Grenoble, 26 janvier 1995, ( n° 94.1746
	Pas de continuité : constructions disséminées le long d'une route	CAA Lyon 18 févr. 1997, n°95.5
	Continuité : situé dans une zone industrielle, le long de la route et donnant accès à celle-ci	CE 28 juill 1999 n° 180.467
	Continuité : route nationale constitue une opération d'urbanisation et sera édifiée en continuité de l'agglomération	TA Nice 2 oct. 2000, n°00.1873
	Pas de continuité : ensemble de parcelles divisé en deux parties par une voie communale	CE 18 mai 1998, n°163.708
	Continuité : zone UB avec une zone de constructions agglomérées le long d'une route nationale	N°149 489 : BJDU, p.259
	Pas de continuité : situé de l'autre côté de la voie départementale desservant l'agglomération	CAA Lyon 15 mars 1994, Brunet, n° 93 559
	Pas de continuité : terrain séparé des constructions existantes par un chemin	CAA Marseille 9 Oct. 2003, Baillard, n° 90 440
	Pas de continuité : la route départementale crée une rupture de pente et une séparation dans le paysage	CA 5 fév. 2001, commune de Saint-Gervais CAA, Lyon, 18 déc. 2003, Haute-Savoie, n°00LY02697
	Ne constituent pas un groupe .... terrain séparé par un chemin de la troisième habitation la plus proche ( 70 m)	TA 2 nov. 2006, Mr F...
Découpage de zone UB d'un POS (règlement)	Ne constitue pas un groupe... : terrain séparé par un chemin des 3 habitations les plus proches ( 50m)	TA 2 nov. 2006, MF...
	Pas de continuité : zone découpée en 10 secteurs dont 9 isolées	CE 10 mai 1995, commune de Combloux
Insertion paysagère et visuelle	Continuité avec 2 autres zones urbanisées	CE 11 déc 1996, n°161 883
	Pas de continuité : absence de continuité visuelle	CA du 5 février 2001, n°217.798
Projet validé par un permis de construire	Projet régulier sans continuité: prise en compte des qualités architecturales des principes d'urbanisme retenus par l'aménagement d'une station de sports d'hiver	TA Grenoble, 14 mai 2002, M.Abate et autres

Sources : G2C

Au regard de ces différents éléments, nous prenons ainsi comme postulat les éléments suivants :

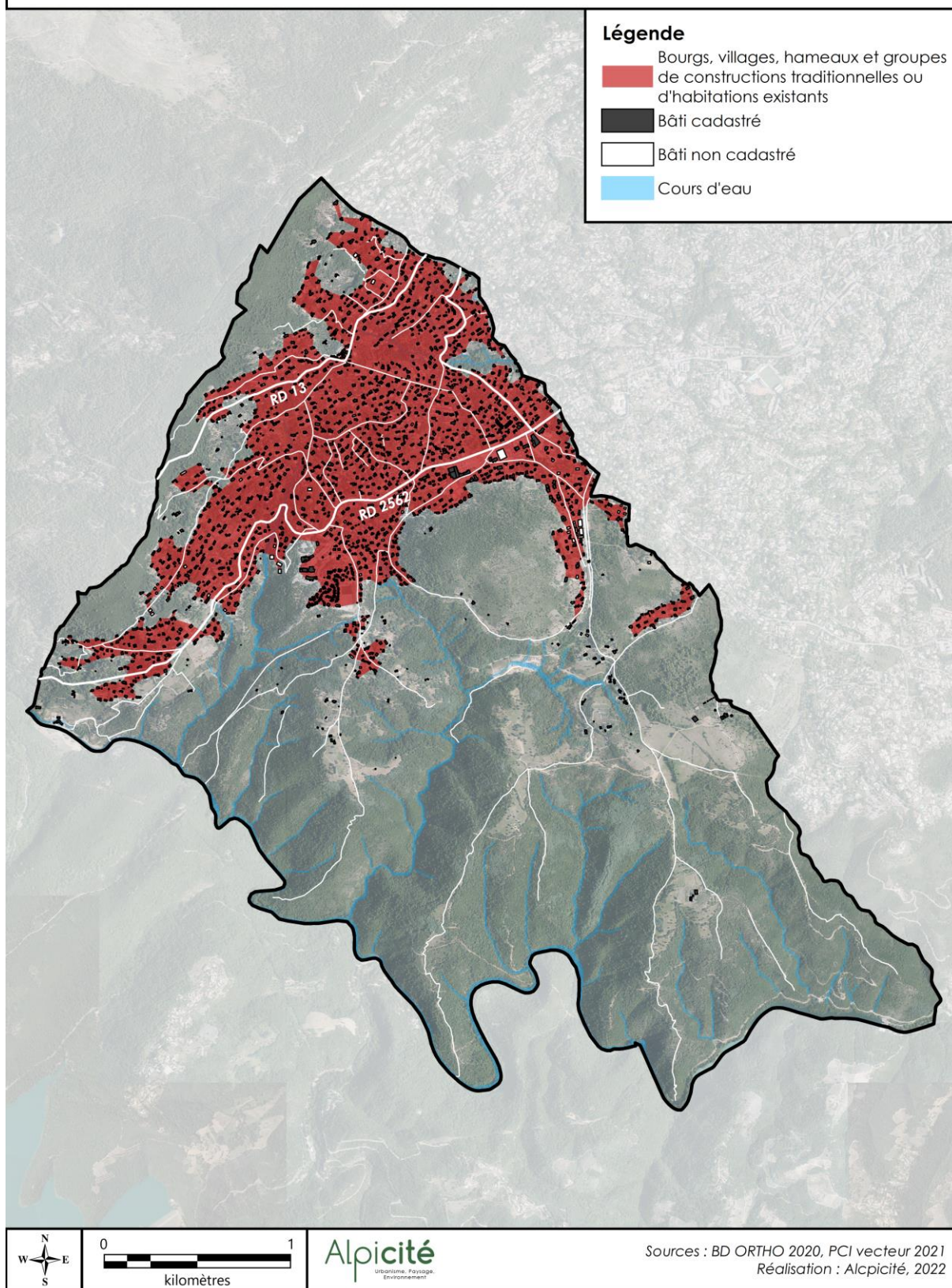
- Les hameaux ou groupes d'habitation doivent au moins être constitués de **5 constructions à dominante d'habitation distantes les unes des autres d'une cinquantaine de mètres** sans coupure artificielle ou naturelle dans l'urbanisation (voir notamment critères ci-dessous) ;
- La présence **d'espaces de centralités et d'éléments de patrimoine** (par exemple, une place centrale, une fontaine, un four banal) sera un atout dans la caractérisation de ces entités (indispensable pour les villages et hameaux). Il en est de même concernant les équipements publics ;
- L'urbanisation ne pourra se réaliser qu'en continuité de ces entités dans une limite d'environ 60m sauf si :
  - Un élément géographique vient créer une limite naturelle telle qu'une haie, une lisière de forêt, un ruisseau, un talus, un élément de relief... ;
  - Un élément anthropique vient créer une barrière telle qu'une route ou un chemin avec une urbanisation qui n'est réalisée que d'un seul côté.

Dans le cas de la commune du Tignet, on observe une urbanisation continue le long de la RD 2562, et qui s'étend vers le nord de la commune. Le Sud, plus vallonné, est quant à lui mieux préservé de l'urbanisation (hors extensions ponctuelles).

Les « hameaux et groupes de constructions » sont repérés sur la carte suivante :



### Actualisation de l'interprétation de la Loi Montagne sur la commune du Tignet



### 3.9. La Loi Barnier et l'amendement Dupont

La commune du Tignet est traversée par la **RD 2562, classée route à grande circulation** depuis le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 modifié par Décret n°2010-578 du 31 mai 2010. **Elle est donc concernée par la loi Barnier** (loi n° 95.101) du 2 février 1995 **et par l'amendement Dupont** (Articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La loi Barnier est une loi relative au renforcement de la protection de l'environnement et l'amendement Dupont est une mesure qui vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, afin d'éviter une multiplication anarchique de bâtiments sans qualité.

L'article L 111-6 stipule que :

*« **En dehors des espaces urbanisés des communes**, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation**.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »*

L'article L 111-7 stipule que :

*« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;*

*5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »*

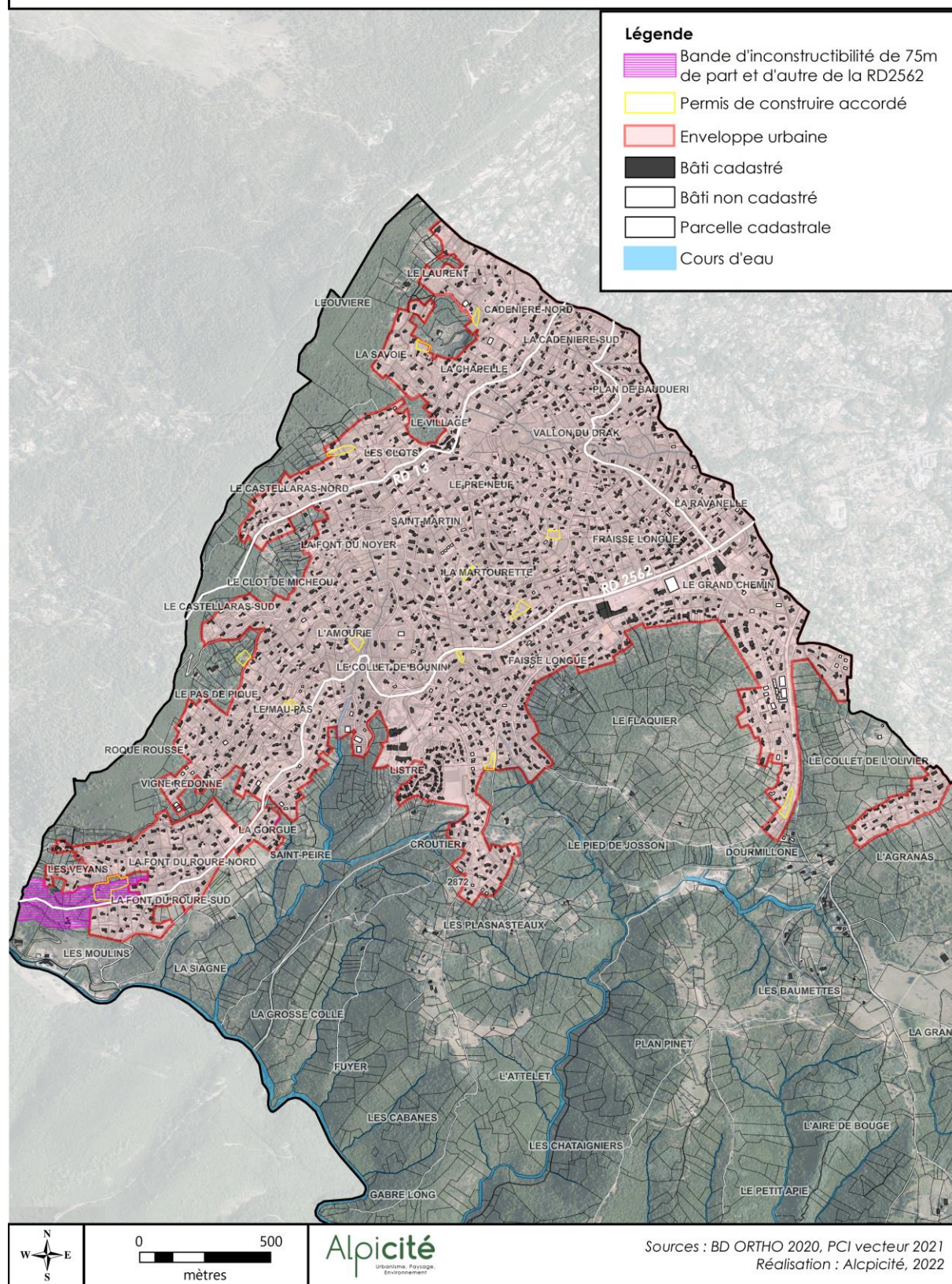
L'article L 111-8 stipule que :

*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

Sur les cartes ci-après est représentée la bande de 75 mètres de part et d'autre de la route classée à grande circulation (RD 2562), où la Loi Barnier s'applique en dehors des espaces urbanisés (ou ici nommée « enveloppe urbaine »).



## Application de la Loi Barnier sur la commune du Tignet



### 3.10. Les servitudes d'Utilité Publique (SUP)

« Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées par une autorité publique dans un but d'intérêt général. (...) Elles sont créées par des lois et règlements particuliers, codifiés ou non et ont un caractère d'ordre public interdisant aux particuliers d'y déroger unilatéralement » (source : Cerema).

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au PLU conformément à l'article L126-1 du Code de l'urbanisme.

Les SUP concernant le territoire du Tignet sont les suivantes :

#### Servitudes d'utilité publiques sur la commune du Tignet

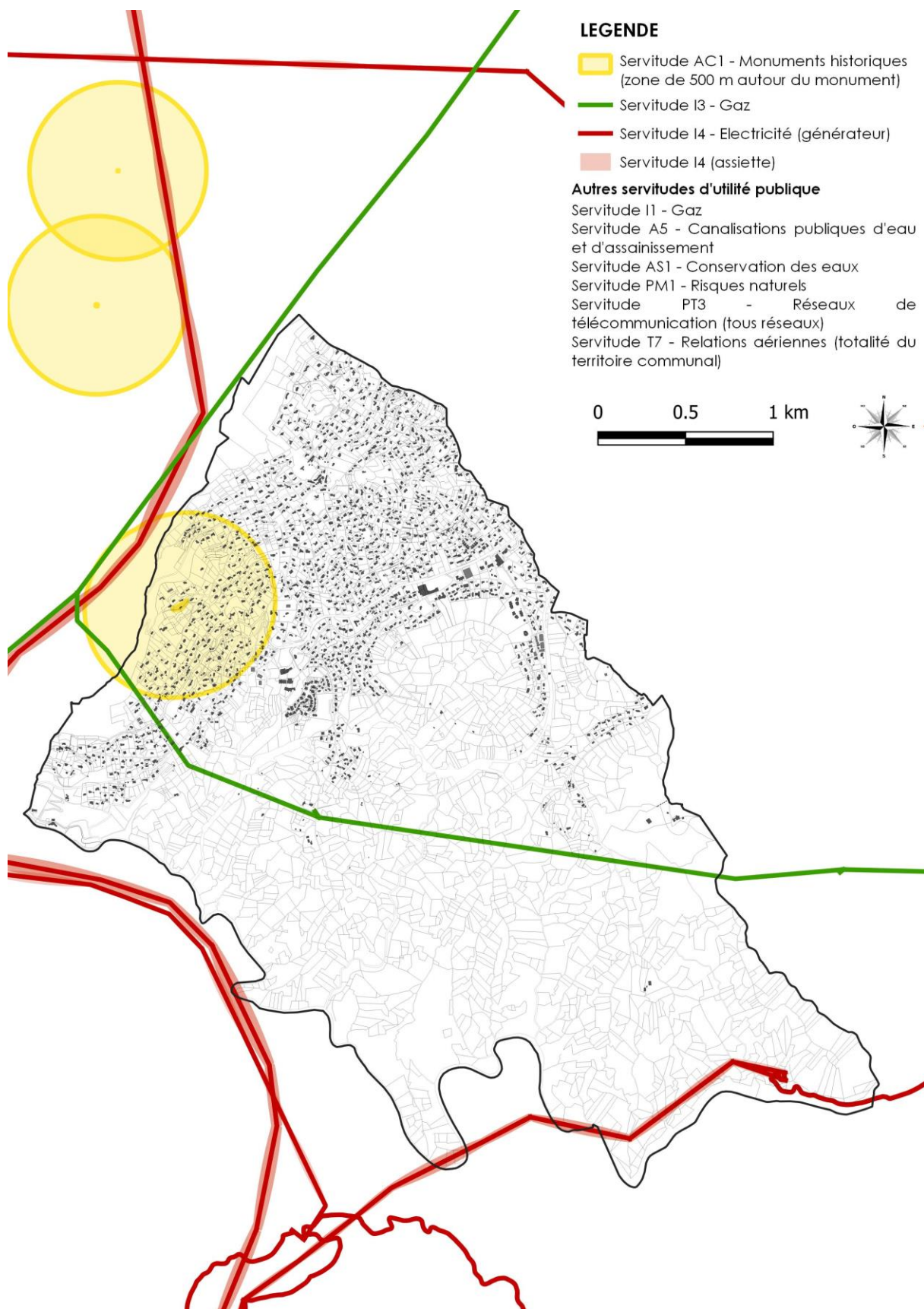
Désignation SUP	Etendue, ouvrage concerné par la SUP	Dates des DUP ou acte ayant instauré la SUP
<b>A5 – Canalisations publiques d'eau et d'assainissement</b>  Servitude pour l'établissement de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement	Toute canalisation existante (voir plans des annexes sanitaires)	Par arrêtés préfectoraux ou conventions amiables
<b>AC1 – Monuments historiques</b>  Servitude relative aux monuments historiques	Villa Le Pas de Pique, 1285 chemin de la Voie Romaine : en totalité (maison, passerelle d'accès, parcelle cadastrale A3469)	Arrêté de classement datant du 11 septembre 2006
<b>AS1 – Conservation des eaux</b>  Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) et des eaux minérales	Retenue de Tanneron (83)	DUP datant du 12 juillet 2001
	Prise d'eau des Veyans	DUP datant du 29 décembre 2004
<b>I1 – Maitrise de l'urbanisation</b>  Servitude relative à la maitrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	<b><u>Canalisations de transport :</u></b> ➤ Antenne de Cannes : 80 m ➤ Alimentation Le Tignet DP : 20 m ➤ Artère de Provence : 150 m	Arrêté préfectoral n° 2016-15203 du 09 août 2016
	<b><u>Installations annexes :</u></b> Le Tignet DP : 35 m	
	<b><u>Canalisations de distribution :</u></b> Toutes canalisations existantes	
<b>I3 – Transport de gaz</b>  Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques	<b><u>Canalisations de transport :</u></b> ➤ Antenne de Cannes DN 250 ➤ Alimentation Le Tignet DP DN 25/80 ➤ Artère de Provence DC 400	Arrêté préfectoral n° 2016-15203 du 09 août 2016
	<b><u>Installations annexes :</u></b> Le Tignet DP : 35 mètres	
	<b><u>Canalisations de distribution :</u></b> Toutes canalisations existantes	



<b>I4 – Électricité</b>  Servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité	<b><u>Lignes à haute tension HTB :</u></b> Ligne aéro-souterraine 225 000 volts 2 circuits (Briançon-Mougins et Briançon-Plan de Grasse).	Par arrêtés préfectoraux ou ministériels, ou conventions amiables
	<b><u>Lignes à moyenne et basse tension HTA :</u></b> Toutes lignes aériennes et souterraines	
<b>PM1 – Risques naturels</b>  Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM)	PPR d'incendies de forêt (PPRif) de la commune du Tignet	Arrêté préfectoral du 29 mars 2001 révisé le 4 juin 2007
<b>PT3 – Réseaux de télécommunication</b>  Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques	<b><u>Lignes à grande distance (câbles souterrains) :</u></b> Tous réseaux	Par arrêté préfectoral ou conventions amiables
	<b><u>Lignes aériennes et câbles souterrains de distribution :</u></b> Tous réseaux	
<b>T7 – Relations aériennes</b>  Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement aéronautique	Totalité du territoire communal	Arrêté du 25 juillet 1990 modifié

Seules les servitudes dont les données géographiques et spatiales sont disponibles apparaissent sur la carte ci-après.

### Servitudes d'utilité publiques sur la commune du Tignet



Source : Géoportail de l'Urbanisme, Open Data GRT Gaz

## Chapitre 2 : Dynamique démographique, économique et immobilière du territoire

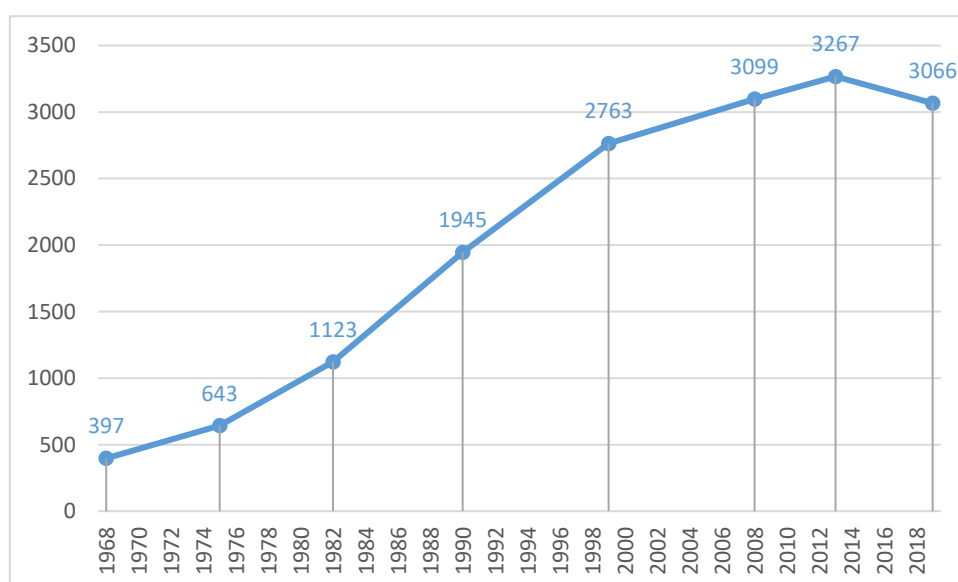
### 1. Dynamique démographique

Source : Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE)

#### 1.1. Évolution démographique

En 2019, Le Tignet compte **3 066 habitants**. En 50 ans, la commune est passée de **397 habitants en 1968 à 3066 en 2019** (multiplication par un facteur 8).

Évolution de la population entre 1968 et 2019 en nombre d'habitants, Le Tignet



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

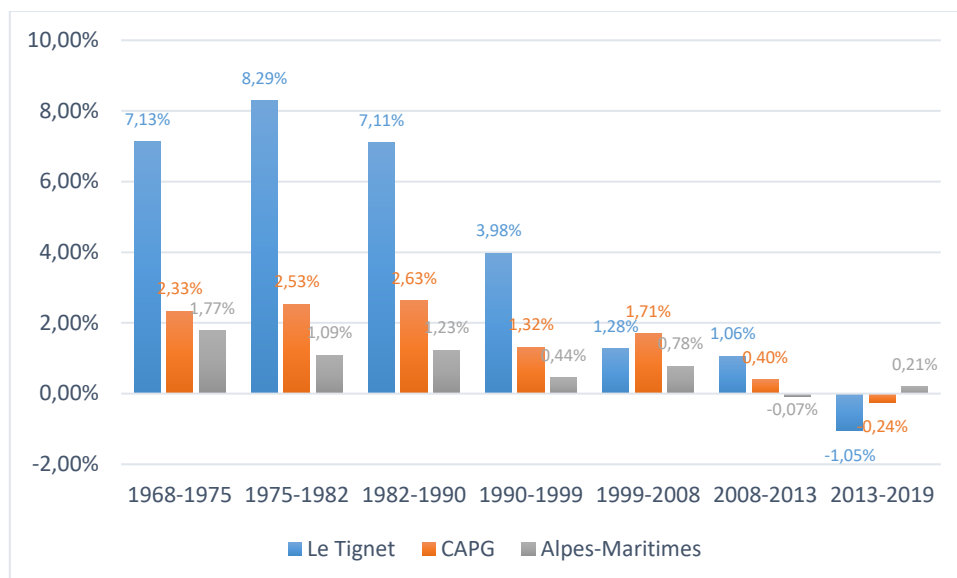
L'accroissement de la population a été continu entre 1968 et 2013 avant de connaître une légère décroissance.

Plus précisément, on note :

- Des taux de croissance annuels moyens soutenus entre 1968 et 1990, qui dépassent les 7% ;
- Un premier ralentissement de la croissance entre 1990 et 1999, même si le taux de croissance de 4% est largement supérieur à ceux de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse et du département ;
- Un net ralentissement entre 1999 et 2013, avec un taux de croissance autour de 1 %, comparable à ceux de la CAPG ;

- Une croissance qui décline globalement depuis 2008 (taux de croissance de -0,1 % entre 2008 et 2019), et plus particulièrement sur la dernière période (2013-2019) avec un taux de croissance négatif de -1 %, témoin d'une diminution de la population, ce qui s'observe également à l'échelle de l'intercommunalité.

Taux de croissance annuel moyen entre 1968 et 2019, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, en %



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

La commune du Tignet a connu une croissance continue et soutenue au moment du développement de tout le territoire grassois. Depuis une quinzaine d'années, cette dynamique s'essouffle :

- Les raisons peuvent être externes à la commune (baisse d'attractivité générale, « saturation » du territoire...) ;
- Le modèle de développement interne à la commune peut également être évoqué.

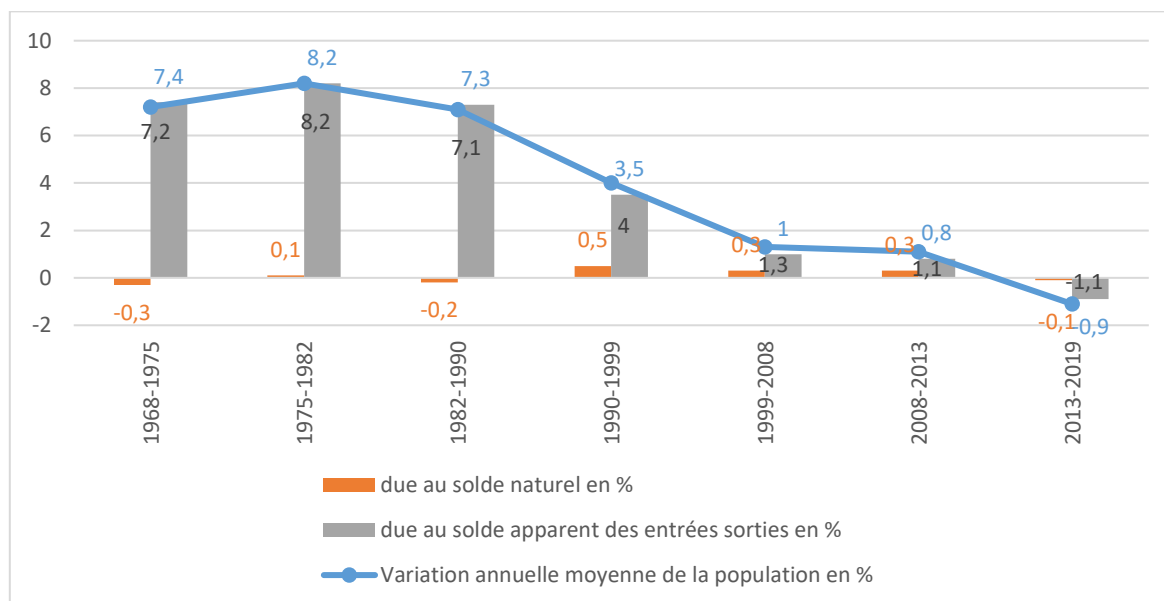
## 1.2. Impact des soldes naturels et migratoires

La croissance de la population d'une commune se décompose en deux soldes :

- Le **solde apparent des entrées sorties** (aussi appelé **solde migratoire**), qui est la différence entre les personnes qui s'installent sur la commune et celles qui en partent ;
- Le **solde naturel**, qui est la différence entre les naissances et les décès.



Variation annuelle moyenne de la population en %, due au solde naturel et au solde migratoire entre 1968 et 2019, Le Tignet

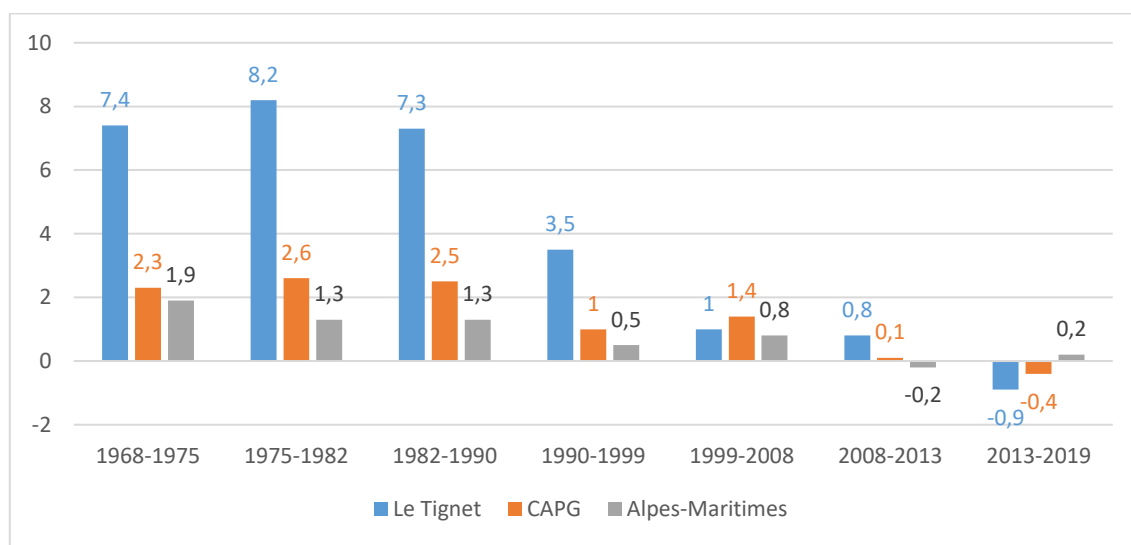


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

Sur la commune du Tignet, on remarque que c'est le **solde migratoire qui influe en très grande partie les évolutions démographiques observées**. Avec des soldes migratoires importants, c'est donc l'attractivité de la commune pour de nouveaux habitants venus se loger et travailler dans le pays grassois qui lui a permis de se développer, tandis que le solde naturel restait nul ou négatif.

C'est un système de croissance que l'on retrouve pour de nombreuses communes du territoire (Peymeinade, Cabris, Auribeau-sur-Siagne, Grasse...). Le développement de la commune, comme celui du Pays Grassois, s'est fait par un **afflux important de nouveaux habitants** qui sont venus quelquefois « repeupler » certains territoires (cf. *partie histoire*). C'est un phénomène qui est très marqué à l'échelle de la commune si l'on compare aux échelles intercommunale et départementale où la variation annuelle de la population est nettement moins marquée par le solde migratoire.

### Évolution du solde migratoire entre 1968 et 2019, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, en %

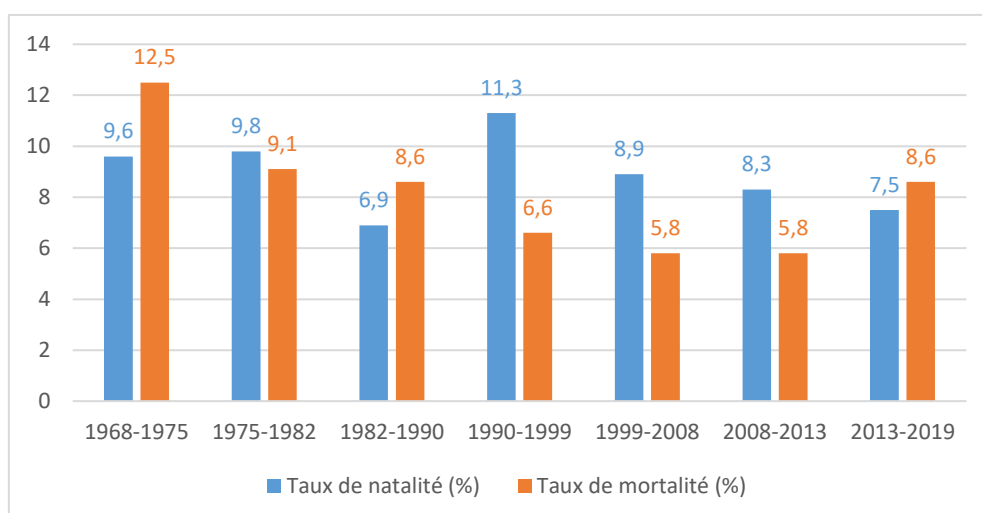


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

Cependant, aujourd'hui, cette dynamique ne fonctionne plus : elle était portée par la **capacité d'accueil du territoire qui arrive aujourd'hui à saturation** (problématique du modèle urbain extensif, prix de l'immobilier très élevés, confrontation avec les zones à risques, les enjeux environnementaux, etc.). Cela explique la très forte diminution du solde migratoire sur les dernières périodes, phénomène que l'on retrouve également à l'échelle de l'intercommunalité et du département des Alpes-Maritimes.

En outre, sur la dernière période (2013-2019), le faible solde naturel sur la commune du Tignet n'a pas permis de compenser solde migratoire devenu négatif, ayant pour conséquence une diminution de la population.

### Comparaison taux de natalité et mortalité entre 1968 et 2019, Le Tignet, en %



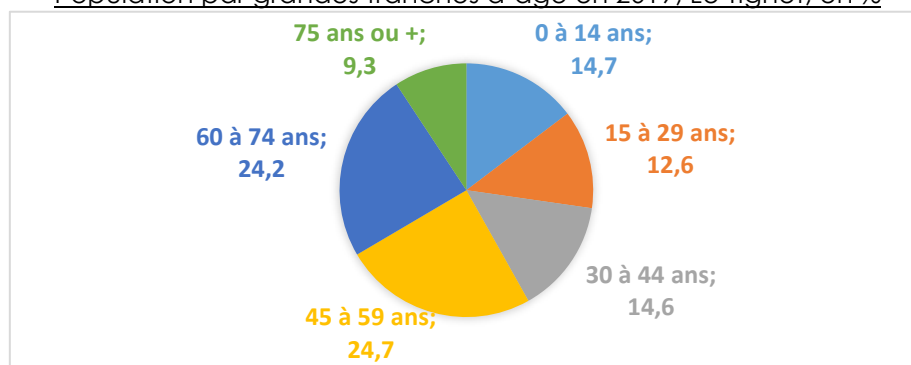
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

Même si l'on constate que le nombre de naissances est supérieur à celui des décès, notamment entre 1990 et 2013, la part qu'il représente n'est pas suffisante pour peser significativement sur le développement communal. La commune manque de jeunes familles.

### 1.3. Évolution de la structure de la population

En 2019, la structure de la population est répartie comme suit sur la commune du Tignet :

Population par grandes tranches d'âge en 2019, Le Tignet, en %



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

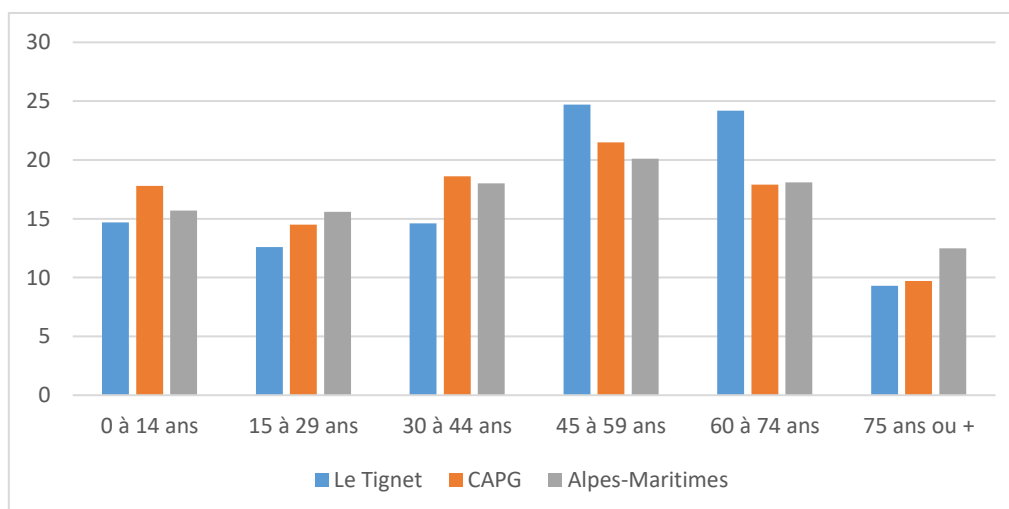
La commune présente **une proportion importante de 45-59 ans et de 60-74 ans** (respectivement 24,7% et 24,2%) issue du développement de la commune jusqu'aux années 2000 notamment.

Au niveau des tranches d'âge « extrêmes » :

- Les personnes de 75 et + restent encore peu représentées sur le territoire ;
- La commune compte une faible proportion d'enfants en bas / moyen âge, en lien avec le taux de natalité peu élevé.

En outre, les classes d'âges 15-29 ans et 30-44 ans qui comptent parmi les personnes en âge de fonder une famille sont peu représentées sur la commune, notamment si l'on compare aux échelles territoriales supérieures. Globalement, l'intercommunalité ainsi que le département présentent une répartition de sa population plus homogène, avec moins d'extrêmes tels que l'on peut l'observer sur la commune.

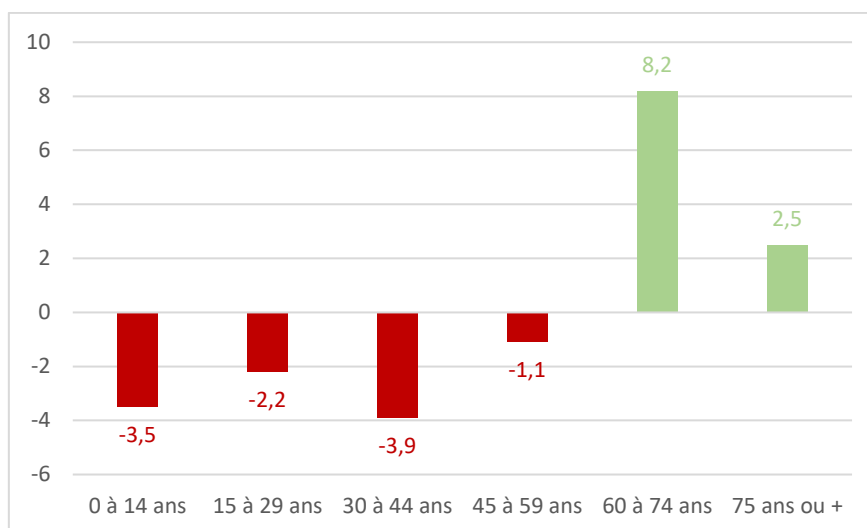
Population par grandes tranches d'âge en 2019, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, en %



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

L'évolution de la situation communale entre 2008 et 2019 montre nettement que les 59 ans et moins sont moins représentés en 2019 qu'en 2008 (notamment les 0-14 ans et les 30-44 ans), *a contrario* des personnes de plus de 60 ans et plus.

Évolution des âges de la population entre 2008 et 2019, en %



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Cela s'explique par un « glissement » de la population vers les classes d'âges 60-74 ans et 75 ans et plus. L'apport de personnes de 60 ans et plus est cependant trop important pour que ce phénomène soit seulement lié à un « glissement ». L'installation de personnes âgées sur la commune est également un facteur explicatif.

Cette évolution met donc en avant un **vieillissement** de la population communale. Cela est un phénomène également marqué aux échelles territoriales supérieures. Sur la commune du Tignet, cela est à mettre en relation avec :

- Un parc de logements monotype ;
- Un modèle de l'accès à la propriété ne favorisant pas le turn-over des logements ;
- Des prix immobiliers excluant principalement les ménages jeunes.



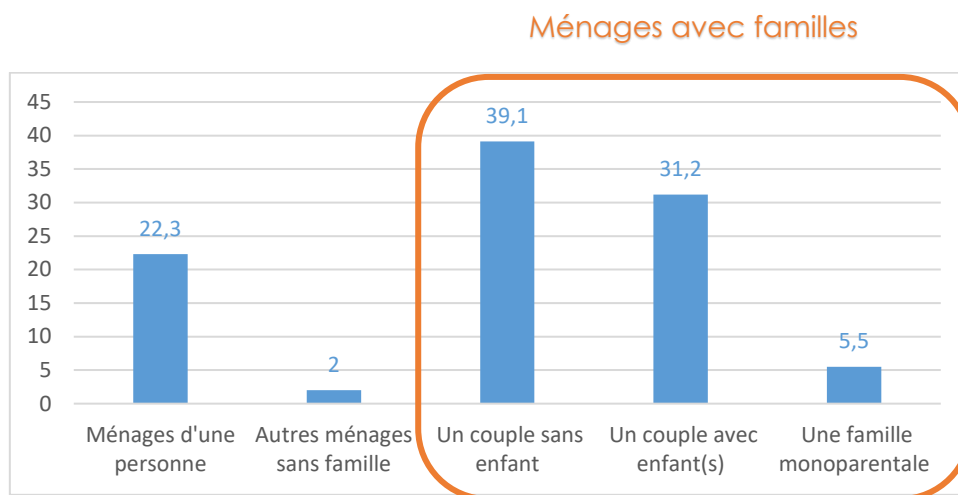
## 2. Évolution des ménages

Source : Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE)

### 2.1. Type de ménage

En 2019, la typologie des ménages est répartie comme suit sur la commune du Tignet :

Ménages selon leur composition en 2019, Le Tignet, en %



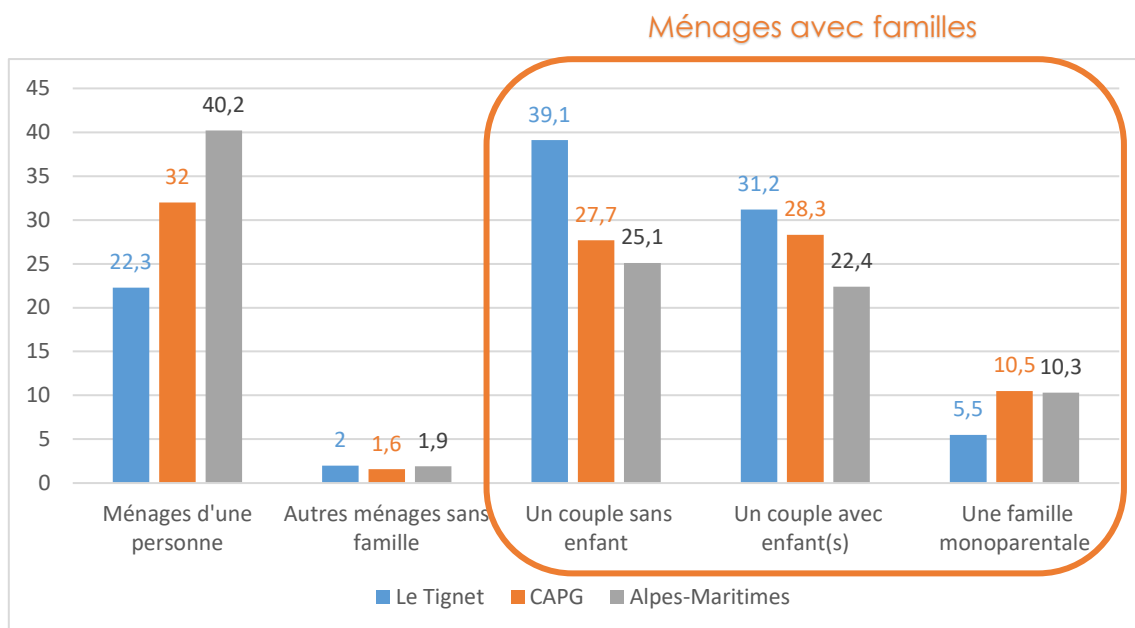
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

En 2019, la population communale est **dominée par les couples** :

- Sans enfant à 39,1 % ;
- Avec enfant(s) à 31,2 %.

Cette proportion est particulièrement importante si l'on compare avec les territoires d'échelle supérieure :

### Ménages selon leur composition en 2019, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, en %

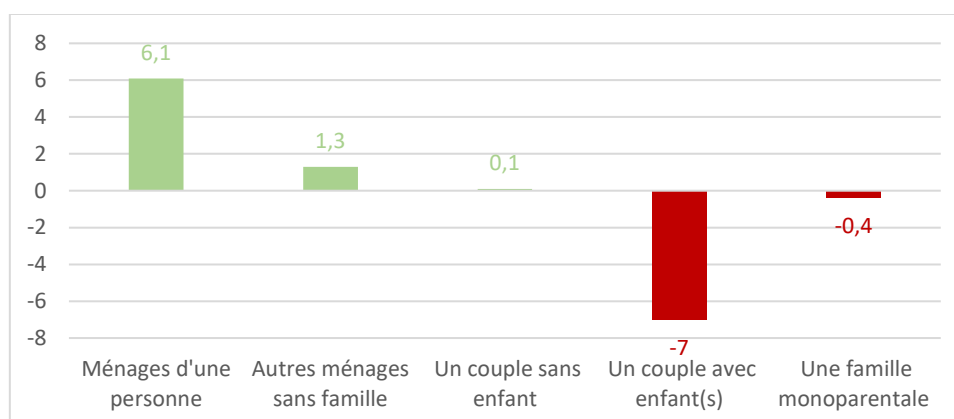


Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

Le phénomène de monoparentalité est moins représenté au niveau de la commune qu'au niveau intercommunal ou départemental, tout comme pour les ménages de 1 personne bien que leur nombre et leur proportion a augmenté sur la période 2008-2019 (+100 ménages seuls).

La commune attire les couples à partir de 25 ans, ce qui correspond bien à la logique décrite plus avant de personnes déjà « stables » dans leur vie et qui cherchent à devenir propriétaires.

### Évolution des ménages selon leur composition entre 2008 et 2019, Le Tignet, en points



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

L'évolution observée entre 2008 et 2019 montre que la part des couples sans enfant a peu évolué (+ 0,1 point). En revanche, la part des couples avec enfant(s) a largement diminué (-7 points), ce qui peut s'expliquer par :

- L'installation de personnes âgées sans enfants ou du moins ne vivant plus avec eux ;

- L'arrivée massive de familles avec jeunes enfants (ou ayant eu leurs enfants après être installés) durant les années 2000 : les « enfants » aujourd'hui jeunes adultes quittent le foyer familial pour les études supérieures ou pour travailler ;
- Le fait que peu de nouvelles familles ou jeunes couples s'installent, au regard de la disponibilité foncière, du prix du foncier ... alors que les logements existants sont eux encore occupés par des familles dont les enfants ont quitté le logement familial.
- L'augmentation de la monoparentalité qui est un phénomène national.

Il est intéressant de noter que parmi les ménages dont l'âge de référence est 80 ans ou plus, la part des personnes vivant seules est de 37,2 % pour Le Tignet en 2019, 44,3 % pour la CAPG et 49,7 % pour les Alpes-Maritimes. Malgré ces chiffres, la problématique des personnes âgées vivant seules est une réalité qui touche de nombreuses personnes sur la commune du Tignet.

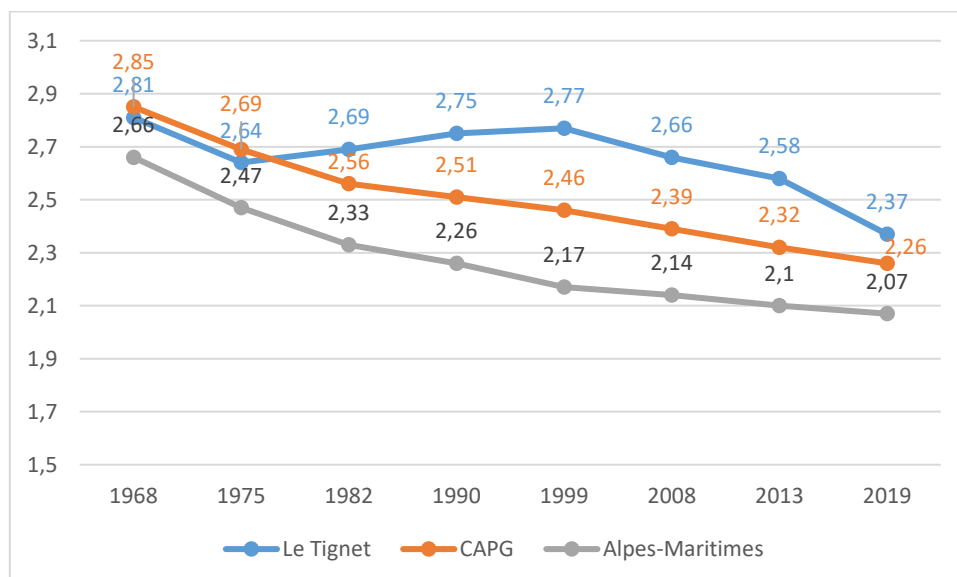
## 2.2. Taille des ménages

**La taille moyenne des ménages diminue progressivement en France** depuis plusieurs décennies : entre 1968 et 2019, elle est passée de 3,1 occupants par résidence principale en moyenne à 2,2. Cette diminution s'explique d'une part, par un vieillissement de la population, qui s'observe à échelle nationale mais également dans l'ensemble de l'Union Européenne, et d'autre part par une évolution des comportements de cohabitation, avec le desserrement des ménages (augmentation des personnes seules et des familles monoparentales, etc.).

Cette tendance à la diminution se retrouve :

- Au niveau intercommunal : baisse continue depuis 1968 (2,9 personnes par ménage) à 2,3 en 2019 ;
- Au niveau départemental : baisse continue depuis 1968 de 2,7 à 2,1 en 2019.

### Évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2019 – Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

En revanche, la courbe des tendances est différente sur celle du Tignet qui, au lieu de diminuer progressivement comme on l'observe en France, a :

- Augmenté entre 1975 et 1999, ce qui peut s'expliquer par l'arrivée massive de familles à partir des années 1970 ;
- Diminué depuis 1999, qui est probablement lié au départ des enfants quittant le foyer familial, le vieillissement de la population et que peu de nouvelles familles s'installent (cela rejoint l'analyse sur les typologies des ménages ci-avant).

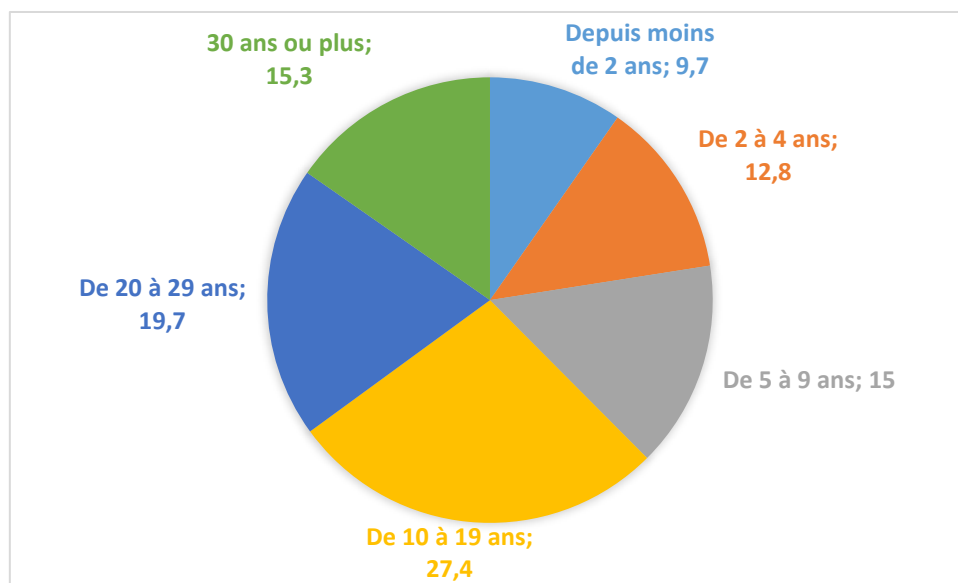
Aujourd'hui, la taille des ménages observée au Tignet, malgré des tendances à la baisse depuis les 20 dernières années, reste élevée avec 2,4 occupants par ménage. Cela s'explique par plusieurs raisons, avec comme précisé plus avant une population importante de couples avec enfants, et au contraire, une part plus faible de personnes seules.

### 2.3. Ancienneté d'emménagement

On remarque **un faible turn-over des ménages** puisque plus de 62 % des Tignetans sont dans leur logement depuis plus de 10 ans. Ceci corrobore bien avec le vieillissement de la population.

Moins de 10 % des ménages habitent leur logement depuis moins de 2 ans, ce qui est cohérent avec la faible dynamique démographique observée sur les dernières années.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019, Le Tignet, en %

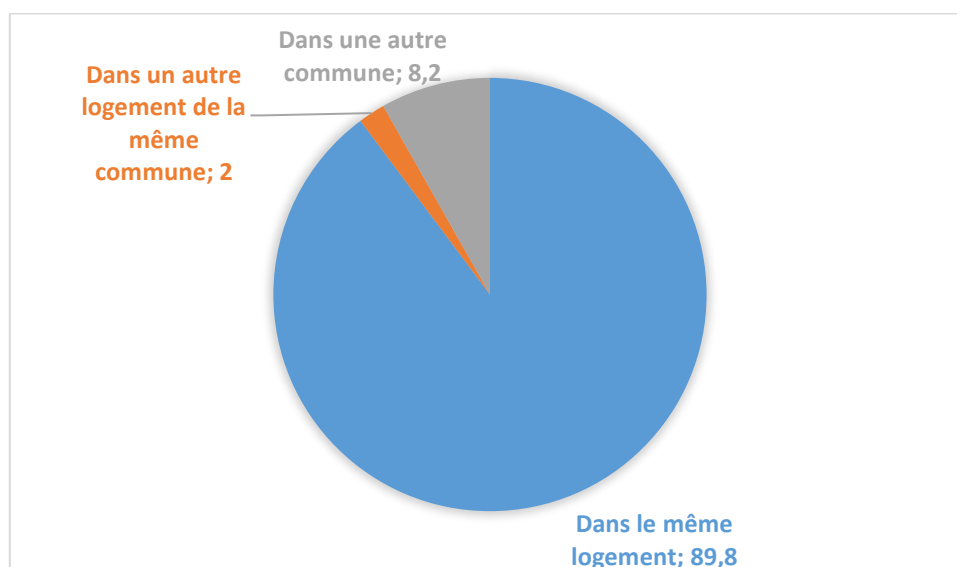


Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Parmi les personnes qui ont très récemment déménagé, 8 personnes sur 10 viennent d'une commune extérieure.



#### Lieu de résidence 1 an auparavant en 2019, Le Tignet, en %



Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

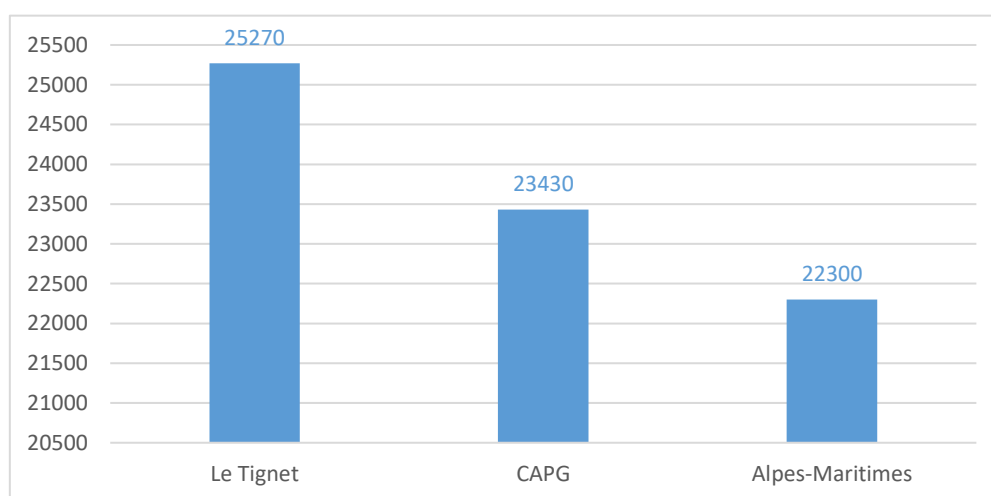
## 2.4. Revenu des ménages

En 2019, Le Tignet est composé de 1 352 ménages fiscaux, abritant 3 501 personnes.

La médiane de revenu disponible par unité de consommation est bien plus élevée dans Le Tignet que dans ses échelles territoriales supérieures.

Il est intéressant de noter, comme nous le verrons dans la suite de notre analyse, que cela va de pair avec des logements spacieux et un marché de l'immobilier relativement onéreux.

#### Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros), Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2022.

L'analyse du salaire net moyen en euros selon l'âge en 2020 montre que les personnes de plus de 50 ans gagnent deux fois plus que les personnes âgées de 18 à 25 ans (ce qui s'observe également aux échelles territoriales supérieures et globalement en France), ce qui explique une fois de plus la forte proportion de personnes « âgées » sur la commune qui ont plus les moyens de s'installer qu'une personne plus jeune.

## 2.5. Relativisation des données

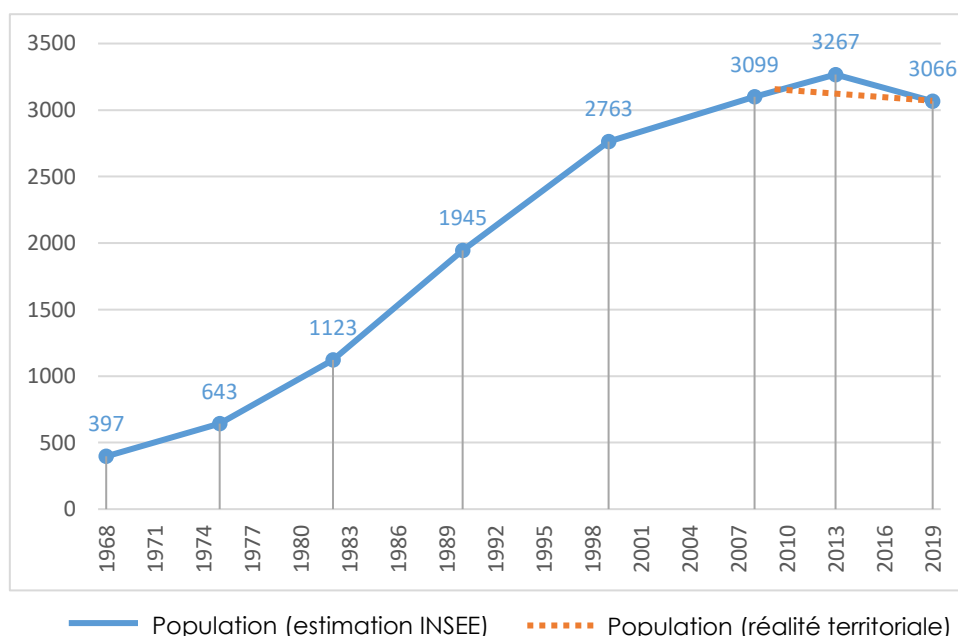
Un recensement a eu lieu sur le territoire en 2018, donnant le chiffre de 3063 habitants sur la commune.

Cette donnée a commencé à être intégrée par l'INSEE à partir de l'analyse 2016 avec un ajustement de la tendance pour aboutir à ce chiffre en 2018 et sur toutes les thématiques.

Par exemple, les données 2015 présentait une population de 3311 habitants, avec un taux de croissance encore fort, une taille des ménages à 2,6, un logement vacant autour de 3% (voir analyses ci-après). Dès 2016, cette taille des ménages a été réajustée à 2,4 et le logement vacant à 4,7 % soit des tendances très fortes.

Ce qu'on peut penser à la lecture de ce dernier recensement c'est que les **projections réalisées les dernières années étaient un peu trop ambitieuses par rapport à la réalité observée** (ce qui a d'ailleurs influencé le PLH) sur la commune et que la **tendance a probablement été beaucoup plus lissée**, avec une population qui a certes surement atteint les 3150 habitants avant de décroître légèrement sur une base de desserrement des ménages.

Évolution de la population entre 1968 et 2019 en nombre d'habitants, Le Tignet



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales, commune du Tignet

Ce potentiel déclin est donc à relativiser (notamment au regard du maintien des effectifs scolaires) et la commune méritera d'être analysée sur une tendance longue probablement plus représentative de l'attrait du territoire pour les populations.

On peut penser que cette tendance au desserrement risque de se prolonger au regard de la structure départementale par exemple (2,1 pers/ménage).

Dernier point, la municipalité note tout de même un frémissement au niveau du **réinvestissement par des familles souvent avec enfants de certains logements** qui étaient occupés par des personnes âgées / personnes seules, ce qui est à prendre en compte dans le tendanciel pour les prochaines décennies.

Ce phénomène n'apparaît pas encore dans les données INSEE.

### 3. Habitat et logement

Source : Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE)

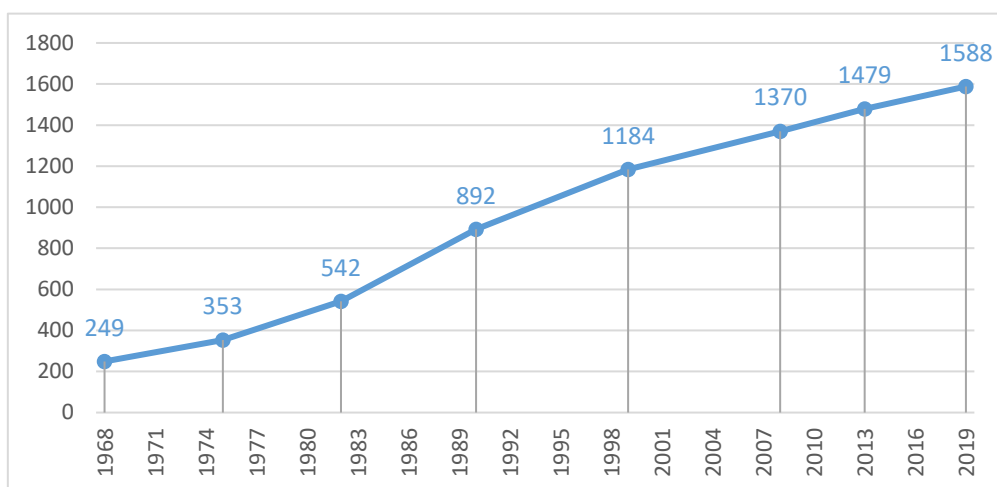
#### 3.1. Parc de logement et typologie dominante

##### 3.1.1. Evolution du parc de logement

**Le Tignet comptabilise 1588 logements en 2019 pour 1292 ménages.**

En termes d'évolution dans la construction de logements sur la commune :

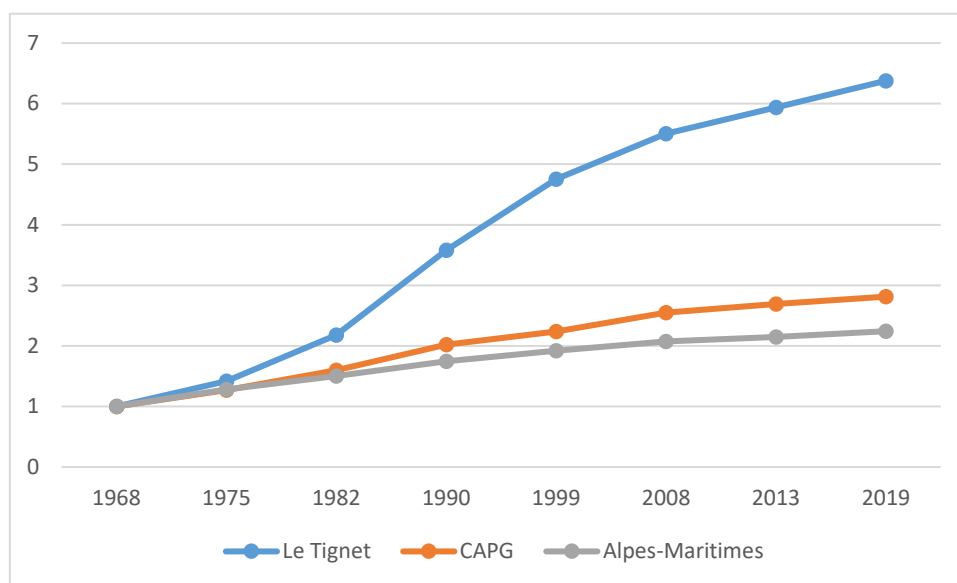
Évolution du nombre de logements par catégorie en historique entre 1968 et 2019, Le Tignet



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Entre 1968 et 2019, le rythme de croissance du nombre de ses logements est continu et très soutenu, notamment si l'on compare à la CAPG et les Alpes-Maritimes :

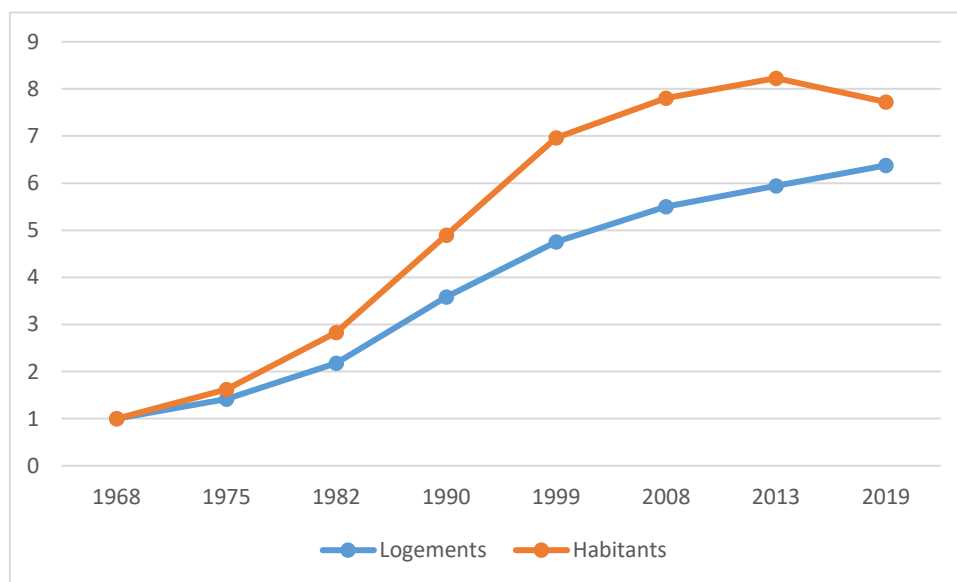
Comparaison de l'évolution du nombre de logements entre 1968 et 2019, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, analyse base 1



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

L'augmentation du nombre de logements corrobore globalement celle du nombre d'habitants sauf dans la période récente :

Comparaison entre le nombre de logements et d'habitants entre 1968 et 2019, Le Tignet



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Ainsi, tandis que la population a été multipliée par 8 entre 1968 et 2019, le nombre de logements a quant à lui été multiplié par 6. On remarque d'ailleurs que la période de production de logements la plus soutenue comprise entre 1968 et les années 2000 correspond à la période d'augmentation la plus soutenue de sa population. Le rythme de construction est toujours soutenu malgré la stagnation de la population, ce qui fait le lien avec le desserrement des ménages observé sur la commune depuis les années 2000, avec donc un



besoin de plus de logement pour une population équivalente voire en baisse (notion de point mort démographique à intégrer dans les réflexions).

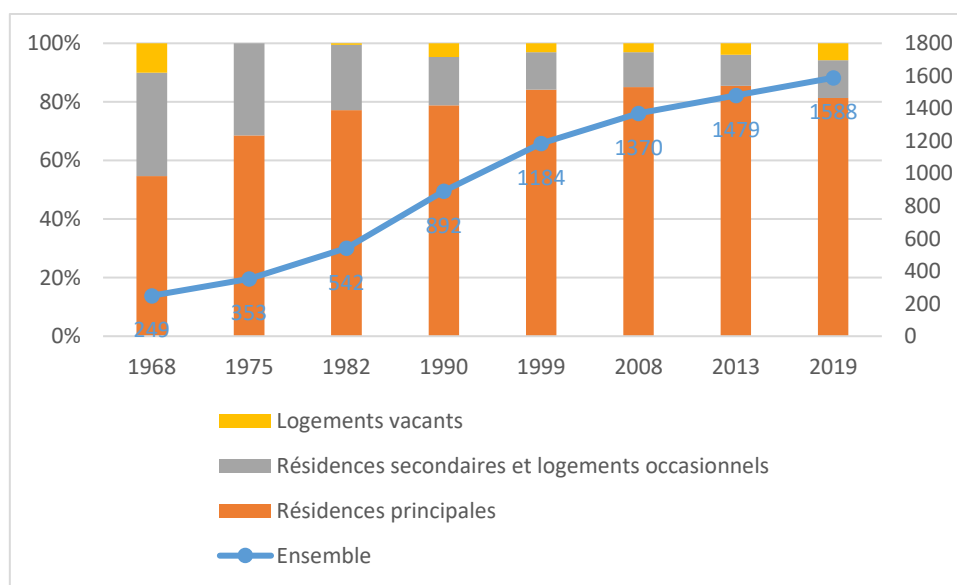
**Le Tignet apparaît donc comme une commune capable d'attirer les populations et de les retenir** au vu du faible turn-over observé précédemment, ce qui est **à la fois un atout, mais aussi une vraie difficulté dans cette dernière période** avec un vieillissement de la population, corrélée à une baisse de la démographie, qui n'a pas été compensée par le solde migratoire. **Ce cycle est peut-être en train de s'inverser, avec la mise sur le marché de logements par des personnes âgées notamment, ce qui va réalimenter doucement et de manière organique le territoire en famille avec enfants** (avec d'autres enjeux de réhabilitation etc.). **Ce phénomène** qui n'en est qu'au point de départ **ne devra pas être surévalué** dans le projet de territoire pour ne pas non plus risquer une forme de désertification des équipements et notamment de l'école.

### 3.1.2. Typologie des logements

#### Par catégorie

**Le Tignet est une commune à caractère résidentiel.** Les résidences principales y sont majoritaires (81,4 % du nombre total de logements), et leur proportion a largement augmenté depuis 1968 (seulement 55 % de résidences principales en 1968).

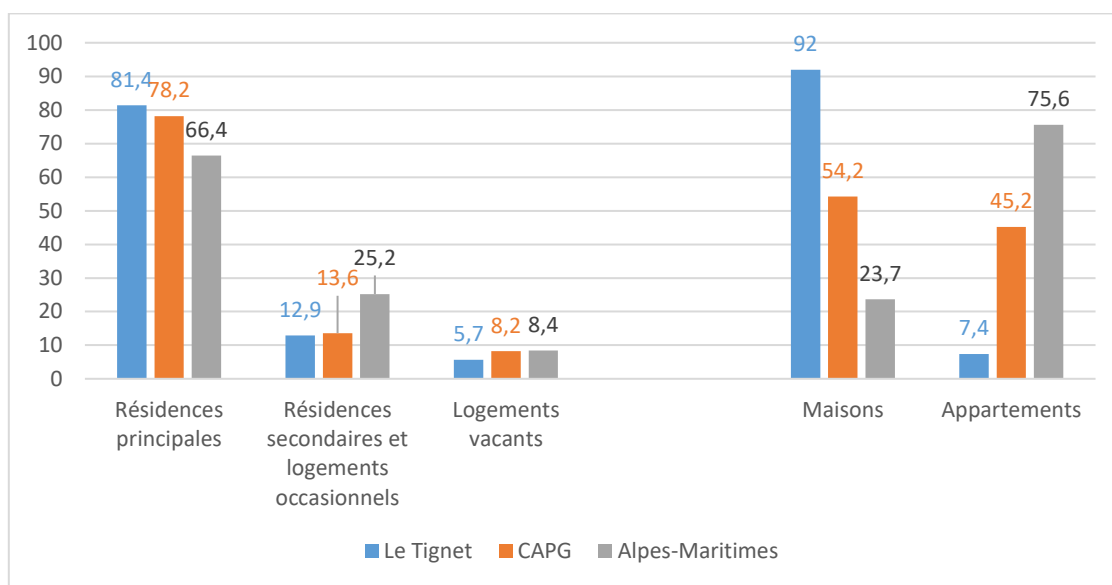
Catégories et types de logements en 2019, Le Tignet, en % et en nombre total de logements



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

Cette proportion est supérieure à celles des territoires de comparaison. Il en est de même pour les maisons qui sont très largement surreprésentées sur la commune (92% du parc de logement).

### Catégories et types de logements en 2019, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, en %



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

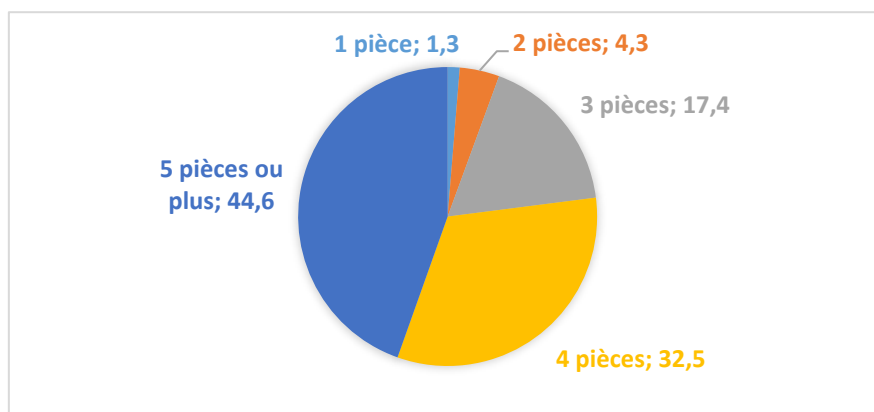
Par ailleurs, la commune **compte 91 logements vacants en 2019, soit 5,7% du parc. C'est un taux correct** car il est généralement admis qu'un taux de 6% est utile pour garantir un turn-over sur la commune et une certaine fluidité dans l'offre de logement.

**L'augmentation de ce taux sur les dernières années explique peut-être aussi la capacité de réinvestissement que la commune a pu observer très récemment.**

### Par nombre de pièces

On constate que le **parc de logements est fortement marqué par les logements de taille importante** : les 4 pièces représentent 32,5% et les 5 pièces et plus 44,6%. Les petits logements (1 à 2 pièces) sont *a contrario* représentés en très faible proportion (5,6 %).

### Résidences principales selon le nombre de pièces en 2019, Le Tignet, en %

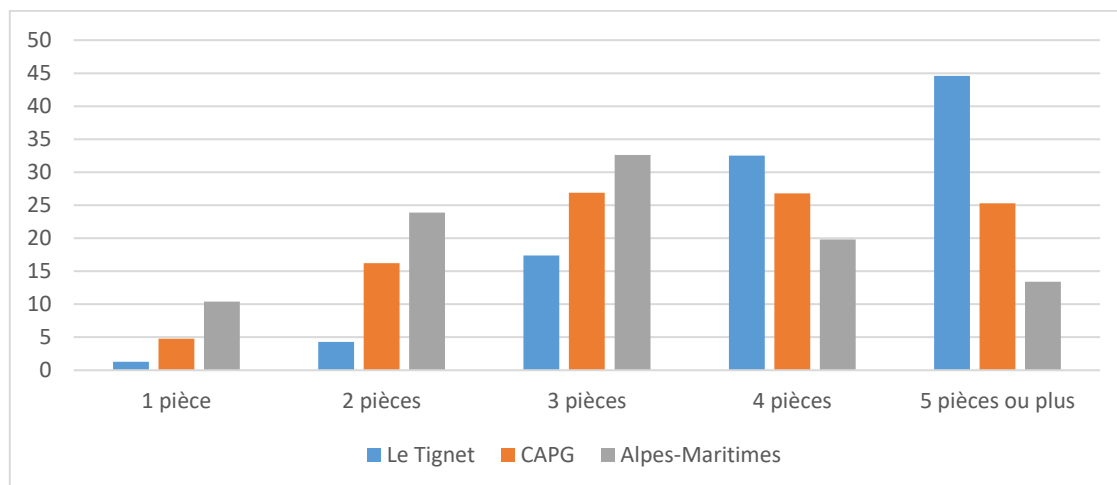


Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

N.B. : Le nombre de pièces est seulement évalué pour les résidences principales. Cependant, au regard de la forte proportion de résidences secondaires sur la commune, l'analyse est pertinente.

La forte proportion de logements de grande taille est particulièrement marquante si l'on compare aux logements par nombre de pièces à l'échelle de la CAPG et du département :

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2019, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, en %



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

On note qu'entre 2008 et 2019, la construction de logements s'est répartie comme suit :

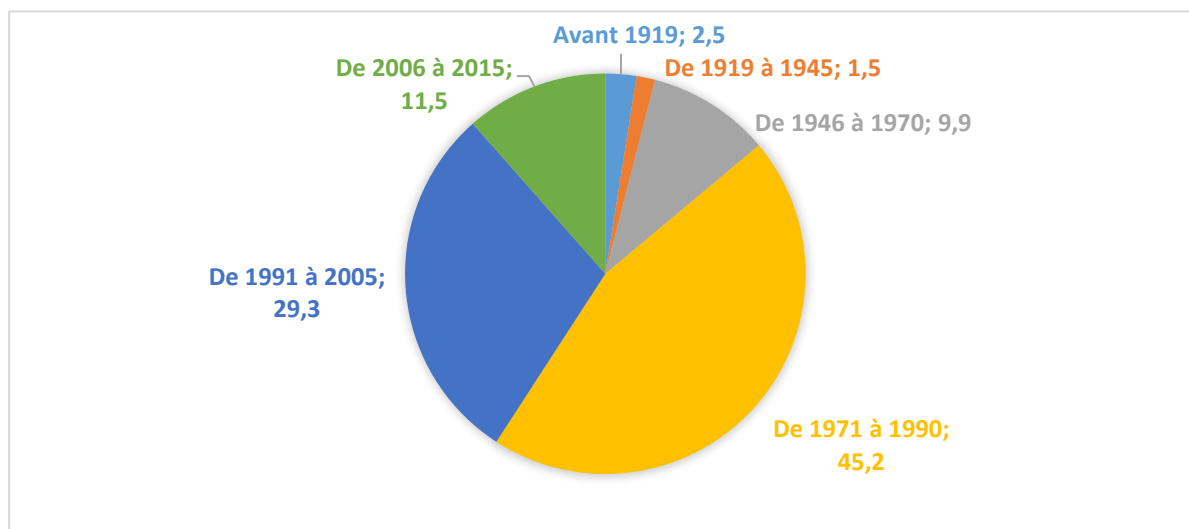
- Logements de 1 pièce : +5 unités ;
- Logements de 2 pièces : +25 unités ;
- Logements de 3 pièces : -2 unités ;
- Logements de 4 pièces : +33 unités ;
- Logements de 5 pièces : +66 unités.

La **construction de nouveaux logements est donc toujours orientée vers de grands logements** (principalement des maisons), en lien avec la part importante de familles (couples avec enfants), bien que l'on constate également une augmentation significative du nombre de T2 sur la commune. Cela permet de répondre de répondre à la demande nouvelle car, pour rappel, on remarque au niveau communal une augmentation des « petits » ménages et notamment des personnes seules sur cette même période 2008-2019.

### Par ancienneté

Le parc de logement communal est principalement constitué de constructions réalisées dans les années 1971-1990 (45,2%) et 1991-2005 (29,3%). Ces périodes correspondent aux derniers pics de peuplement de la commune (voir partie démographie), et au développement du péri-urbain en France.

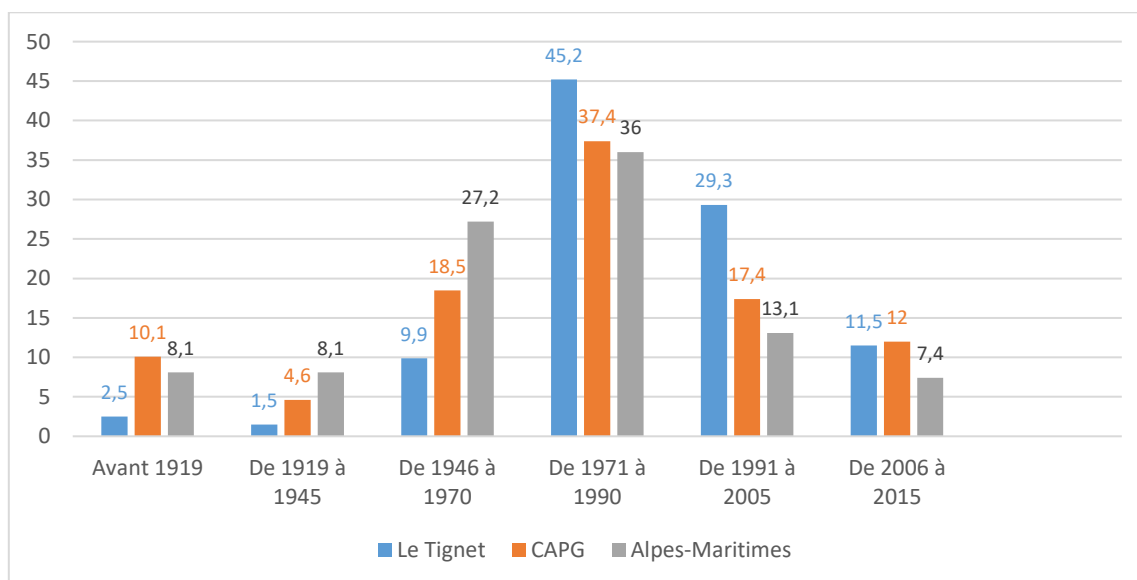
### Résidences principales selon la période d'achèvement, Le Tignet, en %



Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

En comparant la situation communale avec les territoires de référence, on constate que **le parc de logements est tout de même plus récent sur la commune du Tignet (peu de centres anciens notamment)**. Cela peut être mis en lien avec le taux de vacance observé sur la commune, qui est plus faible sur le Tignet que sur la CAPG ou les Alpes-Maritimes. En effet, on peut considérer qu'une partie des logements plus anciens sur la CAPG et le département sont vétustes et donc vacants.

### Résidences principales selon la période d'achèvement, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, en %



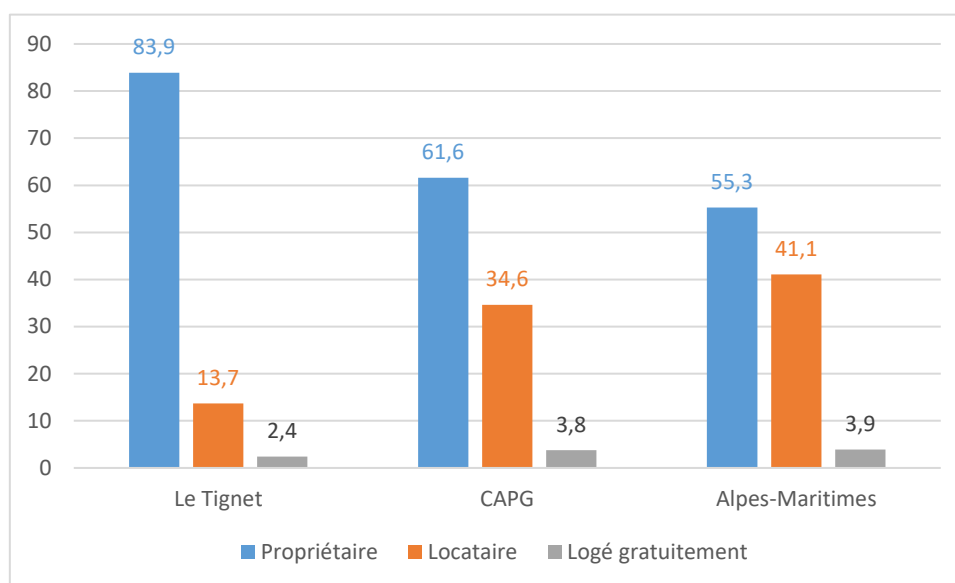
Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.



### 3.2. Types de ménages logés

Plusieurs données indiquent que les personnes s'installent au Tignet durablement. En 2019, les propriétaires occupants représentent 83,9% des résidences principales (61,6% pour la CAPG et 55,3% pour les Alpes-Maritimes). Les propriétaires sont ceux qui restent le plus longtemps dans leur logement (ancienneté moyenne d'emménagement de 17,5 ans). A noter tout de même que les locataires restent également longtemps dans un logement (8,5 ans en moyenne), ce qui peut s'expliquer en partie par les prix d'achat de logement élevés sur la commune comme nous le verrons par la suite.

Résidences principales selon le statut d'occupation en 2019, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, en %



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Ensuite, comme vu précédemment, les ménages occupent leur résidence principale en majorité depuis plus de 10 ans (62,5%). Enfin, les maisons (comparées aux appartements) représentent 92% des résidences principales (54,2% pour la CAPG et 23,7% pour les Alpes-Maritimes).

**Ces éléments corroborent les analyses et conclusions réalisées précédemment et les atouts et faiblesses associées. Elles démontrent aussi l'absence de vrai parcours résidentiel sur la commune, ce qui est un marqueur de commune de ce type, mais qui peut difficilement être résorbé une fois le prix du foncier aussi élevé (on va souvent se retrouver avec un parc partagé entre du logement social et du logement privé coûteux, le logement en accession pouvant éventuellement permettre de faire le lien pour des classes moyennes).**

### 3.3. Les logements locatifs sociaux

Source : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/offresParCommune.afficher> (consulté le 24/08/2022)

La commune ne possède aucune obligation de production de logements locatifs sociaux relative à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, car Le Tignet est en dessous du seuil démographique de 3 500 habitants pour lequel la loi impose 20 ou 25% de logements locatifs sociaux dans le parc de logements.

On note tout de même la présence de logements sociaux, dont certains sont très récents : en août 2020, l'organisme 3F Sud a livré 25 logements locatifs sociaux (5 T2, 13 T3 et 7 T4) et de 9 logements individuels en accession sociale PSLA (4 T3 et 5 T4).

Cette nouvelle offre permet de répondre à différents types de ménages.



#### Nouveaux logements sociaux sur Le Tignet

Source : 745 logements sociaux livrés par 3F en juillet-août 2020, publié le 16-09/2020 sur :

<https://www.groupe3f.fr/3f/mediacenter/communiqués-de-presse/745-logements-sociaux-livres-par-3f-en-juillet-août-2020> (consulté le 24/08/2022)

En 2021, la commune compatibilisait un total de **77 logements sociaux**.

### 3.4. Autres typologies de logement

Le SCoT impose d'identifier plusieurs types de logement sur la commune, à savoir :

- Les Logements saisonniers ;
- Les logements des travailleurs en mobilité ;
- Les logements étudiants ;
- Les logements d'urgence.

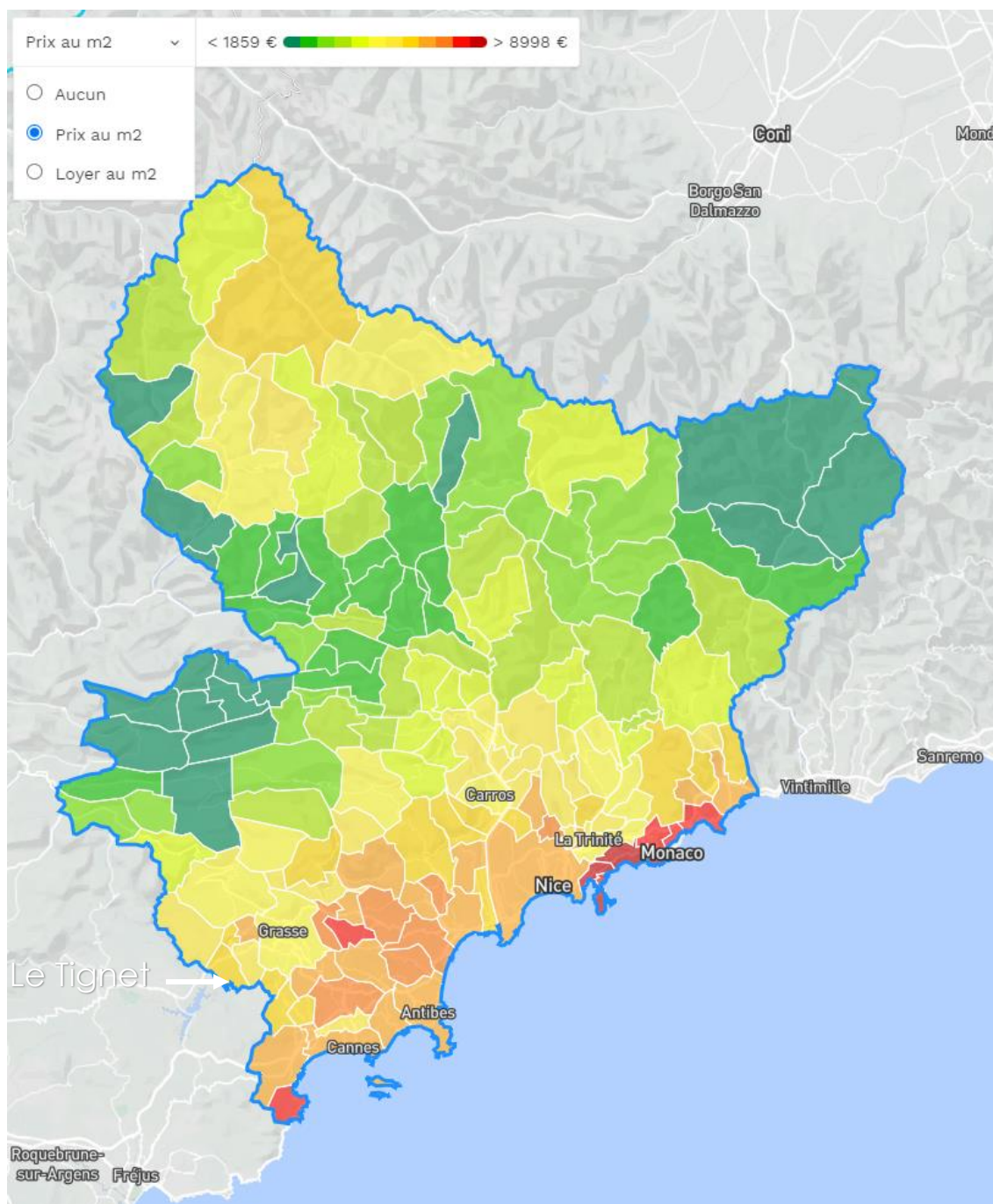
On n'en compte aucun sur la commune, Le Tignet n'étant ni un pôle touristique, ni un pôle d'emploi et ni un pôle d'éducation (pas de lycée, établissement d'enseignement supérieur).

### 3.5. Le marché immobilier

Sources : <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/le-tignet-06530/> (consulté le 24/08/2022)

La consultation de sites internet immobiliers montre que **la commune connaît un marché immobilier moins cher que la moyenne sur le département** qui est élevée du fait des communes de la bordure côtière (une situation bien visible au niveau de la cartographie ci-après), **mais tout de même élevé y compris pour des ménages de la classe moyenne**.

### Prix de l'immobilier sur le Tignet au sein du département des Alpes-Maritimes



Source : <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/le-tignet-06530/> (consulté le 24/08/2022)

Le site « Meilleurs agents » estime le prix moyen du m<sup>2</sup> des maisons à Le Tignet à 4 436 €, et celui des appartements à 3 567 € (sur l'ancien).

Les prix immobiliers de la commune sont moins élevés pour les appartements et plus élevés pour les maisons par rapport à la situation régionale. Une situation qui peut s'expliquer par le fait que les appartements sont moins demandés que les maisons par les personnes qui souhaitent s'installer au Tignet, ce qui conduit à une baisse des prix.

Tous ces chiffres ont évidemment une corrélation avec le fait que l'on trouve sur la commune des personnes avec des revenus plus hauts que la moyenne, souvent propriétaires qui plus est de maison.

Prix immobilier au niveau régional, départemental et communal par type de bien en €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> août 2022

€/m <sup>2</sup>	Prix bas	Prix moyen	Prix haut
<b>PACA</b>			
Appartement	2855	3807	5711
Maison	3092	4122	6184
<b>Alpes-Maritimes</b>			
Appartement	3620	4827	7241
Maison	3991	5322	7983
<b>Le Tignet</b>			
Appartement	2318	<b>3567</b>	4838
Maison	2883	<b>4436</b>	6016

Source : <https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/le-tignet-06530/> (consulté le 24/08/2022)

## 4. Activité, emploi et économie

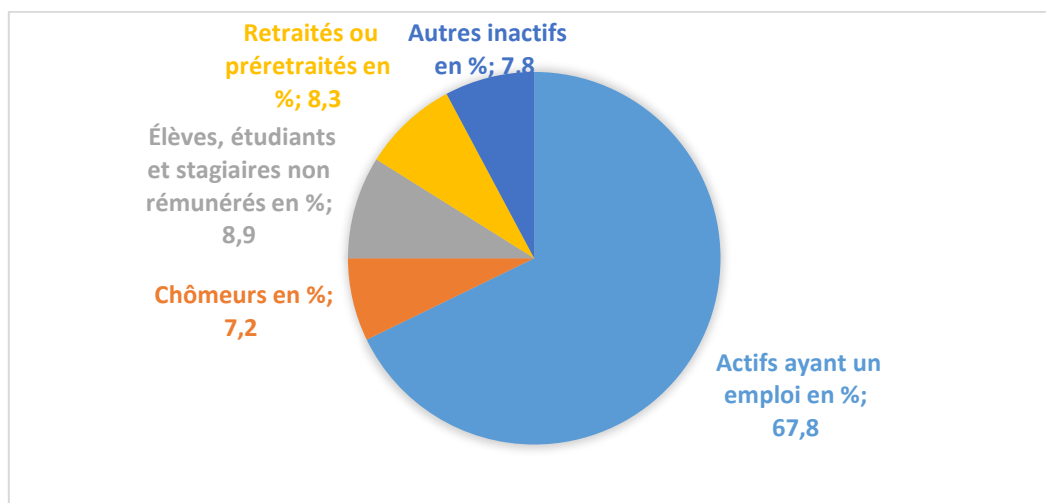
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE)

### 4.1. Population active et chômage

#### 4.1.1. En effectif

En 2019 sur la commune, les personnes actives (actifs ayant un emploi et chômeurs) sont dominantes.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité, Le Tignet, en %

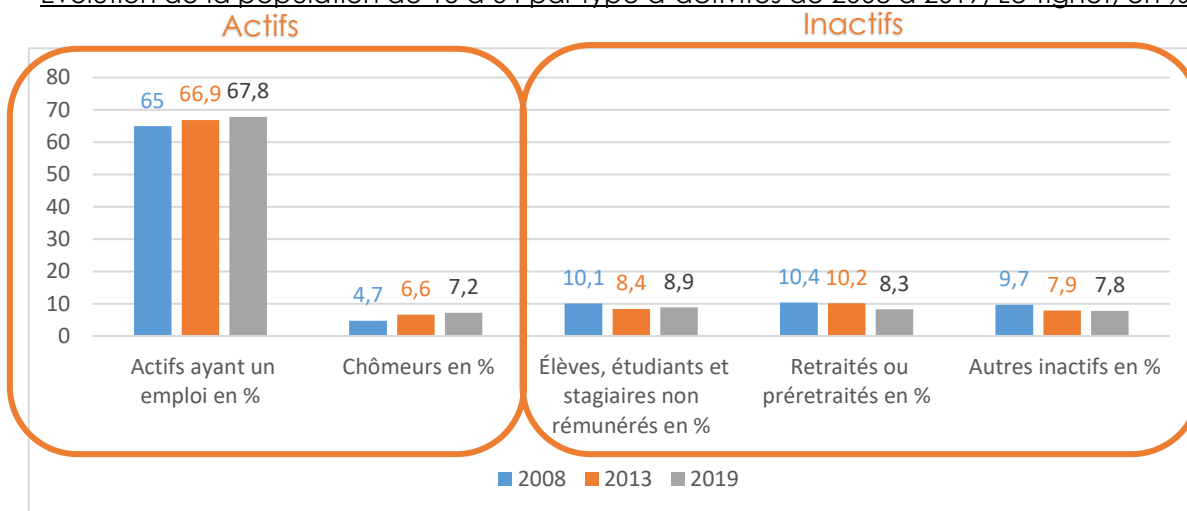


Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.



En proportion, la part d'actifs a augmenté entre 2008 et 2019, à la fois due à la progression du de la part d'actifs ayant un emploi (+2,8 points) mais aussi de la part de chômeurs (+2,5 points).

Évolution de la population de 15 à 64 par type d'activités de 2008 à 2019, Le Tignet, en %



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

La part d'actifs ayant un emploi est supérieure à celle observée à l'échelle intercommunale (50,1 %) et départementale (64,8 %), et donc la part de chômeurs est inférieure (19,5 % sur la CAPG, et 9,9 % sur les Alpes-Maritimes).

**Le faible taux de chômage n'est pas surprenant pour Le Tignet** par rapport aux autres territoires : structurellement, la commune n'est pas « adaptée » aux personnes sans revenus (prix de l'immobilier élevés, nécessité d'utiliser et d'entretenir au moins une voiture, dépenses de déplacements, absence de structures, etc.).

Toutefois, le taux de chômage global du Tignet s'élève à 7,2% en 2019, et est en augmentation de +2,5 points sur la période 2008-2019. Elle touche principalement les 15 à 24 ans.

Le Tignet **compte également plus de retraités** que les territoires de comparaison, en corrélation avec sa population vieillissante, et au contraire moins d'étudiants (aucun équipement scolaire de niveau supérieur sur la commune).

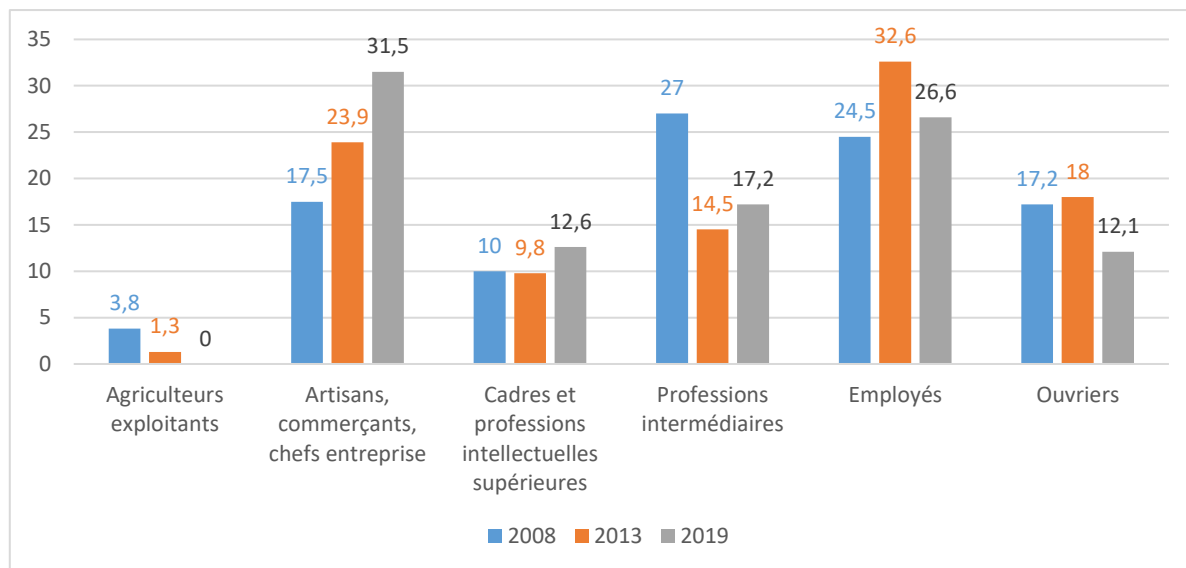
**Ces données viennent corréler les revenus relativement importants des foyers, le fait que la commune attire des populations bien installées dans leur vie avec une famille et donc un emploi, ce qui est aussi cohérent avec cette capacité à devenir propriétaire.**

## 4.1.2. Par type

### Par classe socio-professionnelle

En 2019 sur la commune, ce sont les artisans, commerçants et chefs d'entreprise qui sont dominants.

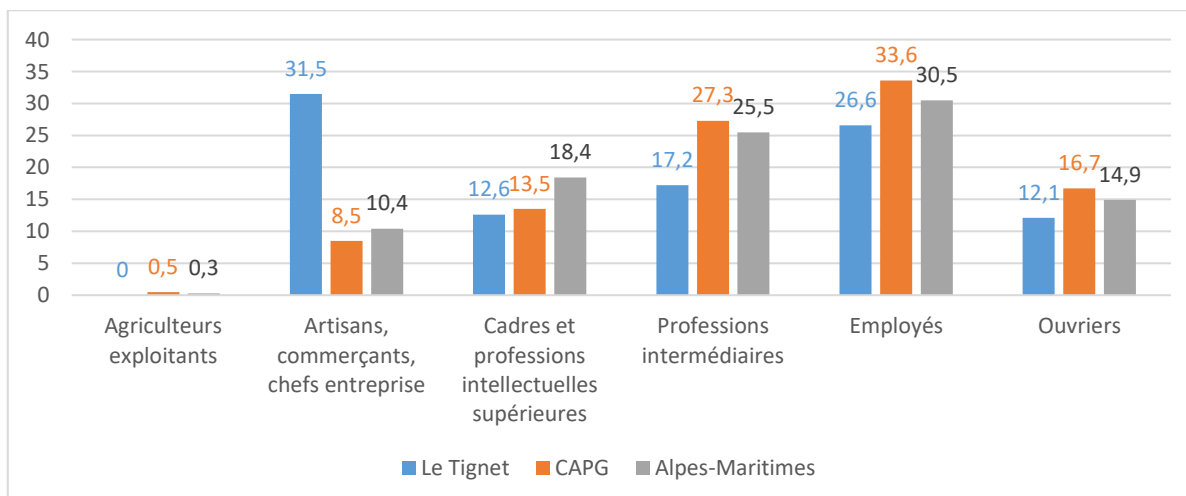
Emplois par catégorie socio-professionnelle entre 2008 et 2019, Le Tignet, en %



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

Leur part a largement augmenté entre 2008 et 2019 (+14 points) pour atteindre 31,5 %, une part très élevée si l'on compare aux échelles territoriales supérieures.

Comparaison des emplois par catégorie socio-professionnelle entre 2008 et 2019, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, en %



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

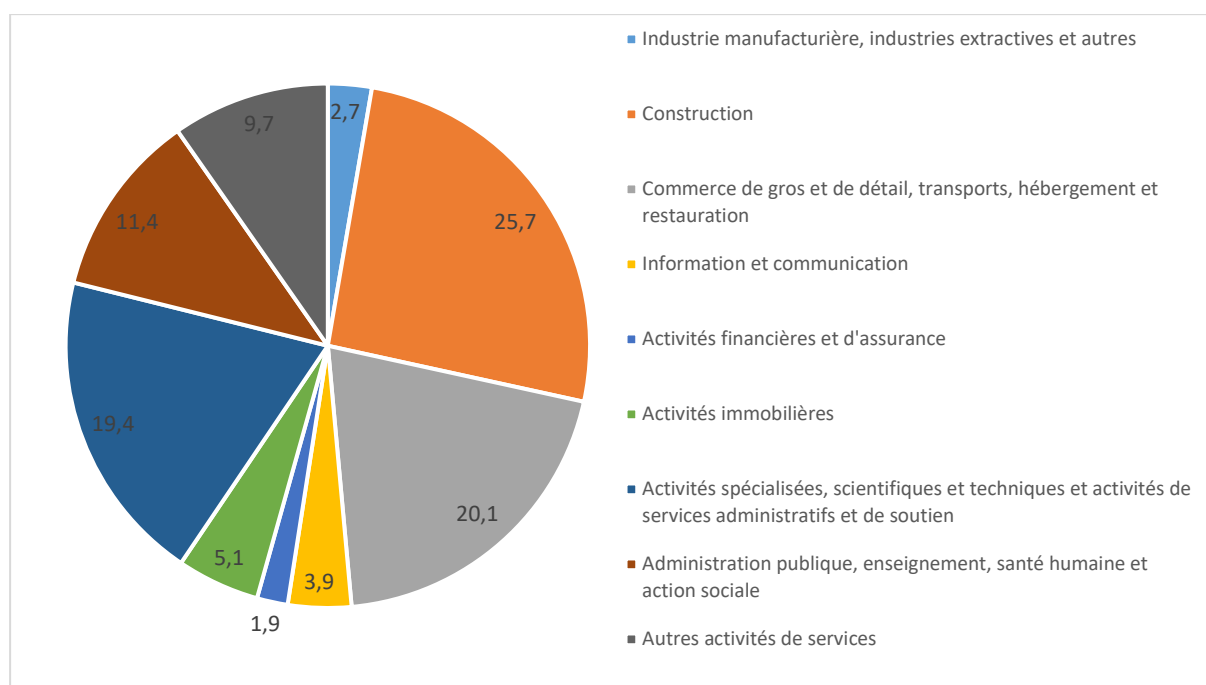
Les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que les employés ont également légèrement augmenté sur cette période (respectivement + 2,6 % et 2,1 %). Inversement, la part de toutes les autres catégories socio-professionnelles a diminué, et notamment celles des agriculteurs exploitants qui est dorénavant nulle.

On peut supposer que l'augmentation du nombre d'actifs (voir le paragraphe précédent) a été portée par la création d'entreprise que par l'embauche. On trouve d'ailleurs un pourcentage moins important d'employés ou de professions intermédiaires au Tignet que dans la CAPG et les Alpes-Maritimes.

### Par secteur d'activité

On dénombreait 412 établissements dans les activités marchandes hors agriculture réparties comme suit :

Etablissements par secteur d'activité en 2019, Le Tignet, en %



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.

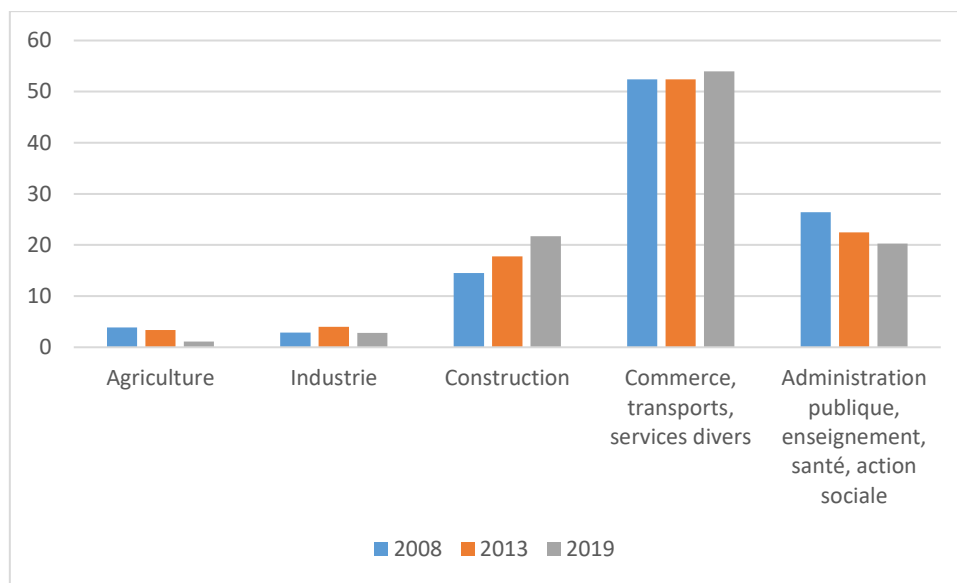
Le tissu économique est donc porté prioritairement par les établissements de « construction » mais également de « commerce, transports et services divers » et de « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien ».

La part d'établissement de « construction » est importante sur la commune du Tignet, notamment si l'on compare avec les échelles territoriales supérieures : 11% sur la CAPG et 13,9 % sur les Alpes-Maritimes.

Pourtant, si l'on compare avec les emplois sur la commune par secteur d'activités, on remarque que la part de personnes travaillant dans le domaine de la construction est plutôt faible. On peut donc en conclure que malgré le nombre élevé d'établissements du domaine de la construction, celui-ci emploie peu d'habitants de la commune. Cela corrobore avec la faible part d'ouvriers (voir paragraphe précédent).

A contrario, les établissements de commerce de gros et de détail, de transports, d'hébergement et de restauration génèrent de nombreux emplois pour les Tignétans.

Emplois selon le secteur d'activité, Le Tignet, en %



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

## 4.2. Emploi et territoire

### 4.2.1. Lieux de travail

La part des actifs ayant un emploi, résidant sur la commune mais travaillant à l'extérieur du Tignet représente 82% du total, soit 1048 personnes. Cette proportion est supérieure aux moyennes observées dans les territoires de référence (48 % pour la CAPG et 52,1 % pour les Alpes-Maritimes).

L'explication à ce phénomène est relativement simple avec un déficit d'emploi sur la commune par rapport au nombre d'actifs, une commune qui s'est construite dans une logique de périurbanisation, mais aussi des typologies d'emplois sur le territoire qui ne sont pas forcément en lien en matière de revenus avec le prix de l'immobilier.

Le nombre d'emploi a faiblement diminué entre 2008 et 2019 (perte de 18 emplois). Dans le même temps, le nombre d'actifs ayant un emploi résident au Tignet a également diminué (-47 actifs) et dans une proportion plus importante, ayant pour conséquence de réduire l'indicateur de concentration d'emploi<sup>1</sup>.

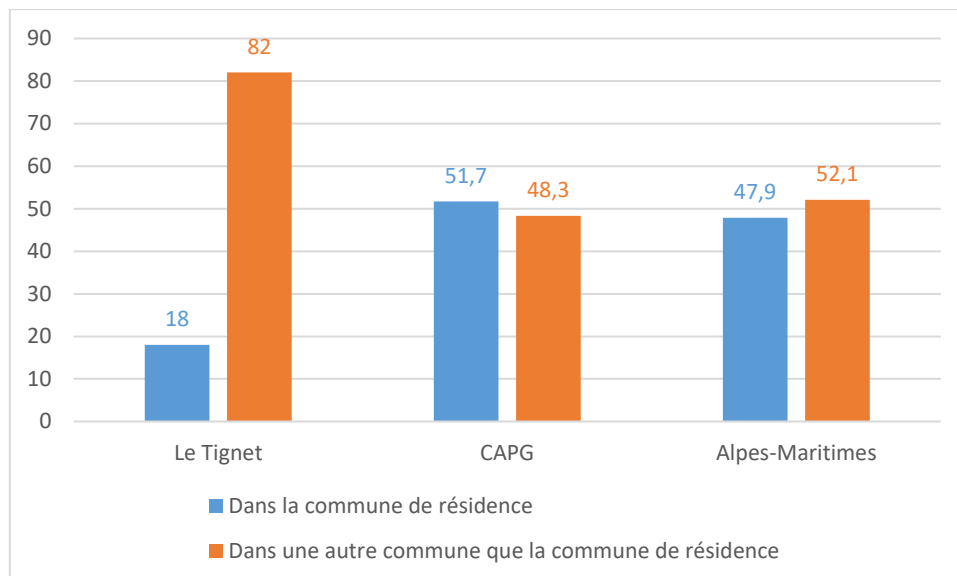
Cela illustre bien le **caractère résidentiel de la commune, qui n'est pas polarisante en matière d'emplois.**

<sup>1</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.



Cette situation a des impacts sur les modes de vie, la place de la voiture en ville, la vie du village, les dépenses des foyers, etc.

Comparaison du lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone en 2019, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, en %



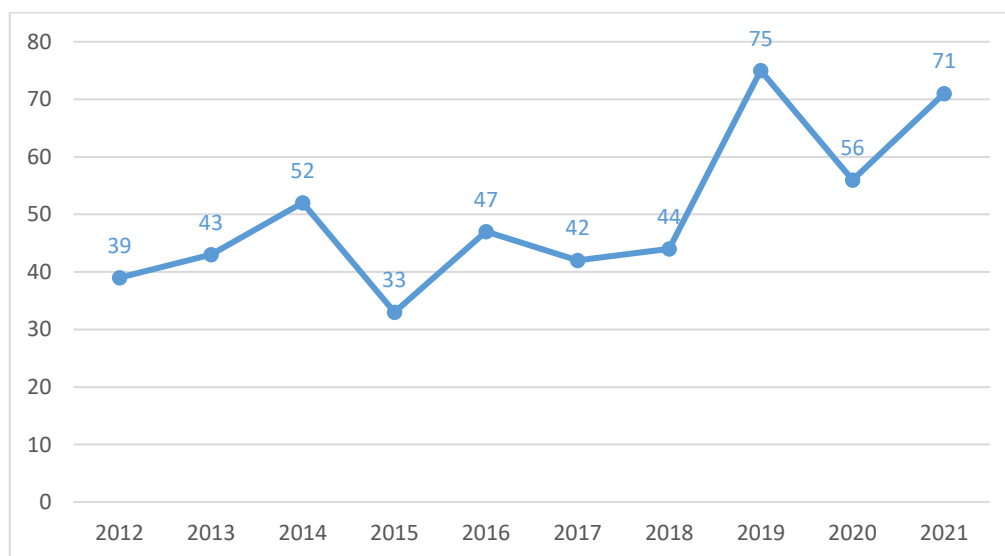
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

#### 4.2.2. Dynamique de l'emploi

##### La création d'entreprise et offre d'emploi

Au niveau du rythme de création d'établissements économiques, on note une augmentation **depuis 2009 qui traduit un certain dynamisme économique.**

Évolution de la création d'établissements économiques entre 2012 et 2021, Le Tignet, en nombre



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.

Les établissements économiques créés sont en majorité des établissements qui ne proposent pas de poste salarié puisque plus de la moitié sont des entreprises individuelles.

Cette tendance à la création d'entreprise individuelle semble particulièrement présente au niveau de la commune puisque dans tous les secteurs, Le Tignet compte proportionnellement moins de salariés que dans ses échelles territoriales supérieures, exception faite de l'agriculture.

### Adéquation de l'offre et la demande

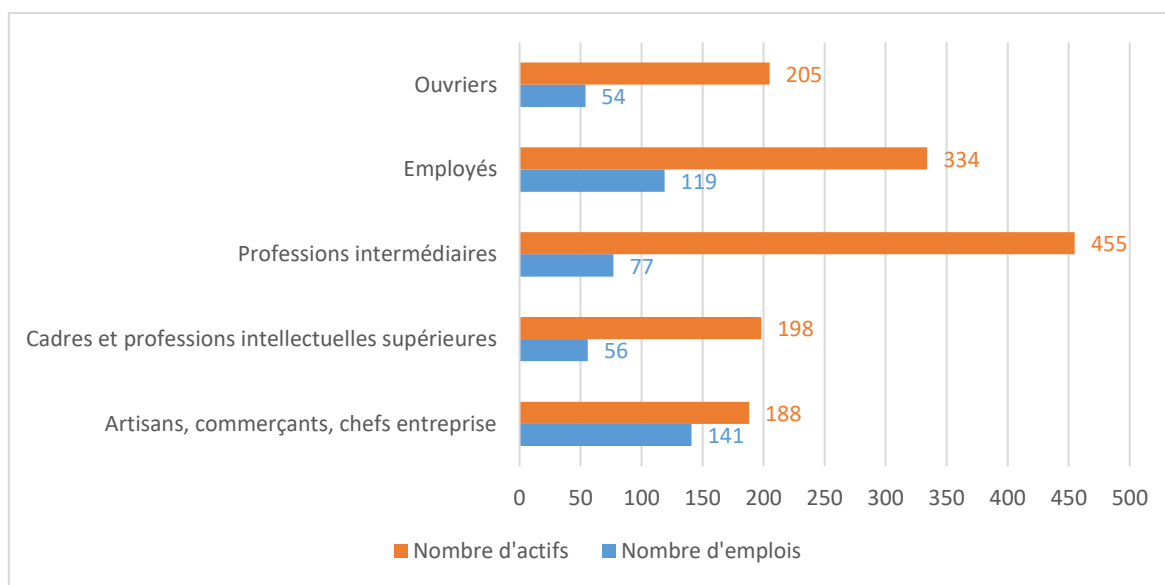
**En 2019, Le Tignet compte 446 emplois pour 1384 actifs** (rapport moyen de 3 actifs pour un emploi).

Les écarts entre nombre d'actifs et nombre d'emplois sur la commune sont particulièrement importants pour :

- Les ouvriers : 3,8 actifs pour un emploi ;
- Les employés : 2,8 actifs pour un emploi ;
- Les professions intermédiaires : 5,9 actifs pour un emploi ;
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures : 3,5 actifs pour un emploi ;
- Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise : 1,3 actifs pour un emploi.

Ces résultats ne sont pas sans rappeler une conclusion précédente : Le Tignet ne polarise pas les emplois en particulier à forte qualification. En effet, ce sont particulièrement **les emplois pour les professions intermédiaires qui font défaut sur la commune.**

### Population active par rapport aux emplois disponibles sur la commune, Le Tignet, 2019, en nombre



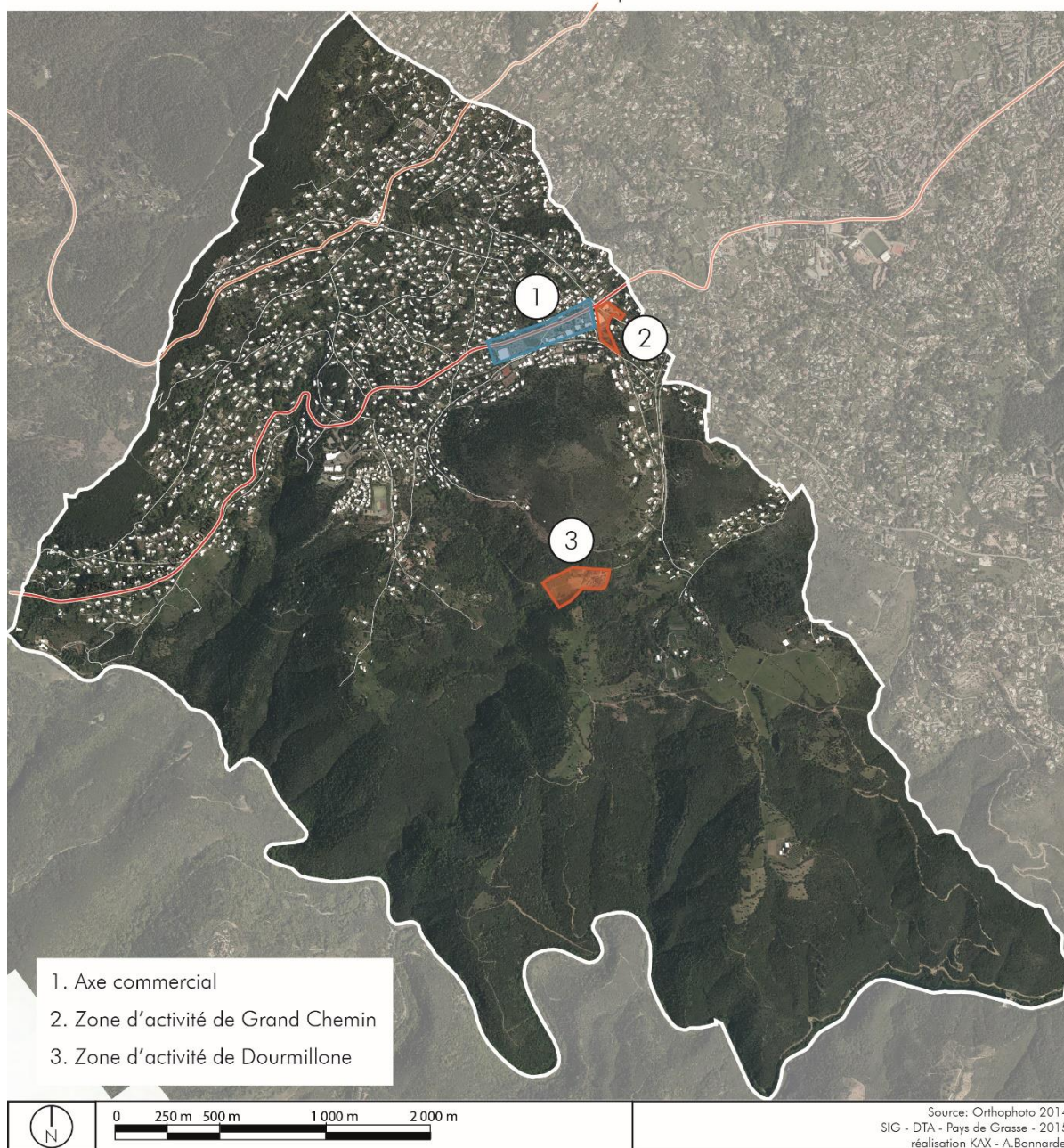
Sources : Insee, RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

#### 4.3. Secteurs économiques

Le territoire communal comprend plusieurs secteurs à dominante économique :

- **L'axe commercial de la RD2562** : sur un linéaire d'environ 500 mètres le long de la route départementale, ce secteur comprend plusieurs séquences bâties avec de nombreux commerces et services : grande surface, restauration, pharmacie, agence immobilière, opticien, coiffeur, la Poste, banque, vétérinaire, garage, etc. Cet espace est analysé d'un point de vue urbanistique par la suite.
- **La zone d'activité de Grand Chemin (ou du Val du Tignet)** qui marque la limite est de l'axe commercial de la RD2562. 4 entreprises sont installées sur la zone d'activités du Grand Chemin :
  - Le garage automobile du Tignet ;
  - Le commerce de matériel d'entretien de jardin « Le Défi Vert » ;
  - Le fabricant/poseur de gouttières « Dal'Alu - DB Gouttières » (depuis juin 2019) ;
  - La scierie familiale « Etablissements Campagno », entreprise de la filière bois.
- La **zone située de la Dourmillone**, autrement appelée zone de l'Apié de Josson, à l'écart des secteurs d'habitation. Elle était auparavant occupée par une décharge, et est aujourd'hui exploitée pour du stockage de matériel de construction. Il y avait un projet de création d'une zone d'activités économique (projet qui n'est plus retenu au SCoT).

## COMMUNE DU TIGNET - PLAN LOCAL D'URBANISME Secteurs économiques



Sur ces secteurs, aucun local vacant n'est inventorié.

Par ailleurs, quelques activités économiques sont réparties de manière diffuse dans les secteurs urbanisés.

### 4.4. Agriculture

**L'agriculture, à la base de l'économie locale jusque dans les années 50, est devenue progressivement un secteur en perte de vitesse.**

Les données suivantes sont issues de l'AGRESTE, site du Service de la statistique et de la prospective du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation, au sujet de l'agriculture.



Selon ce site, on comptait 20 exploitations (20 ha) en 1988 contre 8 exploitations (11ha) en 2000.

Le Recensement général agricole de 2010 donne les informations suivantes :

- 11 exploitations agricoles ont leur siège dans la commune, contre 8 en 2000 ;
- Elles représentent 13 unités de travail annuel contre 11 en 2000 et 20 en 1988 ;
- 23 ha de surface agricole utile, en augmentation par rapport à 2000 (7 ha) ;
- L'orientation technico-économique dominante est le Maraîchage ; en 2000, il s'agissait de Fleurs et horticulture diverse ;
- Aucun cheptel n'est recensé contre 1 en 2000 et 18 en 1988 ;
- 9 ha sont en cultures permanentes contre 5 ha en 2000 et 17 ha en 1988.

Entre 2000 et 2010, on pouvait ainsi noter un certain regain de l'activité agricole. Cependant, en 2019, les dernières données disponibles indiquent que l'on ne trouve plus que 3 sièges d'exploitation, destinés au maraîchage, à l'oléiculture et à l'apiculture, ainsi que 6 cotisants solidaires sur la commune.

#### Liste des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur la commune du Tignet

civilité	nom	Date de naissance	liste protocoles
Monsieur	X	1958	- Pépiniériste
Monsieur	X	1972	- Apiculteur - Oléiculteur
Madame	X	1950	- Maraîcher - Fruits et légumes - Fraiseiculteur - Oléiculteur
Madame	X	1967	- Plantes à parfum
Monsieur	X	1953	- Maraîcher - Oléiculteur
Monsieur	X	1962	- Horticulteur - Plantes en pot - Fleurs diverses - Oléiculteur
Monsieur	X	1957	- Apiculteur
Monsieur	X	1951	- Maraîcher - Fruits et légumes
Madame	X	1954	- Oléiculteur

 : agriculteurs solidaires

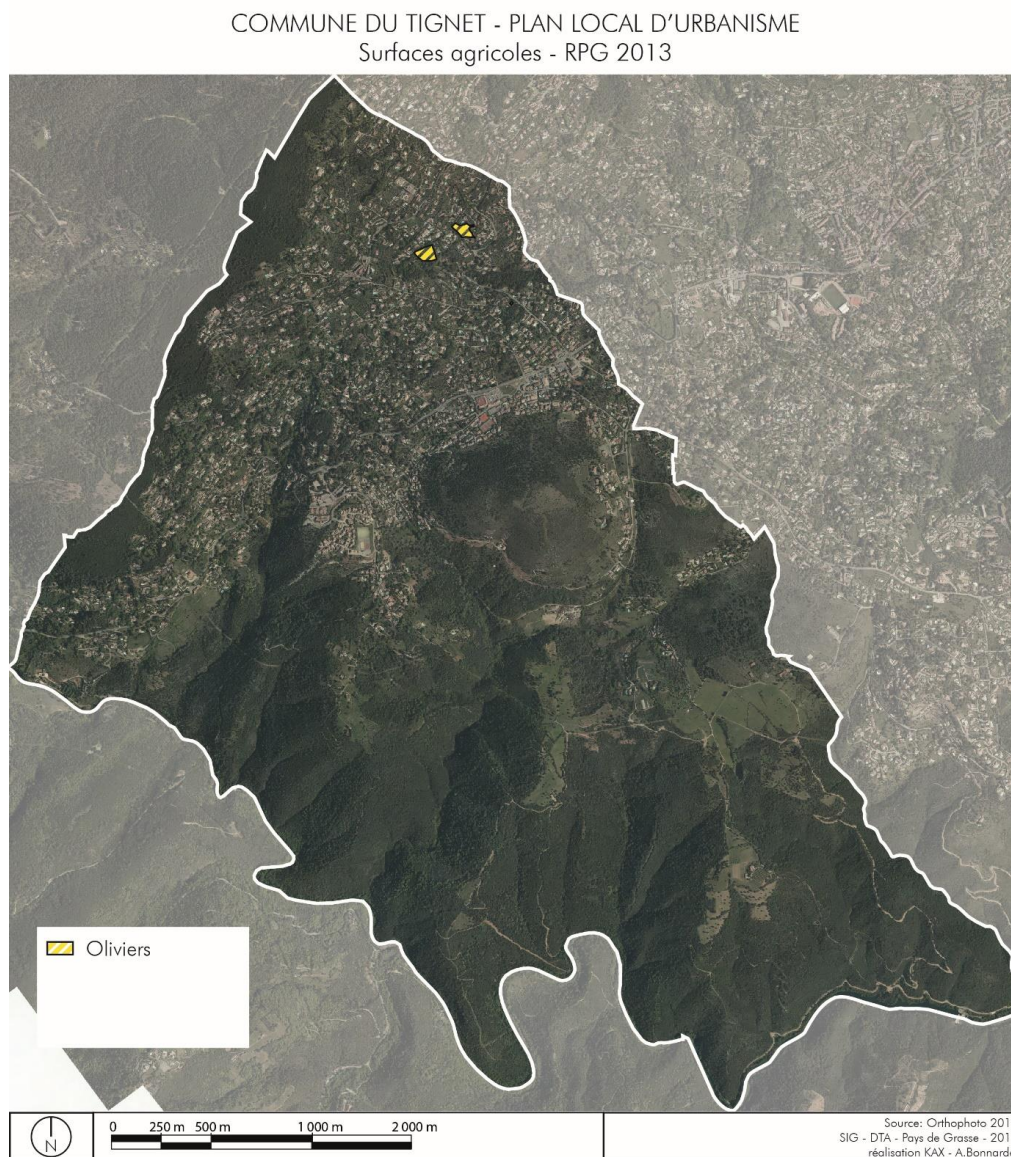
Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes – avril 2017

**Ces « fluctuations » importantes dans les données traduisent une situation agricole peu régulière et peu développée sur la commune.**

Les activités agricoles sont pratiquées en grande partie dans les secteurs Sud de la commune. Il demeure toutefois quelques terrains agricoles – oliveraies – sur les contreforts du plateau de Saint-Vallier.

Le PLU précédent protégeait des sites d'oliveraies. Les exploitations participent activement à la qualité remarquable du paysage : les oliveraies organisées le plus souvent en restanques, ont une véritable valeur identitaire pour l'ensemble du territoire communal. La DTA identifie ces éléments comme appartenant au patrimoine montagnard.

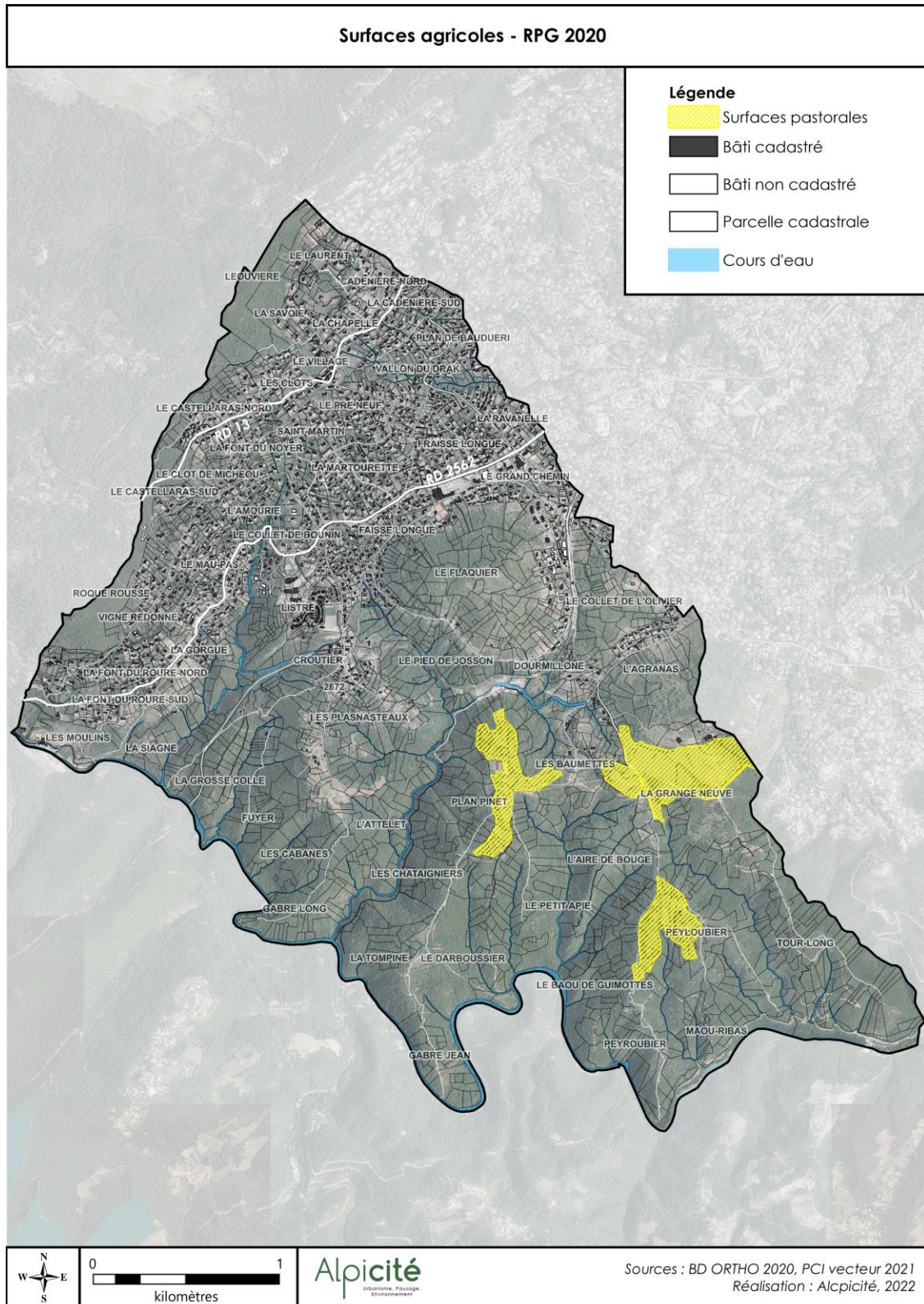
La carte ci-après localise les deux terrains agricoles identifiés dans le registre parcellaire graphique<sup>2</sup> de 2013. Ils représentaient des surfaces de 0,52 et 0,45 ha. Ils étaient situés dans le tissu urbain diffus et correspondaient à des cultures d'oliviers.



<sup>2</sup> Le registre parcellaire graphique (PRG) est un système de déclaration graphique des surfaces agricoles [...]. Les exploitants dessinent sur des photos aériennes les contours de leurs "îlots de cultures". Ces îlots [...] sont donc des unités de terrain exploitées par un même agriculteur, mais pouvant contenir plusieurs cultures. Ces exploitants précisent les cultures qui sont pratiquées sur ces îlots, ainsi que les surfaces associées. Ces informations, collectées et mises à jour annuellement, sont utilisées notamment pour instruire et enregistrer les dossiers de déclaration pour les aides dans le cadre de la politique agricole commune (PAC).



Cependant, selon le RPG de 2020, ces espaces ne sont aujourd'hui plus cultivés (ou ne sont du moins plus déclarés), ce qui peut en partie s'expliquer par le développement de l'urbanisation qui rend ces terrains difficilement exploitables (accès difficile, pollution...) et ne sont plus rentables. Cela rejoint l'analyse précédente sur le fait que ces espaces présentent plutôt un caractère paysager et patrimonial à préserver qu'un « caractère agricole ». En revanche, il référence des surfaces pastorales au sud de la commune, sur les secteurs de Grange Neuve, du Plan Pinet ainsi que de Peyloubier, sur une surface totale de 39 ha.



Au-delà de ces données déclaratives du RPG, on constate sur le terrain la présence d'autres terres à vocation agricole, qui étaient notamment classées en zones agricoles de l'ancien PLU. Certaines terres agricoles abandonnées et aujourd'hui en friche peuvent également présenter un potentiel intéressant notamment au regard de la présence de sources ou pour des cultures peu gourmandes en eau (oliviers, PAPAM, ...).

#### 4.5. Tourisme

La commune ne compte pas de site touristique particulier mais s'inscrit dans un territoire touristique dont la promotion est notamment assurée au niveau intercommunal. Ainsi, le site internet [tourisme.grasse.fr](http://tourisme.grasse.fr) recense les activités à faire dans le territoire.

Les thématiques sont nombreuses :

- Culture / patrimoine : ville d'art et d'histoire (Grasse), musées, petit train, circuits enfants, ateliers d'artistes, carillon de l'Oratoire...
- Fleurs et parfums : parfumeries, champs, ateliers...
- Art de vivre : espace terroirs, confiserie, moulins, oliveraies, école du goût...
- Nature et plein air : Golfs, grottes, randonnées, géocaching, PNR des Préalpes, île Saint-Honorat, Cheval, réserve biologique des Monts...

De plus, la commune est traversée par le sentier de grande randonnée GR 51 nommé aussi les « Balcons de la Méditerranée ». Il traverse les Alpes-Maritimes, le Var et les Bouches-du-Rhône d'Est en Ouest. Il relie à pied Marseille à Menton.

Sont recensés sur la commune les hébergements touristiques suivants :

Type d'hébergement	Nombre
Hôtels	-
Résidence de tourisme	-
Chambres d'hôtes	3
Camping	-
Insolite / Nature	-

Ainsi, la commune ne compte que très peu d'hébergement touristique. En revanche, de nombreux logements (notamment des villas) sont mises à la location. Pour rappel, la commune compte 205 résidences secondaires et logements occasionnels, dont certains sont loués une partie de l'année.

Aucune nécessité de réhabilitation de l'immobilier de loisir existant n'a été identifiée.



## 5. Les équipements et services

La commune du Tignet bénéficie d'un **niveau d'équipement cohérent avec les besoins du territoire**. Le centre administratif de l'Istre comprend une **Mairie**, une **Ecole** Primaire et Maternelle, et un **centre de secours** (Pompiers). Sur le reste du territoire, la commune met à disposition une **Bibliothèque**, une **Maison des Associations** ainsi qu'une **salle d'Arts Martiaux** et des **Terrains de tennis**.

### Équipements scolaires

Une école primaire et maternelle est située sur la commune du Tignet, au quartier de l'Istre.

Elle comprend 5 classes de maternelles (120 élèves) et 8 classes de primaires (200 élèves), pour un total de 320 élèves. Le nombre d'élèves a eu tendance à augmenter, expliquant l'ouverture d'une nouvelle classe maternelle à la rentrée 2021/2022.

Elle accueille également un centre de loisirs.

#### Ecole sur la commune du Tignet



Source : Google Maps, 03/2021

En outre, la commune possède une crèche « La Voie Lactée », qui peut accueillir 30 enfants de 2 mois et demi à 4 ans.

#### Crèche « La Voie Lactée »



Source : Mairie du Tignet [en ligne]

## Équipements sportifs / culturels

Un plateau sportif est situé dans le quartier de l'Istre, comprenant des terrains de foot, volley, basketball, handball... Des terrains de tennis sont également situés au Val du Tignet.

### Plateau sportif Pierre Laffite



Source : Alpicité

En outre, la commune comprend :

- 1 salle polyvalente au quartier de l'Istre ;
- 1 salle des associations et une maison des associations au village ;
- 1 bibliothèque au quartier de l'Istre.

On dénombre environ 50 associations proposant diverses activités.

Le stockage matériel peut s'effectuer aux services techniques (quartier de l'Istre).

## Équipements sanitaires et de santé

La commune comprend une maison médicale et vétérinaire au Val du Tignet, ainsi qu'une pharmacie située le long de la route départementale RD 2562.

Une caserne des pompiers est également située au quartier de l'Istre.

L'ensemble des équipements sont listés ci-après. Lorsque la commune ne possède pas un équipement, il est indiqué dans quelle commune la plus proche il se situe.

EQUIPEMENTS PUBLICS	EXISTENCE	LOCALISATION	COMMUNE FREQUENTEE	DISTANCE
<b>Agence postale</b>	Oui	Centre commercial		
<b>Ecole maternelle</b>	Oui	Quartier de l'Istre		
<b>Ecole primaire</b>	Oui	Quartier de l'Istre		
<b>Collège</b>	Non		Peymeinade	4 km
<b>Lycée</b>	Non		Grasse	10 km

<b>Caserne de pompier</b>	Oui	Quartier de l'Istre		
<b>Gendarmerie</b>	Non		Peymeinade	5 km
<b>Distributeur de billets</b>	Oui	Centre commercial		
<b>Trésor Public - Perception</b>	Non		Grasse	13 km
<b>Médecin</b>	Oui	Val du Tignet		
<b>Pharmacie</b>	Oui	Val du Tignet		
<b>Hôpital</b>	Non		Grasse	13 km
<b>Salle polyvalente</b>	Oui (x2)	Quartier de l'Istre		
<b>Bibliothèque</b>	Oui	Quartier de l'Istre		
<b>Équipement sportif</b>	Oui	Quartier de l'Istre		
<b>Crèche</b>	Oui	Domaine du Collet de l'Olivier		
<b>Office du tourisme</b>	Non		Peymeinade	5 km

On remarque ainsi que les équipements sont concentrés dans le quartier de l'Istre, voire au Val du Tignet.





# PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



## Avant-propos

L'analyse de l'état initial a pour but de favoriser la prise en compte des principales composantes de l'environnement sur le territoire communal du Tignet.

Il s'agit dans cet état initial :

- De décrire la géographie des milieux ;
- D'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale ;
- De définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines ;
- De hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale.

Cet état des lieux doit permettre d'apprécier les effets de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme et d'orienter les décisions qui seront prises en matière de planification urbaine et de développement durable.

# Chapitre 1 : Environnement naturel

## 1. Environnement physique

### 1.1. Topographie

La commune du Tignet, d'une surface totale de 11,33 km<sup>2</sup>, est marquée par un relief contrasté. Son altitude est comprise entre 44 m dans la vallée de la Siagne, quartier de Peyrounier, à l'extrême sud du territoire et 600 m au niveau du quartier de la Cadenière, au nord du territoire, en limite avec les communes de Spéracèdes et Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Ainsi, on peut distinguer **quatre grandes unités topographiques** distinctes sur le territoire Tignetan :

- Les reliefs du col de Cabris, de Castelaras et du Plan du Content, en limite des Préalpes d'Azur ;
- Le Val du Tignet et le vallon de Sant Peire ;
- Le plateau vallonné au sud-est de la commune ;
- La vallée de la Siagne.

#### 1.1.1. Les reliefs en limite des Préalpes d'Azur

Situées au **nord-ouest du territoire communal**, ces reliefs, qui marquent l'entrée dans les Préalpes d'Azur, contrastent nettement avec les autres unités topographiques. Les pentes sont nettement plus fortes et d'orientation principalement sud-est. Les vallons prennent la forme d'entailles dans les versants et sont occupés par des ruisseaux intermittents. Cette unité est traversée par la RD13 d'ouest en est.

Les altitudes sont très variables : le pied de versant est à 300 m environ tandis que les sommets (au-delà du territoire communal) culminent à plus de 600 m (Col de Cabris à 607 m). La partie supérieure du relief, qui sort du territoire communal pour atteindre le secteur Sud de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, est plutôt aplanie, conférant aux versants une forme convexe. Cette unité topographique n'est occupée que dans sa partie inférieure, par les extensions du vieux village du Tignet.

#### 1.1.2. Le Val du Tignet et le vallon de Sant Peire

Le Val du Tignet et le vallon de Sant Peire sont occupés par le cours d'eau de la Font du Roure et de son affluent (non nommé). C'est dans cette unité que sont concentrées les parties urbanisées de la commune avec le village historique du Tignet et ses nombreux quartiers pavillonnaires. Le vallon de Sant Peire est davantage encaissé.

#### 1.1.3. Le plateau vallonné au sud-est de la commune

Il s'agit d'un plateau mamelonné, au relief façonné par de nombreux cours d'eaux intermittents. Cette unité comprend notamment le Flaquier (315 m), le Plan Pinet (242 m) et le Peylobier (279 m).



#### 1.1.4. La vallée de la Siagne

Cette unité topographique se situe en limite communale, à l'**extrême sud** et sillonne au gré de la topographie des collines.

### 1.2. Géologie

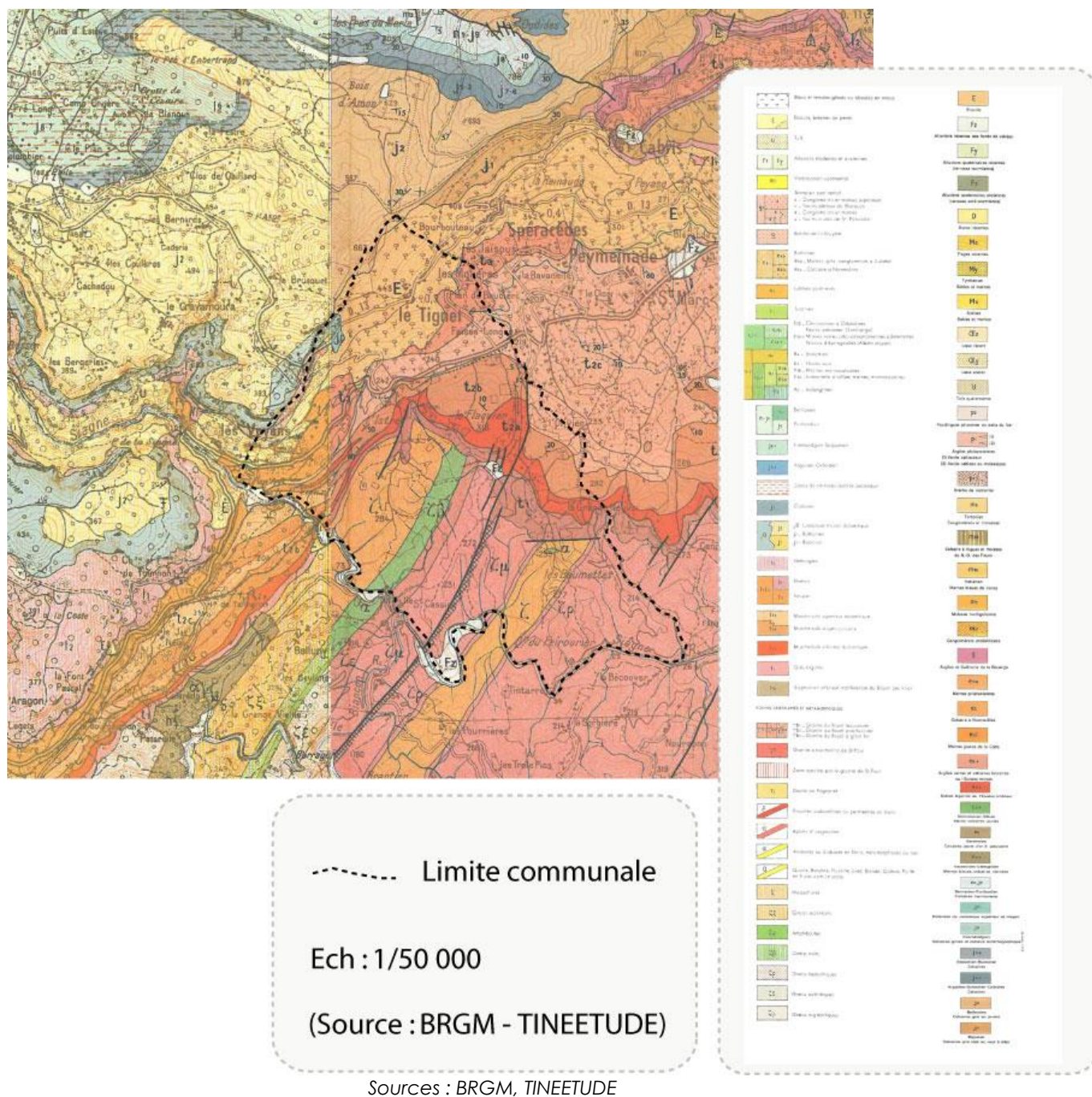
La **commune du Tignet** se situe à la frontière entre **deux entités topographiques distinctes**. Cette dichotomie se retrouve dans le contexte géologique. Au Nord de la commune dominent les **plateaux calcaires**, constituant les Préalpes, étagées de 500 à 1000 m d'altitude. Au Sud, une vaste **dépression mamelonnée** composant le paysage du pays provençal s'incline doucement vers la mer de 250 à 100 m en empruntant la vallée de la Siagne. Ces deux unités sont séparées par une ligne d'escarpements presque continue et un talus sur lequel s'est construite l'agglomération globale du Pays de Grasse.

La tectonique locale est relativement simple : il s'agit d'une structure globalement monoclinale qui fait se succéder, par empilement, des terrains de plus en plus récents du Sud vers le Nord, ou, plus simplement, plus on s'élève en altitude.

Toutefois, on constate une ligne de chevauchement au Nord du territoire communal : lors de la surrection alpine, d'importants charriages ont amené des couches plus anciennes à surmonter d'autres plus jeunes. De plus, la présence du massif cristallin du Tanneron plus au Sud semble avoir empêché l'avancée d'une grande nappe.

Concernant la lithologie, les terrains affleurants appartiennent pour la plus grande part au Secondaire. Au Nord, les plateaux sont formés de calcaires secondaires (du Jurassique inférieur jusqu'au Crétacé inférieur), localement dolomitiques. La pénéplaine méridionale se compose au Nord d'affleurements du Trias supérieur (Keuper) et au Sud d'affleurements de calcaires et dolomies du Trias moyen (Muschelkalk). La zone intermédiaire qui relie les plateaux septentrionaux à la plaine méridionale est constituée des assises du Lias et du Trias supérieur.

Le Keuper est le sous-étage daté de 235 à 209 millions d'années plus ou moins 4 millions d'années. Il correspond à la partie du Trias supérieur qui regroupe l'étage du Carnien et celui du Norien. Ce Keuper est un ensemble très épais (au moins 100 m) et hétérogène, composé de marnes bariolées, d'argiles plastiques et localement de dolomies bien stratifiées de couleur ocre ou gris clair. Dans les argiles et les marnes, de grandes masses de gypse saccharoïde ont été exploitées pour la fabrication de plâtre. Cette zone est potentiellement propice aux glissements de terrain.





### 1.3. Hydrologie

Sources : Banque HYDRO, Agence de l'Eau RM, DREAL PACA, SDAGE RM, SAGE La Siagne

#### 1.3.1. Réseau hydrographique

Carte 1 : La Siagne au niveau du barrage de Montauroux

Le **canal de la Siagne** provient de La Siagne, un fleuve côtier français irrigue les départements des Alpes-Maritimes (57 %) et du Var (43 %). Ce cours d'eau matérialise partiellement la limite entre ces deux départements, comme c'est le cas avec Le Tignet dont la frontière avec le Var, à l'ouest de son territoire, est matérialisé par la Siagne.



L'eau a toujours manqué dans les régions méditerranéennes : sources, puits, citernes alimentaient avec parcimonie villes et villages. Mais à la fin du XIXe siècle, avec le développement des villes littorales comme Cannes et le développement de l'industrie grasse, la pénurie d'eau devient un problème pour tous. Un canal dérivant les eaux de la Siagne s'imposait.

Extrait de carte représentant les principaux canaux qui alimentent le pays grassois et cannois.



Depuis son inauguration le 16 Août 1868, le canal de la Siagne véhicule l'eau brute depuis la prise d'eau de Saint Cèzaire-sur-Siagne qui est donc une dérivation du fleuve de la Siagne. Ce réseau hydrographique permanent mais artificiel se compose d'un canal principal et de canaux secondaires desservant tout ou une partie des territoires des communes de Saint Cèzaire-sur-Siagne, le Tignet, Peymeinade, Grasse, Mouans-Sartoux, Mougins, le Cannet, Vallauris et Antibes. Parfois couvert et parfois à ciel ouvert, il constitue une ressource capitale pour la production d'eau potable. Aujourd'hui, il alimente en eau potable les pays grassois et cannois grâce à ses 46,7 km de réseau.

### Canal de la Siagne dans le quartier des Veyans

Au niveau du Tignet, seul le canal de la Siagne passe sur le territoire. Il se situe en limite de la commune et dans le secteur le plus en aval du territoire Tignetan. Il traverse le territoire du Tignet d'Ouest en Est amenant les eaux de la Siagne vers l'agglomération grasseoise qui bénéficie également du canal du Loup comme le pays cannois. Il constitue donc le cours d'eau majeur présent sur le territoire collectant les vallons temporaires répartis sur le territoire du Tignet, dans la partie collinaire. Ces petits ruisseaux intermittents formant un chevelu hydrographique s'activent seulement lors de fortes précipitations ou lors d'épisodes orageux.

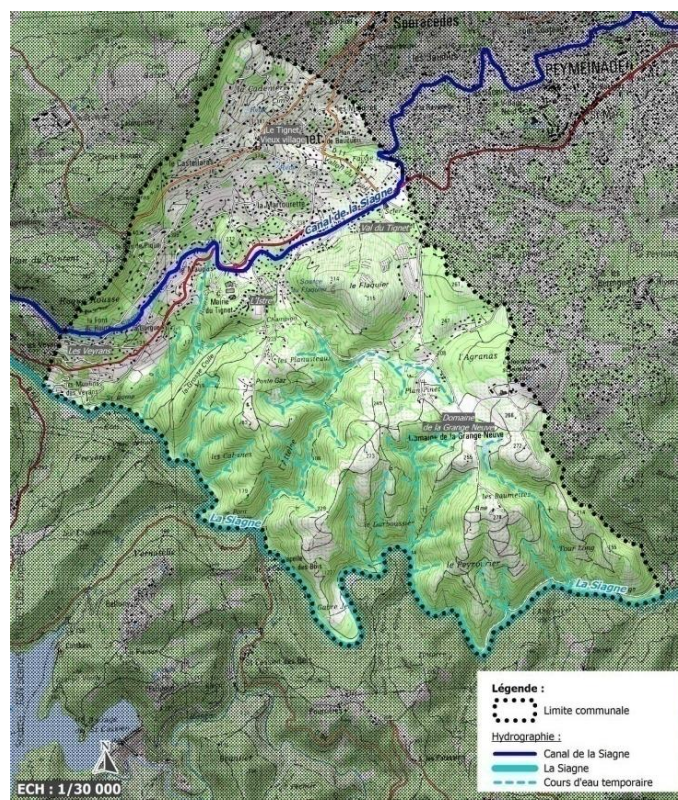


Le bassin versant de la Siagne se divise en différents sous bassins, identifiés en tant que tel dans le SDAGE Rhône Méditerranée.

Le territoire du Tignet se situe au sein du sous bassin versant **FRDR96b** « La Siagne du barrage de Monteauroux au barrage de Tanneron et le Biançon à l'aval de Saint-Cassin ».

La carte ci-après présente le réseau hydrographique sur la commune du Tignet.

### Réseau hydrographique sur la commune du Tignet



Source : Scan25 IGN ; Réalisation : TINEETUDE



### 1.3.2. Qualité des eaux de surface

Sur le territoire du Tignet, le cours d'eau de la Siagne draine la quasi-totalité du bassin versant hydrographique de la commune grâce au réseau des cours d'eau temporaires affluents de la Siagne.

Il existe **une station de mesure sur la Siagne**, sur la commune du Tignet : **SIAGNE à LE-TIGNET 1 (Code station : 06207500)**.

Le tableau suivant synthétise pour plusieurs années les valeurs du Système d'Evaluation de la Qualité des Cours d'eau (SEQ Eau), lequel évalue la qualité des cours d'eau en se basant sur la notion d'altération en fonction d'un ou de plusieurs paramètres physico-chimiques. Puis, chacun de ces paramètres est classé en 5 classes de qualité, de très bon à mauvais, selon la légende suivante.

Etat chimique de la Siagne au Tignet

TBE	Très bon état								
BE	Bon état								
MOY	Etat moyen								
MED	Etat médiocre								
MAUV	Etat mauvais								
Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bilan de l'oxygène									
Nutriments									
Acidification									
Polluants spécifiques									
Invertébrés benthiques									
Diatomées									
Etat écologique									
Etat chimique				BE	BE	BE	BE		

Source : Agence de l'eau Rhône-Méditerranée

Il ressort des données du tableau ci-dessus que les eaux de la Siagne sont de qualité variable. Si certains paramètres sont excellents (oxygène dissous, acidification, invertébrés benthiques), d'autres sont plus problématiques. Les nutriments souffrent d'une concentration trop élevée en phosphates, en phosphore total, en nitrites ainsi qu'en ammonium. Ces éléments ne sont pas présents systématiquement chaque année, mais le sont régulièrement.

Les polluants spécifiques présentent des concentrations trop importantes en zinc et en cuivre, de même que l'indice diatomées et l'état écologique global sont jugés moyens. L'état chimique est jugé bon.

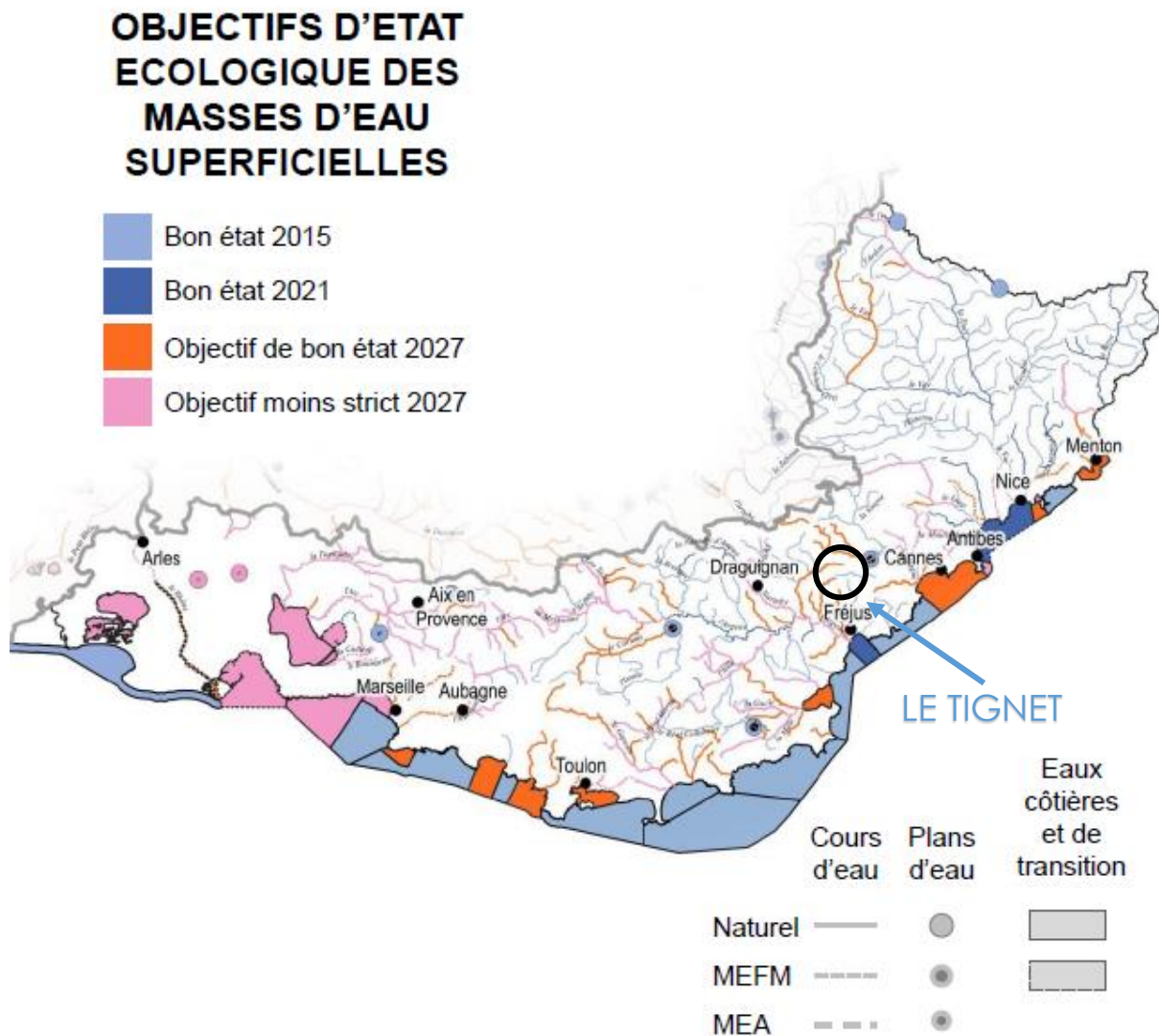
Ainsi, la qualité physico-chimique de la Siagne est plutôt bonne, et en amélioration lente au fil des années. Ceci ne présume en rien de la qualité des cours d'eau temporaires situés sur le

territoire du Tignet, mais permet de donner un exemple du type de cours d'eau présent sur le territoire.

Il ressort des données du SDAGE Rhône-Méditerranée que les cours du territoire du Tignet sont inclus dans le sous bassin versant **LP15 13 – Siagne et affluents**.

Les figures ci-dessous illustrent les orientations fixées par le programme de mesures 2022-2027 du SDAGE.

Aucun objectif de bon état n'est fixé sur la commune du Tignet :



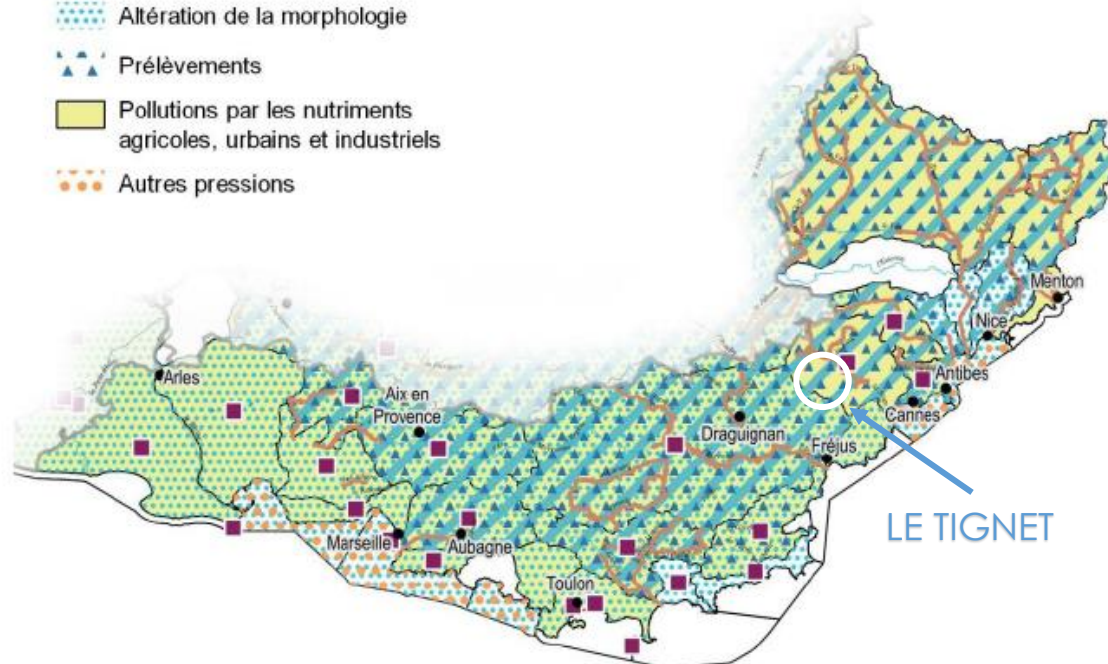
Source : Programme de mesure 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée

Le SDAGE, pour le sous-bassin versant « Siagne et affluents », recommande notamment d'améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales, de mettre en place des mesures pour limiter la pollution agricole (pratiques alternatives et pérennes, limitation des apports en pesticides...), de limiter la consommation et le prélèvement de la ressource en eau...

## TERRITOIRES POUR LESQUELS DES MESURES SONT A METTRE EN ŒUVRE POUR ATTEINDRE LE BON ETAT

Pressions dont l'impact est à  
réduire significativement par la  
mise en œuvre des mesures

- Pollution par les substances toxiques (y compris les pesticides)
- Altération de la continuité
- Altération de l'hydrologie
- Altération de la morphologie
- ▲ Prélèvements
- Pollutions par les nutriments agricoles, urbains et industriels
- Autres pressions



Source : Programme de mesure 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée

## 1.4. Hydrogéologie

Sources : Réseau SANDRE, Agence de l'eau RM

### 1.4.1. Généralités

Le territoire de la commune du Tignet recouvre la **masse d'eau souterraine n°6136 « Massifs calcaires de l'Audibergue, St Vallier, St Cézaire, Calern, Caussols, Cheiron »**. Il s'agit d'une masse d'eau installée dans des terrains à dominante sédimentaire, calcaire et dolomitique, à intercalations marneuses. Cet ensemble a une puissance de 500 à 600 mètres, les vallées constituant les principaux axes de drainage.

Le système karstique est fractionné par la tectonique : certains compartiments ont été soulevés par rapport aux autres. Les couches imperméables du Rhétien, du Keuper, du Miocène et du Crétacé retiennent l'eau dans les calcaires sus-jacents. Les émergences sont ainsi réparties en périphérie des massifs.

On distingue deux sous-secteurs :

- Amont : correspondant aux massifs de l'Audibergue et du Cheiron, où l'eau est exploitée gravitairement ;
- Aval : correspondant aux karsts côtiers de la Brague à la Siagne, équipé de forages.

### 1.4.2. Vulnérabilité de l'aquifère

**L'aquifère est très vulnérable.** Affleurant sur l'ensemble de sa surface, il n'est recouvert par aucune couche imperméable. Les vitesses d'infiltration des eaux météoriques sont très élevées et le ruissellement peut être qualifié de négligeable. De plus, certains cours d'eau, potentiellement vecteurs de polluants, s'infiltrent directement dans l'aquifère.

### 1.4.3. Etat quantitatif

La pression sur l'aquifère est relativement élevée. En effet, l'Agence de l'eau RM estimait en 2001 les prélèvements annuels à 44,4 millions de m<sup>3</sup> pour l'AEP, 2,4 millions de m<sup>3</sup> pour l'irrigation. Il faut encore ajouter à cela environ 2 millions de m<sup>3</sup> par an pour l'entretien des terrains de golf. La part des prélèvements pour l'industrie est quant à elle négligeable.

Malgré cette utilisation intense, il n'y a que dans le sous-secteur aval que des signes de déséquilibre sont présents. La surexploitation de la masse d'eau s'illustre par des assèchements de petits cours d'eau, comme la Brague. Cependant, l'état quantitatif global de la **ressource en eau est qualifié de bon**.

### 1.4.4. Etat qualitatif

De même que pour l'état quantitatif, on distingue deux états qualitatifs différents selon le sous-secteur dans lequel on se trouve :

- Amont : bonne qualité globale, seule une légère contamination bactériologique est à signaler, pouvant éventuellement provenir des systèmes d'assainissement autonome ;
- Aval : la qualité globale est significativement dégradée par la présence d'hydrocarbures, de solvants et de pesticides en relation directe avec les activités du bassin, l'urbanisation et les pratiques des particuliers.



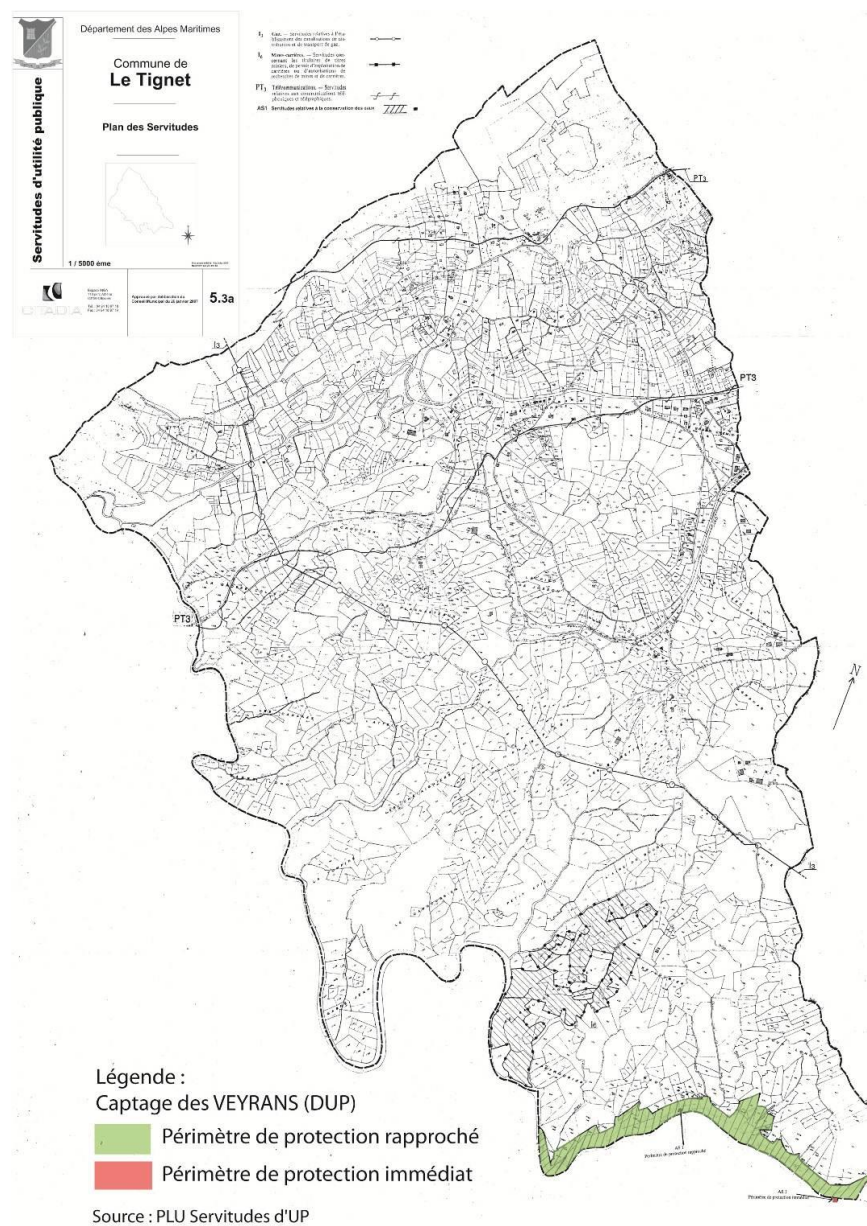
Cette masse d'eau est caractérisée par un **bon état quantitatif et qualitatif**.

#### 1.4.5. Périmètre de protection des sources

La commune du Tignet présente deux captages en eau potable déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral. Il s'agit :

- Du captage des Veyans situé au Sud-est du territoire communal. Deux périmètres de protection ont été délimités et figurent en tant que servitude d'utilité publique AS1 ;
- Du captage de la retenue de Tanneron : une déclaration d'utilité publique datant de 2001 a instauré une servitude d'utilité publique concernant ce captage.

##### Périmètres de protection du captage des Veyans



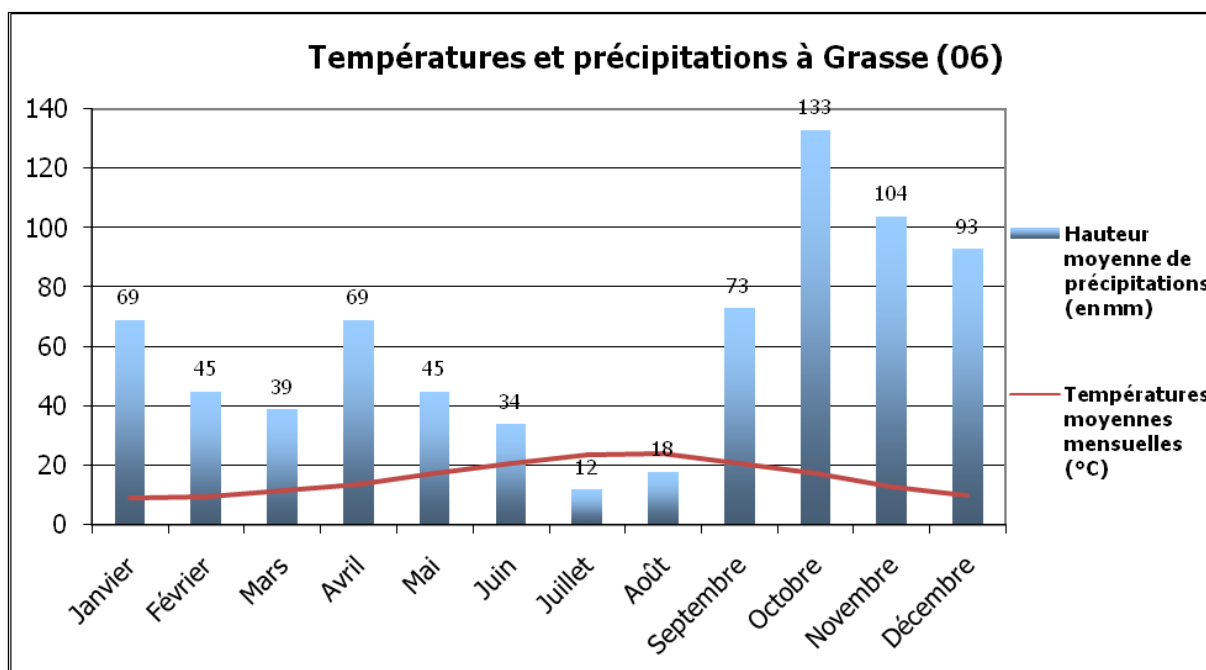
## 1.5. Climat

Le département des Alpes-Maritimes est soumis à un climat très variable d'un site à un autre. En raison de la proximité de la mer Méditerranée et des sommets alpins, les températures et les précipitations varient fortement d'une vallée à une autre. Au pied des Préalpes d'Azur et à 15 km du littoral, Le Tignet présente un climat typiquement méditerranéen.

Les caractéristiques générales du climat sont globalement des précipitations maximales à l'automne et au printemps (dans une moindre mesure pour cette deuxième saison). Le climat Tignetan se caractérise par des précipitations maximales au mois d'octobre (133 mm) et minimales en juillet (12 mm). Les températures moyennes mensuelles sont comprises entre 9,2 °C (janvier) et 24,1 °C (août). Les mois de juin, juillet et août sont considérés comme étant des mois de sécheresse.

Le territoire Tignetan présente une forte variabilité topographique, avec notamment un relief marqué au nord (cf. paragraphe suivant). Il en résulte une ascension orographique des masses d'air humides provenant du littoral méditerranéen. Cela entraîne la formation de brumes, de pluies plus fréquentes et d'orages pouvant éclater sur le relief. De même, la détente des masses d'air en altitude provoque leur refroidissement. Ainsi, les chiffres exposés ci-dessus ne sont certainement pas valables pour le relief tignetan : les températures y sont certainement plus fraîches et les précipitations plus élevées.

**Le diagramme décrit ci-dessous** les moyennes mensuelles de précipitations et de températures à Grasse, station la plus proche du Tignet.



Source : Station la plus proche du Tignet (Météo France)

L'analyse de l'évolution des températures annuelles moyennes passées et simulées depuis 1961 met en évidence une variabilité annuelle importante entre les différentes années. Néanmoins, si on analyse la tendance d'évolution sur 30 ans, on observe une augmentation de la température moyenne annuelle d'environ 1°C en 30 ans. (Source : PCET Ouest 06)

## 1.6. Les risques naturels

Sources : Préfectures des Alpes-Maritimes – IAL06, Prim.net, BD CARMEN - DREAL PACA, InfoTerre – BRGM, Dossier Départemental sur les Risques Majeurs dans les Alpes-Maritimes, Dossier communal synthétique des risques majeurs.

La commune du Tignet est soumise à de nombreux risques naturels. On y recense les risques de mouvements de terrain, de feux de forêts, d'inondations, aléas de gonflement et retrait d'argile et de séismes. Afin d'y faire face, un Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt (PPRif) a été approuvé et un PAPI a été labélisé.

La présentation des risques et leurs principales dispositions réglementaires sont synthétisées ci-dessous :

### 1.6.1. Risque d'incendie de forêt

Un Plan de Prévention du Risque d'Incendie de Forêt (PPRIF) a été approuvé sur la commune du Tignet le 29 mars 2001 et révisé le 04 juin 2007.

#### Zonage du PPRif

Le plan de zonage comprend 3 « zones de risque d'incendie de forêts », dont 2 zones exposées au risque dites zones de danger, et 1 zone non exposée :

- **Une zone de danger fort** (dénommée zone rouge) dans laquelle les phénomènes peuvent atteindre une grande ampleur au regard des conditions actuelles d'occupation de l'espace et des contraintes de lutte ;

Elle est divisée en deux secteurs :

- R : Zone de danger fort ;
- Ra : Zone rouge agricole.

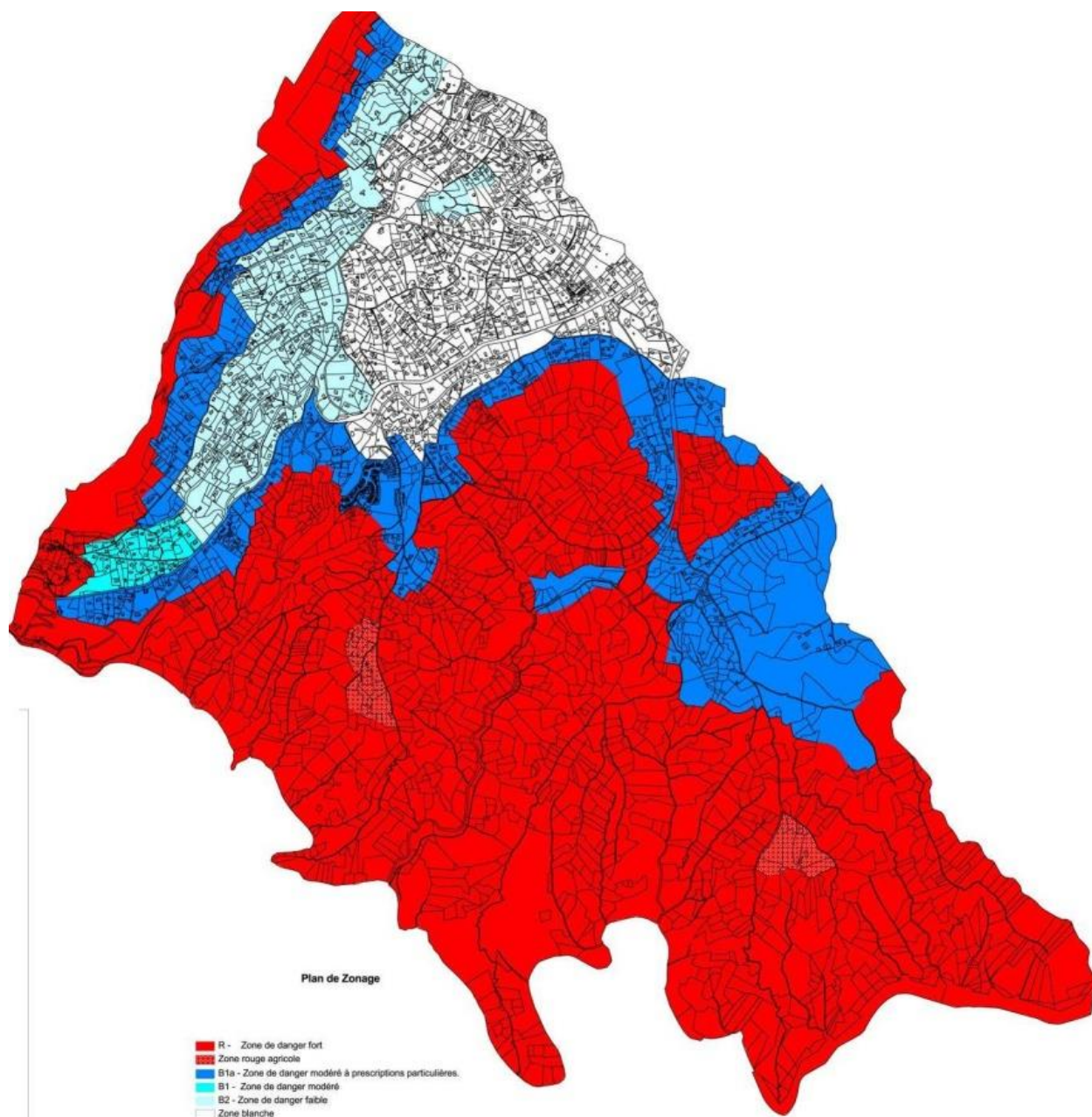
- **Une zone de danger limité** (dénommée zone bleue) dans laquelle des parades peuvent être réalisées de manière collective ou individuelle pour supprimer ou réduire fortement le risque.

Deux secteurs y ont été distingués :

- B1 : Zone de danger modéré (avec un sous-secteur B1a avec des dispositions particulières) ;
- B2 : Zone de danger faible.

- Une zone non exposée au risque ou à risque très faible à nul (dénommée *zone blanche*) sans prescription spécifique au titre des incendies de forêt (dans cette zone, l'implantation de poteaux d'incendie reste obligatoire au titre de la réglementation pour la protection des habitations).

PPRIF de la commune du Tignet - Plan de zonage



Source : ONF, IAL06



## Règlement du PPRif

Les occupations et utilisations des sols autorisées, autorisées sous conditions et interdites sont rappelées ci-après (se référer tout de même au règlement complet du PPRif pour prendre connaissance des autres règles à respecter).

### **Zone rouge du PPRif**

#### **Les occupations et utilisations admises sans conditions sont les suivantes :**

- « - les travaux agricoles et forestiers,
- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts ;
- les piscines privées et bassins ;
- la construction de lignes électriques de type HTB et THT. »

#### **Les occupations et utilisations admises sous conditions sont les suivantes :**

- « - les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré (sous réserve que l'origine du sinistre ne soit pas liée à un incendie de forêt), à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ;
- la construction de lignes électriques de type BT et HTA à condition d'être réalisées en conducteurs isolés ;
- les infrastructures de transport, les réseaux techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries...) à condition de compenser les éventuels risques induits. Ces équipements seront soumis pour avis à la sous commission relative à la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue ;
- une extension mesurée unique limitée à 15 m<sup>2</sup> de SHON de l'habitation existante sous réserve d'un hydrant normalisé situé à moins de 150 mètres du projet.
- dans le sous-secteur Ra, les constructions à usage d'habitation et leur extension limitée (30 % de la SHON existante sans excéder 200 m<sup>2</sup> de SHON totale) liés et nécessaires au fonctionnement d'une **exploitation agricole pérenne** sur la zone considérée (Ra) et sous réserve :
  1. de la présence d'un hydrant normalisé ou d'une citerne de 120 m<sup>3</sup> ou auto alimenté fournissant 120 m<sup>3</sup> en 2 heures accessible aux services incendies,
  2. du regroupement des constructions dans un rayon de 50 m,
  3. de l'implantation des bâtiments en un lieu isolé de l'espace naturel combustible par des terres cultivées (hors cultures à feuillage) sur une largeur suffisante au regard de l'intensité du risque d'incendie, éventuellement complété par un périmètre de débroussaillage. Ce point fera l'objet d'un examen et d'un accord de la sous-commission relative à la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue. »

**Les occupations et utilisations interdites sont celles qui ne sont pas mentionnées ci-avant.**

**Zone bleue du PPRif : Secteur B1**

**Les occupations et utilisations admises sans conditions sont les suivantes :**

« - les travaux agricoles et forestiers,

- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;

- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts ;

- les piscines privées et bassins ;

- la construction de lignes électriques de type HTB et THT. »

**Les occupations et utilisations admises sous conditions sont les suivantes :**

« - les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;

- les changements de destination des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;

- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets ;

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;

- l'aménagement des campings existants à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;

- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ;

- la construction de lignes électriques de type BT et HTA à condition d'être réalisées en conducteurs isolés ;

- les infrastructures de transport et les réseaux techniques et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries...) à condition de compenser les éventuels risques induits. Ces équipements seront soumis pour avis à la sous commission relative à la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue. »

**Les occupations et utilisations autres que celles autorisées aux a) et b) sont celles qui respectent les règles précisées aux articles 3 à 7 du PPRif.**

**Les occupations et utilisations interdites sont celles qui ne sont pas mentionnées ci-avant, ainsi que la création et l'extension des terrains de camping ou de caravanning et les habitations légères de loisirs.**

**Zone bleue du PPRif : Secteur B2**

**Les occupations et utilisations admises sans conditions sont les suivantes :**

« - les travaux agricoles et forestiers,

- les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes ;

- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts ;
- les piscines privées et bassins ;
- la construction de lignes électriques ;
- les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent projet ;
- les changements de destination des bâtiments ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré ;
- les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin) ;
- les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ;
- extension limitée d'un bâtiment existant. On entend par extension limitée une augmentation maximum de 30 % de la SHON existante sans excéder 200 m<sup>2</sup> de SHON totale. »

**Les occupations et utilisations autres que celles autorisées aux a) ont celles qui respectent les règles précisées aux articles 3 à 7 du PPRif.**

**Les occupations et utilisations interdites sont celles qui ne sont pas mentionnées ci-avant.**

### Obligation légale de débroussaillage (OLD)

On rappellera également que sur la commune, les obligations légales de débroussaillage doivent être respectées.

Le règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le Département des Alpes-Maritimes est fixé par arrêté préfectoral.

## 1.6.2. Risque de mouvement de terrain

### Définition du risque de mouvement de terrain

Par mouvement de terrain, on entend plusieurs types de phénomènes. D'une part, les chutes de pierres et/ou de blocs correspondent au déplacement gravitaire d'éléments rocheux en provenance de zones rocheuses escarpées et fracturées, de pentes raides ou d'éboulis instables. Le volume des instabilités potentielles est aisé à déterminer, la trajectoire est en revanche plus délicate. En effet, elle ne suit pas forcément la ligne de plus grande pente, mais prend souvent la forme de rebonds. Les écroulements concernent l'ensemble d'un pan d'une montagne.

Les glissements de terrain sont des déplacements d'une masse de matériaux meubles ou rocheux, suivant une ou plusieurs surfaces de rupture. Ce déplacement entraîne une déformation plus ou moins prononcée des terrains de surface. Les conjonctions de facteurs favorables pouvant aboutir à un glissement de terrain sont une forte pente, une infiltration d'eau, une couverture de faible épaisseur de nature argileuse, un substratum imperméable (argile ou marnes).

Les ravinements et ruissellements de versant sont une forme rapide d'érosion des versants sous l'action de précipitations abondantes. Cette érosion prend la forme d'une ablation des terrains par entraînement des particules de surface sous l'action du ruissellement. On distingue ravinement concentré et généralisé sur le versant. En contrebas, le phénomène peut prendre la forme de coulées boueuses.



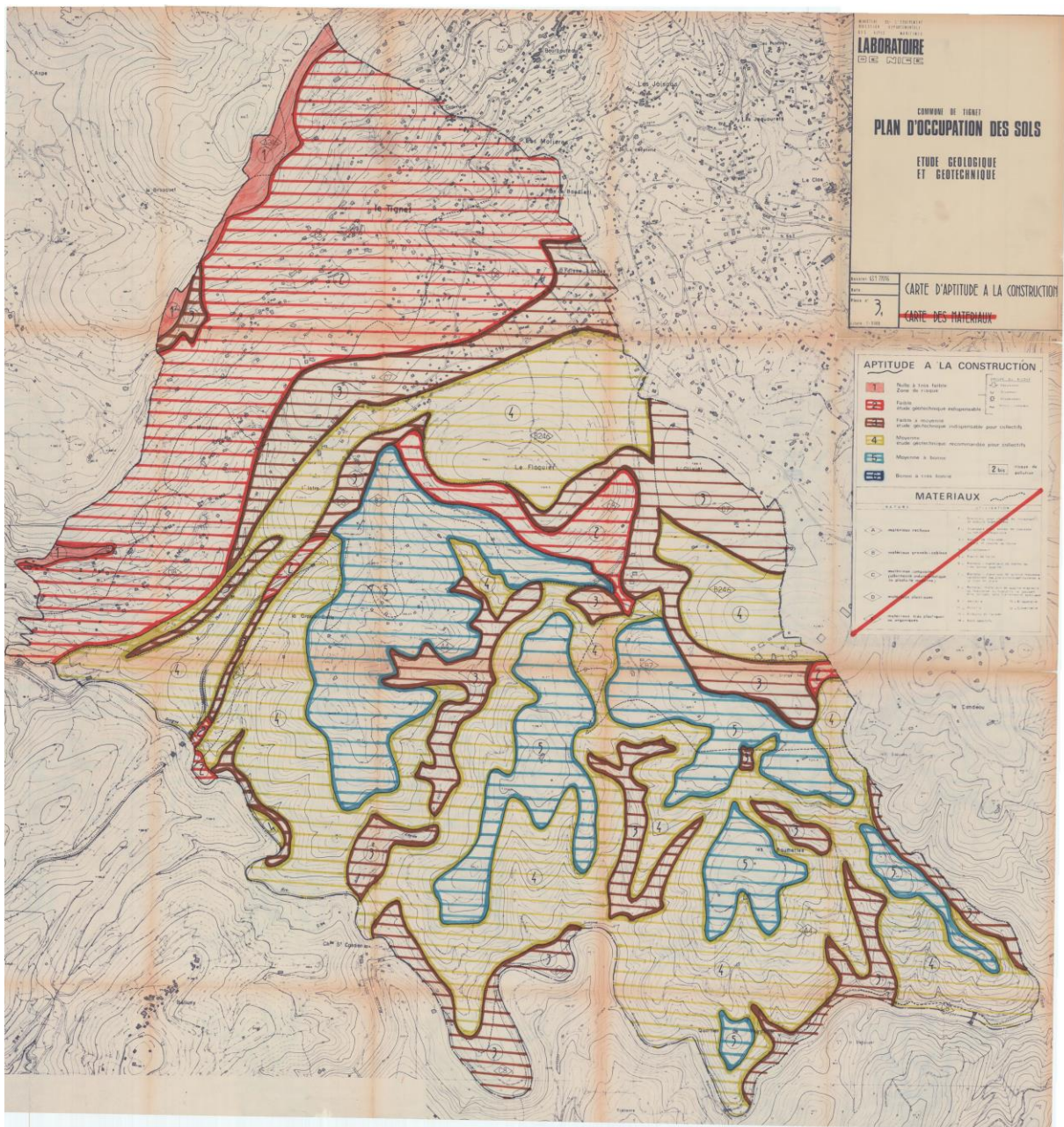
Un effondrement est l'apparition progressive ou brutale d'une dépression dans le terrain naturel, due à la présence d'une cavité souterraine s'agrandissant par dissolution du calcaire.

### Risque de mouvement de terrain au Tignet

La commune du Tignet a subi un événement de glissement de terrain qui s'est déroulé entre 1989 et 1990 suite à une période de sécheresse. Le risque paraît donc faible sur le territoire.

A noter qu'une étude géologique et géotechnique réalisée par le CETE a permis d'évaluer l'aptitude des sols à la construction, de très bonne à nulle (zones de risque).

### Carte d'aptitude des sols à la construction



Source : Etude géologique et géotechnique, CETE



### 1.6.3. Aléas de retrait - gonflement d'argile

#### Définition de l'aléa retrait – gonflement des argiles

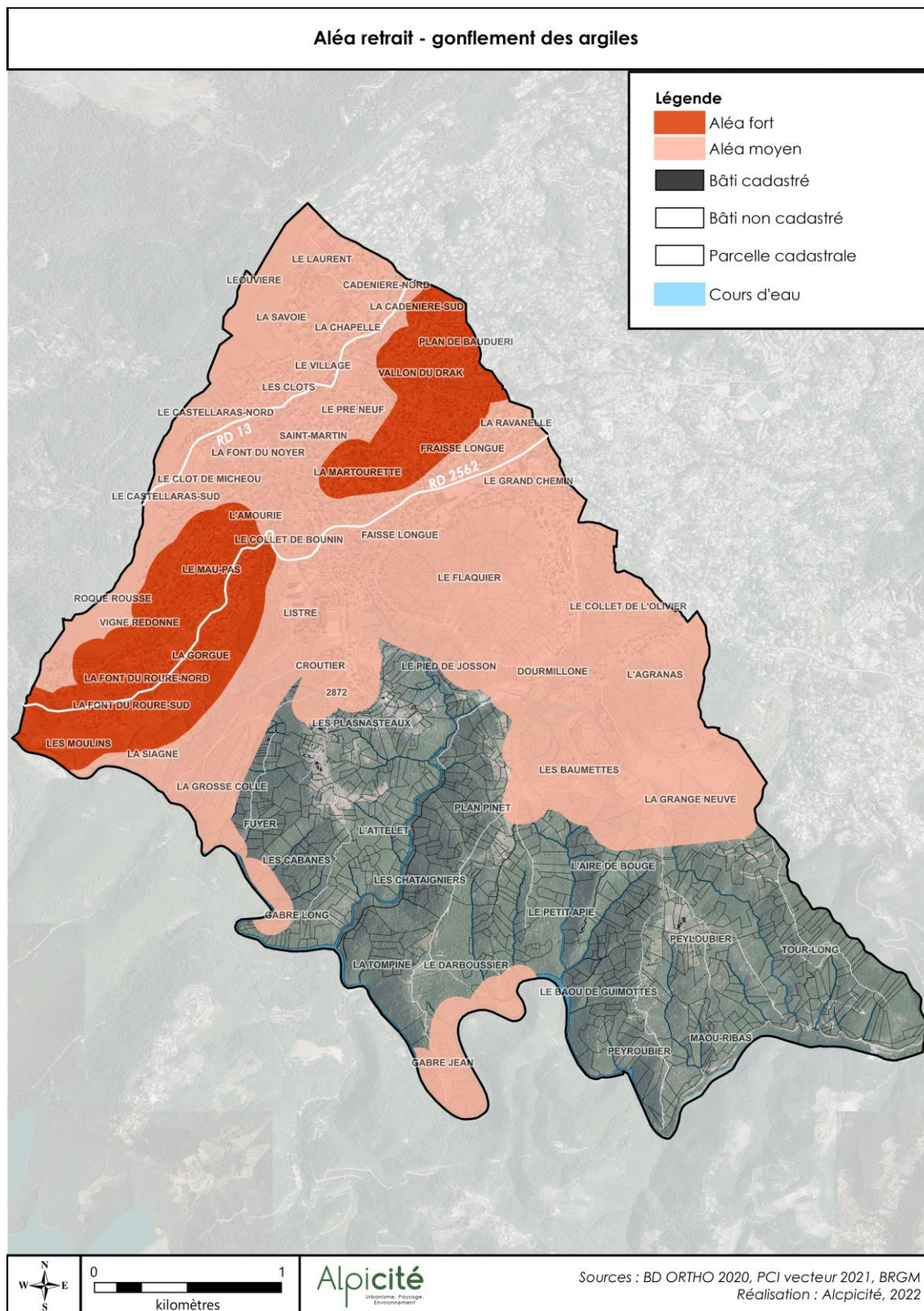
Le phénomène de retrait gonflement des argiles est un mouvement de terrain lent et continu, dû à la production, par des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux, de gonflements (période humide) et de tassements (période sèche). Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel : fissurations en façade, décollement entre éléments jointifs, distorsion des portes et fenêtres, dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, rupture de canalisations enterrées.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, en application de la loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort, une étude géotechnique est désormais obligatoire avant toute construction.

- Toute vente de terrain non bâti situé dans une zone d'aléa fort ou moyen et sur lequel la construction d'une maison individuelle comprenant un ou deux logements est autorisée nécessitera l'établissement préalable d'une étude géotechnique à la charge du vendeur (annexée à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique).
- Toute vente de terrain bâti situé dans une zone d'aléa fort ou moyen et sur lequel l'acquéreur souhaite construire ou étendre une construction (plus de 20 m<sup>2</sup>) doit être informé qu'une étude géotechnique devra être établie à la conception du projet.



La carte en page suivante, basée sur les données les plus récentes produites par le BRGM, situe les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (sans quantifier la probabilité d'occurrence).



Les zones urbanisées sont toutes concernées par l'aléa retrait – gonflement des argiles mais à différents niveaux d'aléa. Il est fort sur les quartiers du Maupas, de la Gorge, de la Font du Roure, de la Martourette et du Plan de Baudueri.

#### 1.6.4. Risques d'inondations

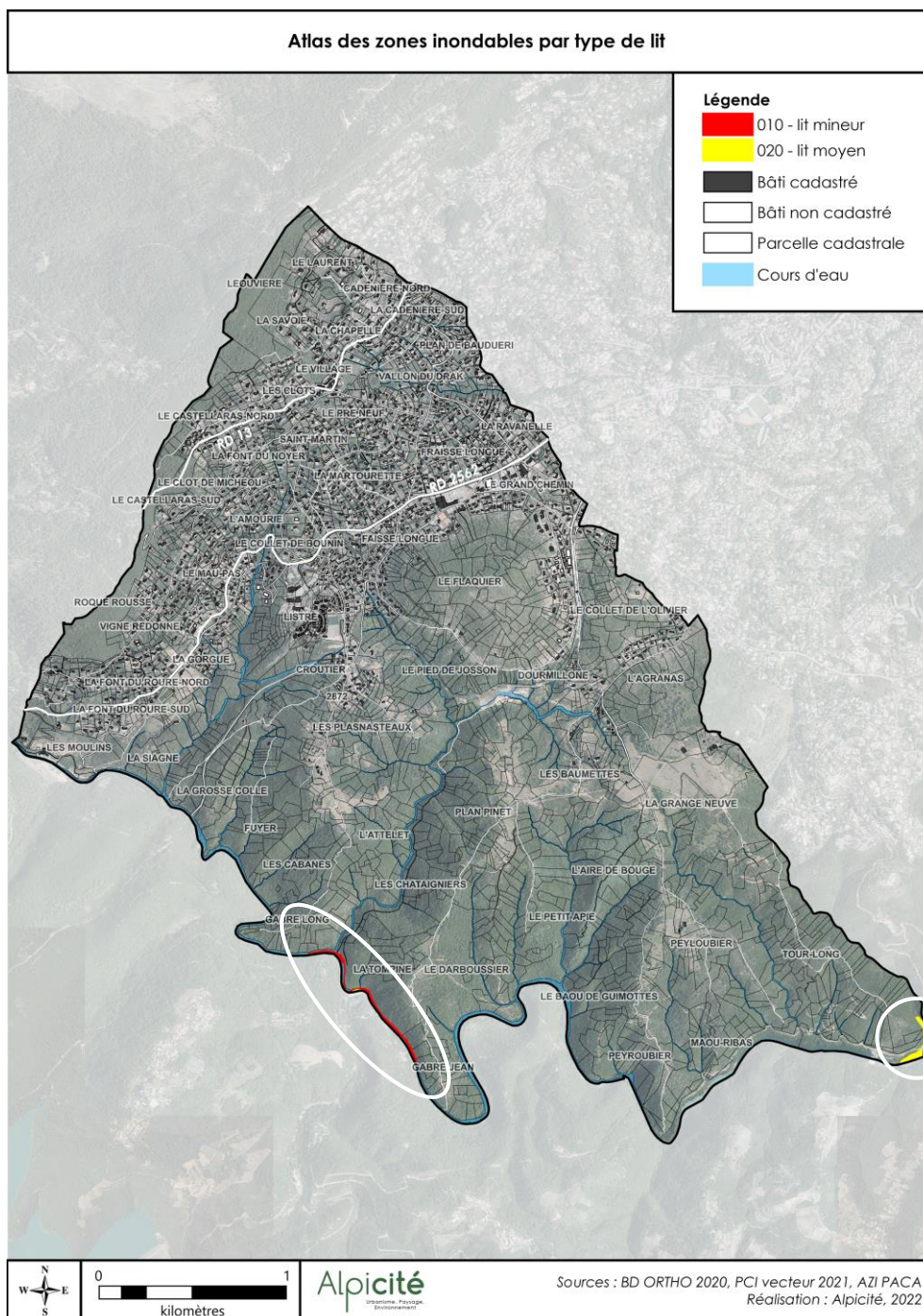
Aujourd'hui, le territoire du Tignet ne présente **aucun zonage réglementaire lié au risque d'inondation**.

A noter que des **éléments de connaissance du risque / de l'aléa inondation** existent (AZI, EAPI) et que la commune du Tignet est concernée par des Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI). Ceux-ci sont analysés ci-après.

##### L'Atlas des Zones Inondables (AZI)

L'atlas des zones inondables est constitué, entre autres, d'une cartographie représentant les zones inondables à l'échelle 1/25 000<sup>e</sup>.





Peu de zones inondables sont répertoriées. Elles concernent uniquement la Siagne, en limite sud de la commune. Éloignées des secteurs urbanisés de la commune, le risque est nul.

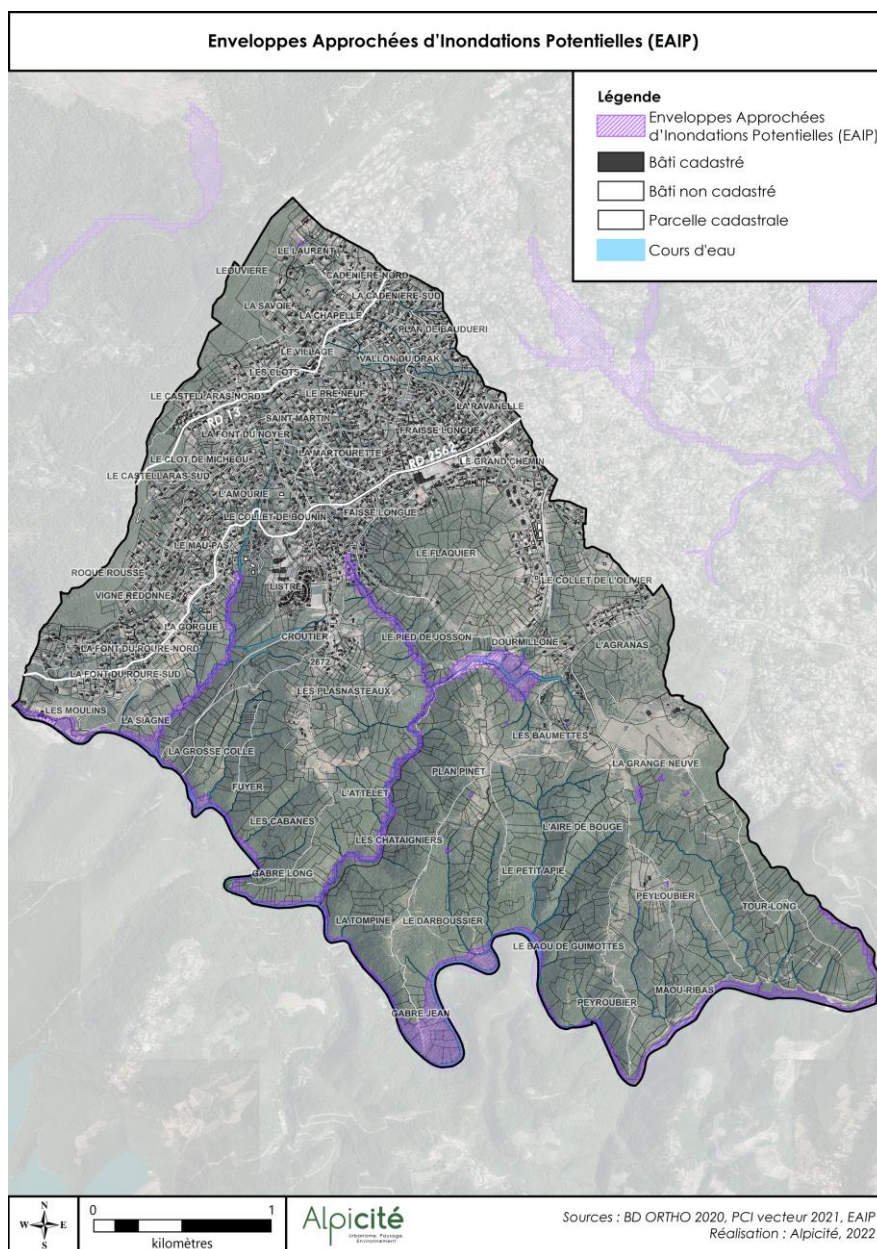
A noter que l'atlas des zones inondables ne peut pas être utilisé directement comme une carte d'aléas d'un PPR qui doit être établie à une échelle plus fine et en prenant en compte la fréquence et l'intensité des phénomènes connus ou possibles (sources : Observatoire Régional des Risques Majeurs en PACA, Cerema, services de l'Etat dans différents départements...).

### Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles (EAIP)

Les Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles (EAIP) permettent de spatialiser l'exposition des communes face au risque inondation par débordements de cours d'eau et met en avant les territoires les plus à risque.



Sur la commune du Tignet, les EAIP sont réparties comme suit :



Elles concernent donc à la fois la Siagne en limite sud de la commune, mais également ses affluents : la Font du Roure, le Vallon l'Attelet de la fontaine au Renard et les Canabiers des Vallons à l'extrême est de la commune.

A noter que les EAIP ont vocation à faire l'objet d'une **analyse plus précise des phénomènes** et permettent de déterminer les territoires à risque important d'inondation (TRI). Or, la commune du Tignet n'est pas considérée comme TRI. Les risques d'inondation n'y sont donc pas considérés comme importants.

**Les EAIP ne peuvent pas être utilisées pour déterminer des zones inondables dans les procédures réglementaires** (tels que le PLU) :

## « Avertissements et limites :

La méthode employée pour construire l'EAIP a conduit à fusionner des sources d'information d'échelle et de précision variables. Elle génère des incertitudes qui peuvent être ponctuellement importantes (surestimation des emprises ou, au contraire, sous estimation). **Les EAIP ne constituent donc pas une cartographie des zones inondables et elles ne doivent pas être confondues avec :**

- Les plans de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations ou littoraux ;
- Les atlas des zones inondables ou submersibles ;
- La cartographie des surfaces submersibles et des risques d'inondation qui devra être réalisée dans la seconde étape de la mise en œuvre de la directive inondation [...]

**Les EAIP ne peuvent pas être utilisées pour déterminer des zones inondables dans les procédures administratives ou réglementaires.** En outre, de part les échelles de validité des données mobilisées, leur représentation graphique n'a de sens que pour des échelles supérieures au 1/100 000<sup>e</sup>. » (sources : Evaluation préliminaire des risques d'inondation sur le bassin Rhône-Méditerranée ; geo.data.gouv.fr).

## Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI)

Deux Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) concernent la commune du Tignet : « Les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) ont été lancés en 2002 et ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. »<sup>3</sup>

### Programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) sur la commune du Tignet

Nom du PAPI	Aléa	Date de labellisation	Date de signature	Date de fin de réalisation
06DREAL20140003 - PAPI intention Siagne-Béal	Inondation - Par submersion marine, Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	12/07/2012	19/09/2014	31/12/2019
83DREAL20210004 - PEP SIAGNE	Inondation, Inondation - Par remontées de nappes naturelles, Inondation - Par ruissellement et coulée de boue, Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	17/08/2021		31/12/2024

Source : géorisques.gouv.net

Le premier programme prévoyait la poursuite des travaux d'élargissement de la Siagne, engagés dans le cadre d'un précédent PAPI. Il intégrait également des études préliminaires sur le Beal, en vue de la mise en place d'un schéma directeur du Beal.

Le second programme, en cours, prévoit de réfléchir à long terme sur une restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, suite au constat d'une forte dégradation physique des cours d'eau du bassin versant de la Siagne et d'une perturbation du fonctionnement des inondations.

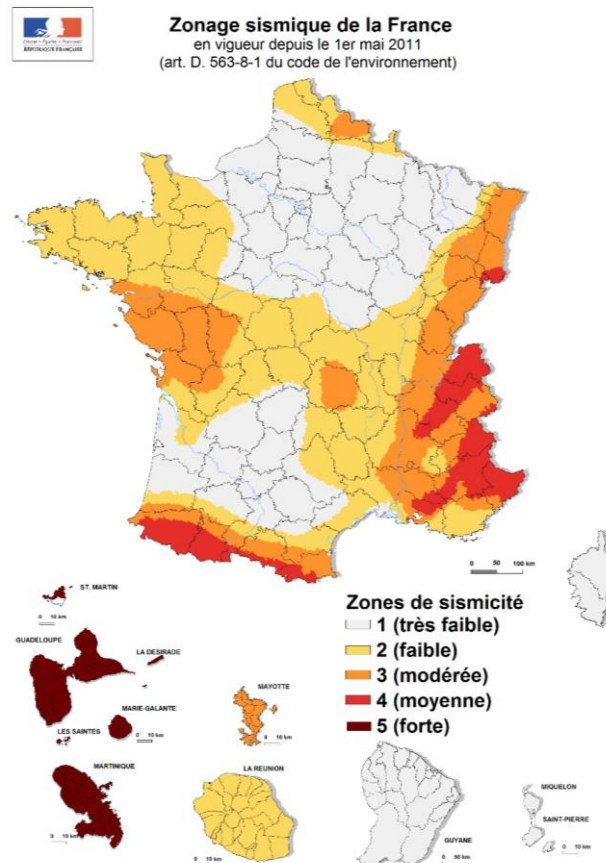
<sup>3</sup> Source : géorisques.gouv.fr

### 1.6.5. Séismes

Le séisme, ou tremblement de terre, se traduit en surface par des vibrations du sol. Il provient de la fracturation des roches en profondeur. Cette fracturation a lieu au moment où le seuil de rupture mécanique des roches est atteint ce qui libère de l'énergie et crée des failles.

L'ensemble du territoire du Tignet est classé en zone 3 (risque modéré) au titre du risque sismique, d'après le zonage sismique en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

#### Zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011



Source : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/seismes/alea-et-risque-sismique#:~:text=Ce%20zonage%20d%C3%A9coupe%20le%20territoire,concerne%20environ%20200%20communes>, consulté le 17/08/2022

À ce titre, la réglementation parasismique PS-MI ou Eurocode 8 s'applique aux nouvelles constructions.

### 1.6.6. Risque d'émanation de radon

Le radon est un gaz radioactif produit par la désintégration naturelle de l'uranium présent dans les roches. Cancérigène pulmonaire, il peut présenter un risque pour la santé lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

Afin de mieux connaître le risque d'exposition au radon, celui-ci a été étudié sur l'ensemble du territoire métropolitain et a permis de classer les communes en trois catégories :

- La catégorie 1 regroupe les communes localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles ;



- La commune du Tignet est concernée par un **risque fort de radon**.

En outre, la commune est concernée par un risque lié à la présence de canalisations de matières dangereuses. Il s'agit de canalisations contenant du gaz naturel. Celles-ci sont identifiées en tant que Servitudes d'Utilité Publique (voir partie détaillée p. 177), qui sont annexées au P.U.

This topographic map shows the Peymeinade region in the French Pyrenees. A red pin indicates the location of the 'Domaine de la Grange Neuve'. A blue line traces a path through the area, which includes contour lines and various place names such as Peymeinade, le Tignet, le Brusquet, and le Val du Tignet. The map also shows the 'Domaine de la Grange Neuve' and the 'Domaine de la Grange Neuve'.

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



## 2. Occupation des sols

Source : BD-OCSOL, PACA, 2014

La base de données OCCSOL est élaborée à échelle régionale et présente les différentes occupations du sol rencontrées sur le territoire. Utilisant la télédétection et photo-interprétation, ses données sont pertinentes à une échelle supérieure à 1/50 000e. L'analyse communale étant plus fine, les données OCCSOL permettent tout de même d'appréhender le territoire dans ses grandes lignes.

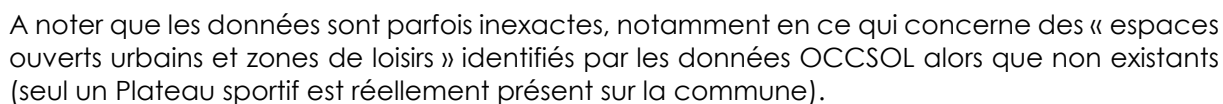
Selon les données OCCSOL, le territoire du Tignet est principalement représenté par deux entités : les **forêts** et les **zones urbanisées**.

Répartition des occupations des sols sur la commune du Tignet

Type d'occupation des sols	Superficie (ha)	Part sur la commune (%)
<b>Forêts</b>	677,18	59,75
<b>Zones urbanisées</b>	304,36	26,85
<b>Milieus à végétation arbustive et/ou herbacée</b>	63,19	5,58
<b>Prairies</b>	30,77	2,71
<b>Cultures permanentes</b>	17,31	5,11
<b>Zones industrielles ou commerciales, infrastructures et équipements</b>	16,81	
<b>Eaux continentales</b>	12,05	
<b>Espaces ouverts urbains et zones de loisirs</b>	7,18	
<b>Terres arables</b>	4,58	
<b>TOTAL</b>	<b>1 133,43</b>	<b>100</b>

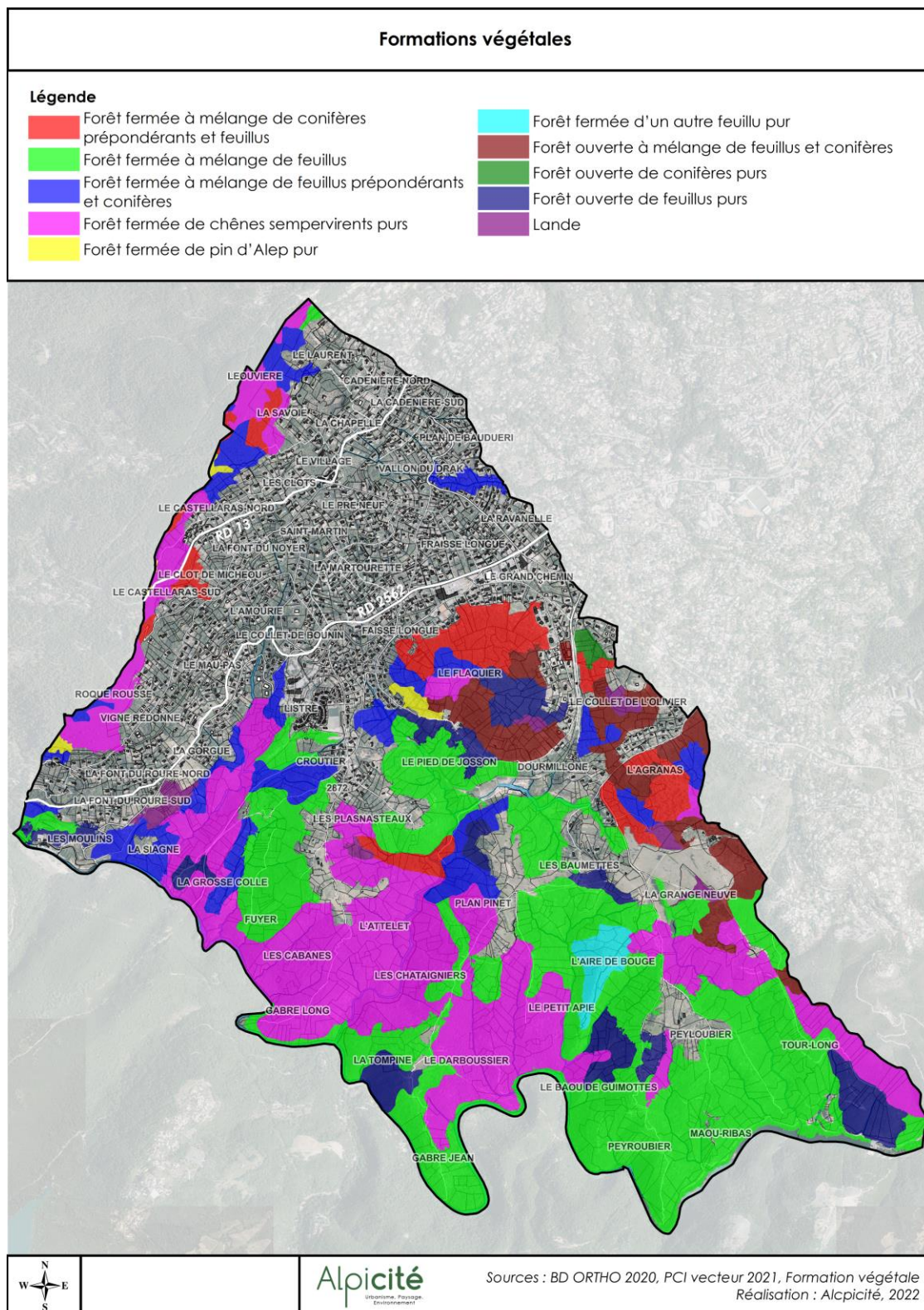
Au total, on compte :

- **740 ha de forêts et milieux semi-naturels**, soit 65 % du territoire communal, occupant la moitié sud et la limite ouest de la commune ;
- **328 ha d'espaces artificialisés**, soit 29 % de la superficie communale, concentrés sur la partie nord de la commune et composés majoritairement d'un tissu urbain peu dense. Il existe trois poches d'urbanisation plus denses autour des équipements ou de la départementale D2562 ;
- **52 ha de terres agricoles**, soit 5% du territoire communal (cela est légèrement supérieur aux terres agricoles déclarées au RPG, les terres agricoles n'étant parfois pas déclarées en totalité). Celles-ci sont principalement localisées au sud de la commune ;
- **12 ha de surfaces en eau**, soit 1 % de la commune, représentés par la Siagne longeant la limite sud de la commune.





En se basant sur les données IGNF de la cartographie forestière v2, qui est une base de données cartographique qui identifie plus précisément les **formations végétales forestières et naturelles**, on constate que les espaces forestiers occupent plutôt 700 ha (et non 740 ha comme l'indique la base de données OCCSOL), avec un taux de boisement de 67 %. Les forêts sont de formation végétale très diversifiées, mais les **forêts fermées à mélange de feuillus** et de **chênes** sont dominants sur la commune, occupant respectivement 37 % et 31 % de la surface forestière totale.



Malgré la présence de boisements au sein des espaces urbanisés, la carte forestière v2 n'identifie aucun « espace forestier » comme tel, hormis au Plan de Baudueri. Cela s'explique probablement par le fait que ce sont considérés comme espace forestier les éléments de plus de 5000 m<sup>2</sup> (ce qui est rarement le cas dans l'enveloppe urbaine).

100 % de la forêt est de propriété privée, qui ne relève donc pas du régime forestier (et ne font donc à ce titre pas l'objet d'une annexe du PLU).

### 3. Analyse écologique

#### 3.1. Approche réglementaire

Des périmètres d'inventaires (ZNIEFF) et de protection contractuelle (site Natura 2000) couvrent une grande partie du territoire de la commune du Tignet :

- La ZNIEFF de type I « Charmaies, Gorges de la Siagne et de la Siagnole » ;
- Site Natura 2000 (Directive Habitat) « Gorges de la Siagne ».

#### 3.2. Le patrimoine naturel reconnu

##### 3.2.1. Les ZNIEFF

Une ZNIEFF est une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique ayant fait l'objet d'un inventaire scientifique national pour le compte du Ministère de l'Environnement. C'est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les **ZNIEFF de type I**, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les **ZNIEFF de type II**, qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

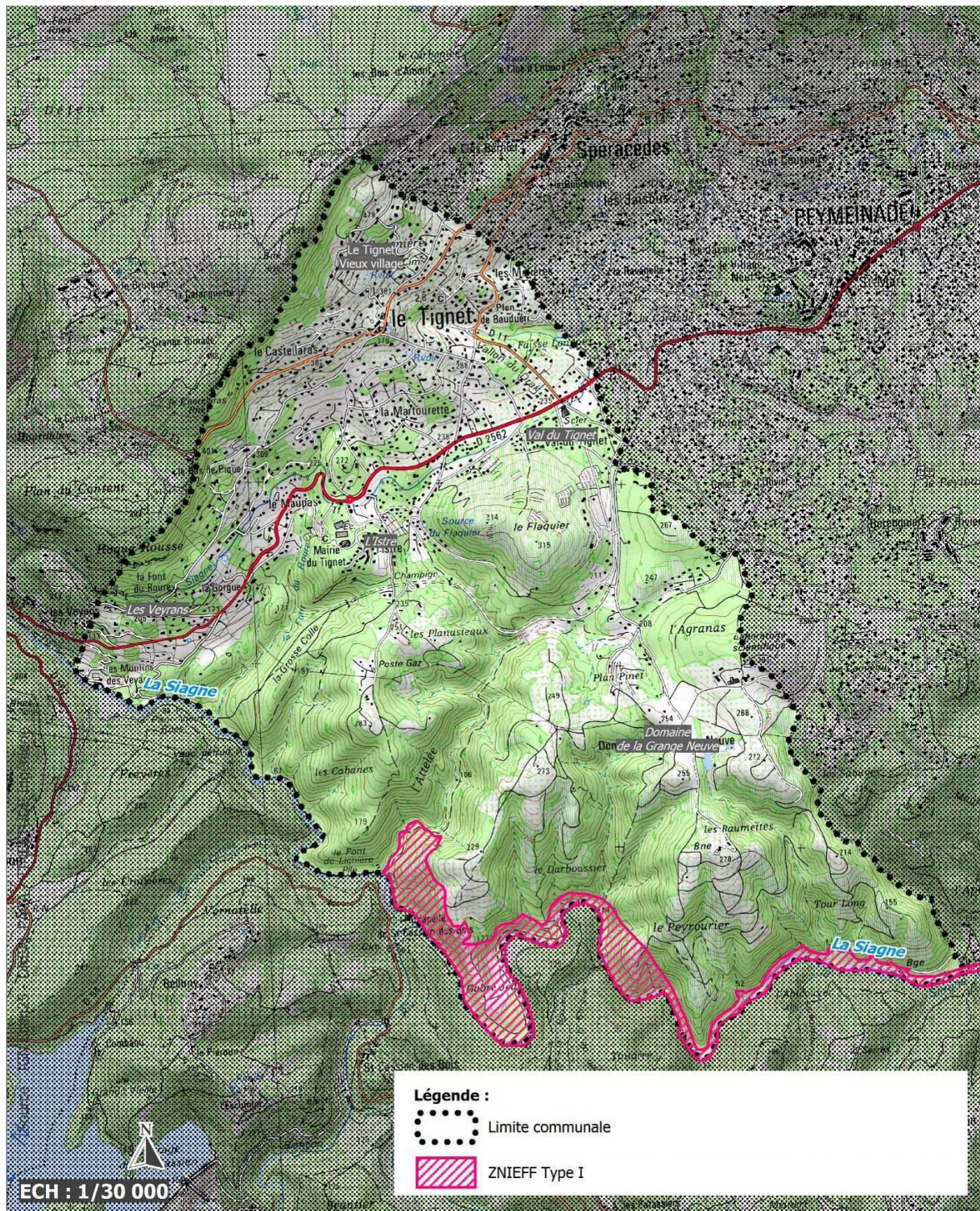
Une ZNIEFF de type I peut être incluse dans une ZNIEFF de type II.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection réglementaire. Toutefois, l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

La commune du Tignet est concernée par une **ZNIEFF de type I « Charmaies, Gorges de la Siagne et de la Siagnole**. Ce site se localise en partie Sud du territoire du Tignet, le long de la Siagne.



### ZNIEFF sur le territoire du Tignet



Source : DREAL PACA

### ZNIEFF « Charmaies, Gorges de la Siagne et de la Siagnole »

Après avoir reçu les eaux de la Siagnole et s'être frayée son chemin au travers de magnifiques gorges, **la Siagne** poursuit son cours jusqu'à Auribeau-sur-Siagne, premier contrefort du massif du Tanneron. Dès que la rivière atteint les premiers affleurements cristallins, une magnifique **galerie de Charmes** devient la formation végétale dominante. Cette forêt, exceptionnelle



dans le département est caractéristique d'un faciès froid et confère d'emblée à ce secteur un intérêt biologique tout particulier.

Elle abrite **plusieurs essences d'arbres et arbustes** liées à une certaine fraîcheur : Noisetier, Erable champêtre, Tilleul sylvestre.

#### Flore et habitats naturels :

**La flore de sous-bois** associée à la charmaie est souvent d'une grande rareté et d'affinité septentrionale : *Muscari botryoides*, *Erythronium dens-canis* ou *Galanthus nivalis*. Certaines citations anciennes paraissent néanmoins douteuses : *Ranunculus macrophyllus* et *Equisetum hyemale*.

#### Faune :

**Ces forêts riveraines** offrent un intérêt assez marqué pour la faune avec 11 espèces animales patrimoniales dont 5 espèces déterminantes.

**L'avifaune nicheuse** héberge notamment le Martin-pêcheur d'Europe, espèce remarquable pas très fréquente liée au **milieu aquatique**, et le Cincle plongeur, espèce remarquable liée aux cours d'eau froids, propres et bien oxygénés, à courant plutôt vif, entre 100 et 2 400 m d'altitude. Quant aux **Poissons d'eau douce**, ils sont localement représentés par le Barbeau méridional, espèce remarquable d'affinité méridionale liée aux cours d'eau clairs et bien oxygénés à débit rapide sur substrat de graviers et par le Blageon, espèce grégaire remarquable des cours d'eau à fonds graveleux, toutes deux protégées au niveau européen (directive C.E.E. « Habitats »).

**Les Mollusques** sont localement représentés par *Renea moutonii*, sous-espèce de Gastéropodes Aciculidés, rare et vulnérable, correspondant à un endémique provençal des départements du Var et des Alpes-Maritimes, protégé en France par l'arrêté du 7 octobre 1992, habitant la litière des forêts et les rochers.

Enfin, **l'entomofaune locale** possède plusieurs espèces intéressantes de Lépidoptères tels le Jason de l'Arbousier ou Pacha à deux queues (*Charaxes jasius*), encore appelé Nymphale de l'Arbousier, papillon Nymphalidé Charaxiné remarquable d'affinité méridionale, voire même tropicale (Afrique), des garrigues, maquis arborés, forêts et jardins où il est présent jusqu'à 800 m d'altitude, ainsi que des Coléoptères comme le Staphylin dénommé *Entomoculia siagnensis* espèce déterminante dite « vulnérable » de Staphylinidés, endémique de Provence, où elle se localise dans les sols chauds et assez secs, souvent au pied des arbres contre les souches, le Staphylin *Amaurops varensis*, espèce déterminante et vulnérable de Pselaphidés (Coléoptères endogés), d'affinité méditerranéenne et endémique des départements du Var et des Alpes-Maritimes où il est bien répandu, le Carabe de Solier (*Carabus (Chrysocarabus) solieri*), espèce déterminante dite « vulnérable » de Carabidés, très localisée et en régression marquée, endémique de Provence, du Sud-ouest des Alpes et de Ligurie (endémique franco-italien), recherchant les chênaies, châtaigneraies et pinèdes humides, notamment en terrain argilo-siliceux, recouvert d'une épaisse couche de feuilles mortes et d'humus, le Charançon *Pararaymondionymus fossor*, espèce déterminante de Curculionidés, très rare et endémique du Var et des Alpes-Maritimes, et le Charançon *P. hoffmanni*, espèce déterminante méditerranéo-montagnarde de Curculionidés, endémique du Var et des Alpes-Maritimes, recherchant plus particulièrement les sols calcaires.

### 3.2.2. Sites Natura 2000

Sources : FSD, DOCOB du site « Rivière Siagne et ses gorges »

La démarche Natura 2000 vise à créer au niveau européen un réseau de sites afin de préserver la diversité du patrimoine biologique. Ce réseau Natura 2000 a pour objet de maintenir ou de rétablir dans un état de conservation favorable les habitats et les espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Deux directives européennes complémentaires ont été mises en place :

- **Directive « Oiseaux »** du 2 avril 1979 visant la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux rares ou menacées ;
- **Directive « Habitats »** du 21 mai 1992 visant la conservation des espèces et habitats sauvages.

Dans le cadre de la mise en place de ces directives, la France a établi deux types de sites :

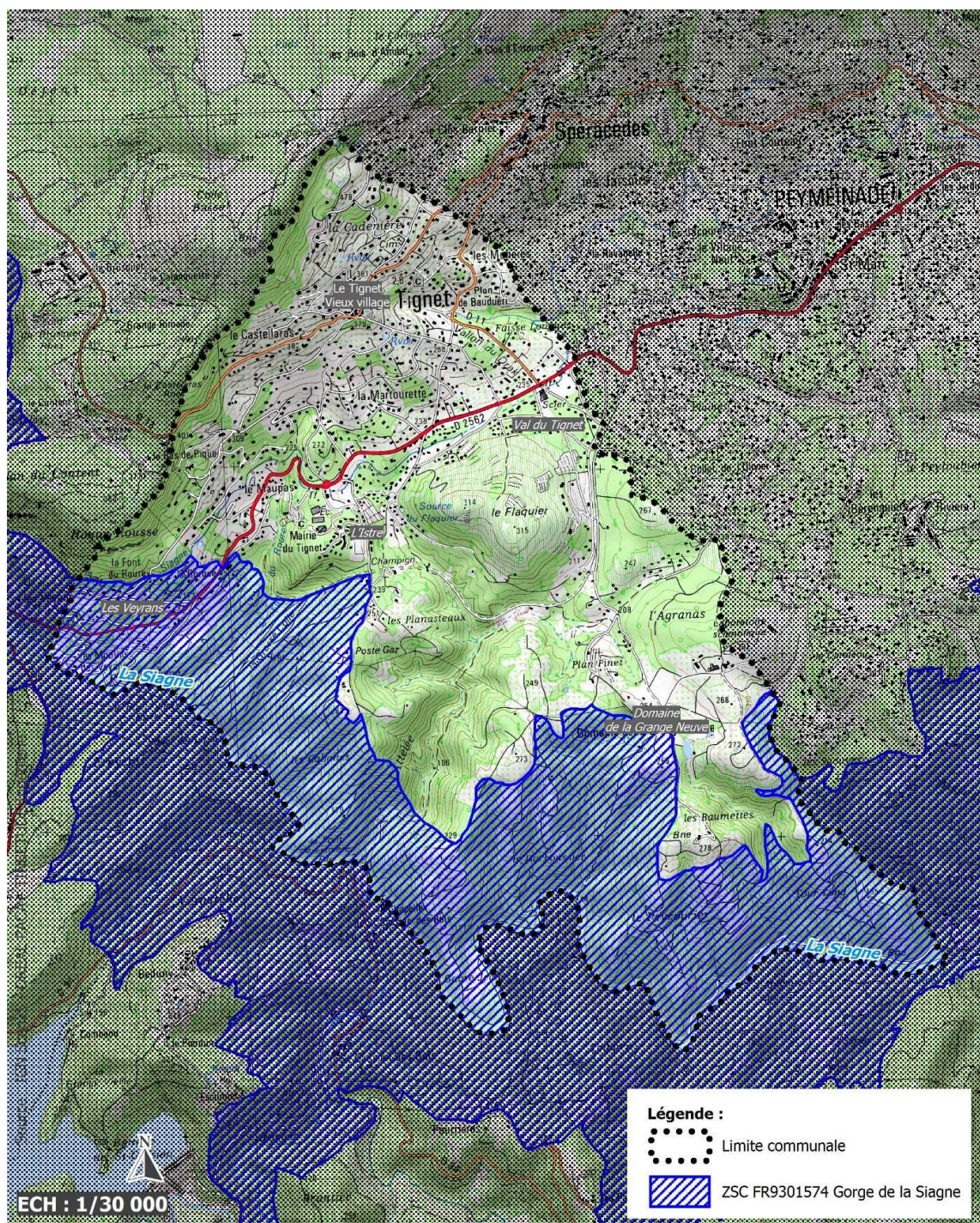
- **Zone de Protection Spéciale (ZPS)** au titre de la directive « Oiseaux » ;
- **Site d'Intérêt Communautaire (SIC)** au titre de la directive « Habitats ». Après l'approbation et la mise en place du Document d'Objectifs, le SIC est désigné en tant que Zone Spéciale de Conservation (ZSC).

Le cadre général de désignation et de gestion des sites Natura 2000 est précisé dans les articles L414.1 à L414.7 du Code de l'Environnement.

La commune du Tignet est concernée par un site Natura 2000 : **ZSC n°FR9301574 « Gorges de la Siagne »**. Ce site se localise en partie Sud du territoire du Tignet, au sein d'espaces essentiellement naturels.



### Site Natura 2000 sur le territoire du Tignet



Source : DREAL PACA

### Un site caractérisé par la richesse biologique des Gorges de la Siagne

Après avoir reçu les eaux de la Siagnole, la Siagne se fraie un chemin au travers de magnifiques gorges, creusées très profondément dans la zone des plateaux et des collines boisées. Le site FR 9301574 (ZSC) « Gorges de la Siagne » abrite des milieux naturels remarquables : la rivière aux eaux calcaires induit la formation de tufs, les forêts et fourrés alluviaux hébergent des espèces rares en Provence (Charme, certaines fougères). Une espèce végétale endémique et très localisée s'y trouve : *Erodiumrodiei*.



Concernant la faune, le site présente un intérêt particulier pour la conservation des chiroptères. En effet, les falaises accueillent des chênaies matures et sont percées d'importantes grottes à chauve-souris. Au moins 13 espèces fréquentent le site, dont certaines en effectifs d'importance nationale : le Minioptère de Scheibers (1000 à 3000 individus), et le Vespertilion de Capaccini (500 à 1000 individus). La rivière héberge de belles populations d'Écrevisse à pattes blanches, ainsi que de Barbeau méridional. En outre, les inventaires réalisés dans le cadre du document d'objectifs ont mis en évidence la présence d'espèces de fort intérêt patrimonial mais à répartition très ponctuelle : la Tortue d'Hermann (2 stations), le Spélerpès de Strinati (1 station) et la Vipère d'Orsini (1 station). Deux espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes sur le site sont à rechercher lors de futurs inventaires : une mousse, *Manniatrindra*, et la Loutre d'Europe.

### Un site vulnérable aux perturbations du milieu

Les vulnérabilités du site sont les suivantes :

- Les milieux et les espèces liés à la rivière sont étroitement dépendants de la qualité de ses eaux ;
- Les gîtes à chauves-souris (grottes, avens) sont très vulnérables à la fréquentation humaine ;
- Risque incendie ;
- Développement des activités de pleine nature (spéléologie, tout-terrain motorisé, VTT, escalade, canyoning, randonnée, etc.) dont certaines sont susceptibles de perturber la faune ou de dégrader ponctuellement des habitats fragiles par nature (ex : tufs, mares temporaires, grottes) ;
- Aménagements divers (urbanisme, ouvrages hydro-électriques, pistes, etc.) générant une emprise et/ou une fragmentation des milieux naturels.

### Enjeux de conservation et objectifs du DOCOB (document d'objectifs pour la gestion des sites Natura 2000)

Les principaux enjeux et objectifs de gestion durable sur le site "Gorges de la Siagne" (ZSC) sont les suivants :

- Préservation de l'hydrosystème (ressources, habitats, ripisylves, tuf et travertin, faune et flore aquatiques) ;
- Préservation de certains habitats remarquables pour les chiroptères ;
- Maîtrise de la fréquentation des milieux naturels ;
- Préservation des milieux ouverts et des paysages, de la faune et de la flore associées ;
- Restauration des cultures (oliveraies, châtaigneraies, entretien des suberaies) ;
- Prévention des incendies de forêt ;
- Maîtrise de l'urbanisme et des aménagements associés ;
- Arrêté de Protection de Biotope ;
- Maîtrise des espèces invasives (mimosa, buddleia).

**Le PLU du Tignet devra être compatible avec les objectifs de conservation du site Natura 2000.**

### 3.2.3. Les zones humides

Le code de l'Environnement (art. L.211-1) définit des zones humides comme « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire », dans lesquels « la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les zones humides (marais, tourbières, vasières, forêts alluviales, etc.) sont des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, caractérisées par la présence d'eau, en surface ou dans le sol. Cette position d'interface leur confère un rôle important dans la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux. Elles contribuent donc à la gestion de la ressource en eau. Il s'y développe également une faune et une flore spécifique, adaptées aux conditions particulières de ces milieux, notamment de nombreuses espèces rares ou menacées. Cependant, ces milieux sont fragiles et sont en régression en France.

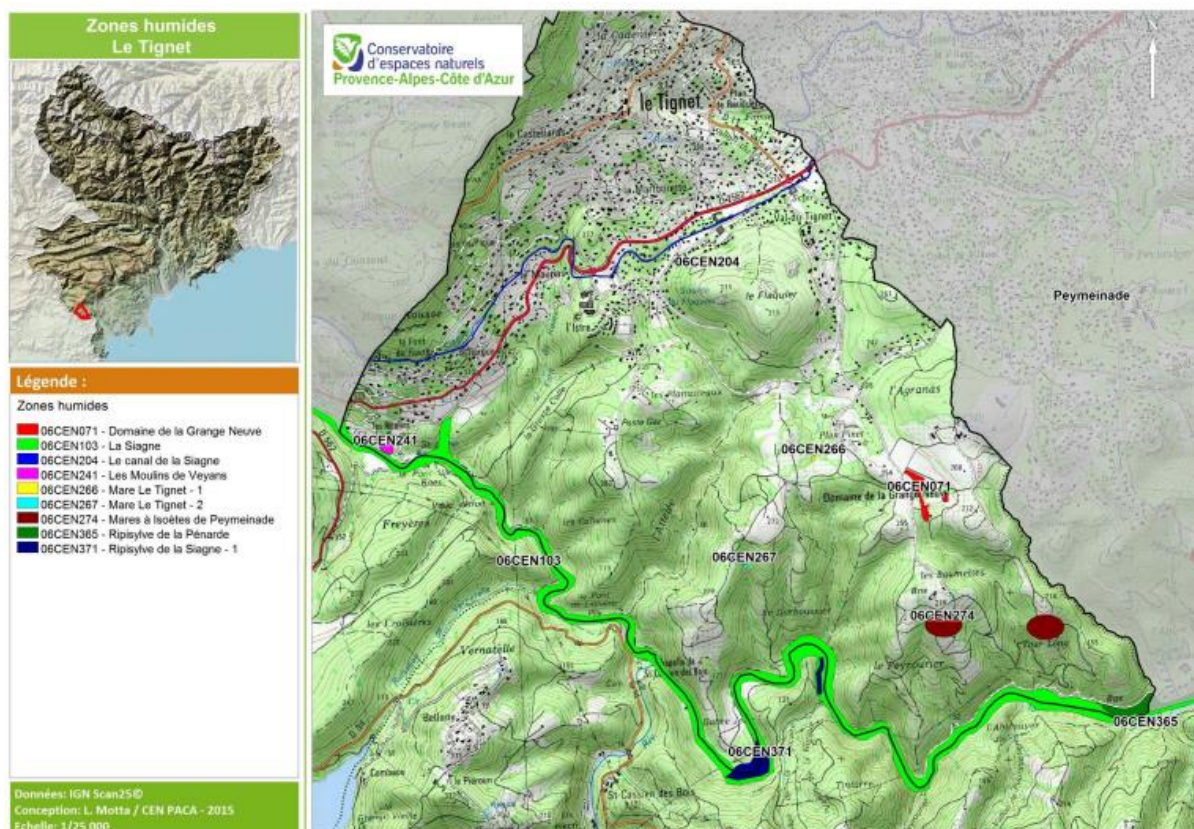
La préservation des zones humides, préconisée et réglementée au Code de l'environnement pour des raisons patrimoniales et le maintien de la biodiversité, est également un facteur favorable à la limitation des risques liés aux phénomènes pluvieux exceptionnels et à l'écrêtement des crues grâce à leur capacité de stockage et de ralentissement des flux qu'elles représentent.

Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes a missionné le Conservatoire d'espaces naturels PACA (CEN PACA) pour la réalisation de l'inventaire des zones humides du département.

Cet inventaire des zones humides des Alpes-Maritimes indique la présence de **9 entités de zones humides** sur le territoire communal :

Code	Nom	Superficie en ha	Type - SDAGE
<b>06CEN371</b>	Ripisylve de la Siagne - 1	3,27	Plaines alluviales
<b>06CEN241</b>	Les Moulins de Veyans	0,40	Bordures de plans d'eau
<b>06CEN071</b>	Domaine de la Grange Neuve	1,21	Bordures de plans d'eau
<b>06CEN266</b>	Mare Le Tignet - 1	0,06	Zones humides ponctuelles
<b>06CEN267</b>	Mare Le Tignet - 2	0,05	Zones humides ponctuelles
<b>06CEN274</b>	Mares à Isoètes de Peymeinade	7,71	Zones humides ponctuelles
<b>06CEN103</b>	La Siagne	247,11	Bordures de cours d'eau
<b>06CEN204</b>	Le canal de la Siagne	37,29	Bordures de cours d'eau
<b>06CEN365</b>	Ripisylve de la Pénarde	7,82	Plaines alluviales

### Zones humides sur la commune du Tignet



Source : Inventaire départemental des zones humides (2014-2015), Conservatoire d'espaces naturels PACA

Sur le territoire communal, ces zones humides représentant une surface totale de **48,1 ha**. La fiche communale sur les zones humides réalisée par le Conservatoire d'espaces naturel de PACA est annexée au rapport de présentation.

### 3.3. Habitat et flore

**L'étude des habitats, de la faune et de la flore** sur le territoire du Tignet est basée sur une analyse bibliographique. Elle sera complétée par des investigations de terrain centrées sur les secteurs susceptible d'être touchés de manière notable par le projet de révision du PLU (évaluation environnementale).

Un diagnostic écologique des données collectées a permis d'appréhender la sensibilité et la valeur patrimoniale des milieux naturels et des espèces présents sur le territoire communal.

#### 3.3.1. Les habitats naturels

Sources : État initial de l'environnement du SCOT'ouest ; La forêt dans la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence - Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers -avril 2008, CRPF ; Inventaire Forestier National

**Le territoire du Tignet est caractérisé par une forte biodiversité** du fait des conditions de sol et d'altitude contrastées. En effet, les grandes masses calcaires des Préalpes de Grasse viennent buter au Sud sur les roches métamorphiques du Tanneron. Ce contexte géologique explique la présence de formations végétales des sols acides dans le quartier des Frayères au Sud-ouest

de Grasse. Par ailleurs, l'étagement altitudinal du territoire entre 44 m (au Sud du territoire) et 607 m (Col de Cabris) permet le développement d'une végétation caractéristique de l'étage supra-méditerranéen.

La carte en page suivante est issue de l'Inventaire Forestier National (IFN). Elle localise les principales formations végétales forestières et naturelles de la commune.

### 3.3.2. De vastes boisements de Chêne pubescent sur les reliefs calcaires au Nord du territoire

Le vaste plateau calcaire dominant le Nord du territoire du Tignet constitue la première marche des Préalpes. La rupture de pente entre ce plateau et le piémont forme une barrière Nord-sud importante, séparant les zones urbanisées au Sud des espaces naturels où se développe une végétation méditerranéenne aux influences montagnardes. Ce territoire est **marqué par une forte déprise agricole et pastorale**, comme en témoigne la relative jeunesse des formations forestières et la présence de nombreuses restanques à l'abandon.

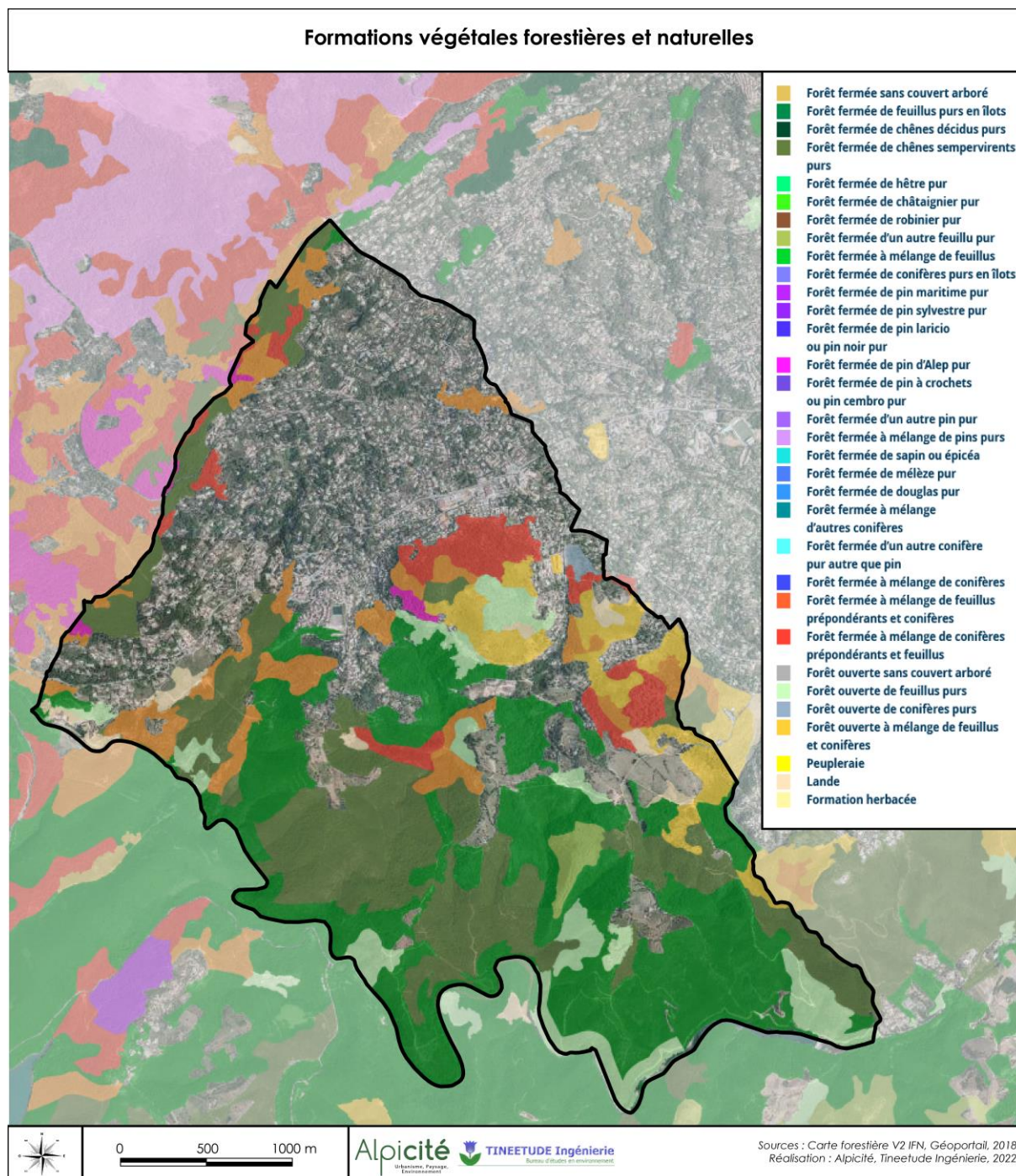
La végétation y est dominée par des **formations subméditerranéennes à Chêne pubescent** (*Quercus pubescens*), avec une présence marquée, en sous-bois, du Genévrier cade (*Juniperus oxycedrus*). Les espaces ouverts forment des garrigues constituées de diverses associations méditerranéennes d'arbustes et sous-arbrisseaux (matorral arborescent à *Juniperus oxycedrus*, complexe de garrigues à Ciste blanc, Euphorbe épineuse, Thym vulgaire, Aphyllanthe, Lavande, etc.).

**Ces espaces sont en bon état de conservation et il y subsiste une continuité écologique ; continuité aujourd'hui presque entièrement perdue au Sud du territoire du Tignet.**

### 3.3.3. Des formations végétales caractéristiques des sols acides (cristallins) au Sud du territoire Tignetan

Les boisements couvrant les versants métamorphiques et formant les affluents de la Siagne, sont constitués de Chênes liège (*Quercus suber*) et de Pins maritimes (*Pinus pinaster*). Le sous-bois est composé entre autres de Myrte, de Bruyère et d'Arbousier. Ces formations végétales sur sols acides sont **menacées par la prolifération d'une essence non-indigène envahissante : le Mimosa**.





### 3.3.4. Des espaces naturels périurbains morcelés

Le tiers Nord du territoire du Tignet concentre une grande densité de zones urbanisées. Des espaces naturels et semi-naturels s'y maintiennent néanmoins. Ils sont généralement de **surfaces réduites, morcelés et sans communication entre eux**.

Ces espaces constituent des coupures d'urbanisation, pour la plupart boisées, d'une certaine valeur écologique et paysagère.

Ces « îlots de nature » sont majoritairement constitués de taillis de Chêne vert (*Quercus ilex*) et de boisements de Pin d'Alep (*Pinus halepensis*). Deux essences de résineux, le Cèdre de l'Atlas et le Pin noir d'Autriche, ont été introduites par plantations mais se sont largement dispersées sur les hauteurs du Tignet.

Ces espaces naturels sont parfois en bon état de conservation, mais **leur naturalité originelle est souvent mise à mal par une forte artificialisation** (espaces fortement remaniés et anthropisés).

**Ces espaces sont par ailleurs soumis à plusieurs facteurs de dégradation :**

- Une forte présence d'espèces exogènes, issues de déchets de jardins ou résultantes de plantations ornementales ou de revégétalisation (Mimosa, Herbe de la Pampa, Pittosporum, etc.) ;
- Des aménagements et un entretien orientés vers l'accueil du public (cheminements, sécurisation, débroussaillage, aménagements de loisir, etc.) qui paradoxalement conduisent à l'artificialisation de ces zones et peuvent accentuer encore leur sur-fréquentation ;
- De fréquents dépôts de matériaux, des remblais, des sols remaniés et la fréquentation canine, contribuant à la dégradation des sols et conduisant à l'expression d'une végétation rudérale banale, au détriment des formations originelles.

### 3.3.5. La zone agricole de Grande Neuve

Un plateau à l'Est du territoire, au niveau du secteur de Grande Neuve, accompagné d'anciennes plaines alluviales, favorise une agriculture méditerranéenne sur les pentes découpées en terrasses.

### 3.3.6. Des ripisylves à protéger

Au-delà des zonages écologiques existants, les ripisylves (forêts bordant le cours d'eau de la Siagne et de ses affluents) sont des **habitats forestiers à protéger** : des conditions de fraîcheur rares sur le territoire permettent au bord des cours d'eau le développement d'essences particulières et d'une végétation luxuriante, caractérisée par de très grands arbres. Une grande diversité de feuillus se rencontre aussi dans les vallons frais, où Frênes, Érables, Chênes et Charmes houblons se côtoient.

### 3.3.7. Le cortège floristique

Sources : Silene Flore, données au 01/06/2016 - DREAL PACA, INPN

Le territoire du Tignet a été très prospecté et a révélé une flore particulièrement riche. D'après la base de données SILENE Flore et INPN, **101 espèces floristiques** ont été recensées sur le territoire du Tignet. Parmi ces espèces, **21 sont protégées**, réglementées ou possèdent un statut sur liste rouge. Par ailleurs, les inventaires réalisés dans le cadre des ZNIEFF font état de nombreuses espèces remarquables et déterminantes potentiellement présentes sur le territoire.

Le tableau ci-dessous liste les espèces protégées et/ou menacées de disparition en métropole, recensées sur le territoire du Tignet (Source : Silene Flore – DREAL PACA).

Un rappel réglementaire sur la protection de la faune et de la flore figure en annexe du présent rapport.

Taxonomie		Statut								Période propice aux inventaires												
Nom scientifique	Nom vernaculaire	LR			Directive habitats	Convention de Berne	Protection nationale	Protection PACA	Réglementation 06	ZNIEFF	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
		France	Europe	Monde																		
<b>Espèces herbacées</b>																						
<i>Aira provincialis</i> Jord., 1852	Canche de Provence	LC	-	-	-	-	-	Art.1		D												
<i>Anacamptis papilionacea</i> (L.) R.M.Bateman,	Orchis papillon	NT	LC	-	An.B	-	-	-	-	D												
<i>Anemone coronaria</i> L.	Anémone couronnée							Art.1	-	-	R											
<i>Cephalanthera longifolia</i> (L.) Fritsch, 1888	Céphalanthère à feuilles étroites	LC	LC	-	-	-	-	-	-	-												
<i>Ferulago campestris</i> (Besser) Grecescu, 1898	Petite férule des champs	NT	-	-	-	-	-	Art.5	-	D												
<i>Galanthus nivalis</i> L., 1753	Perce neige		NT	NT	An.V	-	Art.1	-	-	-												
<i>Geropogon hybridus</i> (L.) Sch.Bip., 1844	Salsifis hybride	VU	-	-	-	-	-	-	-	-												
<i>Gladiolus dubius</i> Guss., 1832	Glaieul douteux	LC	-	-	-	-	Art.1	-		R												
<i>Gratiola officinalis</i> L., 1753	Gratiola officinale	-	LC	-	-	-	Art.2-3	-	-	D												
<i>Himantoglossum hircinum</i> (L.) Spreng., 1826	Orchis bouc	LC	LC	-	Art.1	-	-	-	-	-												
<i>Himantoglossum robertianum</i>	Orchis à Longues bractées	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
<i>Isoetes duriei</i> Bory, 1844	Isoète de Durieu	-	-	-	-	-	Art.1	-		D												
<i>Medicago turbinata</i> (L.) All., 1785	Luzerne à tubercules	DD	-	-	-	-	-	-	-	-												
<i>Neottinea maculata</i> (Desf.) Stearn, 1974	Néottinée maculée, Orchis maculé	LC	LC	-	Ann. B	-	-	-	-	-												
<i>Ophrys apifera</i> Huds., 1762	Ophrys abeille	LC	LC	-	-	-	-	-	-	-												
<i>Ophrys bertolonii</i> subsp. <i>bertolonii</i>	Ophrys de Bertoloni	NT	-	-	-	-	Art.1	-	-	D												
<i>Ophrys fuciflora</i> (F.W.Schmidt) Moench, 1802	Ophrys frelon, Ophrys bourdon	LC	LC	-	Art.1	-	-	-	-	-												
<i>Ophrys fusca</i> Link, 1800	Ophrys brun	LC	LC	-	Ann. B	-	-	-	-	-												
<i>Ophrys funerea</i> Viv., 1824	Ophrys funèbre	DD	-	-	Ann. B	-	-	-	-	-												
<i>Ophrys provincialis</i> (Baumann & Künkele) Paulus, 1988	Ophrys de Provence	DD	-	-	-	-	-	Art.1	-	R												
<i>Quercus crenata</i> Lam., 1785	Faux chêne-liège	EN	-	-	-	-	Art.1	-	-	D												
<i>Ruscus aculeatus</i> L., 1753	Fragon	-	LC	-	An.V	-	Art.1	-	-	-												
<i>Serapias neglecta</i> De Not., 1844	Sérapias négligé	NT	NT	NT	-	-	Art.1	-	-	R												
<i>Spiranthes spiralis</i> (L.) Chevall., 1827	Spiranthe d'automne, Spiranthe spiralee																					

« LR » : liste rouge ; « D » : espèce déterminante ; « R » : espèce remarquable ; « VU » : vulnérable ; « NT » : quasi-menacé ; « LC » : préoccupation mineure ; « DD » : données insuffisantes.

### 3.4. La faune diversifiée

Sources : Silène Faune - DREAL PACA, Faune-Paca - LPO, INPN [état des connaissances au 01/06/2016], Cartes d'alertes Chiroptères en région PACA - GCP, DREAL PACA – Juin 2016

Les données recueillies dans les bases de données Faune-Paca, Silène Faune et INPN, permettent de dresser un aperçu des espèces animales présentes sur le territoire communal. Les taxons protégés inventoriés ainsi que leurs statuts de protection sont listés dans les tableaux ci-dessous dont voici la légende :

Un rappel réglementaire sur la protection de la faune et de la flore figure en annexe du présent rapport.

Légende :	Abréviations :
<b>Espèce menacée de disparition en métropole :</b>	An. : Annexe
<b>CR</b> En danger critique	Art. : Article
<b>EN</b> En danger	
<b>VU</b> Vulnérable	
<b>Autres catégories :</b>	
<b>NT</b> Quasi menacée	
(espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises)	
<b>LC</b> Préoccupation mineure	
(espèce pour laquelle le risque de disparition de France est faible)	
<b>DD</b> Données insuffisantes	
(espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes)	
<b>NA</b> Non applicable	
(espèce non soumise à évaluation)	

### 3.4.1. Reptiles et amphibiens

La plupart des amphibiens et reptiles recensés sur le territoire du Tignet sont des espèces relativement communes. Elles sont protégées par l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. L'article 2 de cet arrêté interdit la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Il convient donc de **préserver les divers points d'eau** (cours d'eau, mares, bassins, etc.) **favorables aux amphibiens, ainsi que les habitats naturels occupés par les reptiles.**

Trois espèces de reptiles sont présentes sur le territoire du Tignet :

Taxonomie		Statut de protection				
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Livre Rouge Mondial	Livre Rouge National	Directive habitats	Protection Nationale	Convention de Berne
<i>Chalcides striatus</i>	Seps strié	LC	LC	-		An. III
<i>Emys orbicularis</i>	Cistude d'Europe	LR/nt	NT	AnII-IV	Art. 2	An. II
<i>Lacerta agilis</i>	Lézard des souches	LC	NT	An.IV	Art. 2	An II-III

Sources : Faune-Paca, Silene – état des connaissances au Juin 2016

Aucune espèce d'amphibien protégée n'est présente sur le territoire.

### 3.4.2. Les invertébrés

Les données bibliographiques concernant l'entomofaune de la commune du Tignet recensent 137 espèces d'intérêt, dont aucune n'est considérée comme étant menacée ou protégée en métropole dans les listes rouges nationales.

### 3.4.3. Les mammifères

Plusieurs espèces de mammifères fréquentent le territoire du Tignet. Parmi elles, certaines sont protégées au niveau national : le Sanglier et le Renard sont des espèces communes en France qui possèdent une grande faculté d'adaptation aux conditions du milieu dans lequel ils vivent. La commune abrite aussi des micromammifères dont quelques espèces ont été référencées dans la littérature consultée : le Muscardin. Une espèce d'ongulé est présente également sur le territoire : le Chamois.



Taxonomie		Statut de protection					
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Livre Rouge Mondial	Livre Rouge National	Directive habitats	Protection Nationale	Convention de Berne	Convention de Bonn
<b>Carnivores</b>							
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Muscardin	LC	LC	An. IV	Art. 2	An. III	-
<i>Vulpes vulpes</i>	Renard roux	LC	LC	-	-	-	-
<b>Artiodactyles</b>							
<i>Rupicapra rupicapra</i>	Chamois	LC	LC	An. V	-	An. II	-
<i>Sus scrofa</i>	Sanglier	LC	LC	-	-	-	-
<b>Lagomorphes</b>							
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Lapin de garenne	NT	NT	-	-	-	-

Sources : Faune-Paca, Silene – état des connaissances au juin 2016

Les zones naturelles du Tignet, mais aussi les zones urbanisées peuvent être fréquentées par les Chiroptères. La plupart des espèces de Chiroptères sont à l'heure actuelle en déclin dans toute l'Europe. La faiblesse de leur reproduction, le manque de moyens de défense pendant une grande partie de l'année ainsi que leur grande sensibilité au dérangement, en font des animaux particulièrement vulnérables à diverses menaces. Toutes les espèces de chauves-souris présentes en France sont intégralement protégées par l'Arrêté Ministériel du 17 Avril 1981 relatif à la loi de protection de l'environnement de 1976. **Les chiroptères étant très sensibles à l'altération des continuités écologiques, il convient de veiller au maintien des réseaux naturels** (cours d'eau, ripisylves, lisières, corridors boisés etc.).

#### 3.4.4. Les oiseaux

L'avifaune nicheuse et estivante locale est riche de nombreuses espèces d'affinité biogéographique variée (médioeuropéenne, voire nordique méditerranéenne, et montagnarde). La bibliographie fait état de **72 espèces d'oiseaux** contactées sur le territoire communal, dont 55 protégées.

Parmi ces taxons :

Taxonomie		Statut de protection							
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Livre Rouge Mondial	LR National			Directive oiseaux	Protection Nationale	Convention de Berne	Convention de Bonn
			Nicheurs	Hivernants	De passage				
Accipitriformes									
Accipiter gentilis	Autour des palombes	LC	EN	NA	NA	-	Art. 3-6	-	An. II
Accipiter nisus	Epervier d'Europe	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3-6	-	An. II
Buteo buteo	Buse variable	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	An. II	An. II
Circaetus gallicus	Circaète Jean-le-Blanc	LC	LC	-	NA	An. I	Art. 3	-	An. II
Milvus migrans	Milan noir	LC	LC	-	NA	An. I	Art. 3	-	An. II
Pernis apivorus	Bondrée apivore	LC	LC	-	LC	An. I	Art. 3	-	An. II
Falconiformes									
Falco tinnunculus	Faucon crécerelle	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	-	An. II
Passeriformes									
Aegithalos caudatus	Mésange à longue queue	LC	LC	-	NA	-	Art. 3	An. III	-
Anthus pratensis	Pipit farlouse	LC	VU	DD	NA	-	Art. 3	An. II	-
Anthus spinoletta	Pipit spioncelle	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	An. II	-
Carduelis carduelis	Chardonneret élégant	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	An. II	-
Carduelis chloris	Verdier d'Europe	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	An II, II	-
Cecropis daurica	Hirondelle rousseline	LC	VU	-	NA	-	Art. 3	An. II	-
Certhia brachydactyla	Grimpereau des jardins	LC	LC	-	-	-	Art. 3	An. II	-
Coccothraustes coccothraustes	Grosbec casse-noyaux	LC	LC	NA	-	-	Art. 3	An. II	-
Corvus corax	Grand corbeau	LC	LC	-	-	-	Art. 3	An. III	-
Corvus monedula	Choucas des tours	LC	LC	NA	-	An. II/2	Art. 3	-	-
Delichon urbicum	Hirondelle de fenêtre	-	-	-	-	-	Art. 3	An. II	-
Emberiza cirlus	Bruant zizi	LC	LC	-	NA	-	Art. 3	An. II	-
Erithacus rubecula	Rougegorge familier	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	An. II	-
Fringilla coelebs	Pinson des arbres	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	An. III	-
Hirundo rustica	Hirondelle rustique	LC	LC	-	DD	-	Art. 3	An. II	-
Locustella naevia	Locustelle tachetée	LC	LC	-	NA	-	Art. 3	An. II	-
Lullula arborea	Alouette lulu	LC	LC	NA	-		Art. 3	NA	-
Luscinia megarhynchos	Rossignol philomèle	LC	LC	-	NA	-	Art. 3	An. II	-
Motacilla alba	Bergeronnette grise	LC	LC	NA	-	-	Art. 3	An. II	-
Motacilla flava	Bergeronnette printanière	LC	LC	-	DD	-	Art. 3	An. II	-
Parus caeruleus	Mésange bleue	LC	LC	-	-	-	Art. 3	An. II	-
Parus major	Mésange charbonnière	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	An. II	-
Passer domesticus	Moineau domestique	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	-	-
Phoenicurus ochruros	Rougequeue noir	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	An. II	-
Phylloscopus collybita	Pouillot véloce	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	An. II	An. II
Phylloscopus trochilus	Pouillot fitis	LC	NT	-	DD	-	Art. 3	An. II	-
Prunella modularis	Accenteur mouchet	LC	LC	NA	-	-	Art. 3	-	An. II
Ptyonoprogne rupestris	Hirondelle de rochers	LC	LC	-	NA	-	Art. 3	An. II	-
Regulus ignicapilla	Roitelet à triple bandeau	-	-	-	-	-	Art. 3	An. II	-
Regulus regulus	Roitelet huppé	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	An. II	-
Saxicola torquatus	Tarier pâtre	-	-	-	-	-	Art. 3	An II, II	-
Serinus serinus	Serin cini	LC	LC	-	NA	-	Art. 3	An. II	-
Sitta europaea	Sittelle torchepot	LC	LC	-	-	-	Art. 3	An. II	-
Sylvia atricapilla	Fauvette à tête noire	LC	LC	NA	NA	-	Art. 3	An. II	An. II
Sylvia melanocephala	Fauvette mélanocéphale	LC	LC	-	-	-	Art. 3	An. II	An. II
Sylvia undata	Fauvette pitchou	NT	LC	-	-	An. I	Art. 3	An. II	An. II
Troglodytes troglodytes	Troglodyte mignon	LC	LC	NA	-	-	Art. 3	An. II	-

Taxonomie		Statut de protection								
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Livre Rouge	LR National			Directive oiseaux	Protection	Convention de	Convention de	
			Nicheurs	Hivernants	De passage					
<i>Cuculus canorus</i>	Coucou gris	LC	LC	-	DD	-	Art. 3	An. III	-	
<b>Apodiformes</b>										
<i>Apus apus</i>	Martinet noir	LC	LC	-	DD	-	Art. 3	An. II	-	
<b>Piciformes</b>										
<i>Dendrocopos major</i>	Pic épeiche	LC	LC	NA	-	-	Art. 3	An. II	-	
<i>Dendrocopos minor</i>	Pic épeichette	LC	LC	-	-	-	Art.3	An.II	-	
<i>Picus viridis</i>	Pic vert	LC	LC	-	-	-	Art. 3	An. II	-	
<b>Upupiformes</b>										
<i>Upupa epops</i>	Huppe fasciée	LC	LC	NA	-	-	Art.3	An.II	-	
<b>Ciconiiformes</b>										
<i>Ardea cinerea</i>	Héron cendré	LC	LC	NA	NA	-	Art.3	An.III	-	
<b>Coraciiformes</b>										
<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe	LC	LC	NA	-	An. I	Art. 3	An. II	-	
<i>Merops apiaster</i>	Guêpier d'Europe	LC	LC	-	NA	-	Art.3	An.II	An.II	
<b>Charadriiformes</b>										
<i>Larus michahellis</i>	Goéland leucopée	LC	NT	NA	NA		Art. 3	An. III	-	
<b>Suliformes</b>										
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Grand Cormoran	LC	LC	LC	NA	-	Art. 3	An. II	AEWA	

Sources : Faune-Paca, Silene – état des connaissances en juin 2016

L'avifaune observée sur le territoire du Tignet est constituée des cortèges suivants :

### Cortège de rapaces

Le cortège de rapaces est riche avec 7 espèces observées, dont une est menacée de disparition en métropole : l'Autour des palombes, espèce nicheuse possible sur le territoire. Parmi les espèces diurnes observées, trois nichent certainement sur le territoire : l'Épervier d'Europe, le Circaète Jean-le-blanc et le Milan noir. Des rapaces nocturnes sont également nicheurs sur le territoire : la Chevêche d'Athéna, le Hibou petit-duc et la Chouette hulotte. **Ces espèces ont des sites de nidification très localisés pour lesquels les dérangements sont à exclure pendant la période de reproduction.**

### Cortège d'espèces de milieux boisés

Plusieurs espèces de mésanges et de fauvettes nichent sur le territoire communal. D'autres espèces de milieux boisés ont été observées telles que le Grimpereau des jardins, la Sittelle torchepot, plusieurs espèces de Pics ou encore le Geai des chênes. Ces espèces sont communes et répandues en PACA et en France. Il a également été observé plusieurs espèces listées comme « vulnérables » sur la Liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine : Pipit farlouse et Hirondelle fasciée.

### Cortège d'espèces de milieux ouverts et semi-ouverts

De nombreuses espèces fréquentent les prairies, friches, pâturages et landes du territoire, telles que la Huppe fasciée, les Bruants et les Fauvettes. Pour ces espèces, **la menace principale est la fermeture des milieux engendrée par l'abandon des pratiques pastorales ou par la reforestation naturelle.**

### Cortège d'oiseau à tendance anthropophile

Des espèces telles que le Moineau domestique ou le Chardonneret élégant fréquentent les milieux modifiés par l'homme (vergers, jardins, etc.). Le Grand corbeau est un corvidé ubiquiste et opportuniste qui profite pleinement des activités humaines pour diversifier son régime alimentaire. L'Hirondelle rustique, l'Hirondelle de fenêtres, le Martinet noir, le Rougequeue à front blanc, la Chouette effraie, le Hibou petit-duc ou la Chevêche d'Athéna nichent dans ou sur les constructions humaines. **Ces espèces dépendent ainsi des possibilités d'accès aux habitations pour la nidification et sont soumises aux aléas des réfections de bâtiments.**

### Cortège d'oiseaux des milieux humides

Quelques plans d'eau, secteurs inféodés aux milieux humides et rivulaires, gardent encore un certain intérêt ornithologique. Ils accueillent des oiseaux paludicoles et aquatiques : Héron cendré, Martin-Pêcheur, Goéland leucophé, etc. Ces milieux humides sont aussi des haltes passagères pour les oiseaux migrateurs.

**Le Code de l'Environnement interdit la destruction des espèces protégées et pour toute dérogation, un dossier spécifique auprès du Conseil National de la Protection de la Nature doit être élaboré. La signification écologique de ces espèces ne peut être ignorée et constitue un argument majeur pour leur conservation.**

### 3.5. Les continuités écologiques

Pour survivre et résister aux agressions, la population d'une espèce doit comprendre un effectif minimal. Elle doit donc disposer d'un territoire de taille suffisante lui permettant de réaliser la totalité de son cycle vital (alimentation ici, nidification là, repos ailleurs). La fragmentation des espaces naturels liée aux activités humaines constitue donc une forte menace pour les écosystèmes.

Dans le projet de loi portant engagement national pour l'environnement, dit Grenelle 2, la Trame verte et bleue a pour objectif d'**enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.**





On appelle continuité écologique les éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutifs d'un réseau écologique. Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée) et des corridors écologiques (assurant la connexion entre les réservoirs de biodiversité). Les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.



La constitution de la Trame Verte et Bleue nationale se fait à l'échelle de chaque région, via l'élaboration de schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) qui constituent de nouveaux documents dans la hiérarchie des outils de planification territoriale. Le SRCE est élaboré conjointement par l'Etat (DREAL) et la Région.

Les continuités écologiques identifiées par le SCoT sont également présentées ci-après. Le diagnostic propose également une analyse de la Trame Verte et Bleue au niveau local.

### 3.5.1. Continuités écologiques régionales

#### Les grands types de continuités

Les grandes continuités de la région PACA ont été rattachées à 5 grands ensembles (5 sous-trames) : milieux forestiers, milieux semi-ouverts, milieux ouverts, zones humides et eaux courantes.

Les grands types de continuités sont souvent imbriqués, mais il est possible d'en dégager les grandes caractéristiques à l'échelle régionale :

#### Les continuités forestières (Forêts de conifères, forêts de feuillus, forêts mélangées)

Elles constituent l'ensemble écologique le plus vaste de la région. **Les forêts collinaires situées au centre de la commune du Tignet appartiennent au réservoir de biodiversité de la sous-**

**trame des milieux forestiers, en continuité avec les autres réservoirs forestiers de la région, s'étendant principalement d'Ouest en Est.**

**Les continuités des milieux semi-ouverts** (Garrigue, landes, landes subalpines, maquis)

Le terme « continuité » devient inapproprié pour cet ensemble de milieux semi-ouverts, globalement très fragmenté à l'échelle régionale. Les espaces en question, structurés par les garrigues, les maquis et les landes, sont de surfaces très restreintes et sont peu connectés. La faible représentation des milieux semi-ouverts fait écho au retrait progressif de l'agriculture qui favorise la reconquête forestière. **Les espaces naturels au Sud de la commune forment un réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux semi-ouverts, en continuité avec les milieux semi-ouverts présents et identifiés sur la commune de Tanneron.**

**Les continuités des milieux ouverts** (Pelouses et pâturages naturels, plages, dunes, sable, prairies, roches nues, végétation clairsemée)

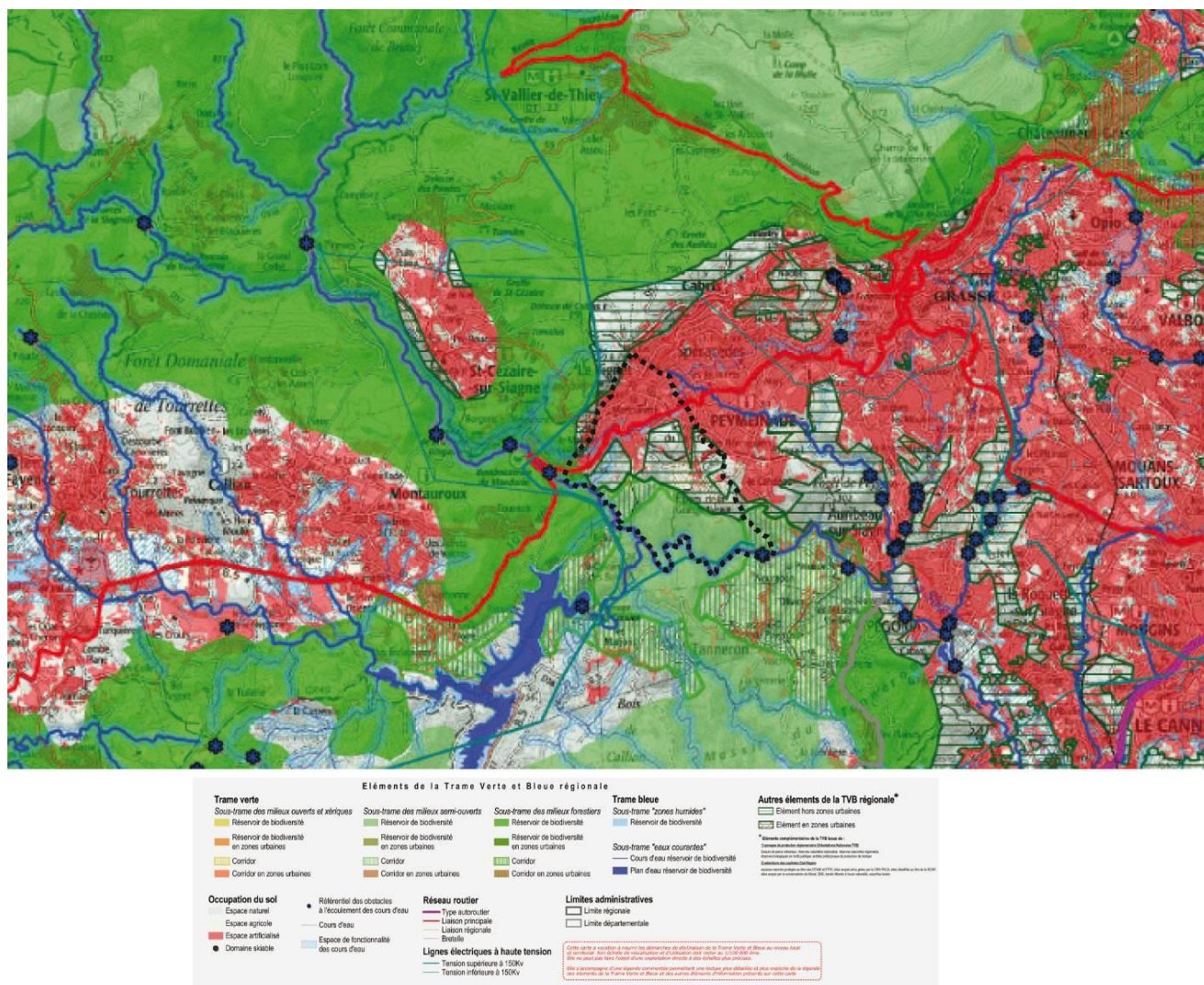
Les milieux ouverts exacerbent la tendance observée pour les milieux semi-ouverts. Ils sont globalement en régression à l'échelle régionale et se cantonnent à de petites surfaces isolées, non mises en évidence à l'échelle d'analyse du SRCE. **Aucune continuité des milieux ouverts n'a été cartographiée sur le territoire du Tignet.**

**Les continuités écologiques aquatiques** (Zones humides et eaux courantes)

À l'échelle régionale, il ressort que la partie eau courante de la trame bleue présente un maillage assez serré et équilibré tant dans la couverture géographique que dans sa composition. Pour ce qui est des plans d'eau et des zones humides d'importance, leur répartition est hétérogène et déséquilibrée à l'échelle régionale. Il existe cependant une multitude de milieux rivulaires et de zones humides de petites tailles difficilement décelables sur la carte à l'échelle régionale et réparties de façon assez homogène sur le territoire, avec une liaison « forte » avec les milieux d'eau courante. **Le cours d'eau de la Siagne appartient à la sous-trame des eaux courantes. La fonctionnalité écologique de ce cours d'eau est considérée comme dégradée, notamment en raison de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement (2 à proximité des limites communales). Une remise en état du réservoir biologique est préconisée par le schéma.**

La carte ci-après présente un extrait du SRCE et des enjeux au niveau du secteur du pays grassois dans lequel la commune du Tignet est insérée.

## Cartographie des enjeux assignés aux éléments de la Trame Verte et Bleue



Source : Extrait du SRCE PACA Secteur du pays Grassois

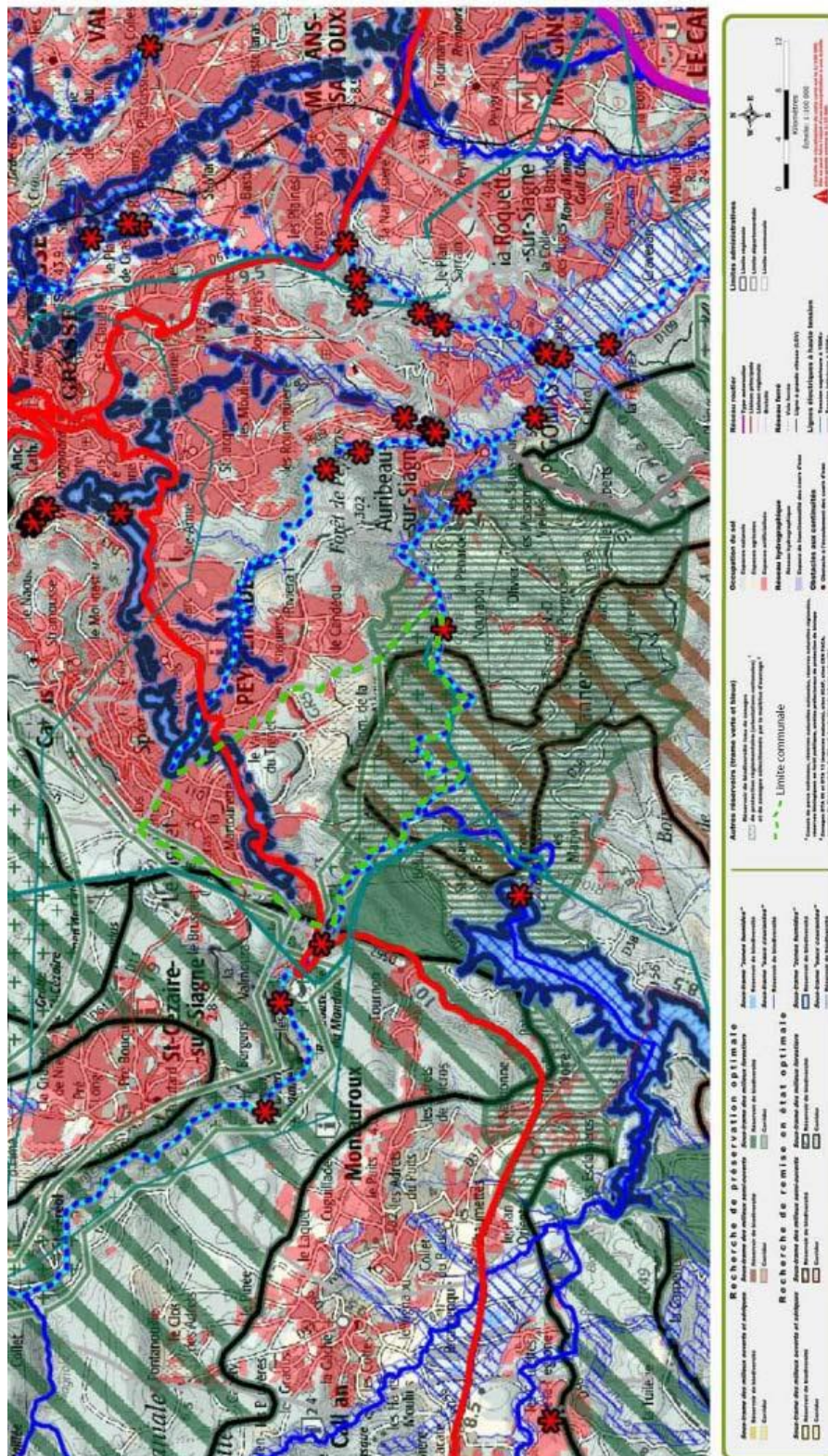
## Objectifs de préservation et de remise en état des éléments de la TVB régionale

Trois types d'objectifs ont été définis en effectuant une analyse croisée entre les éléments de la TVB retenus et des indicateurs de pressions (fragmentation due aux infrastructures linéaires, au bâti, à la tache urbaine et à l'évolution démographique). Ces objectifs se décomposent selon trois axes :

- Les **éléments de la TVB** subissant une **pression importante** et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale. Il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux ;
- Les **éléments de la TVB** pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents ;
- Les **autres éléments de la TVB** issus des choix particuliers d'intégrer des espaces complémentaires et sur lesquels des outils de protection ou de gestion existent déjà.



## Cartographie des objectifs assignés aux éléments de la Trame Verte et Bleue



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



### Au niveau communal

Le territoire du Tignet s'inscrit dans le secteur géographique de la « zone littorale » caractérisée par une forte urbanisation concomitante à un processus de déprise agricole prononcé. Dans cette zone, la matrice paysagère est nettement anthropisée en partie Nord du territoire Tignetan et les espaces naturels sont souvent étendus au Sud du territoire de la commune, parfois un peu enclavés. Le degré d'anthropisation rend difficile les échanges, alors même que la zone littorale constitue un carrefour biogéographique de haute valeur écologique, entre les domaines ibéro- et liguro-provençal.

L'un des corollaires à l'urbanisation importante de cette zone est une forte pression foncière sur les espaces agricoles et les garrigues proches du littoral, ceux-ci pouvant encore jouer un rôle fonctionnel intéressant de relais ou de petits réservoirs pour la faune et la flore sauvages, pour une nature dite « ordinaire ». Les massifs péri-littoraux, tels que les coteaux des Préalpes de Grasse, jouent dans ce contexte un rôle de ceinture verte dont le relief freine l'urbanisation.

### 3.6. La trame verte et bleue à l'échelle du SCoT'Ouest

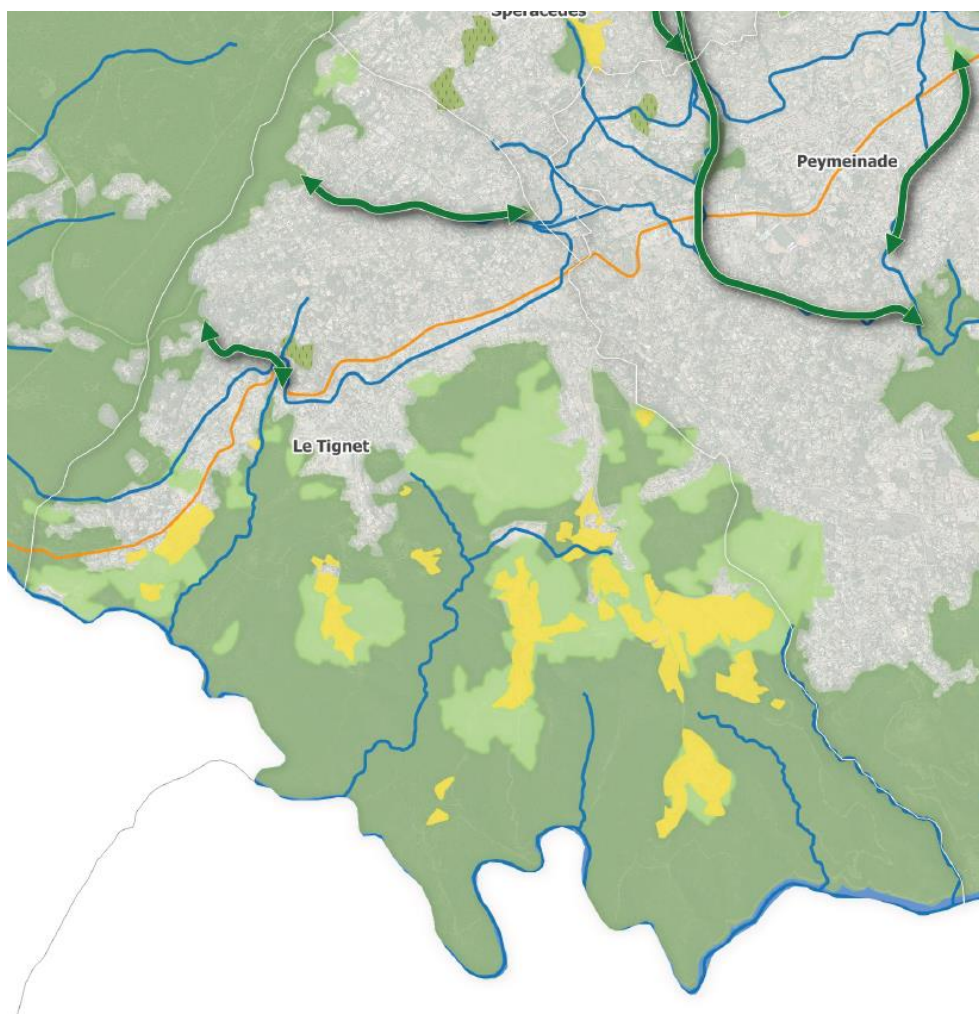
L'une des orientations du PADD du SCOT'OUEST est de « **Constituer une trame verte et bleue à forte intensité écologique** ».

Plusieurs actions sont déclinées dans le PADD, comme par exemple :

- « Sanctuariser les grands réservoirs de biodiversité : milieux les plus remarquables : forêts, zones humides, milieux marins et cours d'eau ;
- Restaurer des continuités écologiques terrestres dans le Moyen pays et la Bande Littorale ;
- Inscrire et préserver les espaces naturels au contact de l'urbanisation en tant qu'espaces relais de la trame verte et bleue ;
- Inscrire et préserver les espaces naturels situés soit au sein de l'urbanisation diffuse soit au contact de l'urbanisation en tant qu'espaces relais de la trame verte et bleue ;
- Favoriser le retour de la « nature en ville » par le développement d'espaces verts de proximité, supports d'usages et de lien social, connectés à la trame verte et bleue du territoire... »

Ces actions sont traduites dans le DOO, document opposable (voir pour cela l'analyse du SCoT), dont les objectifs sont traduits sur la cartographie suivante :

## Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du SCoT



### ORIENTATION 1 / L'IDENTIFICATION ET LA PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

#### O-1.1 / Préserver et restaurer la Trame Verte

##### O-1.1.1 / Reconnaître et préserver les réservoirs de biodiversité

- Espaces agricoles
- Réservoirs forestiers
- Réservoirs ouverts

##### O-1.1.2 / Mettre en valeur les zones relais

- Eléments de nature en ville

##### O-1.1.3 / Assurer le maintien des coupures naturelles

- ↔ Grandes coupures agromaternelles

##### O-1.1.4 / Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques et engager une restauration sur les corridors les plus fragiles

- ↔ Corridors écologiques en milieux urbains

#### O-1.2 / Préserver la Trame Bleue

- O-1.2.1 / Protéger les réservoirs aquatiques et zones humides
- O-1.2.2 / Protéger les cours d'eau et leur ripisylve

#### A titre indicatif

- Limites communales
- Limite des unités territoriales
- Autoroute
- Route structurante
- +++ Voie ferrée
- Gare

Source : SCoT'Ouest, réalisation Even Conseil / Citadia, 2021

Sur la commune sont ainsi repérés différents éléments à préserver ou mettre en valeur :

- Les réservoirs de biodiversité (espaces agricoles, réservoirs forestiers, réservoirs ouverts) ;
- 1 éléments de nature en ville, en l'occurrence un espace boisé privé de plus de 3000 m<sup>2</sup> (qui est aujourd'hui en partie urbanisé) ;
- 2 continuités écologiques ;
- Des éléments de trame bleue représentés par les cours d'eau et leur ripisylve associée (les zones humides, pourtant à fort enjeu écologique, ne sont pas cartographiées).

La **constitution d'un réseau écologique sur le territoire** permettra de garantir la fonctionnalité et la pérennité des espaces écologiques d'intérêt.

### 3.7. Les fonctionnalités écologiques du territoire du Tignet

La surface d'espaces naturels est relativement restreinte sur le territoire communal du Tignet. Les enjeux de protection et de gestion de ces espaces sont donc importants, compte tenu de la pression anthropique et des rapports de proximité qu'ils entretiennent avec l'urbain. Les espaces naturels constituent des coupures d'urbanisation et des espaces d'aménité pour les citoyens.

Les extraits du SRCE et du SCOT'OUEST en pages précédentes permettent de visualiser les **interconnexions écologiques majeures** avec les territoires adjacents. La cartographie en page suivante illustre les fonctionnalités écologiques à l'échelle du territoire du Tignet et des zones d'influences proches.

La méthodologie choisie pour établir l'ossature de la trame verte et bleue s'ancre dans « **l'écologie du paysage** », c'est-à-dire sur l'ensemble des structures paysagères qui permettent la connexion des habitats naturels.

Afin d'approcher la réalité des richesses naturelles, elle tient compte non seulement des milieux identifiés par des protections institutionnalisées (Natura 2000, etc.) ou dans des inventaires reconnus (ZNIEFF, etc.), mais aussi de cette nature dite « ordinaire » qui participe pleinement au fonctionnement de la trame verte et bleue.

La carte en page suivante se base sur :

- La cartographie de l'occupation des sols du Tignet ;
- La cartographie de l'occupation des sols de la Région PACA réalisée par le CRIGE, sur la base de traitements d'images satellitaires, d'après la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée aux spécificités régionales ;
- La cartographie des habitats forestiers de l'IFN V2 ;
- L'interprétation de la photo aérienne ;
- Le document d'orientation et d'objectifs du SCOT'OUEST ;
- Le SRCE PACA ;
- Des observations de terrain.

Il s'agit d'un **« état des lieux » de la fonctionnalité potentielle des milieux à un instant donné**. Les corridors écologiques représentés sont les lieux de déplacement les plus probables pour les espèces mais ils ne sont pas exclusifs. Il est tout à fait possible que certaines espèces circulent à d'autres endroits, et ce sans subir de dérangement particulier.

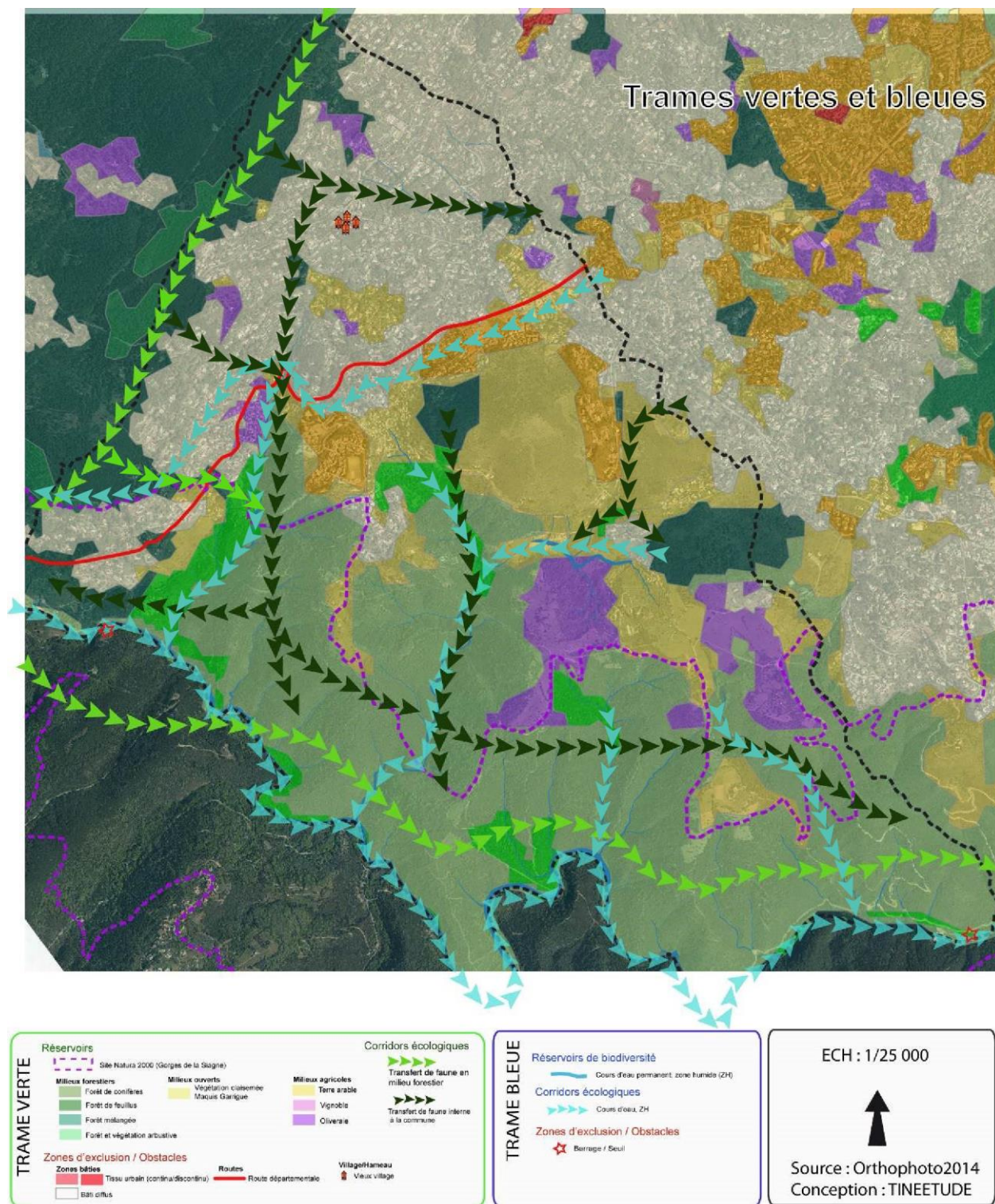
Il convient d'orienter les réflexions du projet de PLU sur des modes d'urbanisation qui puissent :

- Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles ;
- Préserver les espaces périurbains agricoles, naturels et forestiers ;
- Faire en sorte qu'ils assurent une fonction « tampon » entre les réservoirs de biodiversité et les zones urbaines, et être support de fonctionnalités en tant que corridors écologiques.

Une analyse des tendances évolutives du territoire engendrées par le PLU permettra de cerner les zones susceptibles d'être prochainement menacées. Les différents projets seront analysés dans la partie *« caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable »*, afin de prévenir d'éventuelles ruptures de continuités écologiques.



Cartographie des fonctionnalités écologiques du territoire du Tignet



## Chapitre 2 : Environnement humain

### 1. Histoire de la commune

On sait que la façade méditerranéenne a été peuplée depuis des millénaires. De nombreux vestiges mégalithiques montrent qu'entre Var et Siagne vécurent dès l'âge de bronze des populations celto-ligures.

Ce territoire implanté entre l'Italie et l'Espagne a toujours été connu pour ses routes commerciales depuis l'antiquité jusqu'à nos jours. C'est un territoire stratégique de commerce qui se trouve sur les grandes routes du pourtour méditerranéen.

C'est après la conquête d'un de ces sites par les romains, que le nom de la commune apparaît : l'origine du nom est « Castrum de Antinhaco », nom du camp romain qui couronnait la crête du Tignet. Le nom se transformera peu à peu en « De Antinoco » puis « De Antiniato », pour prendre le nom du Tignet.

#### Implantation des ligures

En bordure de la commune, il existe des « camps ligures », enceintes préhistoriques constituées de remparts en partie écroulés, situés sur les points hauts.

Le col dit de Collebasse, point le plus élevé du Tignet est encadré de deux sites ligures, le camp des Luchous dominant de hautes falaises grises à l'Est et le sommet de l'Eouvière, à 667m d'altitude, pris par les romains et constitué d'une muraille de pierres sèches de 2 à 3 m de hauteur sur 3 m d'épaisseur, doublée ou triplée de murettes moins importantes sur les faces plus accessibles.

Ces camps étaient surtout utilisés comme refuges, l'absence d'eau interdisant une occupation prolongée.

Les ligures, éleveurs et agriculteurs devaient vivre normalement sur les pentes riches en sources descendant vers la plaine.

#### Période romaine

La période romaine s'étend de 154 avant J-C et 472 après J-C, les légions romaines battirent les ligures sur les bords de l'Apron qui est l'ancien nom de la Siagne ; apron venant du mot latin aper signifiant sanglier.

Les Romains occupèrent alors l'Eouvières, poste d'observation remarquable encore utilisé de nos jours pour la surveillance des feux de forêts.

Les romains créèrent de vastes exploitations agricoles et développèrent le Tignet, ce développement s'acheva avec l'effondrement de l'empire romain et les invasions barbares vers 472.

#### Période des moines des îles de Lérins

Après la chute de l'empire romain, le territoire passe sous l'influence des moines des îles de Lérins.

C'est vers 410 que le monastère des îles de Lérins étendit son rayonnement vers l'intérieur et se poursuivit malgré les invasions des Wisigoths, des Burgondes et des Sarrazins.

A partir du XI<sup>ème</sup> siècle les moines étendirent leur domaine vers l'intérieur grâce à de nombreuses donations.

Les moines créent des établissements agricoles en remontant le cours de la Siagne, ainsi débute une renaissance médiévale. Le territoire du Tignet se couvre de terrasses et de murets pour favoriser les cultures. Durant cette période le commerce prit un grand essor avec Grasse, Fayence et Draguignan ; Le « grand chemin » devint de plus en plus fréquenté.

### Période des Comtes de Provence

En 1112, la Provence orientale (entre la Siagne et le Var) devient possession des Comtes de Provence. Cette époque est marquée par la fortification des villages et la construction du château garnison le « Castellaras » à la fin du XII<sup>ème</sup> siècle.

Le XIV<sup>ème</sup> siècle est plus « noir » : peste et pillages vident Le Tignet de ses habitants. La commune restera un « territoire inhabité » jusqu'en 1699.

### « Naissance » de la commune et période contemporaine

De 1703 à 1790, l'histoire du Tignet est étroitement liée à celle de Cabris. Le Tignet devient ensuite indépendante dans le cadre de la nouvelle organisation administrative de la France. Le premier conseil municipal est réuni en 1794. Une école avec instituteur est créée en 1833 (le bâtiment de l'école sera réalisé en 1858). En parallèle, une activité économique se développe : papeterie, minoterie, scierie, fabrique de tuiles, four à chaux et fabrication de charbon de bois. En 1905, l'éclairage public fait son apparition.

La 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale laisse la commune à 126 habitants, la 2<sup>ème</sup> à 118 habitants. L'absence de main d'œuvre entraîne ainsi l'abandon de nombreuses cultures. Les terrains et terrasses tombent en friche.

C'est en 1958 qu'un premier renversement de tendance apparaît. Depuis, le développement du Tignet est spectaculaire : de 400 habitants en 1968, la commune compte aujourd'hui plus de 3 000 habitants.

Sur la carte de Cassini, on constate la présence de la route qui traverse la commune au Nord et qui constitue encore aujourd'hui l'axe privilégié de développement de la commune. C'est aux abords de cet axe que l'on retrouve la toponymie la plus riche avec les noms de petits hameaux qui vont parfois disparaître parfois se maintenir dans les époques suivantes.



Extrait de la carte de Cassini-XVIIIème siècle



Source : Géoportail

Sur cet extrait de la carte d'État-major, on distingue clairement le hameau principal de la commune au Nord (tache rouge). On retrouve l'axe principal de communication du territoire qui traverse le territoire d'Est en Ouest. On distingue également les plaines agricoles à l'Est et les forêts denses au Sud et à l'Ouest. L'urbanisation va peu à peu redescendre près de l'axe principal qui relie le territoire à Peymeinade et plus largement à Grasse.

Extrait de la carte d'État-major-XIXème siècle



Source : Géoportail



## 2. Analyse paysagère

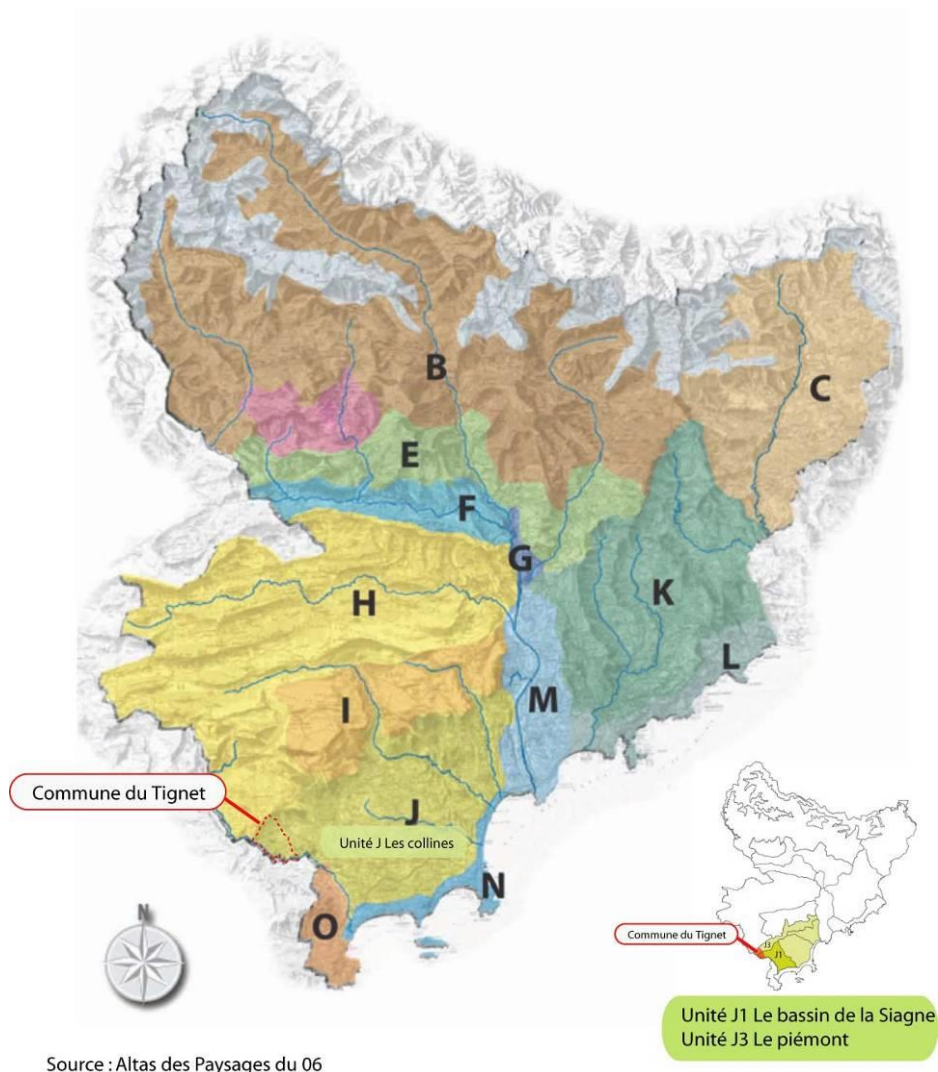
### 2.1. Les grandes entités du paysage

La notion de paysage est une approche sensible et perceptive qui traduit des combinaisons subtiles de données de la géographie, d'empreintes de l'histoire et de l'identité des communautés qui les gèrent et les modèlent chaque jour. Le paysage est en constante mutation et les choix d'urbanisation interfèrent sur son évolution. L'analyse du paysage permet de considérer les risques de dégradation et d'orienter le zonage afin de préserver, valoriser et dynamiser le patrimoine paysager, en tenant compte de ses fondements fonctionnels tels l'agriculture et l'habitat.

D'après l'Atlas des Paysages des Alpes-Maritimes, la commune du Tignet est située dans :

- L'entité paysagère générale « J - Les Collines » ;
- Les unités locales paysagères « J1 Le bassin de la Siagne » et « J3 Le Piémont ».

Localisation de la commune du Tignet par rapport aux entités paysagères de l'Atlas des paysages









Sources : Investigations de terrain, Été 2015

Vue depuis l'Istre vers l'Est



### Panoramique depuis l'Istre vers l'Ouest



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



### Panoramique depuis les Istres, plateau sportif vers le Sud



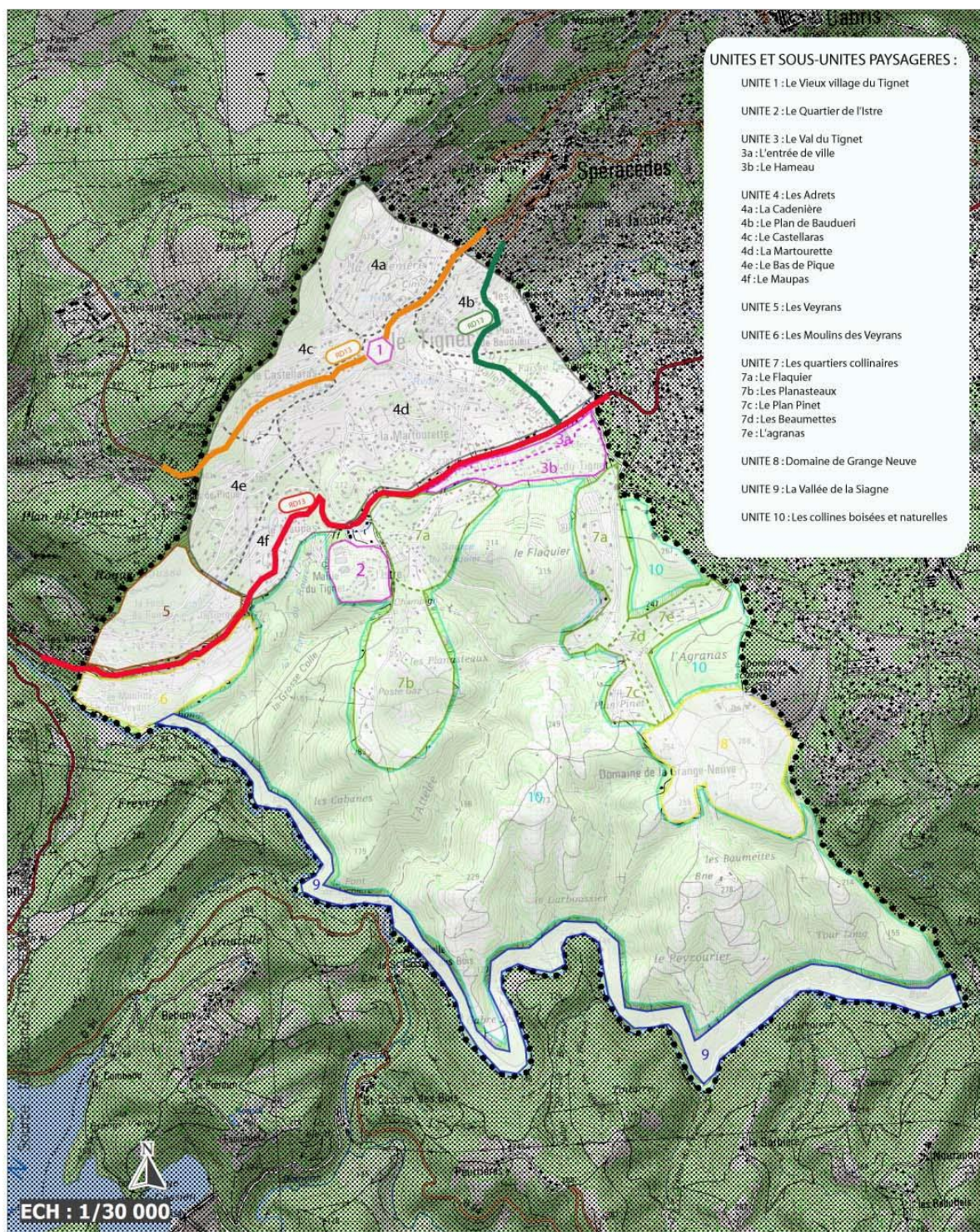
Les caractéristiques géographiques, environnementales, topographiques et humaines délimitent des unités paysagères, donnant une identité et une lisibilité forte du territoire d'un point de vue paysager.

On distingue ainsi **10 unités paysagères sur le territoire du Tignet**, avec pour certaines unités des sous-unités. La carte ci-après délimite les unités et sous-unités sur le territoire du Tignet.

Les pages suivantes présentent la description ainsi que des photographies pour chaque unité et sous-unité paysagère.



## Localisation des unités et sous-unités paysagères sur le territoire du Tignet



Source : TINEETUDE

### 2.4.1. UNITE 1 : Le Vieux village du Tignet

Le secteur du vieux village du Tignet se situe sur un petit plateau formant un promontoire avec vue sur le Val du Tignet, puis sur la vallée de la Siagne et le littoral. Par temps clair, on peut apercevoir le lac de Saint-Cassien entouré d'un écrin de verdure aux portes du Var. Dans le vieux village, les rues sont étroites. Une ambiance chaleureuse de village avec des façades de couleurs et un fleurissement au pied des maisons de village.



Les perceptions lointaines sont visibles depuis certaines rues du vieux village s'ouvrant vers le département du Var et la vallée de la Siagne. L'esprit provençal du vieux village se traduit par des façades colorées et les murets en pierre sèche sur le pourtour des maisons de village.



Maison des Associations



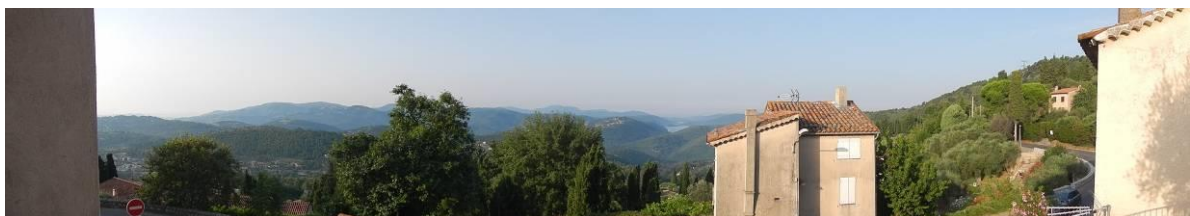
Rue dans le vieux village



Eglise et clocher



Place



Perceptions depuis le village vers le lac de Saint-Cassien



Vue sous le vieux village – RD2562

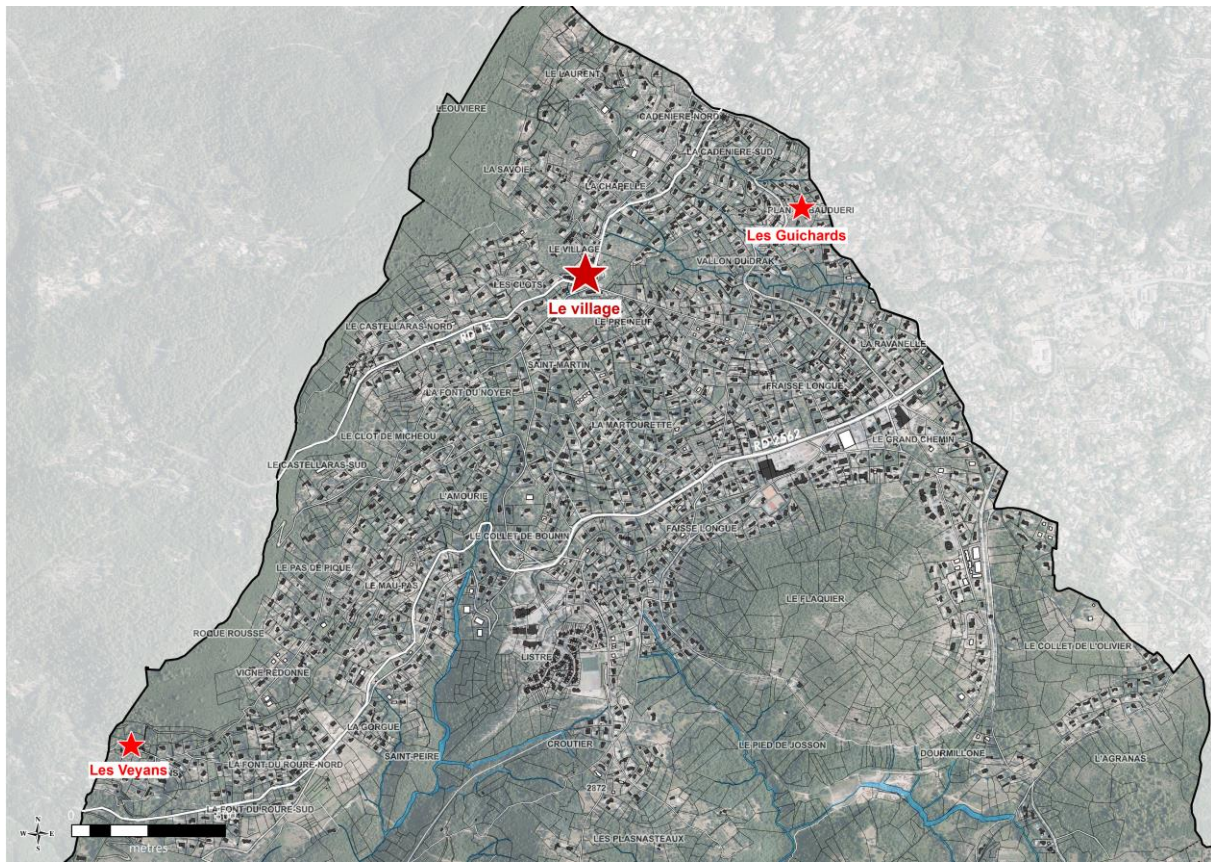


Ruelle

Outre le vieux village du Tignet, on retrouve deux secteurs caractérisés par une urbanisation plus ancienne.



Localisation des parties urbanisées les plus anciennes du Tignet développées à l'époque sous forme de hameaux



Il s'agit de quelques constructions particulièrement anciennes situées au niveau Guichards, ainsi qu'au niveau des Veyans, qui présentent un alignement sur rue. Elles dénotent avec les constructions plus récentes, témoins de la périurbanisation (voir unité 4 notamment).

## A photograph of a narrow street in a village. On the left is a large, multi-story stone building with a tiled roof and a satellite dish. The street is paved and has a white road sign that reads "Chemin des..." (partially visible). On the right, there are more stone buildings, some with green fences, and a hillside in the background. The sky is blue with some clouds.



Alpicité  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



### Constructions anciennes au Veyans



Source : Google Maps, 2012

### 2.4.2. UNITE 2 : Le quartier de l'Istre

Ce quartier bien plus récent que le vieux village se montre fonctionnel avec des équipements communaux (mairie, écoles, caserne de pompiers, stades) et des quartiers de résidences individuelles ou de petits collectifs.

Le quartier de l'Istre se situe sur un plateau dégagé dont les vues lointaines sont appréciables vers les Préalpes d'Azur et vers la vallée de la Siagne aux portes du Var. Ces espaces aménagés et construits restent très ouverts.



Caserne des Pompiers



Groupe scolaire – Vue vers l'Est (Peymeinade et Spéracèdes)



Mairie



Ecole



Quartier résidentiel de l'Istre



Quartier résidentiel de l'Istre



Plateau sportif de l'Istre



### 2.4.3. UNITE 3 : Le Val du Tignet

#### Sous-unité 3a : L'entrée de ville

Cet espace urbanisé forme un univers commercial et artisanal avec la route départementale traversante. Dans cette unité, des aires encore en friches ne sont pas construites et offrent au site des espaces ouverts et des vues sur les collines du Piémont.





Garage automobile à l'entrée de ville  
(giratoire RD2562/RD111)



Place de commerces de proximité



Commerces le long de la RD2562



Carrefour direction le hameau du Val du Tignet

### Sous-unité 3b : Le hameau

Le hameau se situe en arrière-plan de l'entrée de ville, un peu en retrait avec une bande laissée en friche. Ce hameau reste au cœur du plateau du Val du Tignet sans vue lointaine aussi remarquable que depuis l'Istre ou le vieux village, mais les perceptions sur les collines situées au Nord et sur le versant urbanisé du Tignet restent cependant appréciables.



Perceptions du hameau du Val du Tignet depuis la RD2562



Hameau



Eglise

Rue de desserte au sein du hameau



Rue de desserte au sein du hameau

#### 2.4.4. UNITE 4 : Les Adrets

Cette unité paysagère reste très homogène et se délimite par des quartiers accrochés sur le flan de la colline. Des chemins sillonnent entre et dans les quartiers en empruntant au mieux les courbes de niveau. Les maisons sont construites de manière dispersée, de façon à offrir des vues dégagées sur la vallée de la Siagne et le littoral. Les grandes parcelles paysagées parfois présentant encore des oliviers et des restanques de pierres sèches restent ouvertes. Seules les haies et les bosquets ferment le paysage mais peuvent créer une ambiance paysagère verdoyante.

##### Sous-unité 4a : La Cadenière



Terrasses d'oliviers



Cimetière



Vues du quartier de la Cadenière- Quartier Résidentiel





Sous-unité 4b : Le Plan de Baudueri



Vues du quartier du Plan de Baudueri- Quartier Résidentiel

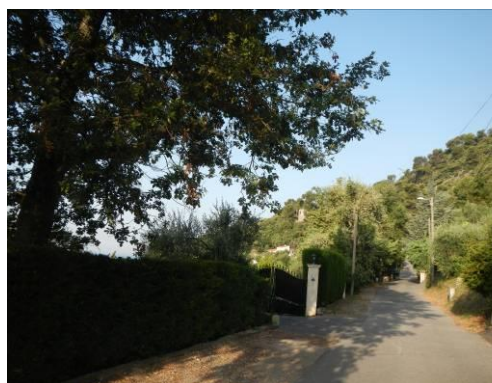
Sous-unité 4c : Le Castellaras



Perspectives lointaines depuis le quartier en balcon



Rue à l'intérieur du quartier



Quartier assez boisé, en balcon

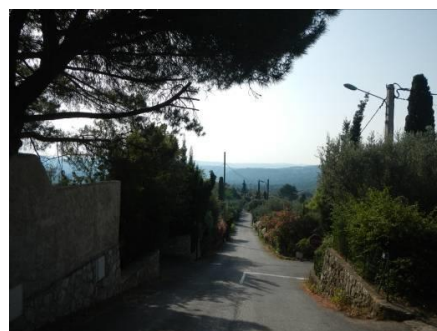
#### Sous-unité 4d : La Martourette



Quartier résidentiel de la Martourette



Rue à l'intérieur du quartier



Perspectives depuis le quartier

#### Sous-unité 4e : Le Bas de Pique



Quartier très boisé et résidentiel



Rue à l'intérieur du quartier





## Perspectives depuis le quartier

### Sous-unité 4f : Le Maupas

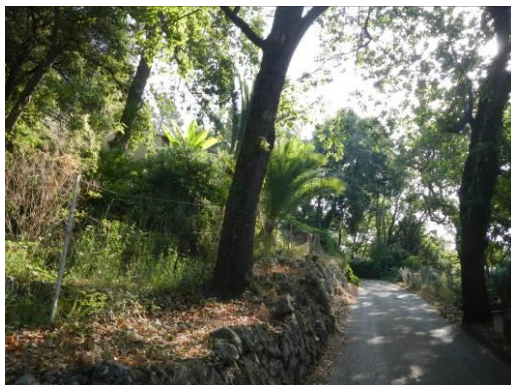


RD2562 au Maupas et vue sur le vieux village

### 2.4.5. UNITE 5 : Les Veyans

Ce secteur se caractérise par une végétation verdoyante, une ambiance très boisée et la présence du canal de la Siagne sillonnant dans le quartier. On peut faire de belles promenades sur les chemins qui le bordent reliés par de petits ponts dont aucun ne se ressemblent : parfois usés, parfois restaurés ou simplement reconstruits, ses passages ombragés et bucoliques où l'eau coule paisiblement font l'identité du village.

Les vues vers la vallée de la Siagne et le Val du Tignet sont très peu perceptibles depuis ce quartier, hormis le long de la RD 2562 (le SCoT identifie d'ailleurs un point de vue pour lequel les perspectives visuelles doivent être maintenues).



Quartier très boisé et résidentiel



Canal de la Siagne



Perspectives depuis le quartier

#### 2.4.6. UNITE 6 : Les moulins des Veyans

Ce secteur se situe en partie Sud de la commune et forme un versant en partie cultivé et en partie en zone naturelle (garrigue). Les vues lointaines sont orientées vers les massifs boisés du Var et la vallée de la Siagne. Ce secteur reste très différent du reste de la commune et déconnecté, tant au niveau de l'accès que de l'orientation.



Quartier très ouvert vers le Sud et l'Ouest



Quartier résidentiel à habitat diffus



Perspectives depuis le quartier





Station de pompage en bordure de Siagne



Réservoir d'eau

### 2.4.7. UNITE 7 : Les quartiers collinaires

Comme pour le versant à l'adret de la commune, ce secteur se compose de quartiers très diversifiés et plus ou moins denses. On passe de secteurs avec de grandes parcelles parfois non construites en friche à des secteurs boisés et dont l'urbanisation se densifie.

Les vues lointaines ne sont pas très marquées. Dès que les espaces s'ouvrent, le regard se dirige vers le versant de l'adret des Préalpes d'Azur, mais ces quartiers ne bénéficient pas de vue lointaine vers la vallée de la Siagne ou vers les collines du Var.

#### Sous-unité 7a : Le Flaquier



Habitat diffus, espaces très ouverts



Place au sein du quartier



Boulodrome



Rue principale au sein du quartier

Sous-unité 7b : Les Planasteaux



Vue au sein du quartier résidentiel



Perspectives depuis le quartier



Quartier très ouvert



Rue au sein du quartier

Sous-unité 7c : Le Plan Pinet



Grandes prairies en bordures de terrains  
habités



Route d'accès au quartier



### Sous-unité 7d : Les Beaumettes



Rues au sein du quartier



Perspective depuis le quartier



Rue au sein du quartier avec habitat diffus

## 2.4.8. UNITE 8 : Domaine de Grange Neuve

Ce secteur très ouvert présente des prairies sur de grandes surfaces. Les cônes de vues sont orientés vers les collines des Préalpes d'Azur principalement et sur les quartiers en versant adret de la commune du Tignet. Les paysages sur ce secteur restent remarquables et à conserver comme domaine prairial. Quelques bosquets marquent les limites parcellaires et offrent une ambiance paysagère rythmée dessinant l'horizon des vues lointaines notamment vers le Sud-Est.



Entrée du Domaine



Perspective de la route d'accès



Vue de la prairie composant le domaine



Panoramique du Domaine

#### 2.4.9. UNITE 9 : La Vallée de la Siagne

Le secteur de la vallée de la Siagne est totalement déconnecté du reste de la commune. L'accès depuis Auribeau dans un premier temps puis la situation dans une vallée très encaissée et étroite font que ce secteur verdoyant, rivulaire et très riche en biodiversité présente des vues fermées en fond de vallée. Le paysage fermé par une ripisylve très dense et des versants de vallée boisée confère au site une perception limitée dans le grand paysage mais une ambiance très « nature et verdoyante » dans son ensemble avec une dynamique créée par la Siagne.

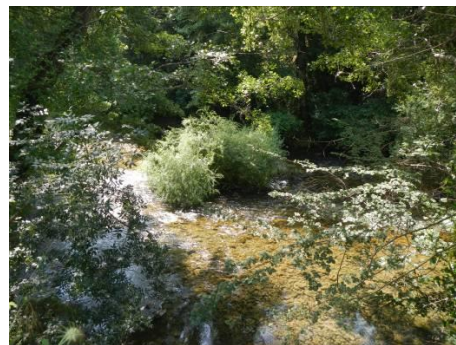


Ripisylve et espaces boisés dans la vallée



Usine EDF de Tanneron





La Siagne

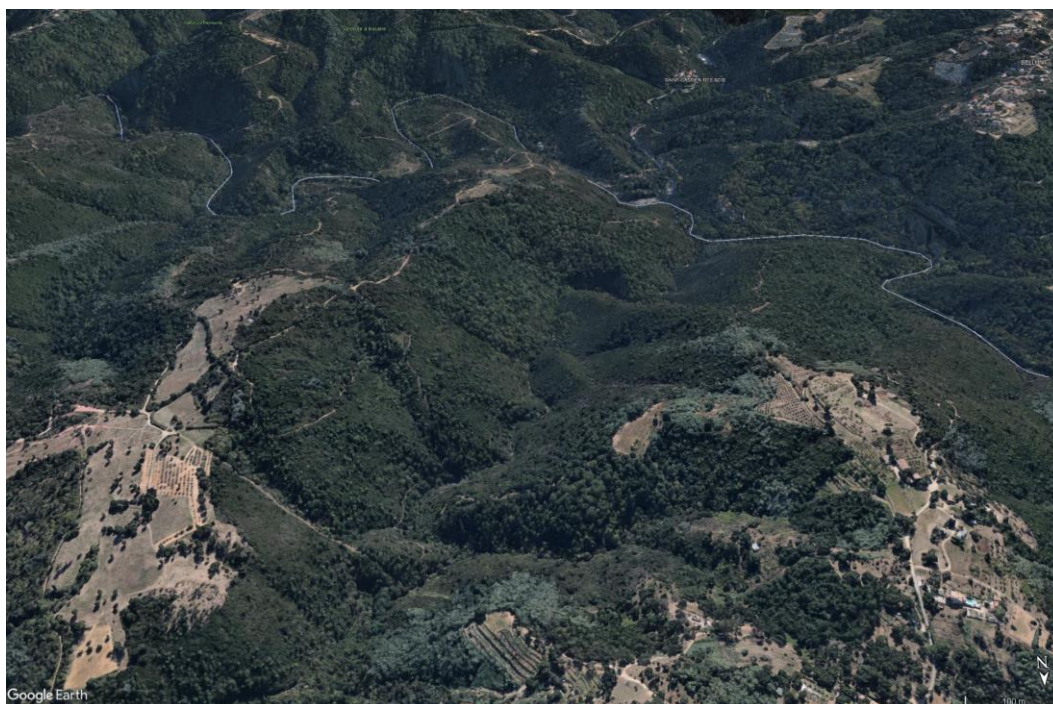


Boisements et espaces naturels au sein de la vallée de la Siagne

#### 2.4.10. UNITE 10 : Les collines boisées et naturelles

Ces espaces occupent une partie importante de la commune en moitié Sud. Ils forment des paysages collinaires naturels et très fermés. Les perceptions lointaines sont peu nombreuses mais peuvent être appréciés ponctuellement en fonction de la densité et de l'ouverture du couvert végétal.

### Collines boisées au sud de la commune



Source : Google Earth Pro

## 2.5. Les oliveraies et systèmes de restanque, caractéristiques du paysage communal

Les oliveraies et les systèmes de restanque constituent des **éléments forts du paysage**, les restanques étant emblématique du territoire, et **du patrimoine**. Ces ouvrages anciens ont permis à des générations de vivre de leurs terres, devenues ainsi fertiles et cultivables.

Les terrasses, en plus de participer au caractère paysager de la commune, permettent de favoriser l'infiltration de l'eau et éviter le ravinement, et d'accueillir la biodiversité.

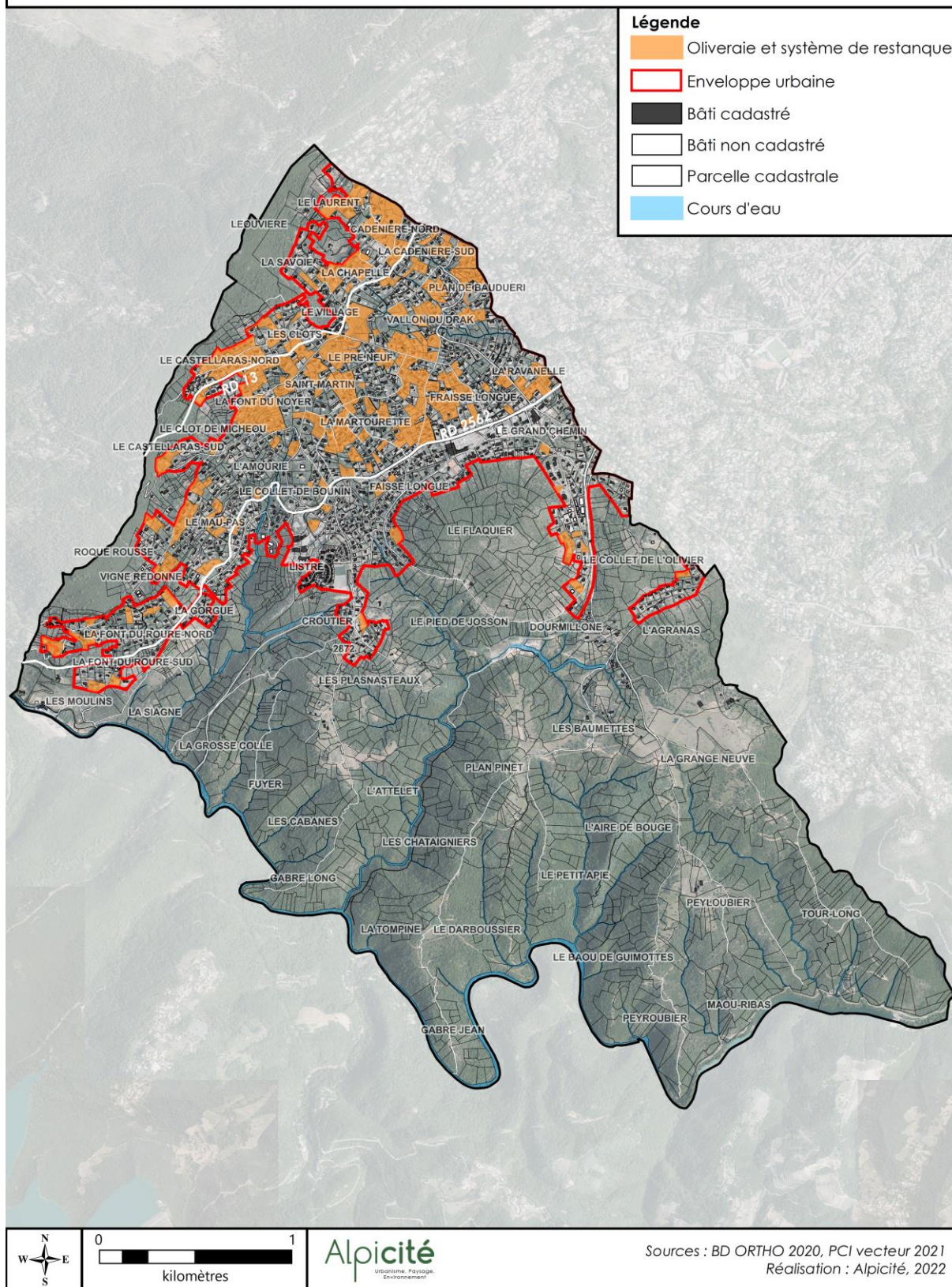
**On trouve des oliveraies et systèmes de restanques sur de nombreux secteurs de la commune, dont une partie est située au sein des zones urbanisées de la commune et est donc menacée par l'urbanisation grandissante.** Ceux-ci sont localisés sur la cartographie suivante (à titre informatif).

Les transformations de la société et les modifications radicales des pratiques agricoles ont entraîné une détérioration d'une partie des terrasses, voire leur abandon, alors recolonisées par la végétation.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a récemment décidé d'organiser des chantiers pédagogiques de restauration de murs en pierres sèches.



### Oliveraies et systèmes de restanque sur le Tignet

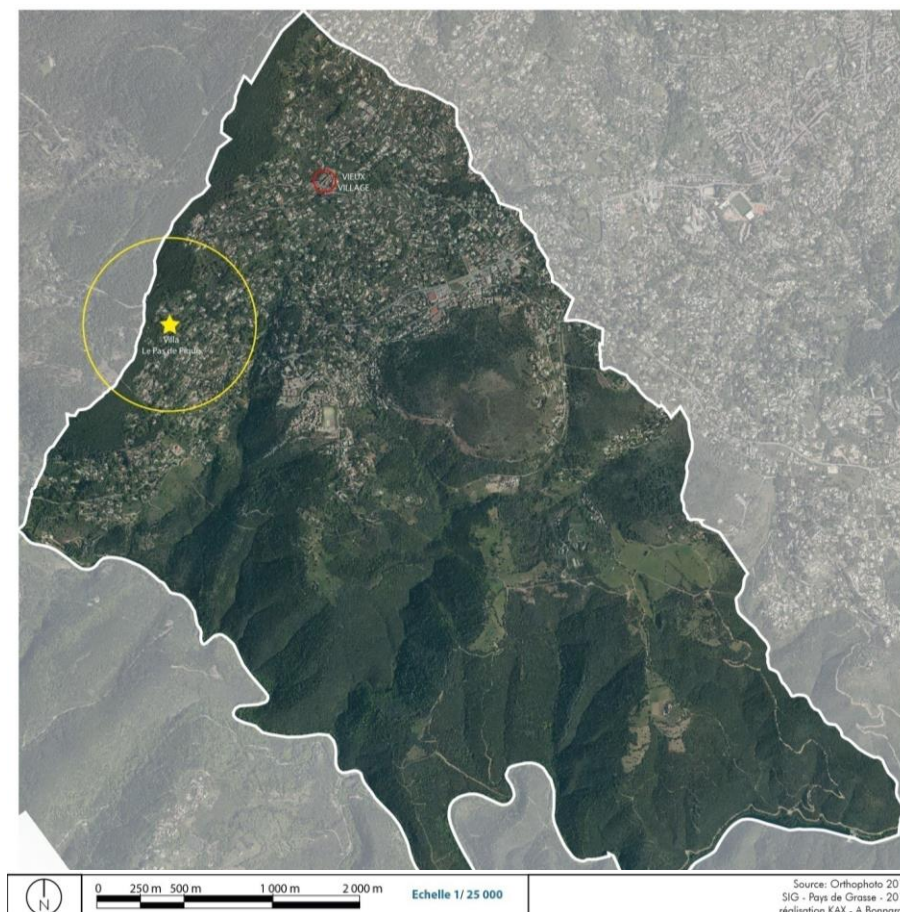




### 3. Analyse patrimoniale

La commune compte **un monument historique** sur son territoire qui génère un périmètre de protection de 500 m de rayon. Il s'agit de **la Villa Le Pas de Pique**, située sur le chemin de la voie romaine et réalisée par l'architecte Marcel Lods. Elle est inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 11 septembre 2006 et a été labellisée « patrimoine du XXème siècle » en Commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS) du 28 novembre 2000.

#### Éléments du patrimoine remarquable

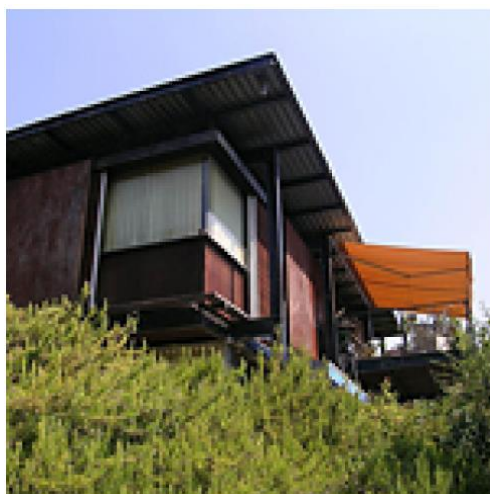


La base de données du ministère de la culture en donne la description suivante :

« Villa bâtie en 1961-1962 par l'architecte Marcel Lods pour son propre usage. L'édifice se compose d'un seul niveau constitué d'éléments industriels montés à sec. La structure de quatre portiques en profilés d'acier soudé porte le plancher, le plafond et la toiture. Les parois superposent plusieurs couches coulissantes, vitrages, stores à lames orientables, panneaux pleins. Cet édifice décline, dans le domaine de l'habitat privé, les principes que l'architecte a promus dans les grands programmes d'habitat social des Trente Glorieuses et représente une des références majeures de l'architecture métallique industrielle. »



### Photos de la Villa Le Pas de Pique

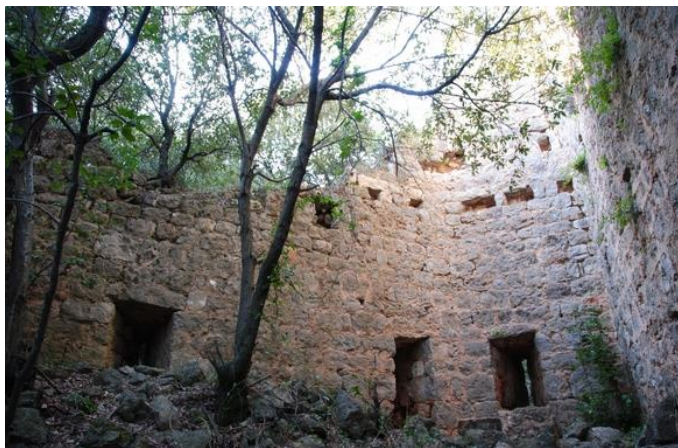


Dans cette même idée, en ce qui concerne le patrimoine remarquable de la commune, on peut également prendre en compte les secteurs de constructions groupées anciennes, comme le vieux village, les Veyans et les Guichards (voir partie précédente sur le paysage).

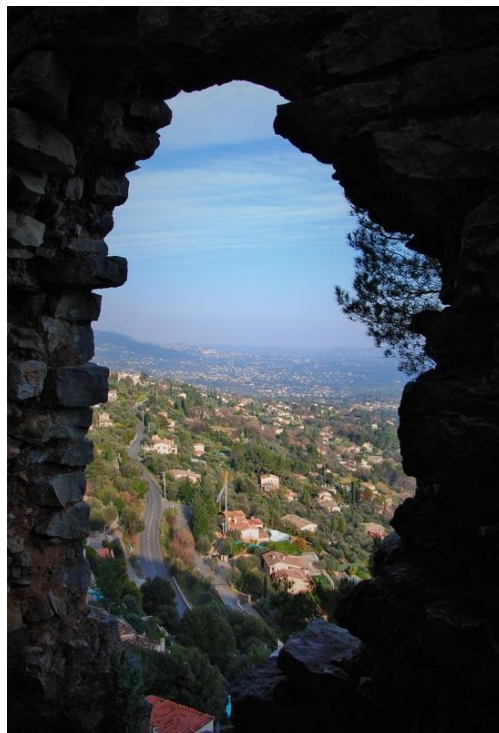
D'autres **bâtisses anciennes**, plus ponctuelles peuvent également présenter un intérêt à l'échelle communale, puisque témoignant d'un bâti traditionnel qui n'est que peu représenté sur le territoire.

**Les vestiges du Castellaras, ruines de château médiéval** peuvent être également être considéré comme élément de patrimoine remarquable. Il fut érigé au début du XIII<sup>ème</sup> siècle mais il est probable que certains de ses murs intérieurs datant du XVI<sup>ème</sup> siècle ont remplacé des bâtiments plus anciens. Le Castellaras a été bâti sur un plateau dominant un à-pic rocheux, au-dessus de la route allant du Tignet (vieux village) à St Cézaire-sur-Siagne, en limite de la commune. Son emplacement est particulièrement bien choisi pour ce château garnison parfois dénommé « château des Sarrazins » ou « château des Templiers » mais qui ne semble avoir aucun rapport ni avec les uns ni avec les autres et qui n'était pas une résidence seigneuriale. L'accès de ce château n'est pas facile. Forêt sombre et broussailleuse, il faut grimper et arriver jusqu'au sommet pour admirer les ruines encore importantes qui ont subsisté au temps. Il ne reste qu'une tour dont les murs sont envahis par la végétation, un donjon avec à son soubassement un très bel arc en ogive prenant appui sur deux rocs. Les ruines offrent ainsi une merveilleuse vue sur le Val du Tignet, le vieux village Grasse, Cabris, et le lac de Saint-Cassien.

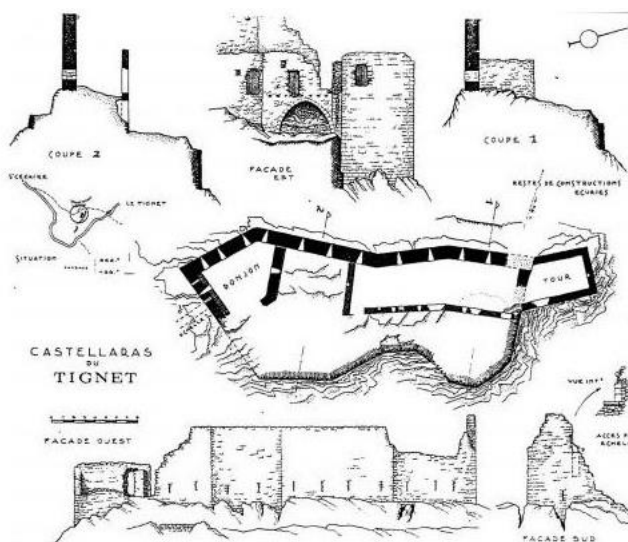
Vue des ruines du Castellaras en arrivant par la forêt



Vue possible à partir des ruines du Castellaras



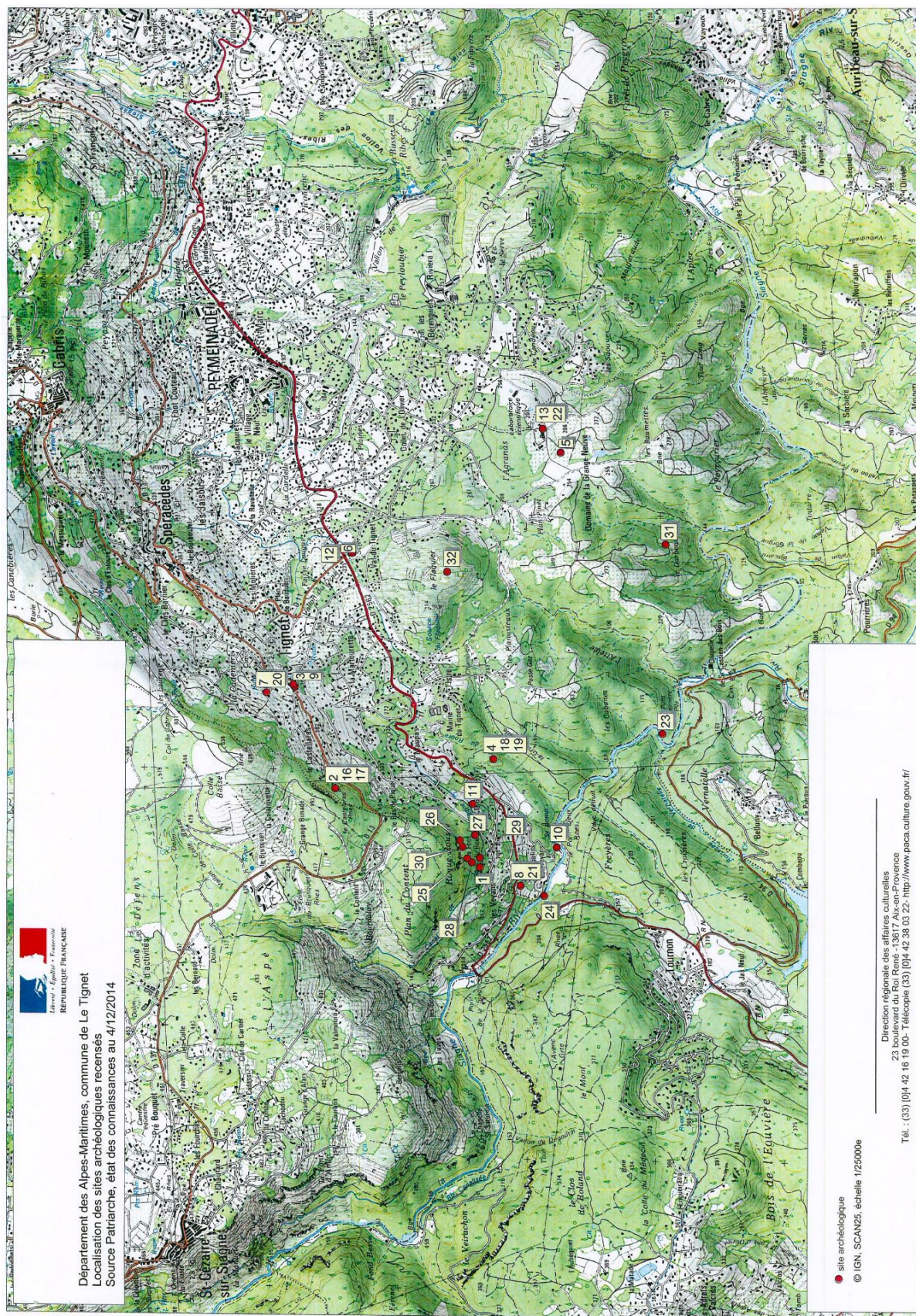
Plan possible du Castellaras à son état d'origine



Le territoire communal compte également **32 sites archéologiques** recensés par la base archéologique nationale Patriarche. L'extrait ci-joint de la carte archéologique reflète l'état de la connaissance au 4 décembre 2014. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas elle ne peut être considérée comme exhaustive. À noter que les numéros absents sur la carte correspondent aux sites archéologiques mal localisés.



## Sites archéologiques sur la commune du Tignet





N° de l'EA	Identification
06 140 0001	LE TIGNET / GROTTES DE FONT DU ROURE / FONT DU ROURE / grotte sépulcrale / Age du bronze
06 140 0002	LE TIGNET / CASTELLARAS // enceinte / Second Age du fer
06 140 0003	LE TIGNET / PROPRIETE WILSON/PROPRIETE FOGT // sépulture / Gallo-romain
06 140 0004	LE TIGNET / SAN-PEIRE // Gallo-romain / pressoir
06 140 0005	LE TIGNET / GRANGE NEUVE EST (LA)/CANDEOU OUEST // villa / Gallo-romain
06 140 0006	LE TIGNET / SCIERIE (LA) // nécropole / Gallo-romain
06 140 0007	LE TIGNET / CHAPELLE (LA) // habitat / Gallo-romain
06 140 0008	LE TIGNET / VEYANS-SUD (LES) // occupation ? / voie ? / Gallo-romain
06 140 0009	LE TIGNET / Vieux-Village // occupation / Gallo-romain
06 140 0010	LE TIGNET / PONT VIEUX (LE) // pont / Moyen-âge classique
06 140 0011	LE TIGNET / FONT DU ROURE 2/LA GORGUE // occupation / Gallo-romain
06 140 0012	LE TIGNET / FAISSE LONGUE // habitat / Gallo-romain
06 140 0013	LE TIGNET / GRANGE NEUVE (LA) // occupation / Gallo-romain
06 140 0014	LE TIGNET / PONT DE LA SIAGNE // production alimentaire végétale / Gallo-romain
06 140 0015	LE TIGNET / PROPRIETE GUERBY // sépulture / Gallo-romain
06 140 0016	LE TIGNET / CASTELLARAS // habitat / Gallo-romain
06 140 0017	LE TIGNET / CASTELLARAS // enceinte / Moyen-âge classique
06 140 0018	LE TIGNET / SAN-PEIRE // édifice fortifié / Moyen-âge classique
06 140 0019	LE TIGNET / SAN-PEIRE // village / Moyen-âge classique
06 140 0020	LE TIGNET / CHAPELLE (LA) // dépôt / Bas-empire
06 140 0021	LE TIGNET / VEYANS-SUD (LES) // occupation / Bas-empire
06 140 0022	LE TIGNET / GRANGE NEUVE (LA) // demeure / Moyen-âge classique ?
06 140 0023	LE TIGNET / voie / vallon de Vernatelle / voie / Gallo-romain ?

N° de l'EA	Identification
06 140 0024	LE TIGNET / Pont des Veyans 2 / Moulins des Veyans / pont / Gallo-romain ?
06 140 0025	LE TIGNET / Charbonnière 2 de Roque-Rousse // charbonnière / Epoque contemporaine
06 140 0026	LE TIGNET / Charbonnière 3 de Roque-Rousse // charbonnière / Période récente ?
06 140 0027	LE TIGNET / Charbonnière 4 de Roque-Rousse // charbonnière / Epoque contemporaine
06 140 0028	LE TIGNET / Charbonnière 5 de Roque-Rousse et abri des charbonniers // occupation / charbonnière / Epoque contemporaine
06 140 0029	LE TIGNET / Four à chaux 2 de Roque-Rousse // production de chaux / Période récente ?
06 140 0030	LE TIGNET / Four à chaux 3 de Roque-Rousse // production de chaux / Période récente ?
06 140 0031	LE TIGNET / Le Petit Aplé // Epoque moderne / construction
06 140 0032	LE TIGNET / FLAQUIER (LE) // occupation / Gallo-romain



## 4. Organisation urbaine et typologie architecturale

### 4.1. Évolution de la tache urbaine

Le Tignet est desservie par deux routes départementales :

- La RD2562 qui dessert la commune avec Draguignan et Grasse ;
- La RD13 qui connecte la commune avec l'arrière-pays : Saint-Cézaire-sur-Siagne et Cabris.

Le territoire est ainsi orienté est-ouest et s'étire le long de ces voies. Le réseau de desserte locale serpente entre les reliefs. En fin de parcours des voies d'accès privées ou semi-privées desservent les maisons et finissent souvent en impasse. Le positionnement de la commune vis-à-vis des pôles d'emplois et d'équipement, et sa structure géographique, impliquent un usage intense de la voiture.

La commune est composée de deux grands ensembles distincts :

- Les espaces naturels/agricoles au Sud qui constituent une grande partie du territoire communal ;
- La tache urbaine au Nord le long des deux départementales.

La tache urbaine se concentre le long de ces axes historiques et sur les secteurs les moins contraints par la topographie.

Historiquement, le « noyau villageois » se situe sur les hauteurs, mais peu à peu l'urbanisation se rapproche de la D13. L'amélioration de la D2562 et les villes qu'elle dessert (Draguignan et Grasse), ont rapproché la centralité administrative le long de la D2562. De plus, c'est sur cet axe que l'on retrouve une bonne partie des services et des activités de la commune.

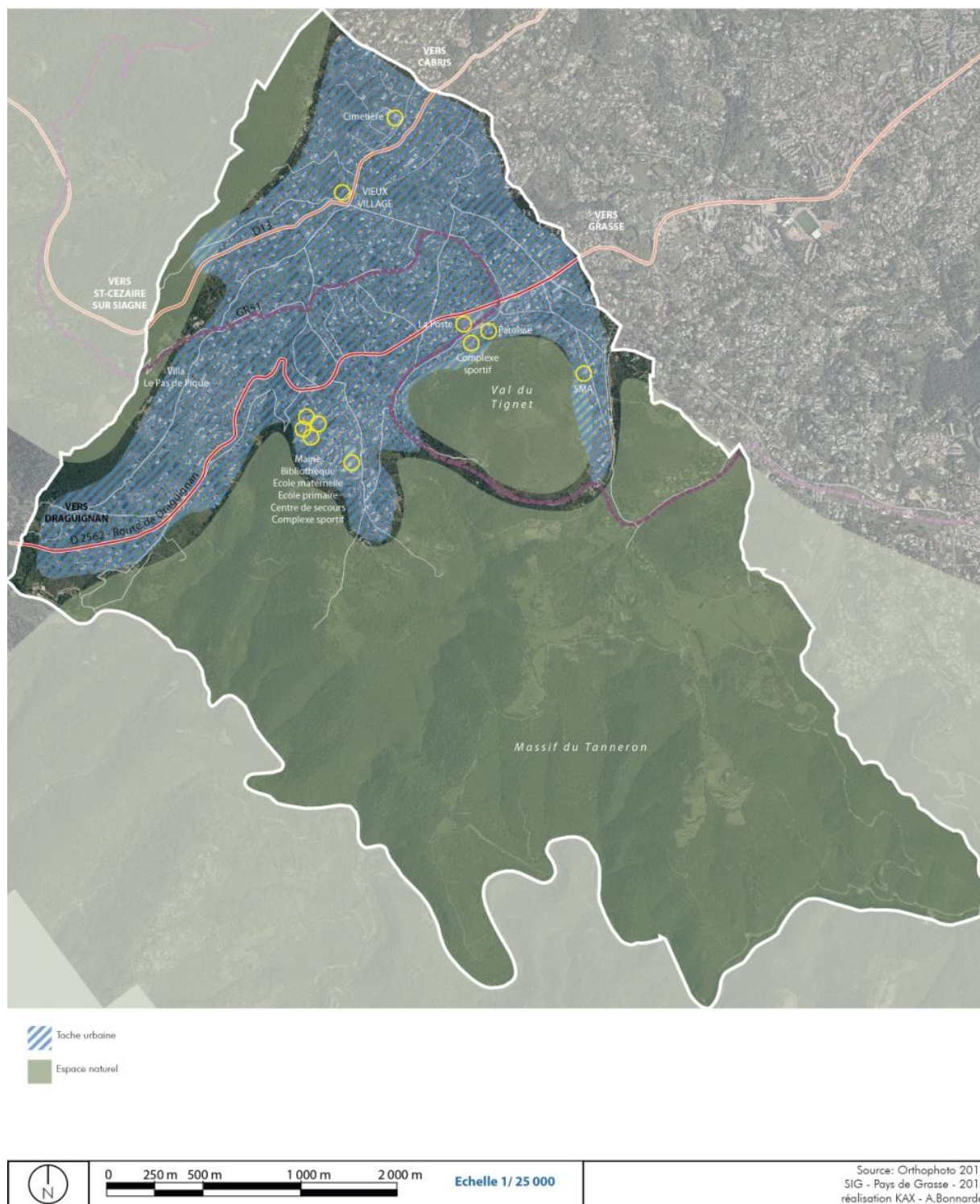
Comme on peut le voir sur la carte ci-dessous (carte d'état-major 1850), le noyau villageois historique se trouve accroché sur les pentes des adrets (tâche rouge sur la carte). Plusieurs autres hameaux ou groupements de fermes se trouvent également sur ces pentes et au-delà de la N9 (route principale ex : D2562) sur le versant ubac.

[illegible]

La tache urbaine s'étend d'Est en Ouest et se trouve dans la continuité de l'urbanisation le long de la départementale. Cette conurbation s'étend sans interruption jusqu'à Grasse et constitue un grand ensemble urbain de la communauté d'agglomération.



### Schéma de l'urbanisation du Tignet

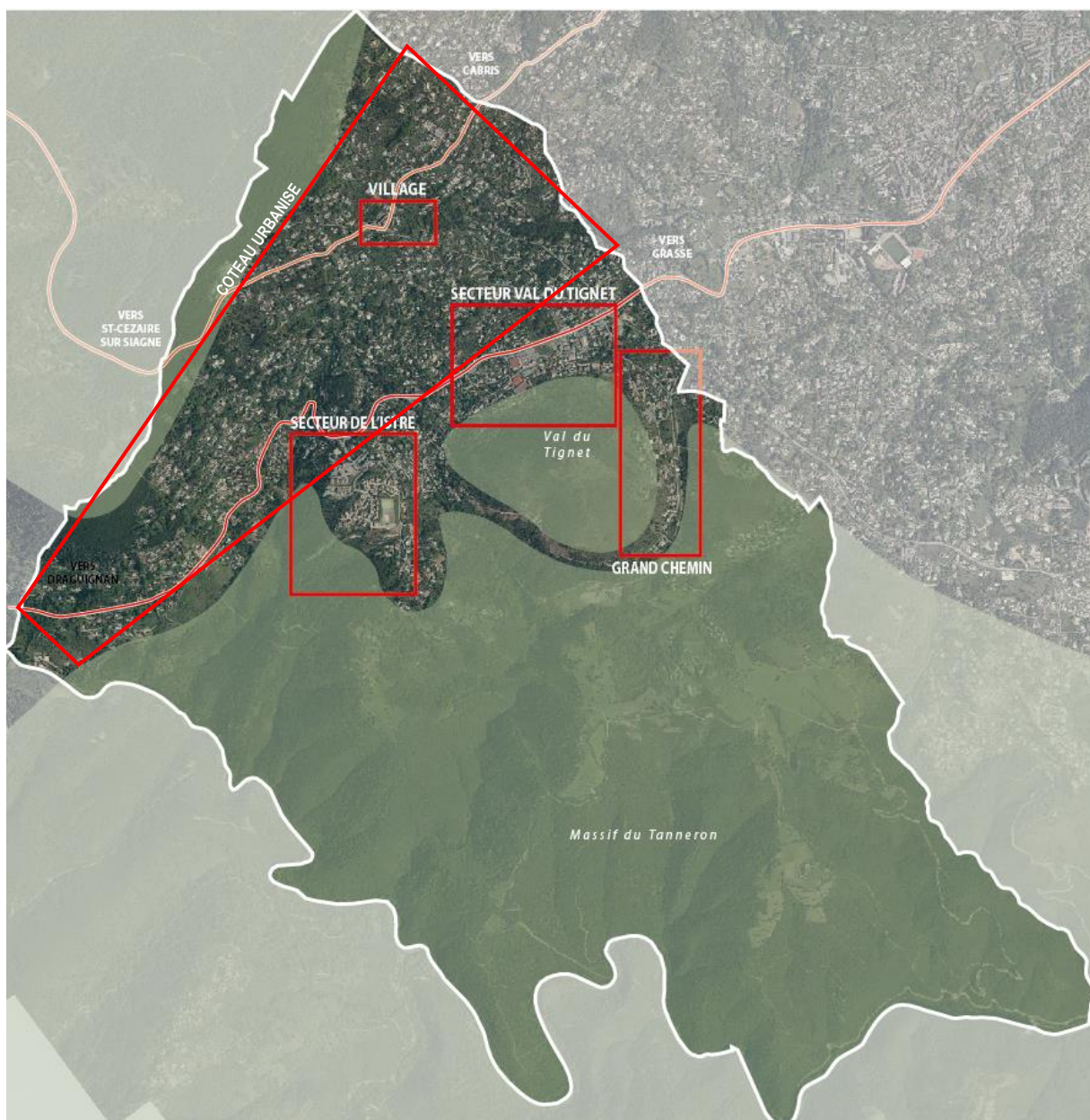


#### 4.2. Organisation urbaine des secteurs urbains majeurs

L'urbanisation du Tignet ne se concentre pas à un seul endroit. L'urbanisation est implantée selon deux dynamiques : urbanisation diffuse le long des axes de communications et implantation en plusieurs « pôles » ou secteurs urbains :

- Le pôle commercial du Val du Tignet ;
- Le pôle administratif / d'équipements de l'Istre ;
- Secteur du Flaquier - Grand Chemin ;
- Le coteau urbanisé du Tignet ;
- Le Village.

Localisation des secteurs urbains majeurs





#### 4.2.1. Le pôle commercial du Val du Tignet

Le pôle commercial et artisanal, implanté de part et d'autre de la route départementale 2562, a une véritable **position stratégique d'entrée de ville** (Est). Il se situe sur l'axe majeur de la commune qui voit beaucoup de transit entre Draguignan et Grasse. Son aire de chalandise se situe au-delà du simple territoire communal.

Le pôle commercial ne constitue pas une centralité attractive pour les habitants du Tignet, mais seulement une étape : le dimensionnement et le nombre d'aires de stationnement facilitent les arrêts, mais ces arrêts sont de courte durée.

Le pôle commercial est caractéristique d'une **organisation d'axe routier classique**. Il s'organise en parcelles « d'aires commerciales » indépendantes les unes des autres, séparées par des haies végétalisées, barrières, terre-pleins, bâtis divers. On retrouve également quelques maisons individuelles implantées dans ce secteur avant la réalisation des commerces. De cette **organisation « au fil de l'eau »** résulte un **secteur urbain hétérogène (mixité des fonctions et des typologies architecturales)** – commerces et services / habitat pavillonnaire) qui manque d'unité.

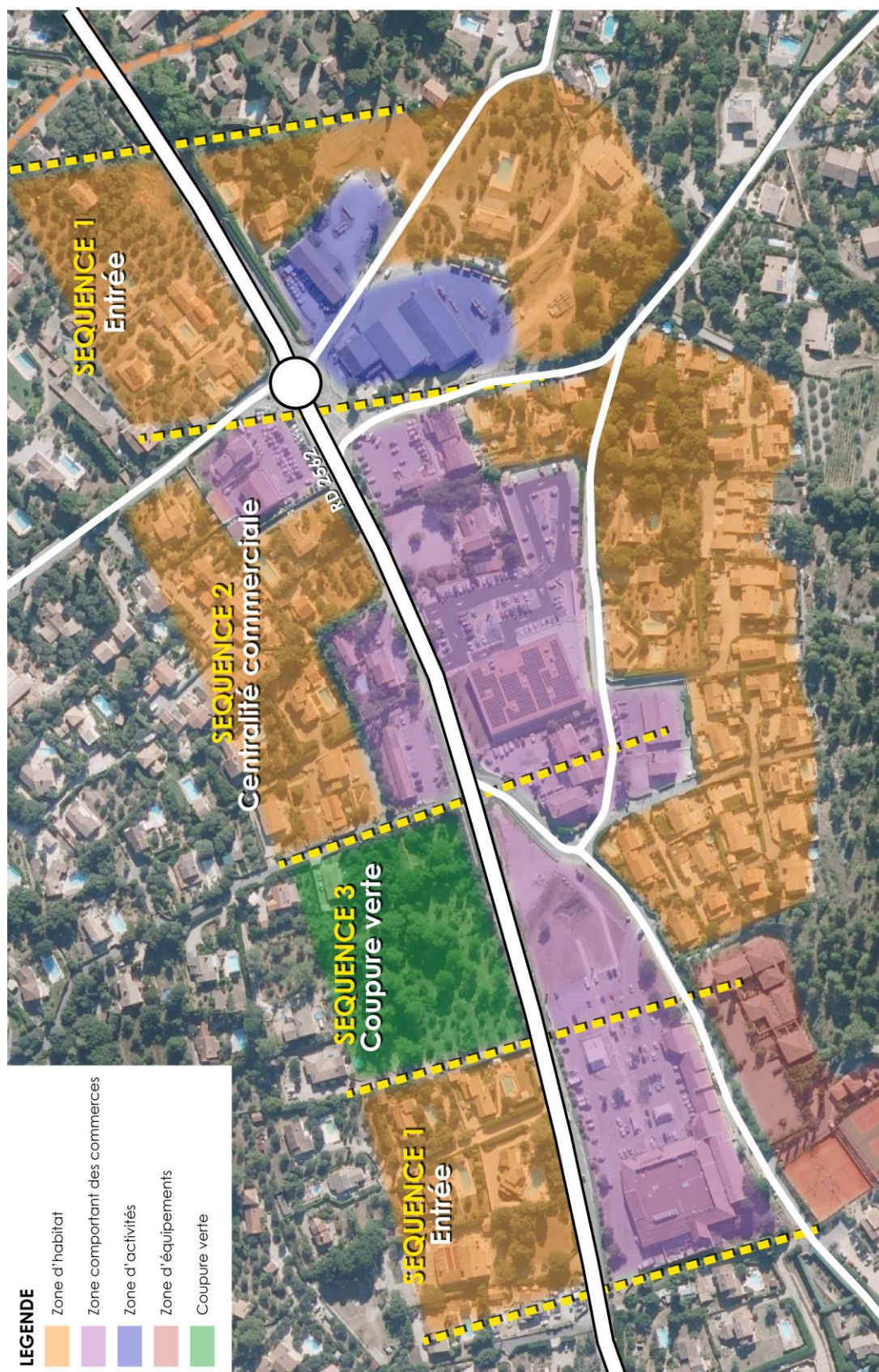
On retient ainsi pour ce secteur :

- Une qualité architecturale qui n'est pas homogène dans sa qualité ;
- Des aires de stationnement surdimensionnées au détriment des espaces publics ;
- Les connexions avec le réseau viaire secondaire impliquent des circulations et des carrefours.

On peut identifier **plusieurs séquences** dans cette partie de la RD :

- Deux séquences 1 **d'entrée de zone** à l'Est et à l'Ouest ;
- Une séquence 2 de « **cœur** » de zone ;
- Une séquence 3 de **coupure verte**, « **vide** » par rapport au contexte urbain et peu valorisé.

Séquences urbaines du pôle commercial



Source : BD ORTHO 2020 ; Réalisation : Alpicité



Zone comportant des commerces



Source : Alpicité

Zone d'activités



Source : Alpicité

Zone comportant des équipements



Source : Alpicité

### Coupure verte



Source : Alpicité

#### 4.2.2. Le pôle administratif / équipements de l'Istre

Le secteur de l'Istre se compose de **trois unités fonctionnelles distinctes** :

- Les **équipements publics** : mairie, centre de secours, équipements sportifs ;
- Les **équipements scolaires et de petite enfance** : écoles maternelle et primaire ;
- Le **lotissement** dit du « Domaine de l'Istre » et un **second secteur composé de maisons individuelles groupées**.

L'ensemble du secteur tente de recréer une **ambiance de « village »**. Il y parvient par l'aspect dense des maisons mitoyennes et la création d'un ensemble administratif. Les aménagements tentent de créer « un effet de rue » mais sont parfois plus dimensionnés pour les voitures que pour les piétons.

Cependant, le quartier, qui recompose une centralité pour la commune, **manque d'une identité forte, d'un espace public** identifié.



Plateau sportif



Source : Alpicité

Domaine de l'Istre



Source : Alpicité / Google Maps

### 4.2.3. Le secteur du Flaquier – Grand Chemin

Le secteur Flaquier – Grand Chemin se positionne en quasi limite Sud du territoire urbanisé du Tignet, en aval de la RD 2562. Limité à l'Est par la frontière communale de Peymeinade, au Sud par l'ensemble de plateaux et collines formés par l'Agranas et Grange Neuve, il **se positionne stratégiquement à proximité directe du pôle commercial et de l'axe départemental structurant** liaisonnant les communes situées sur l'axe Draguignan – Grasse.

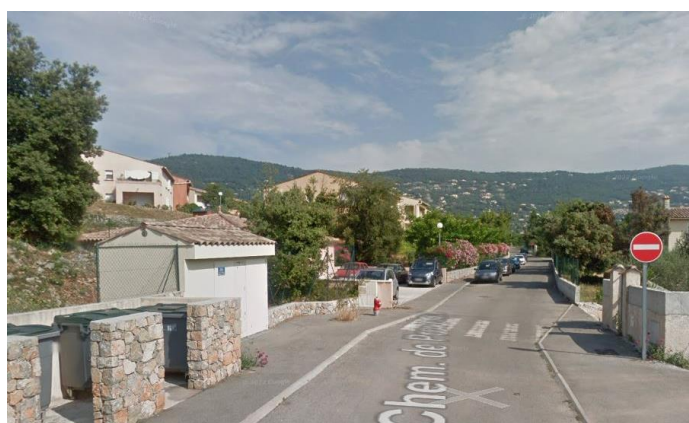
Le **bâti de ce secteur est très homogène** : habitat de type pavillonnaire, bâti de style néo-provençal, implantation en milieu de parcelle. La qualité architecturale des habitations et la qualité des espaces publics du secteur restent classiques et fonctionnelles.

Ce secteur, **très marqué par sa vocation résidentielle**, se positionne à l'interface entre les espaces densément occupés du Nord, le coteau urbanisé et le pôle commercial, et les zones Sud où l'urbanisation est plus limitée et plus récente.

Le stationnement est inexistant dans ce secteur, de par la prédominance de l'habitat de type pavillonnaire. Les déplacements piétons et vélos pourraient nettement être favorisés du fait de la faible utilisation de la voirie par l'automobile. Relevons également la présence du circuit de grande randonnée n°51. La desserte de l'ensemble du secteur s'organise autour de voies « en peigne » tracées perpendiculairement à la RD 2562 selon une orientation générale Nord-sud. Pour l'ensemble du quartier, le Chemin du Flaquier Sud est une voie importante : il représente l'axe secondaire unique de liaison Nord-sud. À côté de ces deux voies principales à l'échelle du secteur, la desserte des habitations et de la zone d'activités s'organise autour de chemins ruraux au gabarit limité.

La **valeur paysagère de ce secteur est indéniable**, de par l'omniprésence **d'espaces de qualité** (restanques, oliveraies, ...). Le massif du Flaquier, qui borde et domine les secteurs d'habitat, est empreint d'une véritable identité locale. Il constitue un écran naturel et un point visuel fort pour l'ensemble du territoire communal. Il détient un potentiel important d'espace de découverte et d'agrément. Sa protection et son ouverture (notamment par la mise en valeur du GR 51) constituent des enjeux réels à l'échelle de l'ensemble communal.

#### Secteur du Flaquier – Grand Chemin





Source : Google Maps / Alpicité

#### 4.2.4. Le coteau urbanisé du Tignet

S'étendant entre les limites communales de Saint-Cézaire-sur-Siagne et de Spéracèdes, les coteaux urbanisés concentrent la plus grande partie des habitations. Ce secteur s'inscrit dans une bande urbaine plus large qui constitue l'arrière-pays grassois. En effet, depuis Grasse, les limites urbaines entre les différents villages (Peymeinade, le Tignet) sont floues et on peut parler de véritable conurbation. La pression démographique des dernières décennies a entraîné une **extension de l'urbanisation sur les pentes**. Seule la partie haute du coteau (comprise entre 450 et 500 m d'altitude) reste encore vierge de toute construction.

La fonction du coteau est exclusivement **résidentielle**. Sur les pentes, l'habitat est dispersé mais tend à se densifier au détriment des anciennes terrasses agricoles. La limite entre l'espace naturel et l'urbanisation est sans cesse repoussée. Les **habitations** sont **exclusivement de type pavillonnaire** et sont implantées sur de grandes parcelles de 1000 à 2000 m<sup>2</sup> voire plus. L'ancien



village se distingue car présentant une forme urbaine différente avec un type de bâti aggloméré (maisons de village) et aligné le long de l'axe central.

En ce qui concerne les déplacements et stationnements sur ce secteur :

- Le coteau est **traversé d'Est en Ouest par les deux axes majeurs** de transit de la commune : la RD 13 et la RD 2562. La **desserte de l'ensemble du coteau** s'organise autour de voies communales qui sont, pour la plupart, sources de **conflits d'usages de par leur faible gabarit, leur sinuosité et / ou leur pente**. En plus d'avoir pour fonction la desserte des habitations, certaines d'entre elles constituent également des liaisons entre les secteurs du « nouveau Tignet » (l'Istre et le Val du Tignet) et les hauts du coteau (le village et la commune de Saint-Cézaire), tels que le Chemin du Village et le Chemin de la Voie Romaine ;
- Les **déplacements piétons et vélos ne sont pas favorisés** dans ce secteur. Les chemins et les voies n'ont pour fonction que la desserte des habitations et la circulation automobile et sont souvent sous-dimensionnés ;
- Le **stationnement n'est pas organisé** sur le coteau, de par sa fonction quasi exclusivement résidentielle et pavillonnaire. Seul le village dispose d'aires de stationnement publiques.

Il convient de porter une attention toute particulière à la **problématique du pluvial** : l'écoulement des eaux pluviales s'effectue par les trois principaux vallons qui scindent le coteau, celui du Drak, de San Peire et de l'Astouret. Or, l'urbanisation s'est développée sur l'ensemble du coteau ce qui engendre des problèmes importants de saturation de ces vallons et, à certaines périodes de fortes pluies, le risque inondation est décuplé. Des mesures de protection de ces zones sensibles sont donc à envisager. Pour rappel, la plupart des secteurs n'est également pas raccordé à l'assainissement collectif.

Le coteau de la commune du Tignet représente une **entité paysagère à part entière**. Situé sur les contreforts du plateau de Saint-Vallier, il s'étend entre 230 m au niveau de la départementale 2562 et 600 m d'altitude sur le massif de Colle Basse.

La topographie et la structure en terrasse du coteau permettent des **ouvertures sur le paysage alentour** et offrent des **axes de perception remarquables** sur les préalpes et la montagne de Thiey (1552 m) au Nord, les massifs de l'Estérel et du Tanneron (519 m), la mer et les îles de Lérins au Sud, les coteaux de Grasse à l'Est et le lac de St-Cassien au Sud-ouest. Les points de vue les plus intéressants se situent sur la route en balcon (D 13), « route touristique » selon le SCoT, qui mène au vieux village.

Malgré la poussée urbaine qui a engendré un phénomène de « mitage », le **couvert végétal est prédominant**. Une végétation remarquable occupe de nombreuses parcelles vides. Composées essentiellement de chênes, de pins et d'oliviers, ces coupures vertes créent un certain rythme dans le paysage et apporte un cadre de vie agréable et attractif. Alternent **espaces ouverts (oliveraies)** et **espaces fermés (chênaies)**. Les coteaux sont marqués par la présence de **restanques** qui constituent des éléments forts du patrimoine agricole (anciennes terrasses).

La DTA identifie le haut du coteau comme « **espace paysager sensible urbanisé** » et le SCoT comme « **coteau sensible** ».



### Coteau urbanisé



Source : Google Maps / Alpicité

#### 4.2.5. Le village

Le vieux village constitue le **cœur historique du Tignet**. Il abrite encore les traces de son passé plus ou moins éloigné : bâtiment de l'ancienne mairie (qui sera utilisée par le COV pour le stockage) et l'ancienne école reconvertie en salle des associations.

Le territoire sur lequel s'étend le vieux village est exigu : il se compose de l'église, d'un nombre marginal d'habitations (une dizaine) de type maison de village, de quelques constructions récentes de type pavillonnaire, d'une rue traversante et d'une placette. Les constructions, orientées vers le Sud, suivent les courbes naturelles de la topographie.

Le vieux village n'a **plus fonction de centralité** : quasiment tous les équipements, services et commerces ont été relocalisés vers les secteurs du nouveau Tignet (quartiers du Val du Tignet et de l'Istre).

Dans le vieux village, le **bâti est de type traditionnel** : l'implantation du bâti (type R+1 et R+2) à l'alignement de la voie et en continu trace le dessin de la rue et de l'espace public. Notons également la présence en extrémité de la rue des Ormeaux une habitation linéaire très ancienne : le bâti est ici dégradé. Au sein même du village, un ensemble de logements a été récemment réalisé dont le style architectural dénote avec les autres habitations du vieux village. Cet ensemble, non aligné avec le bâti ancien, forme un effet de place.

Quelques constructions récentes de type pavillonnaire et de style néo-provençal, implantées en milieu de parcelle, ferment l'impasse du Tilleul.

Le village, situé en milieu de coteau, est **enserré par un couvert végétal dense**. La faible densité des secteurs d'habitation implantés en amont et en aval du village aggloméré et la qualité du paysage naturel participent à sa valeur patrimoniale.

Le stationnement est limité, mais suffisant pour les habitants du village (environ 5-6 places à l'arrière de la rue de l'Ormeau et environ le même nombre sur la place). Les cheminements piétons sont nettement privilégiés dans le cœur du village, lequel est faiblement traversé par les automobiles.

Le vieux village est accessible par la RD 13, voie historique reliant Saint-Cézaire à Peymeinade. La départementale, surplombant le grand paysage, forme un coude dans lequel se loge le village qui bénéficie de **points de vue exceptionnels sur le grand paysage** : le lac de Saint-Cassien, la mer, les îles de Lerins, la plaine de Cannes, le massif du Tanneron et sur l'ensemble du territoire communal. Dans ce cadre, le SCoT identifie la RD 13 comme route touristique, avec des enjeux de préservation des points de vue notamment.

En termes de dysfonctionnement, il convient tout particulièrement de noter l'utilisation informelle du croisement rue de l'Ormeau / RD 13 comme espace de retournement pour les automobilistes provenant de l'Ouest de la RD 13 (de Saint-Cézaire notamment) et souhaitant se rendre dans les secteurs du « nouveau Tignet » (Val du Tignet et l'Istre) par le Chemin du Village qui constitue l'axe Nord-sud le plus direct. La rue de l'Ormeau constitue la voie unique dans le cœur du village, mais cette voie est peu adaptée à la circulation automobile (faible gabarit). L'impasse du Tilleul, de très faible gabarit, a la fonction unique de desserte des quelques habitations récentes du Nord du village.



Village

Source : Google Maps



#### 4.3. Caractéristiques des tissus urbains d'habitat

On note différents types de tissus urbains liés à l'habitat aux caractéristiques particulières :

- Le bâti resserré du vieux village ;
- Le bâti diffus ;
- L'habitat groupé du quartier de l'Istre.

##### 4.3.1. Le bâti resserré du vieux village

Les habitations sont ici alignées sur la voie publique et occupent la totalité ou quasiment de la parcelle. Le parcellaire est d'ailleurs bien plus petit que sur le tissu urbain pavillonnaire. Les constructions sont construites en continu le long de la voie publique.

Les bâtiments forment une belle homogénéité de hauteur (R+2) et d'alignement qui donne au vieux village un caractère urbain « intime », protégé des rayons du soleil pour l'été et minéral.

Les habitations donnent directement sur la voie publique qui est parfois aménagée en conséquence (trottoirs).



Source : Google Maps

Photo aérienne et cadastre, vieux village



Source : Géoportail

### 4.3.2. Le bâti diffus

L'exemple pris ici correspond au quartier de la Martourette mais ce type de tissu urbain est largement majoritaire sur le territoire de la commune (cf. 4.1. *Evolution de la tache urbaine*), bien que non homogène, puisqu'on constate une densité plus faible sur le haut des coteaux que sur la partie basse.

De manière générale, les habitations sont organisées au gré des propriétés foncières et implantées au centre de jardins très végétalisés. Très peu d'entre elles sont alignées sur la voie publique ou sur les limites séparatives ; elles sont globalement situées au centre des parcelles.

Les constructions ne dépassent pas le R+1+combles. Elles consistent en majorité en de grands logements qui ne sont que rarement inférieurs à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La desserte à partir des voies communales est réalisée par des voies privées et des servitudes de passage rejoignant chaque habitation. Celles-ci sont aménagées à minima et pour la circulation automobile.

Ces caractéristiques donnent à ce quartier en particulier et à ces quartiers une ambiance très végétalisée, calme et quelque peu « labyrinthique » du fait du système de voirie.





Source : Google Maps

Photo aérienne et cadastre, quartier de la Martourette : habitations au milieu de la parcelle



Source : Géoportail

#### 4.3.3. L'habitat groupé du quartier de l'Istre

Le quartier de l'Istre se distingue par son bâti groupé. Les constructions sont ainsi accolées deux par deux, alignées ou non sur la voirie publique.

La disposition des constructions laisse une partie des parcelles en jardin qui est souvent très végétalisé.

Les constructions font à minima R+1+combles et souvent R+2. D'une emprise au sol réduite (environ 60 m²), elles présentent ainsi une surface de plancher intéressante et modulable.

La desserte se fait à partir de trois voies communales, dont deux en impasse, les habitations donnant directement dessus. Les voies comprennent un trottoir sur un côté. Il est à noter l'existence de cheminements piétons entre les parcelles bâties, ce qui facilite les perméabilités piétonnes.

Ces caractéristiques donnent à ce quartier une ambiance mêlant constructions denses mais à dimension « humaine », et espaces verts de respiration avec les jardins donnant sur l'espace public.





Source : Google Maps



Source : Géoportail

## 5. Analyse de la consommation foncière, de la densité et du potentiel de densification et de renouvellement urbain

### 5.1. L'enveloppe urbaine

Avant tout, il convient de déterminer l'enveloppe urbaine telle que définie dans le SCoT, ce qui permettra dans un second temps d'analyser le potentiel de densification et de renouvellement urbain.

L'enveloppe urbaine a été définie à partir des villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations identifiés lors de l'interprétation de la Loi Montagne.

Les parcelles sur lesquelles sont implantées les constructions du village du Tignet, des hameaux ou des groupes de constructions, ainsi que les espaces artificialisés attenants (par exemple, une aire de stationnement, une voie, des aménagements publics tels que des jeux pour enfants) ont permis de définir l'enveloppe urbaine.

Les caractéristiques des sols ont également été prises en compte dans la définition de l'enveloppe urbaine. Ainsi, les parcelles situées en limite des parties urbanisées et dont la partie extérieure possède une superficie significative qui n'est pas artificialisée ont été découpées afin de gagner en précision.

Les éventuels bâtiments d'exploitation agricole situés en limite de l'enveloppe urbaine sont au contraire exclus de cette dernière.

Certaines constructions sont récentes et non sont pas cadastrées. Elles ont donc été ajoutées (lorsque les travaux ont substantiellement commencé ou sont finis) : ce sont les **bâtiments non cadastrés**.



**Légende**

- Enveloppe urbaine
- Bâti cadastre
- Bâti non cadastre
- Parcelle cadastrale
- Cours d'eau

0 500  
mètres

**Alpicité**  
urbanisme, paysage, environnement

Sources : BD ORTHO 2020, PCI vecteur 2021  
Réalisation : Alpicité, 2022

## 5.2. Analyse de la consommation foncière

Les évolutions législatives récentes visent, en termes d'urbanisme, à diminuer la consommation d'espaces puis l'artificialisation des sols à échéance 2050. Plus précisément :

- La Loi ENE du 12 juillet 2010 a obligé à fixer un **objectif de modération de la consommation d'espaces** ;
- La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyait de **limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles**, et est venue préciser que le rapport de présentation du PLU « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces* **ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers** » ;
- Enfin, plus récemment, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a intégré la **lutte contre l'artificialisation des sols (objectif de « zéro artificialisation nette » des sols (ZAN))**. Plus précisément, l'article 191 prévoit que : « *Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date* ». Cet objectif est en partie intégré au SRADDET qui est actuellement en cours de modification afin d'intégrer pleinement la loi Climat et Résilience.

### La consommation foncière a été analysée sous deux angles :

- **Une première analyse dans le cadre de la loi climat et résilience.** Pour rappel, la Loi Climat et Résilience prévoit une division par 2 du rythme de consommation d'espaces sur la décennie à venir (août 2021- août 2031) par rapport à la consommation observée sur la dernière décennie (août 2011-août 2021). Ainsi, la consommation foncière a été évaluée sur deux périodes : 2011-2021 et 2021-2031.
- **La seconde analyse dans le cadre du SCoT.** L'objectif est d'estimer la superficie déjà consommée depuis 2020 (année sur laquelle se base le SCoT), qui sera décomptée des droits à consommer octroyés par le SCoT entre 2020 et 2040.

### Pour répondre à cet objectif, la méthodologie suivante a été mise en place :

- L'analyse de la consommation foncière a été réalisée en prenant pour base deux ortho-photos à différentes dates. Les dernières photo-aériennes datant de 2020, l'analyse a été complétée en prenant en compte les permis de construire et par un travail de terrain ;
- Concernant les permis de construire, seuls ceux concernant de nouvelles constructions ont été pris en compte (il est ici considéré que la réalisation d'extensions ou d'annexes sur des terrains déjà artificialisés n'engendre pas de consommation foncière en raison de l'échelle d'analyse retenue à la parcelle) ;



- L'analyse a été effectuée à la parcelle, une analyse à l'unité foncière étant peu pertinente étant donné que les unités foncières comprennent généralement, outre la construction, le jardin attenant à la construction. Or, ceux-ci ne sont pas urbanisés. L'analyse à la parcelle permet donc de se rapprocher au mieux de la surface réellement consommée. Pour plus de précision, lorsque la superficie de la parcelle est importante et que seule une portion de celle-ci a été artificialisée, seule la partie artificialisée a été prise en compte ;
- Par ailleurs, les constructions destinées à l'activité agricole et forestière n'ont pas été prises en compte. En effet, l'objectif de l'analyse de la consommation foncière est d'avoir une référence permettant de dimensionner les zones urbaines et à urbaniser en fonction de la consommation foncière observée. Or, les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière peuvent être réalisées en dehors de ces zones ;
- Concernant l'occupation des sols de ces parcelles, la méthodologie suivante a été retenue :
  - **Espaces agricoles** : Ont été classés en espaces agricoles les secteurs ayant aujourd'hui une **fonction agricole reconnue** ou **potentielle**, c'est-à-dire ayant capacité à être exploitée au regard de différents critères (superficie, accès, prix du foncier...). Ainsi, il est considéré qu'une restanque ou des oliveraies situés au sein de l'enveloppe urbaine sont très difficilement exploitables pour une activité agricole (le coût du terrain étant très élevé contrairement à des terres situées en zone agricole ou naturelle, les surfaces exploitables étant réduites, les accès étant compliqués...). Aucune de ces parcelles n'est d'ailleurs déclarée au registre parcellaire graphique (RPG) ;
  - **Espaces forestiers** : D'après l'IGN, « la forêt est un territoire occupant une superficie **d'au moins cinq ares [soit 5000 m<sup>2</sup>]** avec des arbres capables d'atteindre une hauteur supérieure à 7 mètres à maturité in situ un couvert arboré de plus de 10 % et une largeur d'au moins 25 mètres. ». L'identification des espaces forestiers se base sur cette définition. Ainsi, tout couvert arboré de moins de 5000 m<sup>2</sup> et non connecté à une forêt de plus de 5000 m<sup>2</sup> au sein des parties actuellement urbanisées n'est pas considéré comme « espace forestier » mais comme « espace naturel » (ce qui n'empêche cependant pas son classement en tant qu'espace boisé classé) ;
  - **Espaces naturels** : Ce sont des **espaces non utilisés par l'agriculture** et dont le **potentiel agricole a été perdu** (ce qui est le cas d'anciennes restanques enfrichées par exemple) **ou n'a jamais existé**, des **espaces qui ne participent pas de la fonctionnalité d'un espace désigné comme forestier** ou constituant des jardins.



### 5.2.1. Analyse de la consommation foncière au regard de la Loi Climat et résilience

#### Sur la période 2011-2021

Selon la méthodologie retenue, la consommation foncière observée entre 2011 et 2021 est de **13,84 ha**, soit environ 1,4 ha / an.

Elle est répartie comme suit :

Localisation	Superficie (ha)
Le Collet	2,28
Le Val du Tignet	0,58
Vigne Redonne	0,46
CROUTIER	0,12
Le Maupas	3,04
La Martourette	1,01
Vallon du Drak	0,11
Le Laurent	0,08
Le Collet de Bounin	0,48
Faisse Longue	0,64
L'Istre	0,13
La Cadenière	0,17
La Chapelle	0,32
Les Clots	0,24
Le Castellaras	0,44
Saint-Martin	0,55
La Font du Noyer	0,20
Vigne-Redonne	0,39
La Fonte du Roure	0,25
Les Plasnasteaux	1,67
La Ravenelle	0,28
Castellaras	0,40
<b>TOTAL</b>	<b>13,84</b>

Occupation des sols	Superficie (ha)
Naturel	10,46
Forestier	3,38
<b>TOTAL</b>	<b>13,84</b>

On constate que :

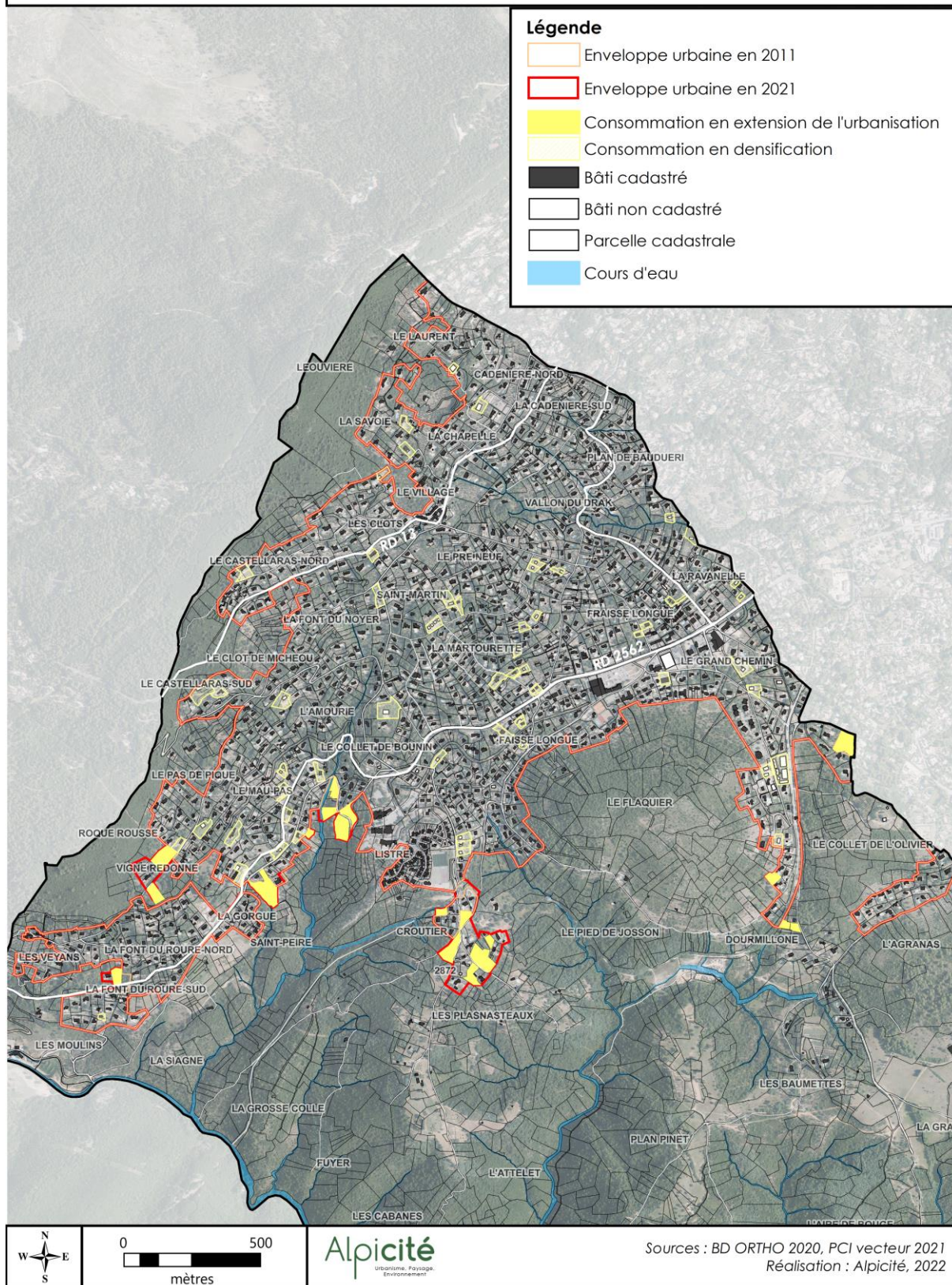
- Les nouveaux bâtiments se sont construits sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine, hormis au Collet de l'Olivier ;
- La consommation s'est réalisée principalement **au sein de l'enveloppe urbaine existante en 2011, témoignant d'une densification du territoire**. Tout de même, on note une **part importante de consommation foncière en extension de l'urbanisation** (36 % de la consommation foncière totale). Cela a eu pour conséquence d'étendre l'enveloppe urbaine (voir pour cela la différence entre l'enveloppe urbaine de 2011 et de 2021 sur la carte suivante) ;
- La consommation est principalement tournée vers la **création de maisons individuelles d'un logement** (11,62 ha consommés, soit plus de 80 % de la consommation foncière totale). On note en plus faible proportion la création de maisons mitoyennes et de bâtiments collectifs (avec notamment une opération de 24 logements au Collet) ;

- Plus de **75 % des espaces consommés sont des espaces dits naturels** ;
- En plus faible proportion, des espaces forestiers ont également été consommés, notamment en extension de l'urbanisme. L'étalement de l'urbanisation en limite sud et ouest génère une pression sur ces espaces parfois localisés en limite des zones urbanisées.





## Consommation foncière entre 2011 et 2021 par densification ou extension



### Sur la période 2021-2031

**Pour rappel, pour intégrer les principes de la Loi Climat et Résilience, la consommation foncière sur la période 2021-2031 doit être a minima divisée par deux par rapport à la période 2011-2031, soit de moins de 6,9 ha.**

Actuellement, sur la période 2021-2031, 4 constructions ont été édifiées ou sont en cours d'édification. Cette analyse ne prend pas en compte les permis accordés pour lesquels les travaux n'ont pas commencé (ils n'ont pas encore généré de la consommation).

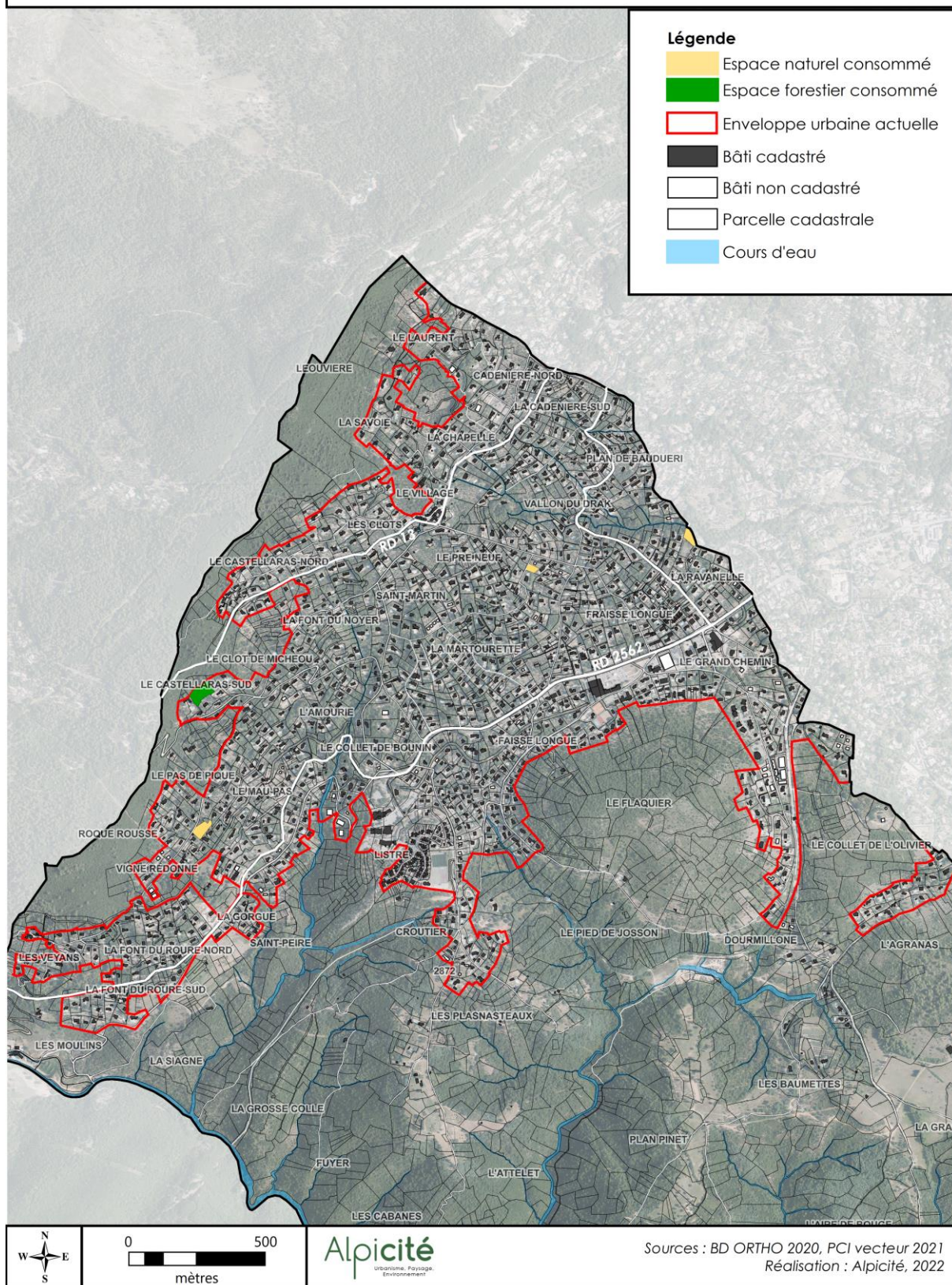
Il s'agit de 4 maisons individuelles. Elles ont généré une consommation foncière de **0,88 ha**.

0,48 ha de zones naturelles ont été consommées ; les 0,4 ha restants étant des espaces forestiers.

**On constate ainsi que la consommation foncière sur la période 2021-2031 est largement inférieure aux 6,9 ha qui « peuvent » être consommés dans le respect de la Loi.**



### Consommation foncière entre 2021 et 2031 par type d'espace





### 5.2.2. Analyse de la consommation foncière au regard du SCoT'Ouest

Selon la méthodologie retenue, la consommation foncière entre 2020 et 2022 est de **3,19 ha**, soit environ 1,6 ha / an (à peu près le même rythme de constructions que sur la dernière décennie).

Elle est répartie comme suit :

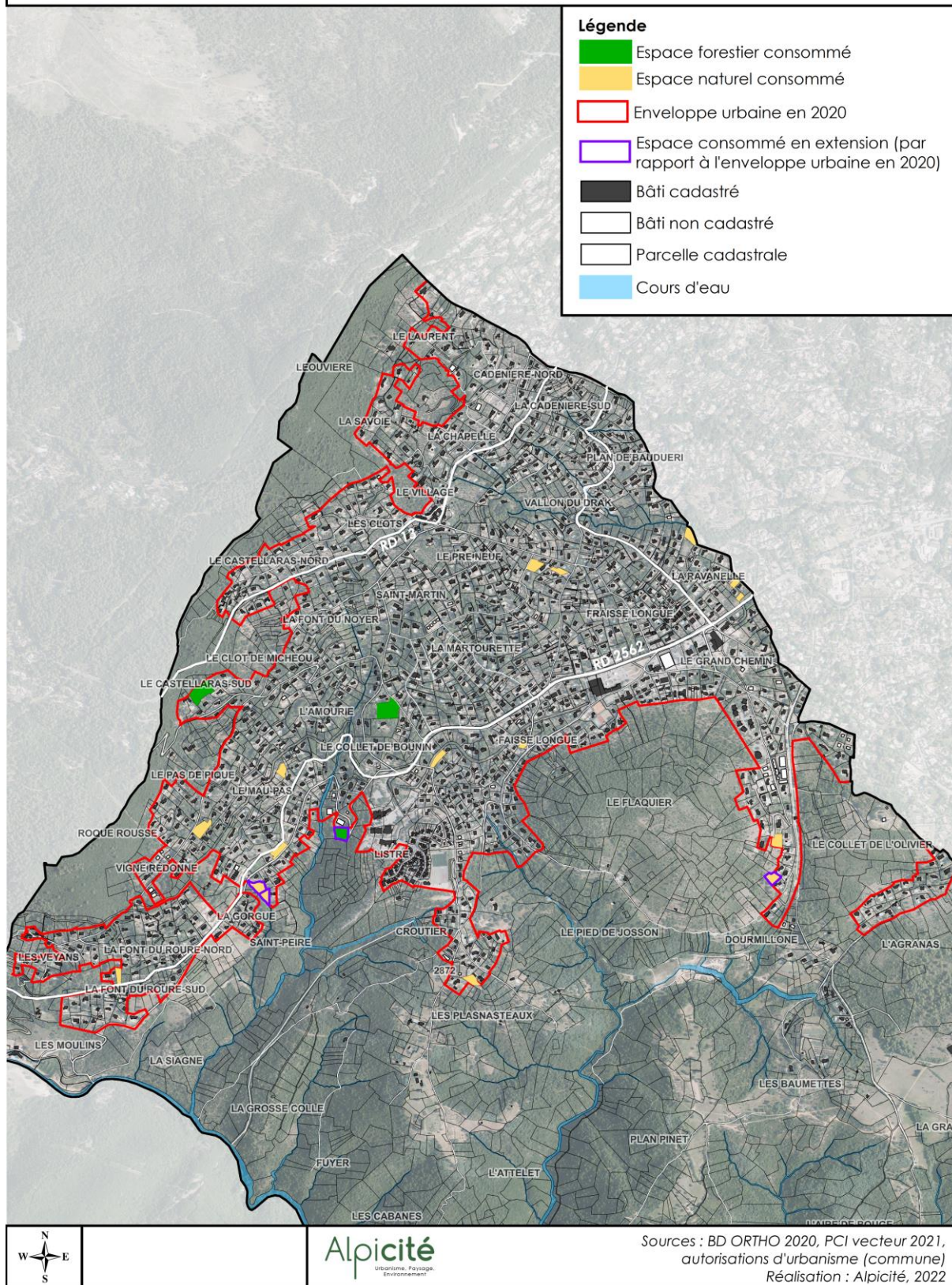
Localisation	Superficie (ha)
Le Maupas	0,80
L'Istre	0,13
Le Collet de Bounin	0,48
Le Collet	0,53
La Fonte du Roure	0,10
La Ravenelle	0,27
Castellaras	0,40
La Martourette	0,28
Faisse Longue	0,06
Les Planasteaux	0,14
<b>TOTAL</b>	<b>3,19</b>

Occupation des sols	Superficie (ha)
Naturel	2,10
Forestier	1,09
<b>TOTAL</b>	<b>3,19</b>

On constate que, sur cette période :

- 0,67 ha (soit 21 % de la consommation totale) a été consommé en **extension de l'urbanisation**. L'étalement de l'urbanisation est venu consommer à la fois des espaces naturels, mais également forestiers ;
- Plus de 90 % de la consommation totale a été consommé pour la création de maison individuelle d'un logement.

## Consommation foncière depuis 2020 sur la commune du Tignet



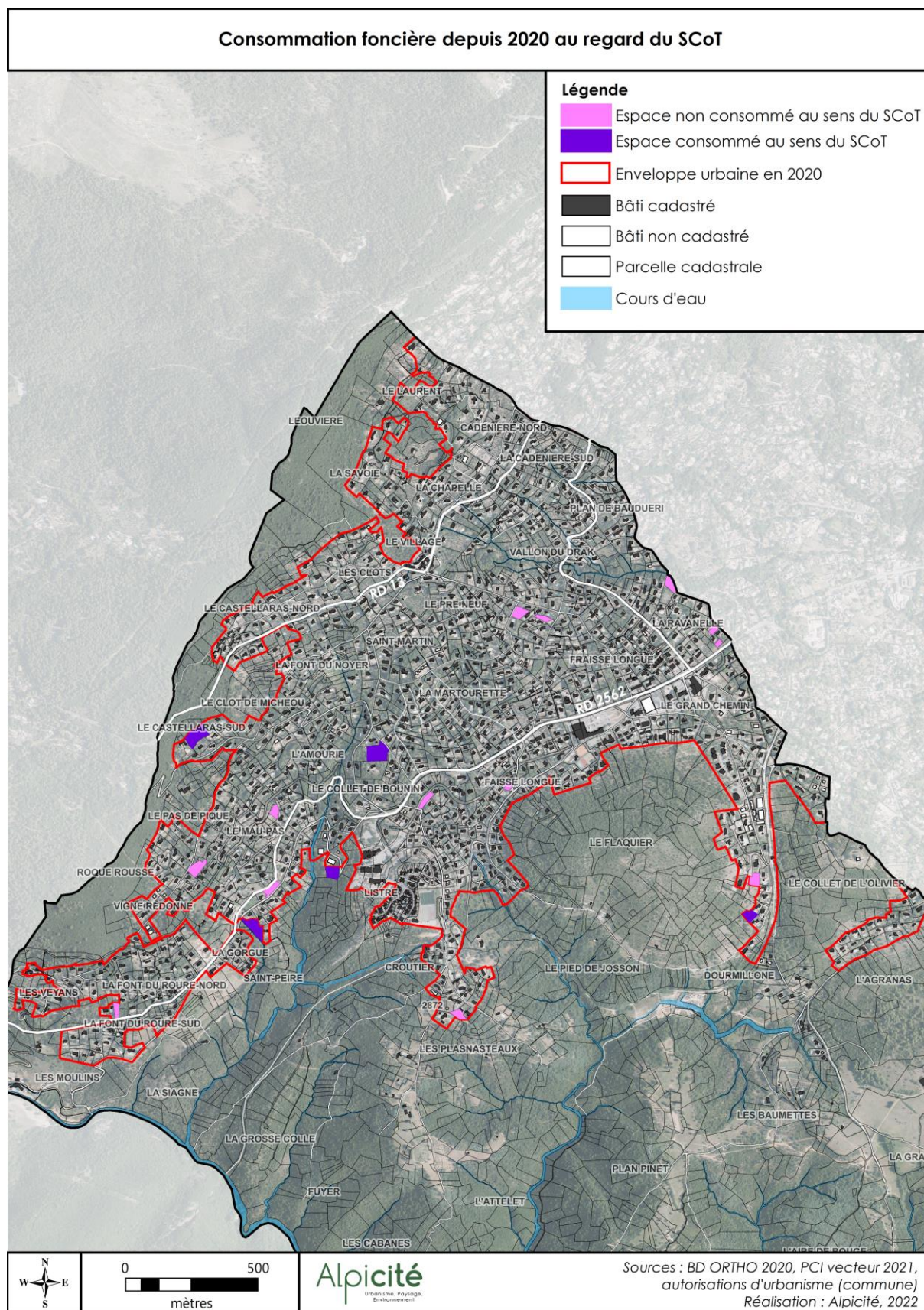
Le SCoT'Ouest limite la consommation foncière à **2 ha** à l'horizon 2030 et **1 ha** à l'horizon 2040.

Le SCoT'Ouest différencie la consommation foncière selon :

- Les catégories d'espaces urbains :
  - Les **Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain** ou UPRU (« site urbanisé à recomposer ») **ne génèrent pas de la consommation foncière selon le SCoT** ;
  - Les **Urbanisations nouvelles d'Accompagnement** ou UNA (« sites non encore urbanisés contenus à l'intérieur de l'agglomération ») qui **génèrent de la consommation d'espace, sauf pour les tènements de moins de 2500 m<sup>2</sup>** qui ne sont pas compatibles dans la consommation foncière du SCoT ;
  - Les **Urbanisations Nouvelles Complémentaires** ou UNC (« site non encore urbanisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle [en 2020] »), **qui génèrent de la consommation foncière.**

Ainsi, selon cette méthodologie du SCoT, **depuis 2020, ce sont 1,55 ha qui ont été consommés selon le SCoT et qui constituent des « coups partis » (non maîtrisés avant l'approbation du PLU).**



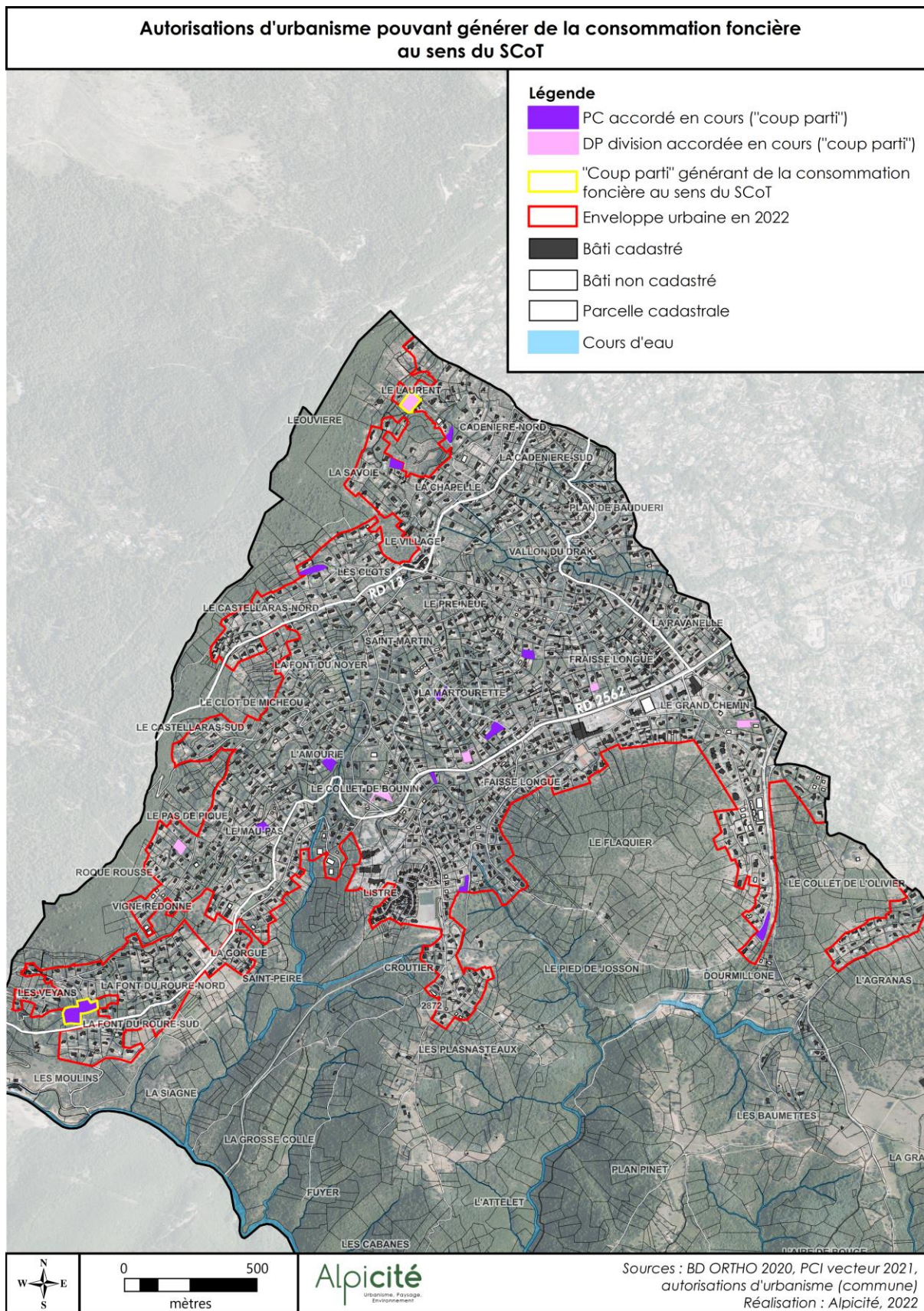


A noter également que plusieurs PC et DP ont été accordés. Étant donné que les travaux n'ont pas commencé et qu'ils ne seront peut-être jamais engagés, ils n'ont pas été compatibles dans la consommation foncière passée. Ils sont cependant à considérer car allant probablement générer de la consommation d'espaces dans les prochaines années, une fois que les travaux auront commencé. Ils constituent des « **coups partis** » et ne peuvent être maîtrisés dans le cadre de la révision générale du PLU.

La surface totale qu'ils représentent est de 3,28 ha. 2 tènements de plus de 2500 m<sup>2</sup> ou en extension (donc comptant comme consommation foncière au sens du SCoT) sont identifiés, pour une surface totale de **1,02 ha**.

Ceux-ci sont reportés sur la carte suivante :







**On rappellera ici que le projet de PLU doit prévoir une consommation foncière cohérente avec le SCoT** (consommation foncière limitée à 2 ha à l'horizon 2030 et 1 ha à l'horizon 2040) **et la loi climat et résilience** (division par 2 du rythme de consommation d'espaces sur la décennie à venir (août 2021- août 2031) par rapport à la consommation observée sur la dernière décennie (août 2011-août 2021)).

### 5.3. Analyse de la dynamique de construction

*L'analyse est réalisée à partir de données communales (autorisations d'urbanisme) et des photographies aériennes.*

Sur les 10 dernières années, environ 130 logements ont été créés (environ 13 / an), et parmi ceux-ci, on compte :

- Un bâtiment collectif de 24 logements ;
  - Environ 90 maisons individuelles comprenant 1 logement ;
  - Des maisons mitoyennes ou maisons individuelles groupées de 2 logements pour un total d'un peu moins de 10 logements.
- = **Pour un total d'environ 130 logements.**

A cela s'ajoutent les nouveaux logements créés sans consommation (réinvestissement de logements, changement de destination notamment), plus difficiles à évaluer sur le temps long.

Hors logements, 1 nouveau commerce a vu le jour.

Si l'on analyse la dynamique de construction depuis le SCoT, à savoir depuis 2020, on compte :

- **30 nouveaux logements au total**, soit environ 15 / an, ce qui témoigne d'un rythme de constructions qui se maintient globalement par rapport à celui des dix dernières années ;
- Parmi ces 30 logements :
  - 28 sont des nouvelles constructions ;
  - 2 sont liés à des changements de destination (transformation d'un atelier et d'un bâti agricole en maison d'habitation).
- En outre, parmi ces 30 logements, on ne compte aucun bâtiment collectif, mais seulement des maisons individuelles ayant généré la création de 24 logements, et des maisons groupées / bâtiments de 2 logements ayant généré la création de 6 logements au total.

Les données disponibles sur les 5 dernières années permettent d'analyser plus précisément les constructions selon leur type. On constate ainsi que, parmi les nouveaux logements créés (ceci n'incluant pas des résidences principales qui auraient basculé en résidences secondaires et inversement, l'analyse se basant sur les formulaires CERFA) :

- 90 % du nombre total de logements créés sont des résidences principales, ce qui supérieur à la part de résidences principales observées en moyenne depuis 1968, traduisant un phénomène de résidentialisation plus marqué ;
- 1 logement est utilisé en résidence secondaire, 2 sont mis à la location (probablement loués par des résidents permanents) et 4 ont été construits pour vente (on ne peut donc pas savoir si le logement sera occupé par des résidents permanents ou secondaires).

La proportion de résidences secondaires est toujours importante lorsque l'on analyse les permis de construire accordés et en cours de validité, bien que l'on note une part importante de logements créés pour la vente.

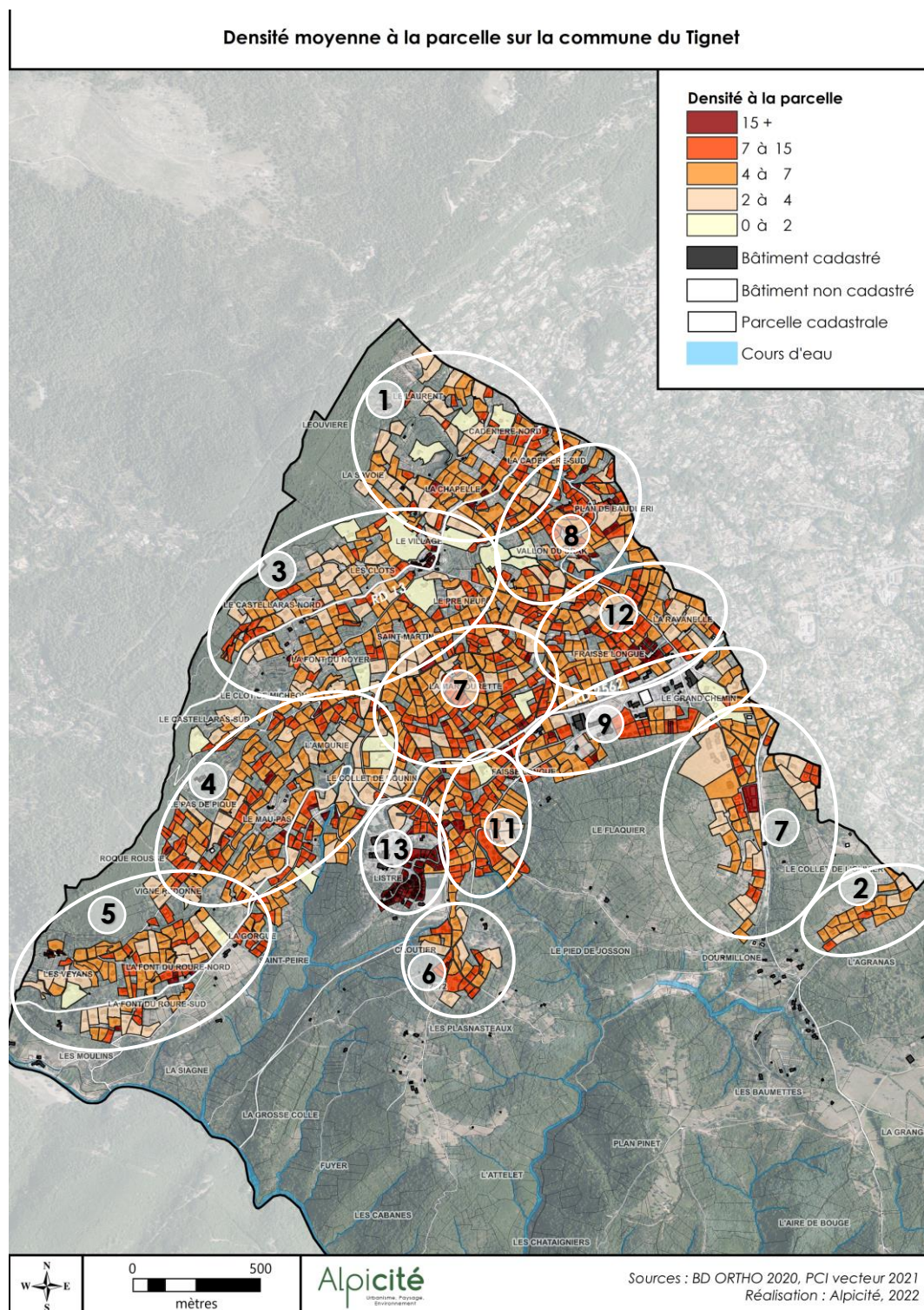
**Ainsi, ces analyses mettent en avant le fait que la dynamique de constructions est importante depuis 10 ans, et que les logements créés sont très majoritairement pour de la résidence principale.**

#### 5.4. Densité de logements

Cette partie vise à étudier la densité de logements sur la commune. L'objectif est de déterminer les différences de densité selon les secteurs afin qu'au stade de projet, puisse être envisagée une urbanisation cohérente avec l'existant en compatibilité avec le SCoT.

La densité a été calculée en divisant le nombre de logements à la parcelle par la superficie (log / ha), uniquement sur les terrains bâtis.

On constate, à l'échelle de la commune, une densité moyenne de **6,5 log / ha**. Cependant, la densité varie selon les secteurs, comme le montrent la carte et le tableau suivants :



N° Secteur	Quartier	Densité (log / ha)	Superficie moyenne des terrains (m²)
1	Le Laurent / Cadenière	5,1	1960
2	Le Collet de l'Olivier	5,1	1960
3	Le Castellaras / le Font du Noyer / Saint-Martin / Le Pré-Neuf / Les Clots	5,3	1890
4	Collet de Bounin / Amourie / Maupas	5,5	1810
5	La Font du Roure / Les Veyans	6,0	1660
6	Les Plasnasteaux	6,0	1660
7	Flaquier / Grand Chemin	6,2	1610
8	Vallon du Drak	6,4	1500
9	Le Val du Tignet	6,4	1500
10	La Martourette	6,8	1470
11	Faisse Longue	7,2	1380
12	Fraise Longue / Ravanelle	7,5	1330
13	L'Istre	38	260

On constate :

- Une densité très faible au nord et à l'ouest de la commune, avec des habitations qui se situent sur des parcelles d'environ 2500 m² ;
- Une densité un peu plus importante le long de la RD 2562, notamment à proximité de la zone économique et des équipements. Celle-ci reste tout de même très faible : moins de 10 logements / ha, ce qui correspond à des constructions sur des parcelles de plus de 1000 m² ;
- Une densité bien plus importante à l'Istre. Ce secteur est composé de maisons mitoyennes situées sur des petites parcelles (environ 150 m²).

A noter que la densité a été évaluée à la parcelle et non à l'unité foncière. Or, les unités foncières sont généralement plus grandes que les parcelles seules, puisqu'elles englobant l'ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire (par exemple le jardin d'une habitation). Ainsi, la densité est encore plus faible si l'on calcule à l'unité foncière.

Ainsi, bien que les calculs précédents montrent une densité très faible à l'échelle de la commune, on peut estimer qu'elle est encore plus faible selon la méthode de calcul (à la parcelle ou à l'unité foncière).

### 5.5. Estimation du potentiel de densification

La loi impose de **densifier en priorité l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions urbaines**. La partie suivante s'attache donc à évaluer le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine. On distingue différents types de potentiels de densification :



- Les parcelles vierges non bâties et non aménagées<sup>4</sup> situées dans l'enveloppe urbaine et pouvant être urbanisées : c'est le **potentiel en « dents creuses »** ;
- Les parcelles déjà bâties (comprenant déjà une ou plusieurs constructions), mais de taille suffisamment importante pour « détacher » une portion et la construire : c'est le **« potentiel par détachement parcellaire »** (terminologie du SCoT), **dit « BIMBY »** (c'est-à-dire « *build in my backyard* » ou en français « construire dans mon jardin ») ;
- Des **espaces déjà « artificialisés » mais pouvant muter** par différentes opérations (démolition/reconstruction, réaffectation de bâtis, ...) ainsi que le potentiel sur le vacant : c'est le **potentiel en renouvellement urbain**.

Le potentiel de densification est analysé ci-après pour chacun de ces 3 types de potentiel. La méthodologie employée est la suivante :

- Le potentiel de densification a été estimé par une analyse sur ortho-photos, cadastre, permis de construire, et travail de terrain ;
- Celui-ci a été évalué **à la parcelle** (en non à l'unité foncière comme l'indique le SCoT pour plus de précision) ;
- Les espaces vierges frappées par une inconstructibilité par le biais du PPRif ne sont pas comptabilisés dans le potentiel ;
- Concernant l'occupation des sols de ces parcelles (ENAF), la même méthodologie que pour l'analyse de la consommation foncière a été retenue.

A noter que le SCoT'Ouest impose d'identifier de différencier :

- Les « capacités foncières » en enveloppe urbaine inférieures à 2 500 m<sup>2</sup>, qui ne sont **pas comptabilisées dans la consommation foncière du SCoT**. Cela sous-entend bien que si ces surfaces ne sont pas comptabilisées en consommation foncière, elles présentent bien un potentiel à être bâties, et donc à produire du logement, ou de l'activité économique (et accessoirement à être artificialisées) ;
- Les « sites non bâtis » entre 2500 m<sup>2</sup> et 5000 m<sup>2</sup> en enveloppe urbaine, qui seront des sites **d'Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement (UNA)** et devront faire l'objet de « schémas simplifiés afin de garantir leur cohérence d'aménagement » ;
- Les « sites non bâtis » de plus de 5000 m<sup>2</sup> en enveloppe urbaine, qui seront également des **sites UNA** pouvant faire l'objet d'OAP pour garantir leur cohérence d'aménagement.

Ainsi, dans un second temps, le potentiel de densification sera analysé selon la méthodologie du SCoT.

---

<sup>4</sup> Dans ce contexte, il est considéré qu'une parcelle aménagée est une parcelle artificialisée ou comportant une ou plusieurs installations et utilisée par son propriétaire ou par le public : par exemple, une aire de stationnement publique, une aire de jeux, un jardin public...

### 5.5.1. Le potentiel en « dents creuses »

Le potentiel en « **dents creuses** » s'élève à **27,99 hectares** sur la commune du Tignet.

Il est réparti comme suit :

Localisation	Superficie (ha)
Le Laurent	1,62
La Chapelle	0,55
Cadenière	1,68
Plan de Badueri	1,07
La Savoie	0,40
Vallon du Drak	4,69
Fraisse Longue	2,21
La Ravanelle	0,46
Le Val du Tignet	0,90
Le Collet	0,86
La Martourette	2,10
Saint-Martin	1,41
Les Clots	1,66
Le Castellaras	0,49
La Font du Noyer	1,92
Faïsse Longue	0,21
Les Plasnasteaux	0,28
Le Collet de Bounin	0,25
L'Amourie	2,30
Le Maupas	1,35
Le Pas de Pique	0,18
Les Veyans	0,16
La Font du Roure	1,05
Le Pré Neuf	0,14
Le Village	0,05
<b>TOTAL</b>	<b>27,99</b>

Occupation des sols	Superficie (ha)
Naturel	23,93
Forestier	4,06
<b>TOTAL</b>	<b>27,99</b>

Ce potentiel est réparti dans l'ensemble des parties actuellement urbanisées avec des potentiels différents selon les secteurs. On compte par exemple peu de « dents creuses » dans le village ou hameaux anciens, espaces très denses. Les quartiers résidentiels (soit la quasi-totalité de la commune) comportent quant à eux de nombreuses dents creuses de taille plus ou moins importante.

Plus de **85 % des « dents creuses » sont des espaces dits naturels**, correspondant généralement aux jardins des habitations. Le reste correspondent à des espaces dits forestiers situés dans l'enveloppe urbaine. On ne compte aucun terrain agricole selon la méthodologie employée, la vocation agricole n'existant plus et où aucune reprise d'activité agricole n'est possible, ce qui s'explique notamment par le développement de l'urbanisation qui rend ces terrains difficilement exploitables (accès difficile, pollution...).

À noter que malgré ce potentiel élevé, cela ne signifie pas que l'ensemble des tènements ne seront forcément construits, notamment lorsqu'ils sont difficilement mobilisables (accès difficile, pente importante...).

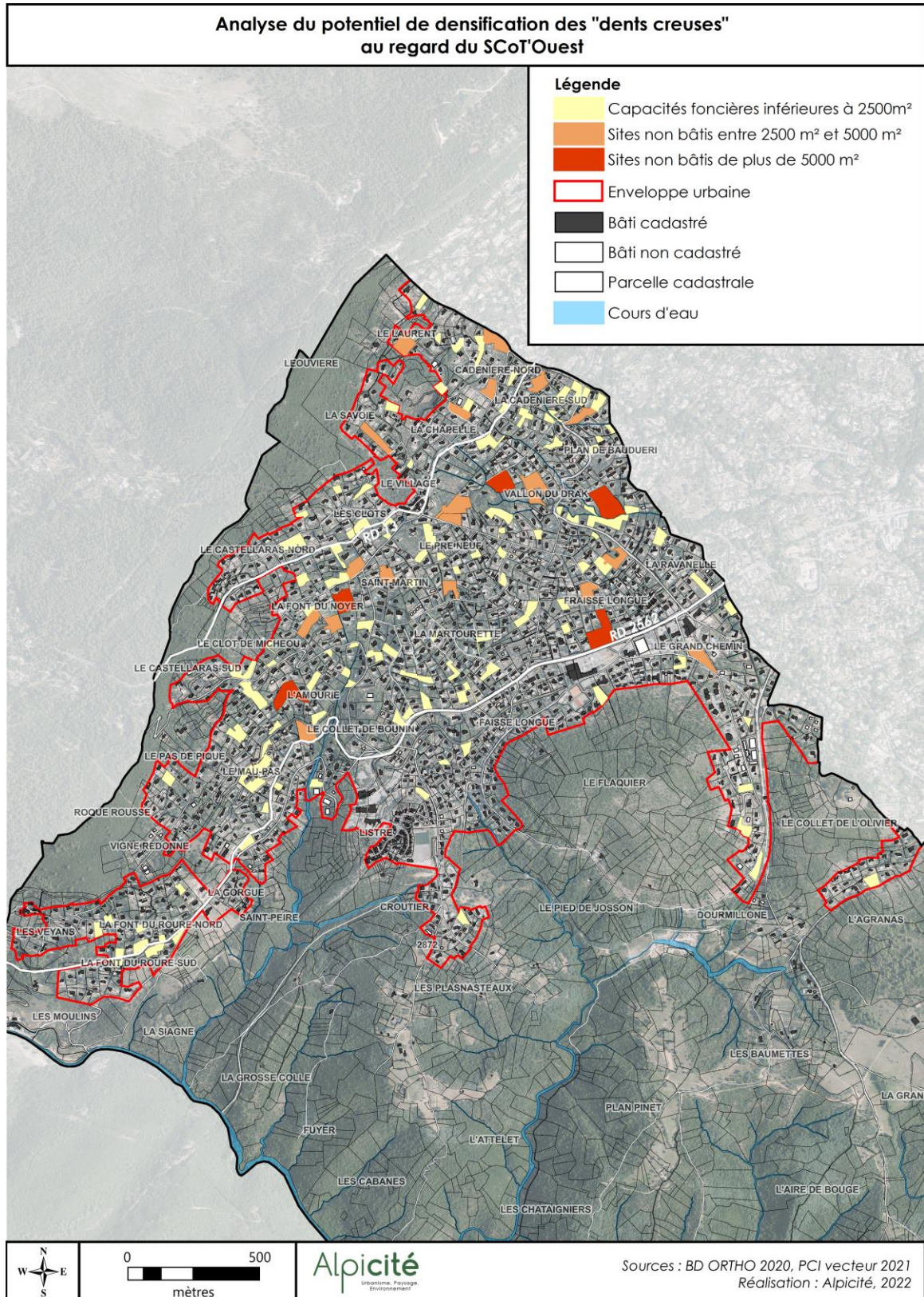






Selon la méthodologie du SCoT, on compte :

- « Capacités foncières » inférieures à 2500 m<sup>2</sup> : 17,38 ha en « dents creuses » ;
- « Sites non bâtis » entre 2500 m<sup>2</sup> et 5000 m<sup>2</sup> : 6,52 ha en « dents creuses » ;
- « Sites non bâtis » de plus de 5000 m<sup>2</sup> : 4,09 ha en « dents creuses ».



### 5.5.2. Le potentiel « BIMBY »

Pour rappel, le potentiel « BIMBY » (ou potentiel par détachement parcellaire) désigne les parcelles déjà bâties (comprenant déjà une ou plusieurs constructions), mais de taille suffisamment importante pour « détacher » une portion et la construire.

Le potentiel a été évalué de manière différenciée en fonction des quartiers. En effet, comme l'analyse de la densité l'a mise en avant, les quartiers de la commune sont plus ou moins denses :

- Sur certains secteurs (nord / nord-ouest notamment), les constructions sont construites sur des terrains généralement très grands (1800 à 2000 m<sup>2</sup>). Il est pertinent d'envisager le découpage de ces parcelles en deux parcelles de 1000 m<sup>2</sup>, ce qui permet à la fois de « densifier » tout en s'inscrivant dans le tissu urbain existant et en étant réaliste (les nouveaux habitants étant généralement en recherche de ce type de logement peu dense, avec un grand jardin). Ainsi, dans ce cas, le potentiel correspond aux tènements de plus de 2000 m<sup>2</sup> ayant été découpés en deux tènements d'au moins 1000 m<sup>2</sup> (l'un contenant la construction existante, l'autre étant vierge et pouvant être construit) ;
- Sur d'autres secteurs, notamment au Val du Tignet et aux quartiers environnants, la densité est plus élevée (terrains d'environ 1400 m<sup>2</sup> voire plus). Dans ce cas, le potentiel correspond aux tènements de plus de 1400 m<sup>2</sup> pouvant être découpés en deux terrains de 700 m<sup>2</sup>, permettant une fois de plus de « densifier » ces secteurs, de proposer des terrains plus petits et potentiellement moins chers (et répondant donc à différents besoins), tout en inscrivant l'urbanisation en cohérence avec l'existant.

Dans les deux cas est prise en compte la capacité à garder l'accès à la construction existante et à accéder à une future construction. En outre, il est considéré que les tènements étant occupés en partie par une piscine ou autre aménagement qualitatif ont très peu de chance d'être découpés pour la vente : aucun potentiel « BIMBY » n'a alors été identifié.

Selon cette méthodologie, le potentiel « BIMBY » s'élève à **11,27 ha** sur la commune du Tignet. Il est réparti comme suit :

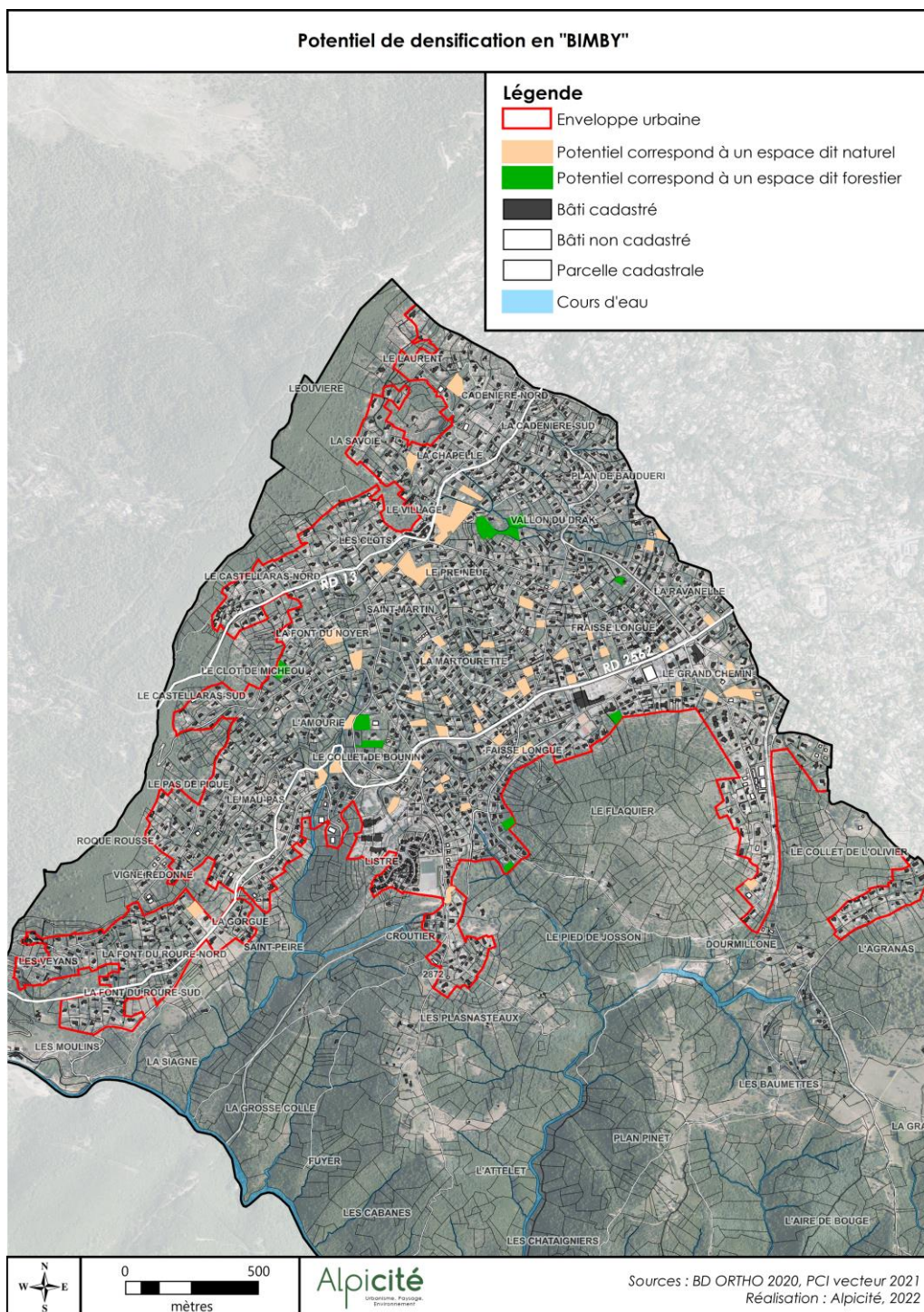
Localisation	Superficie (ha)
La Ravanelle	0,24
Fraise Longue	0,75
La Martourette	1,94
Collet de Bounin	0,71
Faisse Longue	0,89
L'Istre	0,31
Val du Tignet	0,26
Le Grand Chemin	0,70
Le Collet	0,14
La Chapelle	0,21
Vallon du Drak	2,17
Le Pré Neuf	0,98
La Font du Royer	0,85
Le Maupas	0,43
Cadnière-Nord	0,35
Plan de Baudueri	0,11
La Font du Roure	0,23
<b>TOTAL</b>	<b>11,27</b>

Occupation des sols	Superficie (ha)
Naturel	9,12
Forestier	2,15
<b>TOTAL</b>	<b>11,27</b>



Avec la méthodologie proposée, le potentiel est à la fois localisé dans les quartiers peu denses, où l'on recense des tènements de très grande taille et occupé par une seule construction, et pouvant donc être découpés ; mais également dans les quartiers situés le long de la RD 2562, globalement plus denses. On note tout de même un potentiel très faible voire nul sur certains secteurs (le Collet, l'Istre), s'expliquant par la densité de constructions plus élevée limitant de fait les possibilités de découpage de terrain et de densification.

Plus de **80 % du potentiel BIMBY est situé dans des zones dites naturelles**, qui correspondent principalement aux « jardins » des habitations.

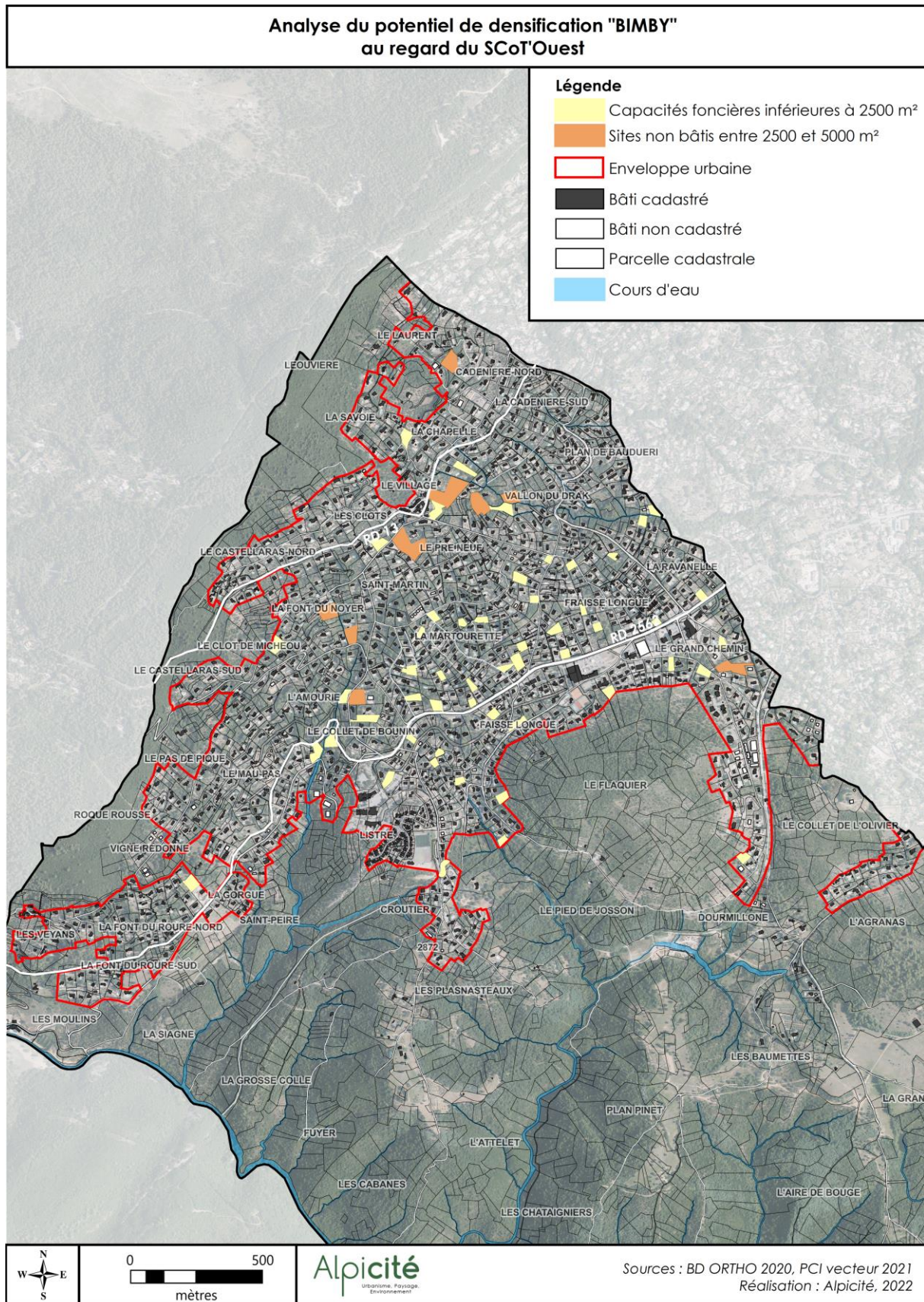


Selon la méthodologie du SCoT, on compte :



- « Capacités foncières » inférieures à 2500 m<sup>2</sup> : 7,24 ha en « BIMBY » ;
- « Sites non bâtis » entre 2500 m<sup>2</sup> et 5000 m<sup>2</sup> : 4,03 ha en « BIMBY » ;
- « Sites non bâtis » de plus de 5000 m<sup>2</sup> : 0 ha en « BIMBY ».

A noter que le SCoT considère ce potentiel comme potentiel de « **renouvellement urbain** ». En effet, en page 19 du SCoT'Ouest, sont données des « *définitions méthodologiques pour mettre en œuvre les documents d'urbanisme* ». Le renouvellement est défini comme « *Processus d'optimisation de l'urbanisation existante soit par l'extension du tissu bâti, la densification par **détachement parcellaire** ou bien la démolition-reconstruction.* » La « densification par détachement parcellaire » correspond bien au potentiel en division foncière (BIMBY) définit ci-avant. Pour rappel, le SCoT considère que le potentiel en **renouvellement urbain ne génère pas de consommation foncière**. Cependant, il y a ici un enjeu d'urbanisation d'espaces non artificialisés, avec donc des enjeux de consommation foncière. Il est donc fait le choix de comptabiliser les tènements de + de 2500 m<sup>2</sup> en consommation foncière.



### 5.5.3. Le potentiel en renouvellement urbain

Définition :

Le renouvellement urbain correspond à la mutation des espaces urbains, qui s'opère par :

- Réhabilitation et réaffectation du bâti vacant ;
- Démolition et reconstruction ;
- Requalification des friches urbaines (espaces artificialisés abandonnés) ou d'espaces artificialisés et peu valorisés...

Le SCoT identifie dans cette logique des **Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain (UPRU)**, correspondant à des « sites déjà urbanisés d'au moins 1 ha, sans effet sur la consommation foncière puisqu'elles sont situées au sein du tissu urbain constitué ». Sur la commune du Tignet sont identifiés deux sites :

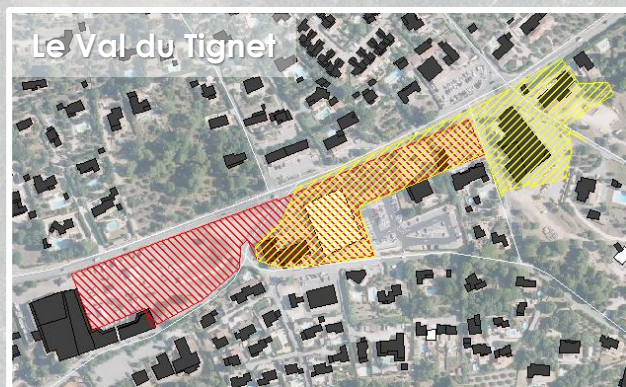
- Un site prioritaire de renouvellement villageois (UPRU-V), pour une superficie d'habitat de 2 ha sur le « Val du Tignet » ;
- 1 site en « Superficie Eco Urbaine » est identifié sur le Tignet : il s'agit de la zone du Grand Chemin.

Pour rappel, selon le SCoT, ce potentiel en renouvellement urbain ne constitue pas une obligation de mise en œuvre.







Ce potentiel n'est pas précisément localisé dans le DOO du SCoT, mais les données géographiques ont été transmises à la commune (données de travail à valeur non officielle). Le potentiel de renouvellement urbain identifié sur la commune par le SCoT est localisé sur la cartographie ci-après.



### Potentiel de renouvellement urbain identifié par le SCoT



#### Légende

-  Renouvellement à vocation de zone d'activités
-  Renouvellement à vocation d'habitat
-  Bâti cadastré
-  Bâti non cadastré
-  Parcelle cadastrale
-  Cours d'eau



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

Sources : BD ORTHO 2020, PCI vecteur 2021, SCoT  
Réalisation : Alpicité, 2022

Le potentiel de renouvellement urbain est divisé en deux secteurs distincts :

- **L'ouest à vocation d'habitat.** Il comprend notamment à l'ouest le grand parking du Carrefour, ainsi que d'autres commerces et leur parking attenant. Cependant, le parking du Carrefour est nécessaire à son activité (il a d'ailleurs récemment été agrandi). Le propriétaire n'a pas émis de volonté de transformer le parking ou le commerce. Il existe également d'autres petits commerces/services qui ont plus capacité à muter, bien qu'aucun projet de renouvellement ne soit pour l'heure envisagé et connu, ceux-ci n'étant pas vacants et étant toujours dynamiques. Ce potentiel pourra par contre être envisagé selon une vision à plus long terme.

Évolution du parking du Carrefour entre 2011 et 2021



Source : Google Maps, 2011, 2021

A l'est, deux bâtiments ont récemment été détruits et remplacé par un nouveau commerce (Lidl) et son parking attenant. Ainsi, il n'est pas envisageable d'identifier du potentiel sur ce secteur ayant déjà fait l'objet d'un renouvellement urbain, d'autant plus pour de l'habitat alors que la vocation économique du secteur a été renforcée ces dernières années.



### Renouvellement urbain sur le secteur du Val du Tignet



Source : BD ORTHO 2017 et 2020

Plus généralement, le **potentiel est quasiment nul sur ce secteur.**

- **L'est à vocation d'activités économiques : Zone d'activité du Grand Chemin.** 4 entreprises sont installées sur cette zone d'activités. L'identification d'un potentiel de renouvellement urbain semble ici plus pertinente. En effet, le potentiel de cette ZAE n'est pas complètement exploité : les locaux d'activités sont parfois vieillissants et des dents creuses peu valorisées subsistent, notamment à l'arrière des constructions.



Avant et arrière de la scierie (en haut) et carrosserie (en bas) à l'est du Val du Tignet



Source : Google Maps, 2012, 2018

En outre, le SCoT prévoit que des « sites de moins de 1 ha » puissent également être identifiés par le PLU en complément des sites identifiés dans le SCoT.

Ainsi, ont été analysés les autres potentiels en renouvellement urbain sur la commune. On constate cependant que :

- La part de logements vacants sur le territoire est d'environ 5,7 %, un taux correct permettant de garantir un turn-over sur la commune et une certaine fluidité dans l'offre de logement. Le potentiel mobilisable par réhabilitation des logements vacants est donc **très faible** ;
- En outre, l'analyse des autorisations d'urbanisme a montré que peu d'opérations de création de logements ont lieu en renouvellement urbain, ce qui est confirmé par les élus. En effet, on constate que les nouveaux logements sont des **nouvelles constructions** sorties de pleine terre qui ont eu pour conséquence d'artificialiser des espaces jusqu'alors naturels, agricoles ou forestiers ;
- Globalement, aucun potentiel facilement mobilisable n'a été repéré.

#### 5.5.4. Grille de sensibilité agricole et naturelle des unités foncières inférieures à 2500 m<sup>2</sup> (logique SCoT)

En sus, le SCoT prévoit que soit réalisée une « grille de sensibilité agricole et naturelle des unités foncières inférieures à 2500 m<sup>2</sup> permettant de repérer des entités agricoles ou de trame verte à protéger au sein des enveloppes agglomérées » [soit de l'enveloppe urbaine qui a été déterminée auparavant].

Les « dents creuses » et « BIMBY » dans l'enveloppe urbaine n'ont pas de caractère agricole existant ou historique. Les espaces non bâtis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qui ont pu avoir une vocation agricole (restanques, oliveraies...) ne sont aujourd'hui plus cultivés, ce qui s'explique notamment par le développement de l'urbanisation qui rend ces terrains difficilement exploitables (accès difficile, pollution...).








En ce qui concerne les éléments de trame verte :

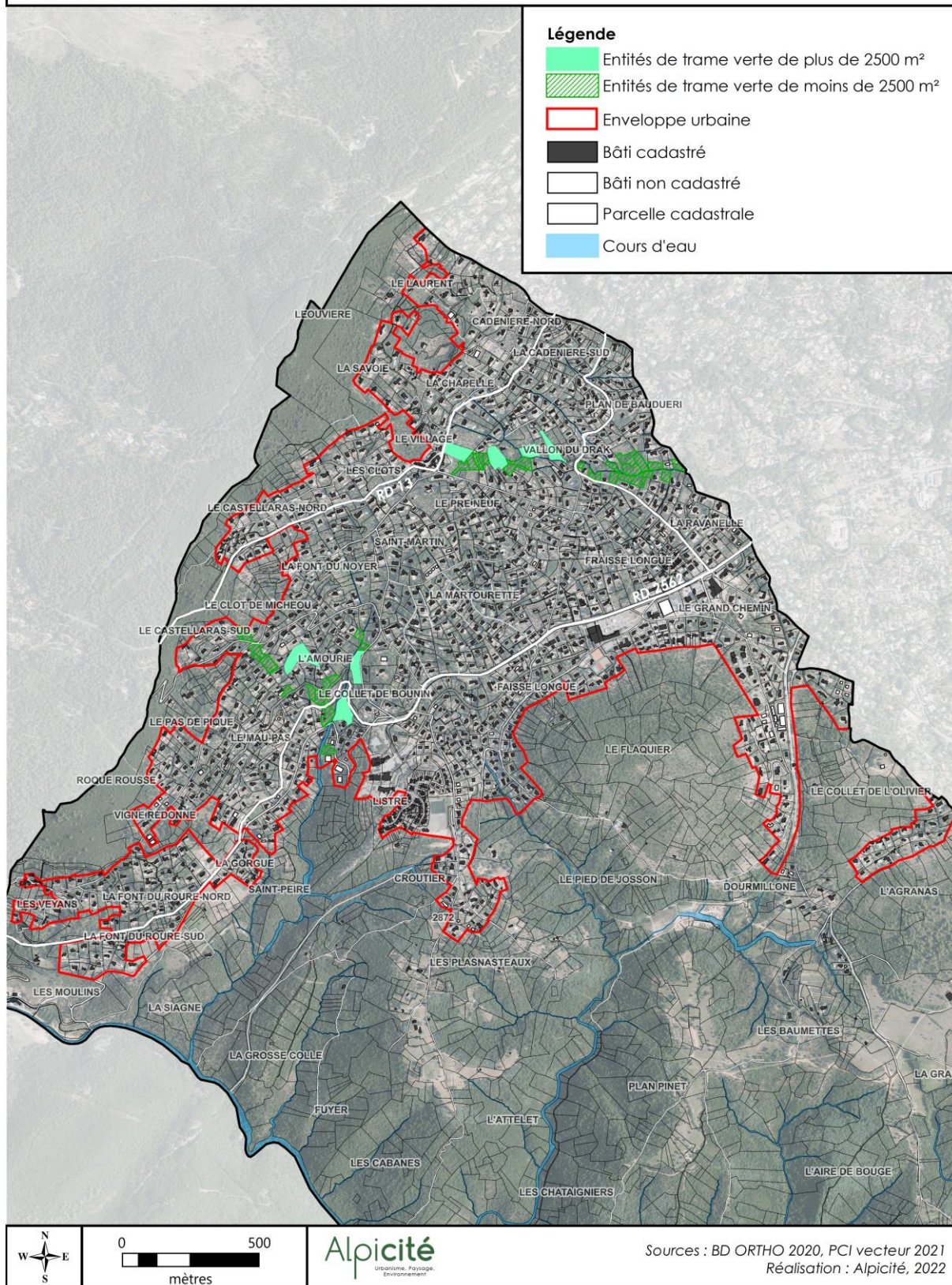
- L'analyse a une fois de plus été effectuée à la parcelle pour plus de précision (les unités foncières regroupant plusieurs parcelles d'un même propriétaire) ;
- De nombreuses parcelles constituant des « dents creuses » ou du potentiel « BIMBY » sont concernées par des éléments de trame verte. Il s'agit principalement de parcelles repérées comme situées sur une continuité écologique repérées dans l'état initial de l'environnement ;
- Les parcelles repérées comme telles ont une superficie totale de 7,34 ha et sont localisées sur la carte ci-après. A noter tout de même que l'on compatibilise en sus 2,92 ha de tènements de plus de 2500 m<sup>2</sup> et correspondant à des entités de trame verte, avec donc également des enjeux environnementaux.

Au-delà de ces éléments, le PLU pourra protéger d'autres éléments à enjeux (paysagers notamment).



### Légende

-  Entités de trame verte de plus de 2500 m<sup>2</sup>
-  Entités de trame verte de moins de 2500 m<sup>2</sup>
-  Enveloppe urbaine
-  Bâti cadastré
-  Bâti non cadastré
-  Parcelle cadastrale
-  Cours d'eau





Ainsi, on constate que le potentiel de densification évalué est très important : il s'élève à presque **15 ha** en considérant les tènements générant de la consommation foncière au sens du SCoT (« 10,61 ha en « dents creuses », et 4,03 ha en « BIMBY » ou détachement parcellaire).

Or, ce potentiel de densification n'est :

- **Pas cohérent avec le SCoT** : il prévoit une consommation foncière limitée à 2 ha à l'horizon 2030 et 1 ha à l'horizon 2040, et 0,3 % de croissance annuelle, ce qui permettrait d'accueillir environ 100 habitants d'ici 2033 sur la commune, nécessitant la création d'environ 50 à 60 logements et donc générant une consommation foncière bien inférieure à 15 ha ;
- **Pas cohérent avec la loi climat et résilience** : elle prévoit une division par 2 du rythme de consommation d'espaces sur la décennie à venir (août 2021 - août 2031) par rapport à la consommation observée sur la dernière décennie (août 2011 - août 2021). Ainsi, la consommation foncière sur la période 2021-2031 doit être de moins de 6,9 ha ;
- **Pas cohérent avec les problématiques territoriales** : réseaux (saturation de la RD 2562, assainissement, voies secondaires sous dimensionnées...), des enjeux paysagers et patrimoniaux.

Il convient de rappeler que le code de l'urbanisme corréle les besoins en fonciers (en densification ou en extension) aux besoins du territoire (logements, activités...).

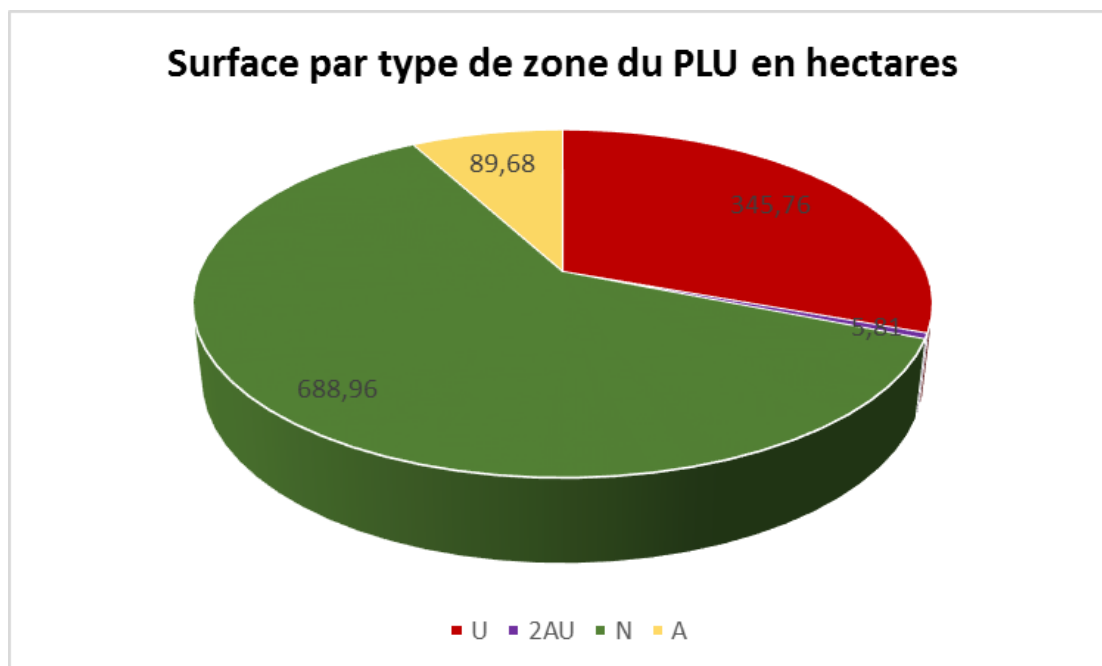
## 5.6. Bilan du PLU actuellement opposable

Pour rappel, l'urbanisation de la commune est actuellement régie par un plan local d'urbanisme qui a été approuvé le 26 janvier 2007. Le document a ensuite été modifié à plusieurs reprises (révisions simplifiées et modifications simplifiées), la dernière modification datant de novembre 2018.

### 5.6.1. Bilan du PLU

Le zonage du PLU en vigueur se divise en quatre secteurs : U, AU, A et N eux-mêmes sous-zonés.

Les surfaces (ha) par type de zone sont réparties comme suit :



Le PLU a divisé le territoire comme suit :

- 345,76 ha, soit 30,59 % de zones urbanisées (U) ;
- 5,81 ha, soit 0,51 % de zones à urbaniser, en l'occurrence des zones 2AU ;
- 89,68 ha, soit 7,93 % de zones agricoles ;
- 688,96 ha, soit 60,96 % de zones naturelles.

On note donc une prédominance d'espaces classés en zone naturelle. Les zones urbanisées représentent quant à elles 1/3 de la superficie totale de la commune. On retrouve également une part non négligeable de zones agricoles. Enfin, les zones à urbaniser sont très limitées.

Le PLU précédent a également institué des protections permettant de préserver les massifs forestiers des reliefs du territoire avec des EBC et des espaces verts remarquables situés en zone urbaine.

De nombreux emplacements réservés ont été mis en place afin de créer ou d'élargir des voies et ainsi améliorer la circulation dans la commune et désenclaver les quartiers. Ceux-ci ont été peu utilisés par la commune.

**A noter que les zones 2AU inscrites au PLU en vigueur sont aujourd'hui caduques.** En effet, l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (version de 2018 qui s'applique) prévoit que :

*«Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*[...]*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les **neuf ans suivant sa création**, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

Ainsi, les zones AU n'étant pas été urbanisées dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU en 2007, celles-ci ne sont plus ouvertes à l'urbanisation.

**Secteur "Castellanas"**

Zoom de 1:2000ème

**Secteur "Isère"**

Zoom de 1:2000ème

**Secteur "Grosse Côte"**

Zoom de 1:2000ème

**Commune de Le Tignet**

**Plan Local d'Urbanisme**  
Modification n°2

**Planche générale**

1/7500 ème

**Légende :**

- N : Nom de zone
- - - : Limite de zone
- [Hatched Box] : Emplacement réservé
- (10 CS) : Emplacements Réservés pour voies publiques à créer ou à élargir ou ouvrages publics
- (10 CS) : 1<sup>er</sup> d'implantation
- [Dashed Line] : Itinéraire
- [Orange Box] : Risque glissement et éboulement élevé, secteur inconstructible (étude géotechnique CETE)
- [Green Box] : Espaces Boisés Classés
- [Red Hatched Box] : Zone non aedificandi
- [Light Green Box] : Espace vert remarquable



### 5.6.2. Le potentiel mobilisable du PLU en vigueur

L'analyse suivante est basée sur les mêmes principes que ceux utilisés pour estimer le potentiel de densification. Cette fois-ci, **le potentiel du PLU en vigueur est estimé au regard de son zonage.**

Ainsi, le potentiel du PLU comprend à la fois le potentiel de densification évalué ci-avant (« dents creuses » et « BIMBY ») auquel ont été rajoutées toutes les parcelles classées en zone U et AU (urbanisables) situées en dehors de l'enveloppe urbaine définie ci-avant.

Ont été exclus de ce potentiel les parcelles concernées par un emplacement réservé, par une prescription de protection (notamment les « espaces verts protégés » dans le règlement actuel), mais aussi les parcelles concernées par des risques (autres que classées en zone UCpri, pour lesquelles le règlement actuel renvoi vers le PPRif). En outre, le règlement actuel prévoit que, en zone UB, UC, UD et UZ les constructions doivent être implantées à 20 m minimum de l'axe de la RD 2562. Ainsi, toutes les parcelles situées le long de la RD 2562, classées en zone UB, UC, UD et UZ et dont ce recul minimum des constructions génère une impossibilité de construire ont été retirées du potentiel mobilisable du PLU en vigueur.

Le potentiel mobilisable du PLU en vigueur est réparti comme suit :

#### Bilan des surfaces et potentiel mobilisable du PLU en vigueur

Type de zone du PLU	Zone du PLU	Surface (ha)	% de la surface totale	Potentiel mobilisable total (ha)
<b>Urbanisé</b>	UA	0,62	0,05%	0,00
	UAri	0,24	0,02%	0,00
	UB	7,19	0,64%	0,55
	UBh	1,63	0,14%	0,00
	UC	186,93	16,54%	29,03
	UCp	132,53	11,73%	28,78
	UCpri	3,86	0,34%	0,00
	UD	7,22	0,64%	0,86
	Uza	1,78	0,16%	0,83
	Uzb	3,76	0,33%	3,77
<b>Sous-total</b>		<b>345,76</b>	<b>30,59%</b>	<b>63,82</b>
<b>A urbaniser</b>	2AUh	1,80	0,16%	Plus constructibles (zones 2AU de plus de 9 ans)
	2AUt	4,01	0,35%	
<b>Sous-total</b>		<b>5,81</b>	<b>0,51%</b>	<b>0,00</b>
<b>Agricole</b>	A	13,74	1,22%	0,00
	Ap	8,37	0,74%	0,00
	Ari	67,57	5,98%	0,00
<b>Sous-total</b>		<b>89,68</b>	<b>7,93%</b>	<b>0,00</b>
<b>Naturelle</b>	N	688,96	60,96%	0,00
<b>Sous-total</b>		<b>688,96</b>	<b>60,96%</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>		<b>1130,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>63,82</b>

Dans ce PLU, le potentiel constructible mobilisable s'élève à **63,82 hectares**.

Il est exclusivement situé en zone U et en grande majorité **en zones UC et UCp** (total de 57,81 ha sur ces zones, soit plus de 90 % du potentiel mobilisable total). On retrouve également du potentiel mobilisable sur les secteurs à caractère économique (UD, Uza et UZb). Les zones 2AU, ayant plus de 9 ans et n'ayant pas fait l'objet de projet ne sont selon la Loi ALUR plus constructibles. De fait, elles ne sont pas comptabilisées dans le potentiel mobilisable.

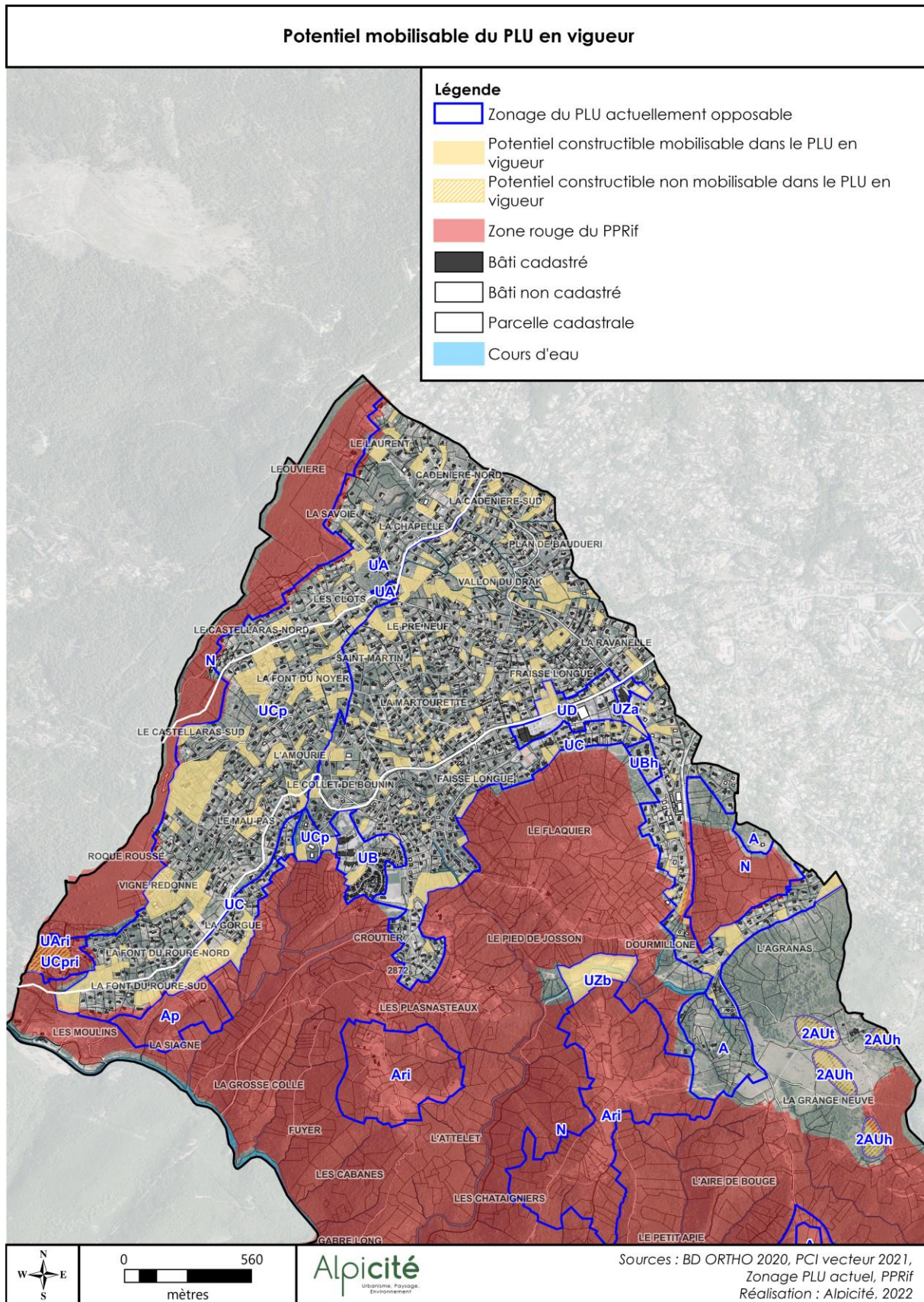
**Le potentiel mobilisable est supérieur au potentiel de densification estimé à l'intérieur des PAU** (voir analyse ci-avant). Les zones U du PLU actuellement opposable sont en effet très larges, et intègrent de nombreux terrains non urbanisés en extension, qui sont donc constructibles.

Du fait de l'ancienneté du document d'urbanisme (bien que mis à jour mais ayant fait l'objet de modifications mineures) et des choix réalisés dans le passé en matière d'urbanisme, le potentiel d'urbanisation au regard de document est important et apparaît surdimensionné (absence de CES, suite à la suppression des COS).

À l'application de son PLU en 2007, environ 75 à 80 ha étaient constructibles en zone U en « dents creuses » et en extension. Aujourd'hui, il reste près de 55 ha de disponibles à la construction soit environ **80 % de la surface totale urbanisable** à l'approbation du PLU.

**La commune du Tignet connaît donc un très fort taux de rétention de ces terrains constructibles qui s'est observé ces 15 dernières années avec l'application du PLU actuellement opposable.**

A noter que sur le potentiel « **BIMBY** », bien que plus difficile à évaluer que pour les « dents creuses », la **rétention est supérieure à 95 %**. Le potentiel est donc bien plus difficilement mobilisable, dû au fait que peu de propriétaires souhaitent découper et vendre une partie de leur terrain.





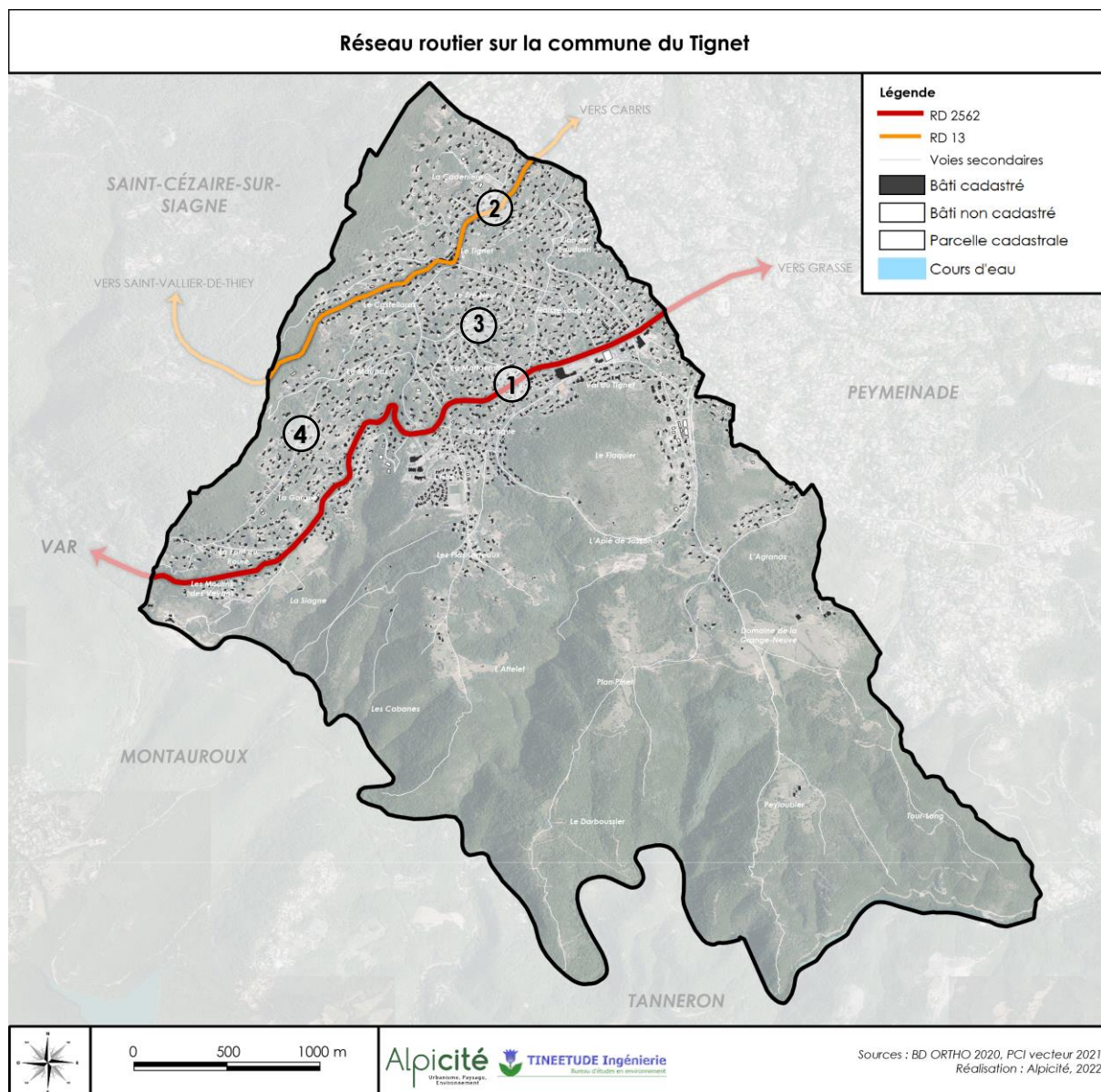
## Chapitre 3 : Réseaux et pollutions

### 1. Déplacements et stationnement

#### 1.1. Voiries

La voirie sur le territoire communal du Tignet est structurée par un **axe principal** (RD2562), un **axe secondaire** (RD13) et des **voies de desserte locale** :

- L'accès sur la commune du Tignet se fait par la **RD2562** (voir photo n°1 sur la carte suivante), reliant Grasse à Draguignan. Cette voie traverse la commune d'ouest en est. Elle permet de desservir les principaux pôles économiques et d'équipements, à savoir le Val du Tignet et l'Istre, mais également des quartiers résidentiels (le Maupas, les Veyans...). Cette double-voie relativement bien aménagée est le support d'importants flux (voir partie suivante) ;
- L'accès au Nord de la commune se fait **RD13** (voir photo n°2 sur la carte suivante), seconde voie d'accès au territoire tignetan, par Saint-Cézaire-sur-Siagne au nord-ouest et par Spéracèdes au nord-est. Cette double-voie permet de desservir de nombreux quartiers résidentiels de la partie nord de la commune ;
- Les circulations internes au territoire tignetan se font par des **routes communales** (voir les photos n°3 et n°4 de la carte suivante pour des exemples). Ces routes relient les différents quartiers, bien que l'on note tout de même de nombreux chemins en impasse ne permettant pas un maillage fonctionnel du territoire. Elle se composent de chemins qui sont, pour la plupart, sources de **conflits d'usages de par leur faible gabarit, leur sinuosité et / ou leur pente**. On notera également une qualité du revêtement souvent de mauvaise qualité ainsi que l'absence d'accotements...



RD 2562

Source : Google Maps, 2021



RD 13

Source : Google Maps





Chemin de la Martourette

Source : Google Maps



Chemin des Moulins

Source : Google Maps

## 1.2. Études de la mobilité sur la commune du Tignet

Cette partie s'attache à présenter les études réalisées sur la commune du Tignet en 2010 et 2021.

### Etude circulation ATT - 2010

Cette première étude montre que les problèmes de circulation de RD2562 sont **concentrés en aval de la commune**, notamment à partir de Peymeinade :

- Poste de comptage RD2562 au Pont de Siagne : Trafic modeste, du même niveau que celui sur la RD13 / Légère pointe le matin dans les 2 sens / Un pic le soir vers l'Ouest ;
- Poste de comptage RD13 Le Tignet – Route de Saint-Cézaire : Trafic modeste / Un pic le matin vers Le Tignet et la RD2562 / Un pic le soir en sens inverse ;
- Poste de comptage RD2562 entre RD11 et Peymeinade : Trafic soutenu / Un pic le matin vers l'Est / Un pic en sens inverse le soir.

Malgré cela le trafic de transit à travers Le Tignet est non négligeable : il représente 300-400 uvp<sup>5</sup>/h par sens et compte pour :

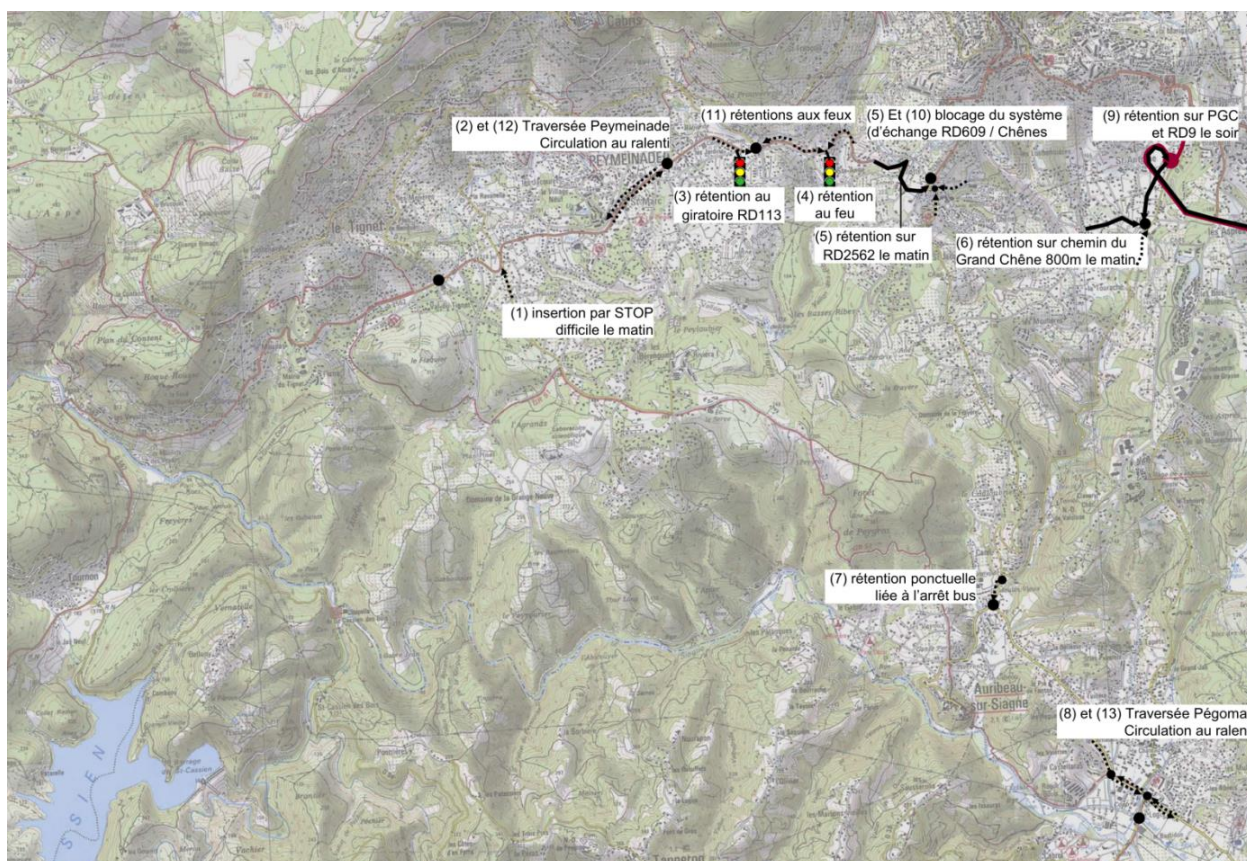
- 50-60% du trafic sur la RD2562 en entrée/sortie de commune côté Peymeinade ;
- 30-40% de la circulation au sein du village.

---

<sup>5</sup> Unité de Véhicule Journalier



### Résultats de l'étude circulation ATT de 2010



Niveau	Trafic Journalier Deux Sens	Trafic Horaire pour Un Sens
très faible :	inférieur à 1 000 véh/j	inférieur à 50 véh/h
faible :	entre 1 000 et 4 000 véh/j	entre 50 et 200 véh/h
modeste :	entre 4 000 et 8 000 véh/j	entre 200 et 400 véh/h
soutenu :	entre 8 000 et 12 000 véh/j	entre 400 et 600 véh/h
élevé :	entre 12 000 à 16 000 véh/j	entre 600 et 800 véh/h
très élevé :	supérieur à 16 000 véh/j	supérieur à 800 véh/h

#### Giratoire RD2562/avenue Hôtel de Ville Le Tignet

C'est le giratoire marquant l'entrée du village du Tignet. C'est un giratoire à 4 branches puisque le chemin de la voie romaine se pique sur le même carrefour au Nord. Il s'agit d'un giratoire de gabarit moyen, avec toutes les entrées à 1 voie.

La RD2562 est la branche la plus chargée en entrée le matin (flèche rouge) (330 uvp/h). La RD2562 Peymeinade est la branche la plus chargée en entrée le soir (flèche bleue) (440 uvp/h).

Il n'a pas été relevé de problème d'écoulement.



#### Giratoire RD2562/RD11 Le Tignet

C'est le giratoire permettant le rabattement de la RD11 Saint-Cézaire / Le Tignet sur la RD2562. C'est en fait un giratoire à 5 branches puisque le centre commercial et un accès lotissement se piquent sur ce même carrefour. Il s'agit d'un giratoire de gabarit moyen, avec toutes les entrées à 1 voie.

La RD2562 Draguignan est la branche la plus chargée en entrée le matin (flèche rouge) (520 uvp/h). La RD2562 Grasse est la branche la plus chargée en entrée le soir (flèche bleue) (660 uvp/h).

Il n'a pas été relevé de problème d'écoulement.



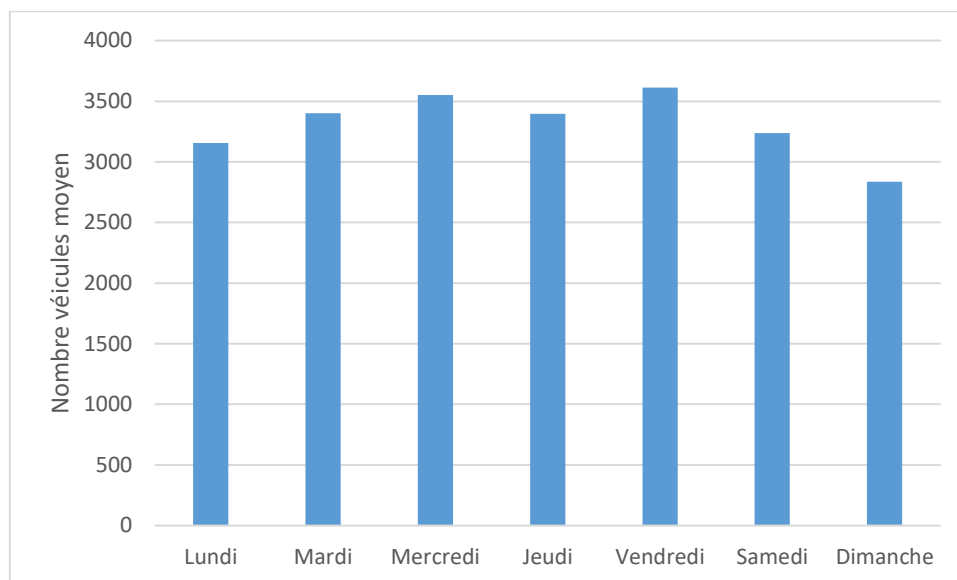


## Comptage routier – 2021

En complément, un comptage routier des véhicules sur la RD 2562 sur la commune du Tignet a été réalisé en 2021, entre avril et août. L'ensemble des véhicules circulant dans la direction Grasse → Var ont été comptabilisés.

Sur cette période, la moyenne journalière de véhicules circulant sur la commune est de **3 315 véhicules**, qui sont répartis selon les jours comme ceci :

Débit moyen par type de jour



Source : Bilan journalier périodique, 2021  
Informations par catégorie de jour

Information par catégorie de jour	SVF		DF		JO		TCJ	
Moyenne journalière période brute	3360		2769		3454		3315	
Heure de pointe du matin et débit	21/08 à 12h	371	18/07 à 12h	426	03/08 à 12h	316	18/07 à 12h	426
Heure de pointe de l'après-midi soir et débit	13/07 à 18h	400	08/08 à 13h	387	07/07 à 19h	810	07/07 à 19h	810
% du trafic moyen mensuel de nuit	4,85		4,64		3,98		4,22	
% des véhicules dans la classe la plus pratiquée	65% entre 50 à 70 km/h		63% entre 50 à 70 km/h		65% entre 50 à 70 km/h		64% entre 50 à 70 km/h	

### Légende :

SVF=Samedis et veilles de fériés

DF=Dimanches et fériés

JO=Jours ouvrés

TCJ=Toutes catégories de jour

Matin=0h-12h, Après-Midi et soir =12h-24h, Nuit=22h-6h

Source : Bilan journalier périodique, 2021

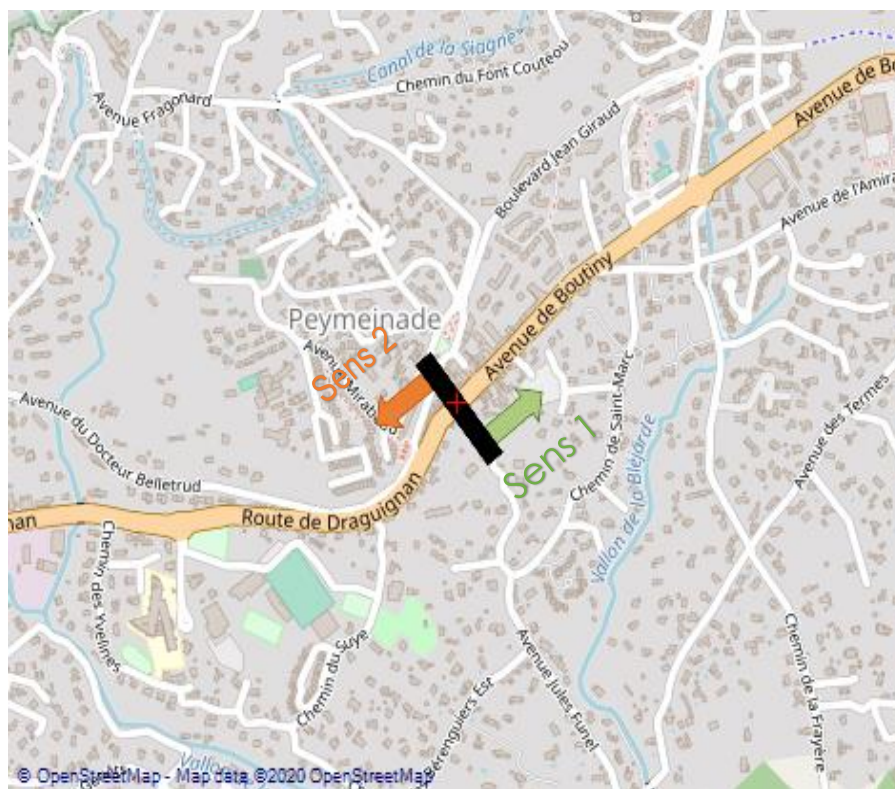
Les débits sont donc particulièrement importants sur cette route départementale, notamment **durant la semaine**.

## Etude du trafic routier Lee Sormea – 2020

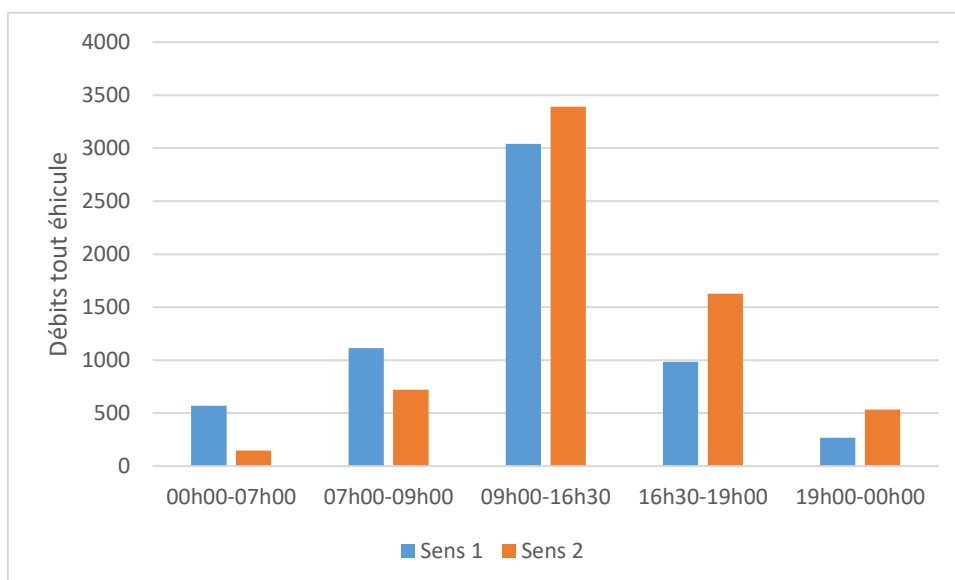
Enfin, d'après une étude du trafic routier sur la RD 2562 sur la commune voisine de Peymeinade réalisée par Lee Sormea en novembre 2020, outre des débits plus importants en semaine, le nombre de véhicules est :



- Plus élevé le matin en direction de Grasse (sens 1 sur la carte ci-après) ;
- Plus important le soir depuis Grasse (sens 2 sur la carte ci-après).



Exemple de débits tout véhicule recensés un mardi le long de la RD2562



Source : Comptage routier, Lee Sormea, 2020

Cette analyse est similaire sur la commune du Tignet, qui subit les mêmes **migrations pendulaires** (allers-retours quotidiens des personnes entre leur travail et leur domicile).

En effet, les habitants du Tignet et des communes alentours travaillent en grande proportion dans les **pôles d'emploi**, à savoir principalement Grasse et Cannes. Ils empruntent

systématiquement la route départementale **RD 2562** pour se rendre à Grasse (seule axe important direct) et en grande partie pour se rendre à Cannes (les habitants du Var peuvent aussi emprunter la RD37 puis l'A8, sans emprunter la RD 2562).

Or, la commune du Tignet est située « sur la route » en direction de Grasse et Cannes pour de nombreux habitants des communes voisines (Saint-Cézaire-sur-Siagne, Montauroux, Mons...). Le matin, elle doit donc supporter cet afflux de véhicules, outre les déplacements inters (familles déposant les enfants à l'école / collège...). A l'inverse, le soir, la commune du Tignet subit un nouvel afflux de véhicules, cette fois-ci des personnes retournant à leur domicile.

Durant les heures de pointe, la circulation est tellement importante qu'elle génère des **embouteillages**, en plus de **nuisances** (pollution, bruit) pour les habitants de la commune.

**Cette saturation de la RD2562 constitue un enjeu majeur pour la commune en matière de choix de développement, enjeu relevé de manière spécifique par le SCoT.**

**A noter que des réflexions sont en cours sur le prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne par l'Ouest d'Auribeau-sur-Siagne et le passage au Sud de Peymeinade et du Tignet (intégré au SCoT), ce qui permettrait de répondre partiellement à la problématique de circulation.**

### 1.3. Stationnement

Les aires de stationnement ou parkings publics sur la commune se localisent à proximité des lieux publics ou/et des établissements publics. Certaines voies traversant des zones résidentielles accueillent du stationnement le long de la voirie.

Les principaux parkings ou aires de stationnement publiques sont :

#### Pôle équipement réunissant l'Hôtel de ville et l'école

- Autour du pôle de l'Hôtel de ville :
  - 55 places marquées le long de la voirie d'accès à la mairie dont 1 place réservée aux personnes handicapées depuis sa récente rénovation ;
  - Environ 20 places non marquées supplémentaires sur le terrain en face de la mairie.
- En face de l'école sur l'avenue de l'Hôtel de ville :
  - 76 places marquées sur un parking public.
- Sur la voie de l'école :
  - 23 places marquées.
- En face de l'école :
  - 48 places de stationnement marquées sur un parking public.
- En face de la bibliothèque :

- Un petit parking (3 u 4 places) a été créé devant l'entrée afin de permettre l'accès direct à la Bibliothèque municipale par les personnes à mobilité réduite (réalisation par les services techniques).

**Sur l'ensemble du secteur du pôle équipement réunissant l'Hôtel de ville et l'école, on compte un total de 222 places.**

### Vieux village

- Rue des Ormeaux :
  - 12 places marquées sur une aire de stationnement ;
  - 4 places marquées plus 1 PMR sur une autre aire de stationnement.
- Impasse du Tilleul :
  - 36 places marquées.

**Sur l'ensemble du vieux village, on compte un total de 52 places.**

### Cimetière

- Chemin des Laurents :
  - 25 places marquées ;
  - 4 places PMR marquées.

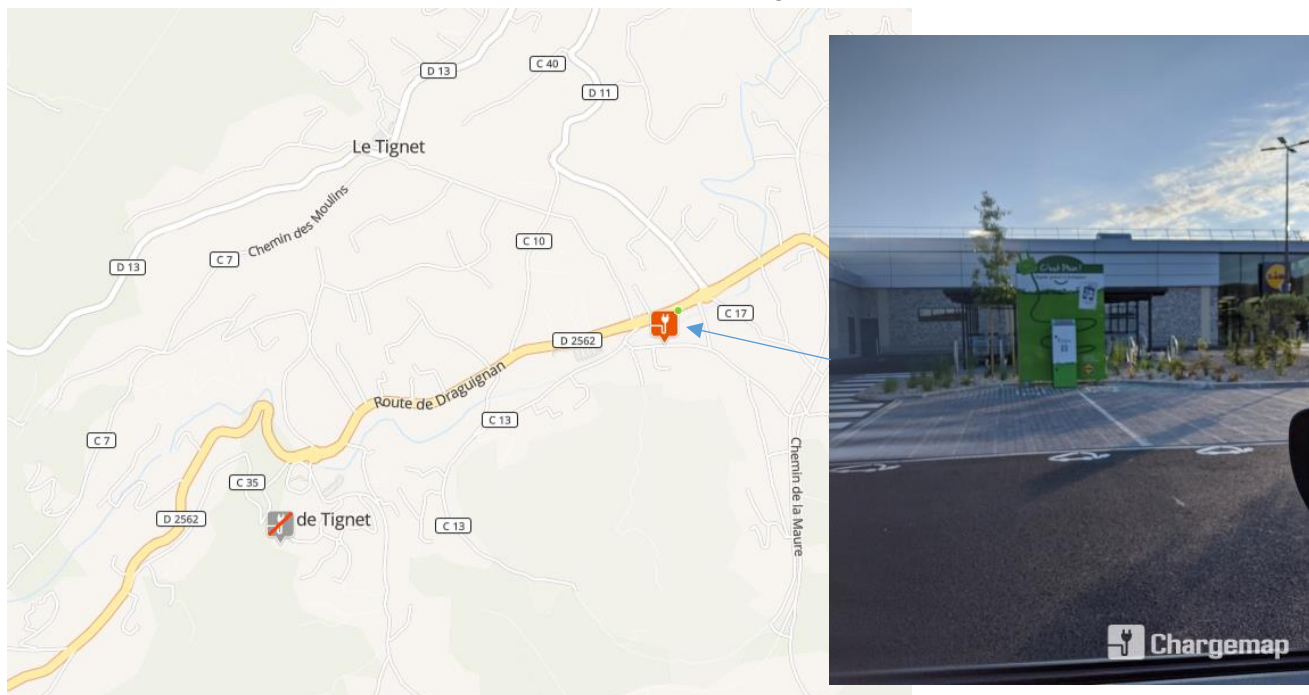
### Autres secteurs de la commune

- Autour du stade et aire de sport :
  - Environ 25 places non marquées.
- Autour du Tennis Club
  - Environ 20 places non marquées.
- Autour du Tennis Club
  - Environ 20 places non marquées.

On trouve 2 bornes électrique sur la commune. Celles-ci sont localisées sur le parking du Lidl, au niveau de la zone économique du Val du Tignet. 2 autres sont également hors d'usage au niveau de l'Istre.



### Localisation des bornes rechargeables



Source : <https://fr.chargemap.com/map>

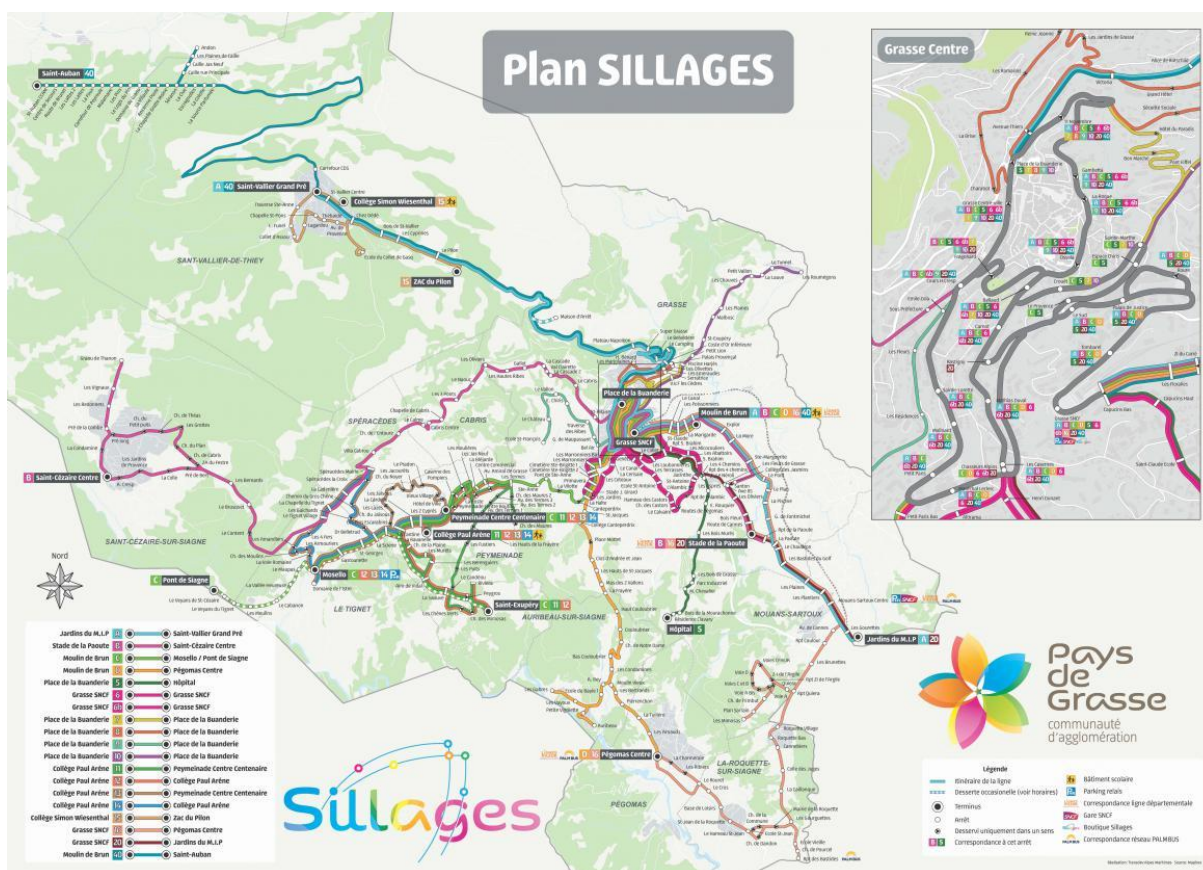
### 1.4. Transports en commun et alternatifs

**Les transports en commun intercommunaux** sont gérés par le réseau Sillage pour le compte de la CAPG. Le Tignet est desservi par **5 lignes de transport urbain** :

Ligne	Destinations	Ecoles desservies	Collèges desservis	Lycées desservis
<b>B</b>	La Paoute - Moulin de Brun - Gares - Le Thouron M.I.P - Cabris Centre - Spéracèdes Mairie - Saint-cezaire Centre		Carnot, Fénelon, Les Jasmins, Saint-Hilaire	Alexis de Tocqueville, Amiral de Grasse, Fénelon, Francis de Croisset, Léon Chiris
<b>C</b>	Moulin de Brun - Gares - Les Casernes - La Halte - Peymeinade Centre Boutiny - Mossello - Pont de siagne		Canteperdrix, Carnot, Fénelon	Alexis de Tocqueville, Amiral de Grasse, Fénelon, Francis de Croisset, Léon Chiris
<b>12</b>	Collège Paul Arène - Les Termes - Les Murêts - St Exupéry - Collège Paul Arène	Saint Exupéry	Paul Arène	

13	Collège Paul Arène - Peymeinade Centre Centenaire - Les Jaisous - Mossello > Domaine de l'Istre - Spéracèdes Mairie - Collège Paul Arène - Peymeinade Centre Centenaire.		Paul Arène	
14	Collège Paul Arène - Peymeinade Centre Centenaire - Les Jaisous - Mossello - Domaine de l'Istre - Spéracèdes Mairie - Les Hautes de la frayère - Collège Paul Arène - Peymeinade Centre Centenaire		Paul Arène	

Ligne de transports urbain



Source : Sillages, Pays de Grasse, disponible sur : <https://sillages.paysdegrasse.fr/plan-des-lignes-urbaines>

Le maillage sur la commune permet globalement de desservir l'ensemble des secteurs urbanisés, avec tout de même des quartiers plus ou moins éloignés des arrêts de bus.

Sillage gère également des **transports scolaires** qui desservent les maternelles, primaires, collèges et lycées.

Enfin, un système de **transport à la demande** est mis en place pour les usagers les plus éloignés du réseau urbain.

Par ailleurs :

- Les lignes d'azur du Conseil départemental ne passent pas par Le Tignet ;
- La gare SNCF la plus proche se trouve à Grasse ;
- Une site internet facilite les déplacements en rassemblant les réseaux du Conseil départemental, de la Région PACA et des différentes intercommunalités avec la compétence transport (8 AOT + Monaco) : [Home Page - Votre réseau ZOU \(maregionsud.fr\)](http://Home_Page_-_Votre_reseau_ZOU_(maregionsud.fr)) ;
- La commune du Tignet ne compte aucune aire de covoiturage. La plus proche se situe à Peymeinade, le long de la RD 2562 et comprend 69 places. A noter que la CAPG s'est engagée à développer sur son territoire le covoiturage domicile-travail. Ainsi, depuis le 1er septembre 2020, elle subventionne les trajets en covoiturage sur l'application Klaxit pour tout le Pays de Grasse et ses habitants.

## 1.1. Les modes de déplacements doux

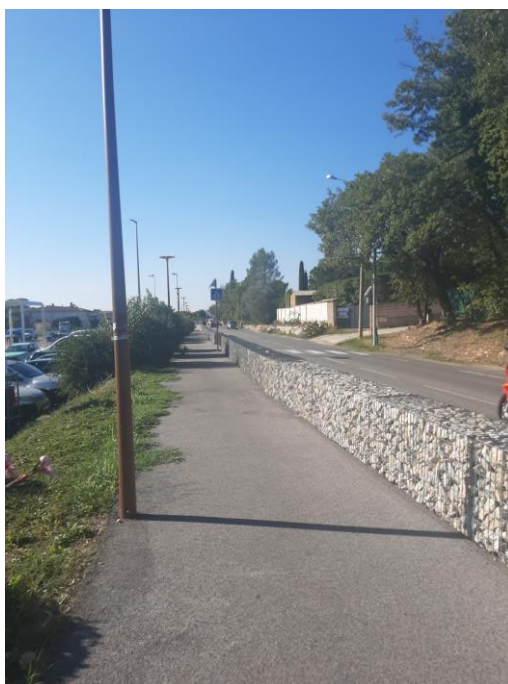
### 1.1.1. Les cheminements piétons et les chemins de randonnée

Sur l'ensemble de la commune, les déplacements piétons se font essentiellement sur les secteurs d'équipements et de services.

La commune a créé une voie mixte d'environ 1,5 km le long de la RD 2562 et permet d'effectuer la jonction entre le quartier de l'Istre et le Val du Tignet.



### Aménagements piétonniers au Val du Tignet



Source : Alpicité

Mise à part cela, il n'existe aucun aménagement spécifique piétonnier sur la commune. La commune fonctionne globalement sur un système de déplacement basé sur la voiture individuelle.

Cependant, les secteurs exclusivement résidentiels, de par la configuration de la voirie (voie de desserte résidentielle), permettent d'avoir un certain partage des voies entre piétons et voitures.

On note également la volonté de la Municipalité de développer les modes de déplacements doux. Elle a en ce sens commandité une étude pour l'aménagement d'une coulée verte au niveau du Chemin du Flaquier Sud et du chemin de la Maure, qui manque aujourd'hui de structure avec des problèmes de conflit d'usage et un manque de sécurité et de confort.

Les objectifs sont de :

- Concevoir un espace de promenade et de détente de proximité, en lien avec la centralité du Val du Tignet, les chemins de balade dans les zones naturelles, la zone d'Apié de Josson et le domaine de Grange Neuve ;
- Faire de ce lieu un espace de rencontre, de loisirs et de détente intergénérationnel à usage des habitants du quartier, de la commune et des visiteurs ;
- Réaliser un aménagement accessible à tous et sécurisé pour tous les usages ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration.

Par ailleurs, la commune est traversée par le GR 51 « Balcon de la Méditerranée » du Nord-ouest au Sud-est. Ce chemin de grande randonnée relie Menton à Gourdon à travers l'ensemble des Alpes-Maritimes sur une distance de 101 km.

### 1.1.2. Les réseaux cyclables

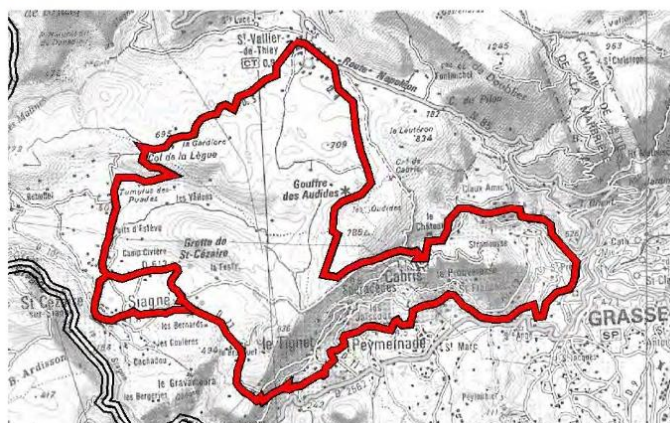
Les cyclistes peuvent utiliser la voie mixte créée sur la commune le long de la RD2562.

Mais globalement, les déplacements vélos ne sont pas favorisés en dehors des grands axes sur le Tignet du fait de l'usage et de l'organisation de la voirie : absence de trottoirs, revêtement détérioré à certains endroits, suroccupation de la voirie par des panneaux et enseignes, coupures multipliées entre chaque aire commerciale.

On trouve également un **circuit sur les hauteurs du Pays Grassois qui permet de relier un certain nombre de sites touristiques avec des vues magnifiques sur le littoral**. Mais un certain nombre de **problématiques liées aux fortes fréquentations routières** se posent sur certains tronçons, comme entre le Tignet et Grasse.

#### Circuit du pays Grassois

Longueur totale du circuit : 38 Km  
Dénivelée : + 500 m

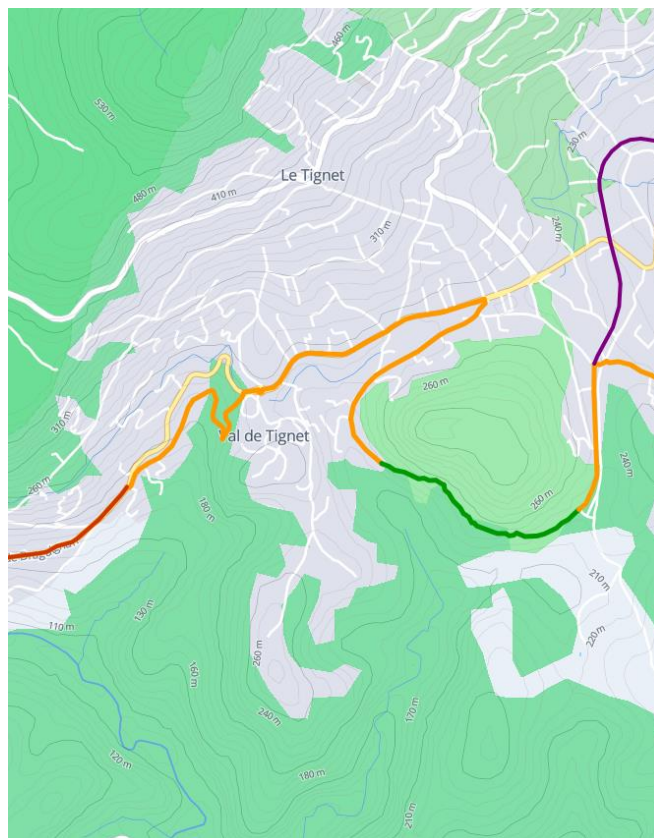


Sous l'effet du Schéma départemental des pistes cyclables, le département a investi dans les aménagements cyclables, principalement sur les deux axes majeurs de La « Route de la Méditerranée » (Eurovélo) et de la « Route des Balcons d'Azur » :

- **L'Eurovélo** : Cet itinéraire baptisé "Route de la Méditerranée" (de Cadix à Athènes) compte 98 kilomètres (km) en territoire maralpin : 27 km entre Mandelieu-La Napoule bord de mer et Le Tignet, par la vallée de la Siagne, et 71 km le long du littoral jusqu'à Menton. Environ 1/3 est réalisé à ce jour en aménagement spécifique, mais l'itinéraire est praticable aujourd'hui car jalonné en totalité au besoin sur des itinéraires provisoires ;
- **La Route des Balcons d'Azur** : Un itinéraire entre Le Tignet, Grasse, Vence et Le Broc reprenant principalement l'axe de **l'ancienne voie ferrée des Chemins de Fer de Provence**. Cet itinéraire est inscrit au SCoT.

Dans son Plan vélo 2028, le département prévoit d'ici 2028 à poursuivre la création d'aménagement cyclables.

### Zoom sur Le Tignet concernant l'itinéraire de l'EuroVelo route n°8



Source : francevelotourisme.com

### Itinéraire de la Route des Balcons d'Azur



Source : Site du département des Alpes-Maritimes, La route des Balcons d'Azur



## 2. Gestion et protection de la ressource en eau

### 2.1. Gouvernance

Sources : RECB, Rapport sur le prix et la qualité du service, 2020 ; Entretien en date du 03/11/2022 avec Gregory DESSAUW, Directeur des services techniques à la RECB ; Révision 2016 du zonage d'assainissement.

**La régie des Eaux du Canal Belletrud (RECB)**, Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) et créée au 1er janvier 2010, assure les services publics de l'eau potable, de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif.

Cette régie regroupait initialement les 6 communes de Peymeinade, **Le Tignet**, Speracedes, Cabris, Saint- Cezaire-sur-Siagne et Saint-Vallier-de-Thiey désormais identifiées comme le **secteur du « Moyen Pays »**. **La commune du Tignet est donc comprise au sein du secteur « Moyen Pays »**.

Sous l'impulsion de la loi NOTRe, les compétences Eau Potable et Assainissement collectif / non collectif ont été transférées au 1er janvier 2020 à la **Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse**. Afin de préparer ce transfert, 12 nouvelles communes, dont la gestion de ces services était précédemment assurée en régie communale, ont rejoint le Syndicat et la Régie des Eaux du Canal Belletrud au 31 décembre 2019. Ces 12 communes sont désormais identifiées comme le **secteur du « Haut Pays »** de la Régie des Eaux du Canal Belletrud.

La RECB assure donc désormais en toute autonomie et en direct pour ces 18 communes tout ou partie des compétences suivantes :

#### Eau Potable

- Protection du point de prélèvement
- Production
- Traitement
- Transfert
- Stockage
- Distribution

#### Assainissement collectif

- Collecte
- Transport
- Dépollution
- Contrôle de raccordement
- Élimination des boues produites

#### Assainissement non collectif

- Contrôle des installations.

### 2.2. Eau potable

#### Nombre d'abonnés

Les abonnés domestiques et assimilés sont ceux redevables à l'Agence de l'Eau au titre de la pollution de l'eau d'origine domestique en application de l'article L. 213-10-3 du Code de l'environnement.

Selon le RPQS de 2020, la commune du Tignet compte :

- 1 615 abonnés domestiques au 31/12/2020 ;
  - 27 abonnés non domestiques au 31/12/2020 ;
- = Pour un total de 1 642 abonnés au 31/12/2020.**

### Les ressources en eau

Les eaux brutes des 6 communes du Moyen Pays de la Régie des Eaux du Canal Belletrud proviennent de différents secteurs du bassin hydrogéologique de la Siagne et des massifs karstiques qui l'alimentent.

La commune du Tignet dépend de :

#### **1) La source de la Pare**

La source vauclusienne de la Pare est située en limite des communes de Mons et d'Escagnolles.

Elle constitue la ressource haute du système hydrologique de la Siagne. Cette ressource a été captée à l'origine du Canal Belletrud, en 1930. C'est la **principale ressource en eau qui alimente, en continu 24 H/24, la station de traitement de Camp Long**, à Saint-Cézaire-sur-Siagne. Le débit de la résurgence peut varier de 0 à 2 000 litres par seconde, en fonction des périodes et des étiages annuels.

Depuis la source de la Pare, l'eau est acheminée par une conduite principale construite à l'origine en 1928. D'une section de 350 mm intérieur, en fonte grise, cette conduite arpente sur près de 15 km les gorges de la Pare puis de la Siagne qu'elle traverse par une passerelle de 50 mètres de longueur (la passerelle des Malines), avant de déboucher sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne et d'atteindre la station de traitement de Camp Long. Elle comporte également de nombreuses galeries dont la plus importante est celle de Camp Long, d'une longueur de 1 200 mètres.

#### **2) La prise d'eau du Rousset**

Construite en 1994, elle est située au quartier du même nom, en limite des communes de Saint-Vallier-de-Thiery et de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Cet ouvrage assure via le canal EDF le prélèvement d'eau de 100 l/seconde dans la Siagne obtenu en novembre 2008. L'eau est injectée dans la conduite principale, en amont de la station de Camp Long. La capacité maximale de refoulement de la station est de 120 l/seconde. Cette usine peut assurer la réalimentation totale de la conduite principale, en cas de rupture de cette dernière et constitue un secours général de l'alimentation de la Pare, en cas de nécessité majeure.

**La commune du Tignet est donc dépendante principalement de la Pare, et à défaut de la Siagne.**

**On notera qu'aucune source n'est présente sur la commune du Tignet.**

### Les usines de traitement et de production

Le secteur du Moyen Pays compte 3 (trois) stations de production assurant le traitement de l'eau avant distribution. L'objectif est de produire une eau de qualité sanitaire et gustative, en permanence et tout au long de l'année.

La commune du Tignet dépend de la **station de Camp Long**. Elle est située sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Construite en 1981, elle traite l'eau provenant de la Pare et de la station du Rousset. Sa capacité de traitement est de 500 m<sup>3</sup>/heure. Le traitement est assuré par une filtration sur filtres bi-couches (sable + anthracite) et une stérilisation au chlore gazeux. L'ensemble du traitement est entièrement automatisé.

Cette station dessert une chaîne de 9 (neuf) réservoirs de stockage, répartis sur 5 communes de la RECB.

### Les réservoirs

Plusieurs réservoirs d'eau sont répartis sur les communes voisines permettant une optimisation de la distribution de l'eau potable aux abonnés du Tignet :

- Réservoir des Pradons, à Peymeinade, qui a été porté de 1 000 à 2 500 m<sup>3</sup> de capacité ;
- Réservoir de grange-Neuve, à Saint-Cézaire, de 300 à 1250 m<sup>3</sup> ;
- Réservoir du Rigaou, à Spéracèdes, d'un volume de 1 500 m<sup>3</sup>.

**On notera que la RECB souhaite créer un réservoir de 1500 m<sup>2</sup> sur la commune du Tignet.**

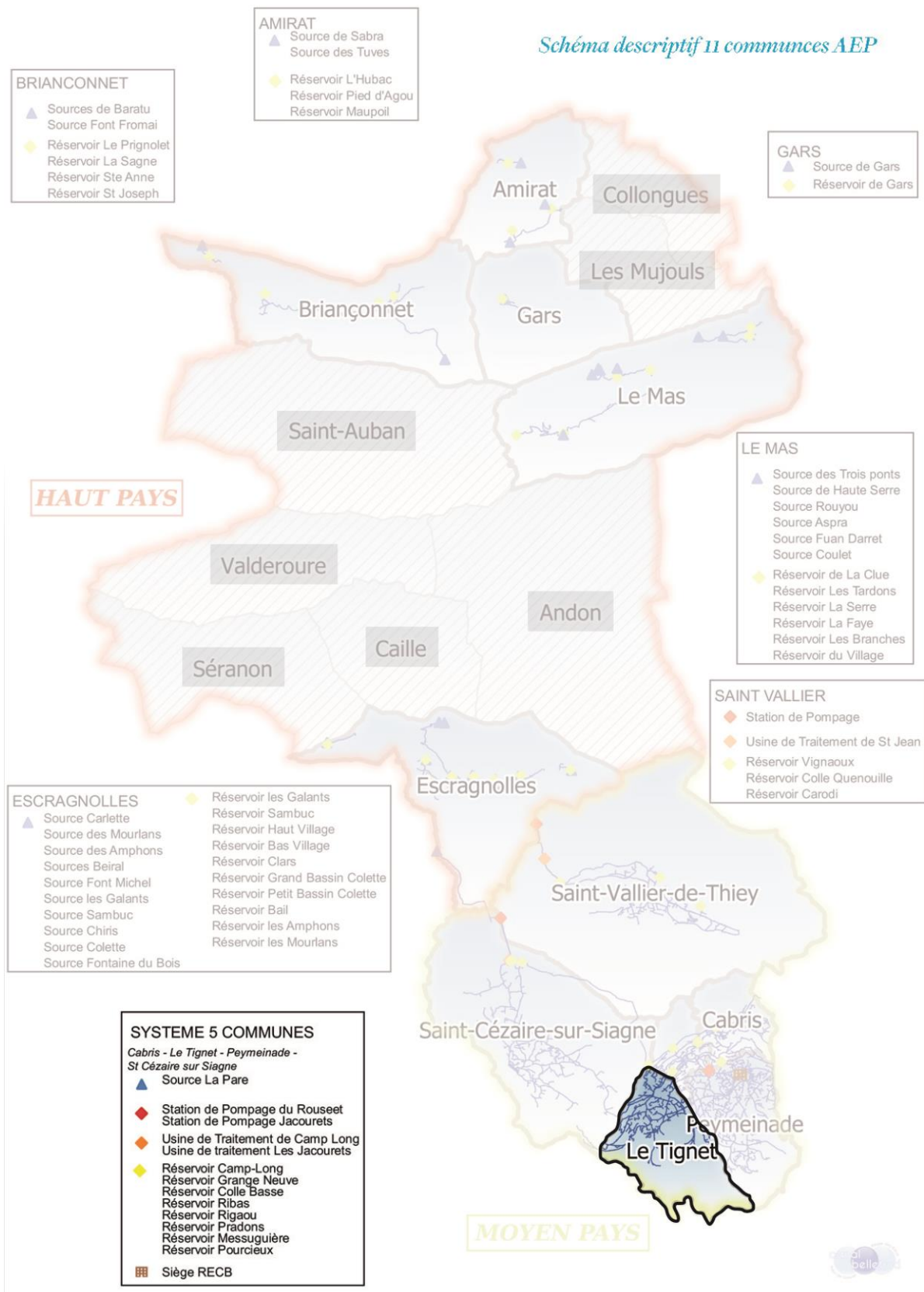
### Réseaux et volumes

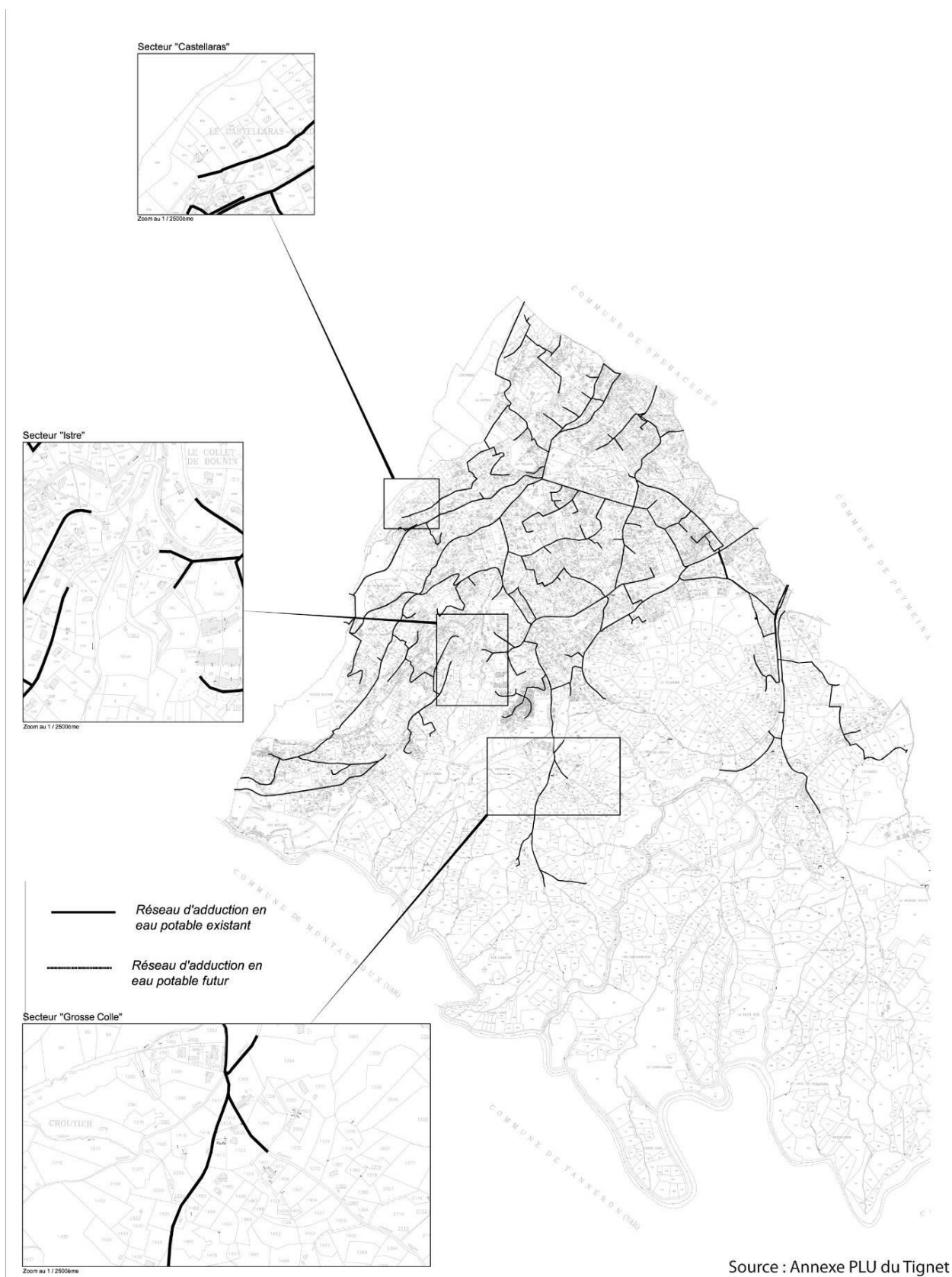
*Les données suivantes ne sont disponibles qu'à l'échelle des 6 communes du Moyen-Pays, ce qui n'est pas problématique puisque la commune du Tignet s'inscrit dans un système maillé à l'échelle de ces 6 communes.*

L'organisation du réseau d'eau potable sur la commune du Tignet apparaît sur les cartes suivantes :



## Réseau AEP sur le territoire communal





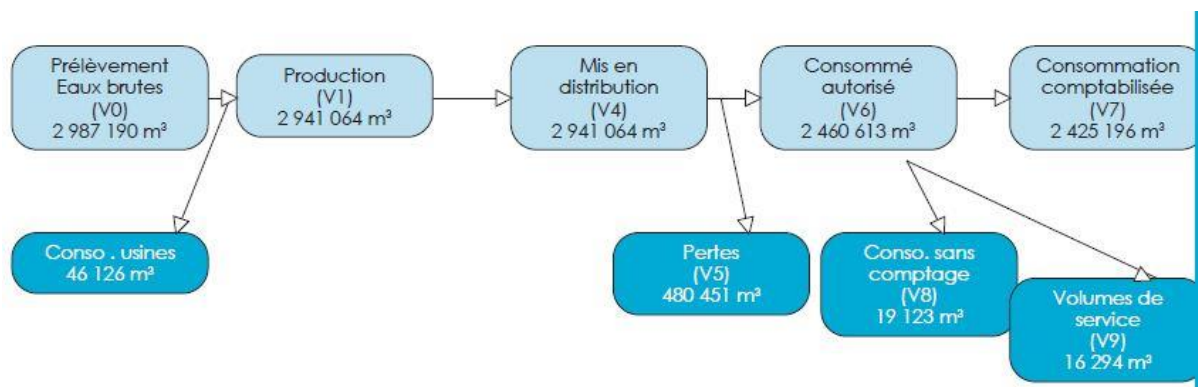
Sources : RECB, Rapport sur le prix et la qualité du service, 2020 ; Annexe PLU du Tignet

**Ainsi, la majeure partie des secteurs urbanisés de la commune est desservie par les réseaux d'eau potable, d'autant plus qu'ils sont chaque année renforcés et étendus (+ 3 135 ml entre 2013 et 2022).**

En 2020, ce sont 2 987 190 m<sup>3</sup> qui ont été prélevés au milieu naturel. Ce sont 2 941 064 m<sup>3</sup> d'eau brute qui ont été traités par les usines. Ce sont 2 425 196 m<sup>3</sup> d'eau qui ont été consommés en cette même année.

Le bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2020 est indiqué sur le schéma suivant :

Bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2020 sur le secteur du  
Moyen Pays



Source : RECB, Rapport sur le prix et la qualité du service, 2020

On notera que le volume prélevé au milieu respecte les droits d'eau (par exemple, sur la source de la Pare, le volume prélevé autorisé est de 60 l/s) (source : Gregory DESSAUW, Directeur des services techniques à la RECB). Après production, en comptabilisant les pertes, les consommations des usines, les consommations sans comptages ainsi que les volumes de service, **les besoins des populations des 6 communes sont satisfaits.**

Monsieur Gregory DESSAUW note toutefois qu'en période de sécheresse, le territoire fait face à une diminution des volumes d'eau, notamment au niveau de la Siagne, obligeant ainsi la RECB à déroger aux droits d'eau sur la Siagne (ce qui permet ainsi à ce que l'eau puisse être prélevée sur la prise d'eau du Rousset)).

La RECB prévoit toutefois, dans le cadre du Plan de Gestion de la Ressource en eau (PGRE), la mise en place d'actions dans l'objectif d'économiser au mieux la ressource en eau, ce qui passe par exemple par l'amélioration du rendement du réseau et la diminution des casses de conduite, par l'optimisation de la consommation d'eau potable des collectivités (arrosage des espaces verts, points d'eau publics, fontaines...), ou par la recherche de nouvelles sources.

En ce sens, le RPQS mentionne, concernant le bassin versant de la Siagne :

*« Les études lancées en 2012 visant à quantifier précisément les prélèvements effectués sur ce cours d'eau tout au long de son trajet ainsi que les économies à réaliser afin de les préserver se sont poursuivies en 2020. Elles devraient aboutir en 2021 à l'élaboration d'un Plan de Gestion de la Ressource en Eau précisant les modalités d'utilisation futures des précieux m<sup>3</sup> prélevés pour l'alimentation en eau potable mais également l'hydroélectricité, l'agriculture ou le tourisme. La RECB est particulièrement engagée dans cette démarche afin de préparer l'avenir et assurer la pérennité des ressources en eau issues de ce fleuve. »*

### Rendement des réseaux de distribution

On constate dans le schéma ci-avant que parmi les eaux qui sont mises en distribution, presque 500 000 m<sup>3</sup> d'eau est perdu, réduisant de fait le volume consommé autorisé.



En effet, à l'échelle des 5 communes, le rendement des réseaux de distribution est évalué à **85,2 %** en 2020, ce qui est plutôt un bon rendement, et largement supérieur au rendement en 2008, qui était de l'ordre de 75,7 % sur les 5 communes.

Les travaux engagés depuis de nombreuses années pour l'installation de plus de 50 compteurs de sectorisation ont permis de diminuer le temps d'investigation des fuites, combiné à une diminution du nombre de fuites conséquence du renouvellement préventif des réseaux effectué chaque année.

### Qualité de l'eau

Le RPQS de 2020 a montré que la **qualité de l'eau distribuée en 2020 était très bonne**.

Les conclusions sanitaires des contrôles sanitaires des eaux par l'ARS mettent en avant que :

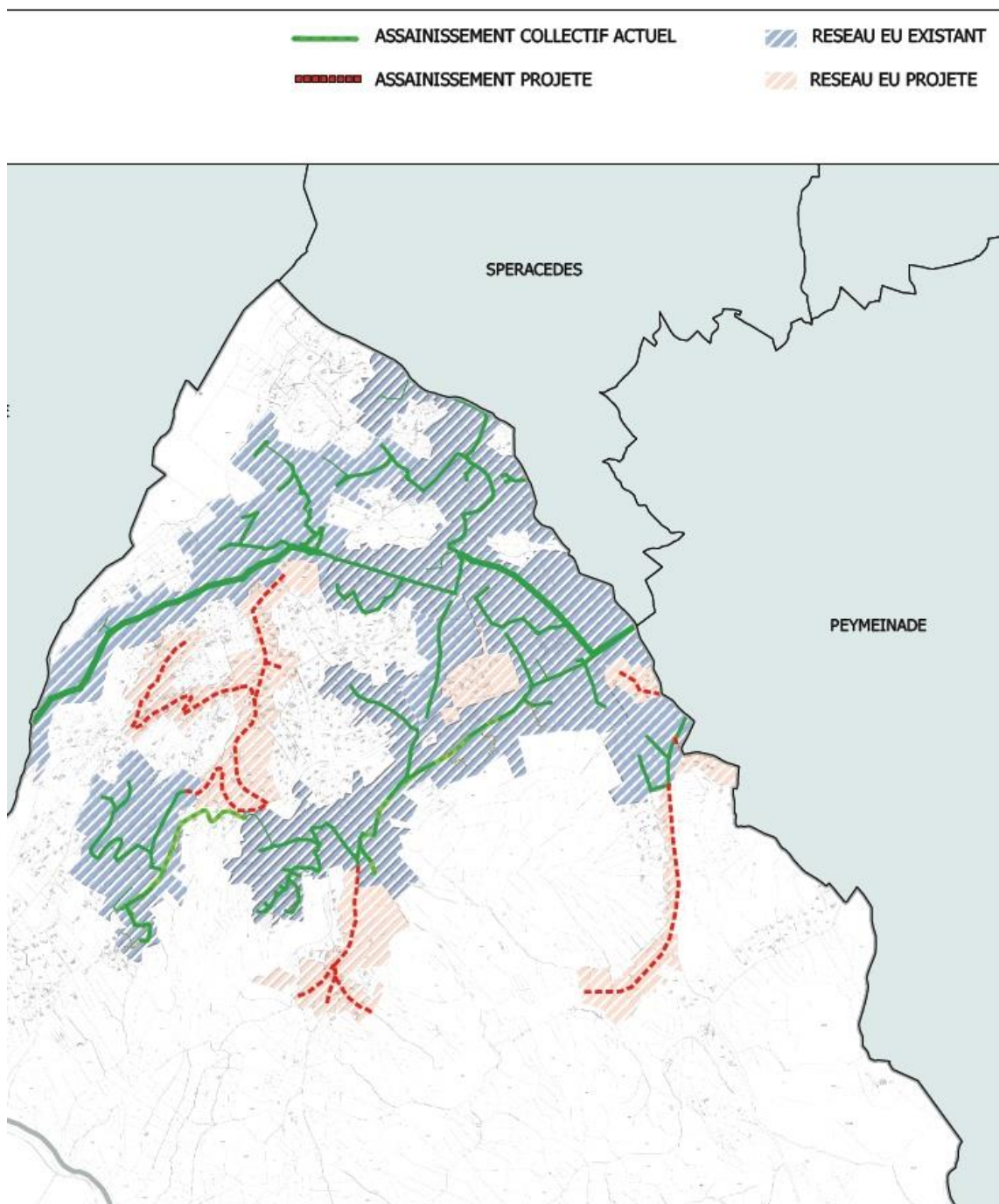
- « 100 % des analyses sont conformes d'un point de vue bactériologique ;
- Eau d'excellente qualité bactériologique, conforme pour l'ensemble des paramètres toxiques et indésirables recherchés ;
- Cependant, l'eau est incrustante, elle favorise le dépôt de calcaire dans les canalisations, la robinetterie et les appareils ménagers. »

## 2.3. Eaux usées

### 2.3.1. Zonage d'assainissement

La commune du Tignet est dotée d'un schéma d'assainissement depuis juin 2002 dont la révision a été approuvée le 20 décembre 2016.

Extrait du plan de situation de l'assainissement de la commune du Tignet



Source : Regie des Eaux du Canal Belletrud

Il distingue les **zones d'assainissement collectif** des **zones d'assainissement autonome**, ainsi que des **secteurs ouverts à l'assainissement collectif**.

### 2.3.2. L'assainissement collectif

#### Nombre d'abonnés

Selon le RPQS de 2020, la commune du Tignet compte :

- 912 abonnés au 31/12/2020 ;
- 25 foyers raccordables au 31/12/2020.

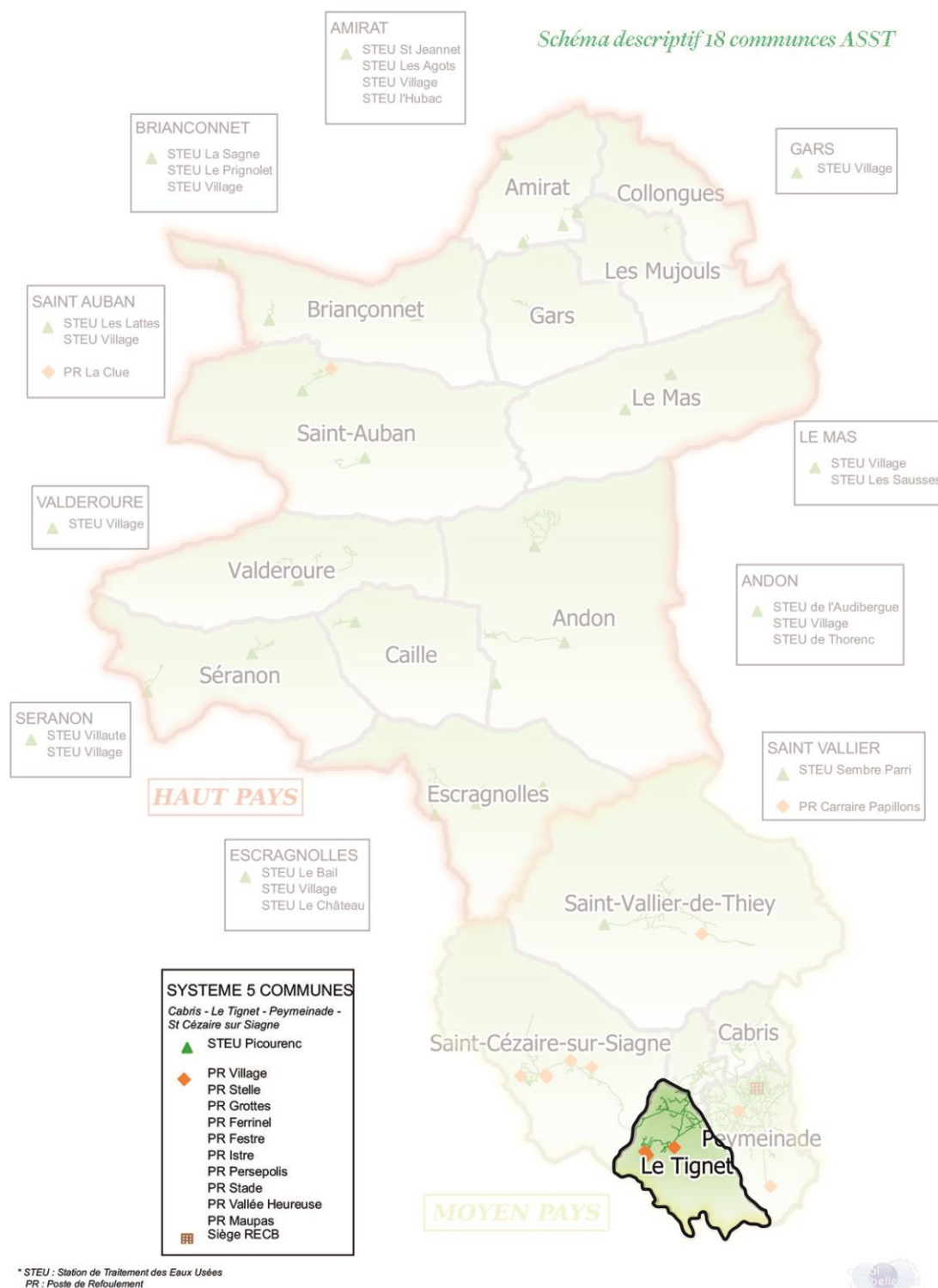
#### Le réseau de collecte

Sur le système des 5 communes du Moyen Pays, les réseaux de collecte sont **de type « séparatif »**, c'est-à-dire que seules les eaux usées sont collectées (contrairement à un réseau dit « unitaire » qui collecte également les eaux pluviales).

Fin 2020, le réseau d'assainissement desservant ces 5 communes atteint un linéaire total cumulé de **100,7 km**.



## Réseau EU sur le territoire communal



Source : RECB, Rapport sur le prix et la qualité du service, 2020

On constate que l'ensemble des zones urbanisées de la commune n'est pas raccordé au réseau de collecte des eaux usées. Le taux de collecte des eaux usées est de 57 % sur le Tignet, ce qui est relativement faible.

Toutefois, ce taux tend à augmenter, puisque que la RECB a mené et mène des travaux pour étendre le réseau (+ 1 045 ml entre 2013 et 2022).

### Postes de relevage

La commune du Tignet est équipée de **3 postes de relèvement des eaux usées** nécessaires à la desserte des points bas des secteurs et quartiers dont la topographie ne permet pas un écoulement gravitaire :

- L'Istre (PR 6) ;
- La Vallée Heureuse (PR 9) ;
- Le Maupas (PR 10).

### Station d'épuration

La commune du Tignet est dépendante de la **station de traitement des eaux usées (STEU) de Picourenc**, située à Peymeinade.

Cette usine, qui **traite les effluents des 5 communes**, a été construite et mise en service dans les années 50 et a subi ensuite différentes modifications permettant de s'adapter aux nouvelles réglementations, anticiper les évolutions de population, et réhabiliter la station (prétraitement de la station réhabilitée en 2018).

Sa capacité est aujourd'hui de **20 000 équivalents-habitants**.

Elle utilise un process épuratoire de type boues activées c'est-à-dire qu'elle dispose :

- **D'une filière « eau »** comprenant :
  - Un comptage général par débitmètre électromagnétique ;
  - Une installation de prétraitement dimensionnée pour 450 m³/h et réhabilitée entièrement en 2019 ;
  - Des installations de collecte et/ou de traitement des sous-produits du prétraitement ;
  - Un clarificateur raclé ;
  - Un traitement tertiaire par filtre à sable à lavage continu, alimentés en sortie du clarificateur par un poste de relevage spécifique ;
  - Un ouvrage de traitement des boues issues des filtres à sable ;
  - Un comptage général des effluents de sortie, sur lame déversant.
- **D'une filière « boue »** comprenant :
  - Une installation d'épaississement mécanique des boues dans un silo hersé ;
  - Un stockeur intermédiaire ;
  - Un atelier de déshydratation abritant deux centrifugeuses, fonctionnant actuellement en parallèle ;

- Une serre de séchage solaire des boues préalablement déshydratée permettant de réduire par 4 les transports de boues.

Le RPQS mentionne que « La STEU de Picourenc est **très performante** et **bien adaptée aux effluents collectés**. ».

### Aspect quantitatif

Le schéma suivant met en parallèle le nombre d'habitants sur le secteur du Moyen Pays et les capacités des filières de traitement.

#### Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif

Communes (du Nord au Sud)	Population (nb Habitants)	Km réseaux Assainissement	Filière de traitement / Capacité (eH)	Nb Installations ANC	Commentaires
Saint-Vallier	23 500	116	STEP Sembre Parri 5 200 eH	3800	
Saint-Cézaire			STEP Picourenc 20 000 eH		
Cabris					
Speracedes					
Le Tignet					
Peymeinade					
<b>TOTAL</b>	<b>26 951</b>	<b>147,8</b>		<b>5 073</b>	<b>NC= non conforme</b>

Source : RECB, Rapport sur le prix et la qualité du service, 2020

On constate que le nombre d'habitants raccordés sur le Moyen pays est supérieur à la capacité des deux stations d'épuration réunies (26 951 contre 25 200 EH). Gregory DESSAUW, Directeur des services techniques à la RECB, a indiqué également que « les 20 000 EH ont été dépassés en 2021, où une charge de DCO de 23 174 EH a été enregistrée. [...] Il va donc falloir dans ces 5 prochaines années que l'on grossisse la station ».

En effet, face à ce constat, la **RECB souhaite engager des travaux sur la STEU de Picourenc**. Elle prévoit notamment de créer une deuxième file de traitement.

La RECB prévoit également la **création d'une STEU locale** sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, auquel **sera raccordé le quartier des Veyans** situé au Tignet, et actuellement en assainissement non collectif.

### Aspect qualitatif

En 2020, la station d'épuration de Picourenc était **conforme à 100 %** en Collecte et Equipement.

On notera également qu'entre 2016 et 2020, les boues produites et évacuées à partir du traitement des eaux usées ont diminué. A noter que la serre de séchage solaire de l'usine de Picourenc a été l'une des premières construites en Région PACA en 2007. C'est un exemple concret d'écologie opérationnelle : cela permet de réellement valoriser ces résidus de traitement puisqu'ils sont ensuite transformés en compost et réduit nettement les transports en camion.

#### 2.3.3. Assainissement non collectif

L'Assainissement Non Collectif (ANC) désigne tout système d'assainissement, situé en domaine privé, effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques et assimilées des constructions non raccordées au réseau public. Le SPANC est le



Service Public d'Assainissement Non Collectif qui a en charge la réalisation des contrôles obligatoires imposés par la loi sur l'Eau de 1992. Le SPANC sur le territoire des six communes a été créé le 16 décembre 2006. C'est la Régie des Eaux du Canal Belletrud (RECB) qui exerce également cette compétence.

### Un nombre important...

La commune du Tignet est caractérisée par **un grand nombre d'assainissements autonomes** qui devrait légèrement se réduire grâce au nouveau zonage d'assainissement de 2016.

La délimitation des zones d'assainissement non collectif ainsi définies est fonction :

- Des **filières d'assainissement individuel** réglementaires à mettre en œuvre en fonction des aptitudes et contraintes des terrains à épurer et disperser correctement les effluents ;
- Des **possibilités technico-financières d'extension du réseau d'assainissement collectif** à court et moyen terme en lien avec une évolution cohérente et maîtrisée de l'urbanisation.

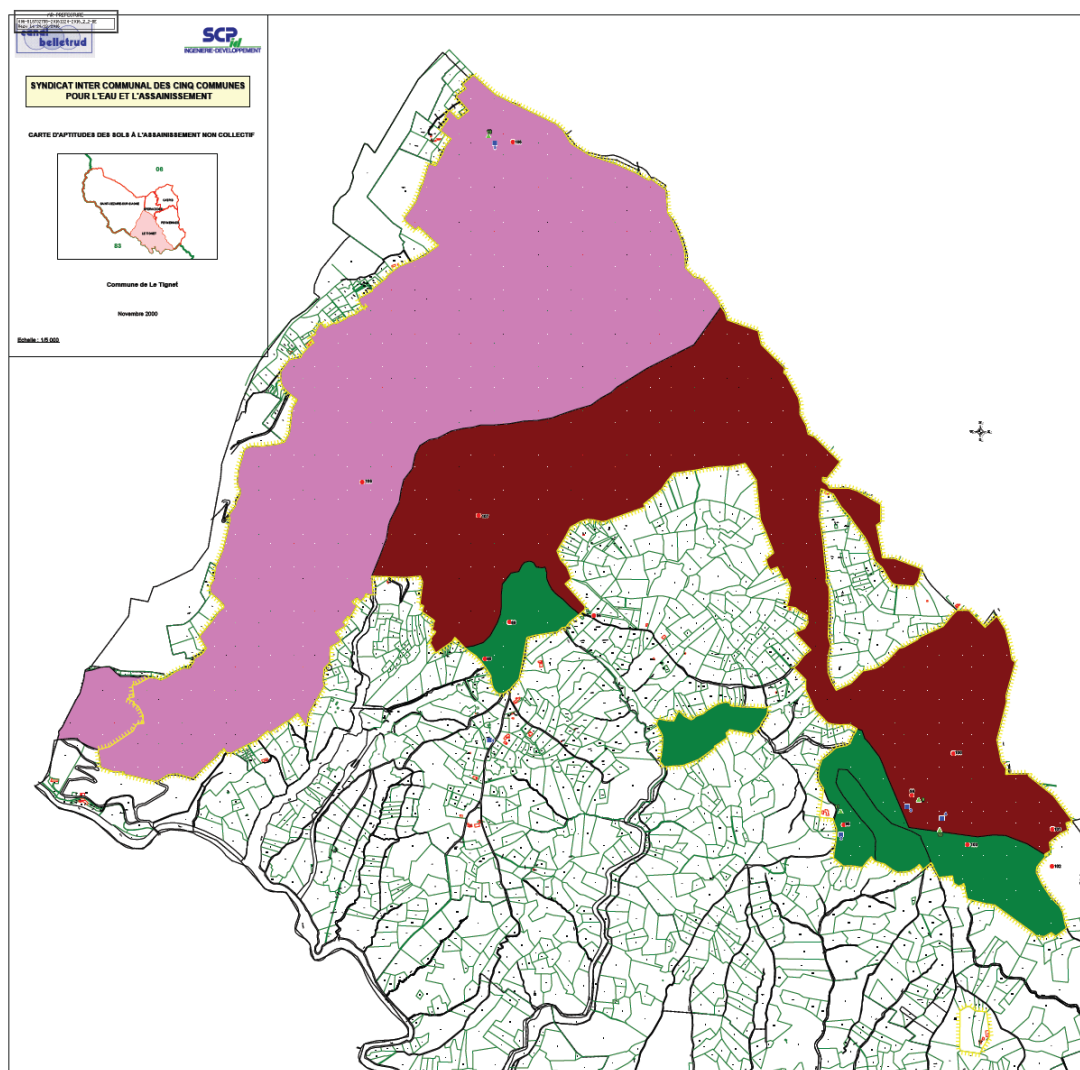
Une grande partie des zones urbanisées et urbanisables au PLU de la commune, non desservies par le réseau public d'assainissement, demeurent en zones d'assainissement non collectif compte tenu :

- D'une densité d'habitations insuffisante pour rentabiliser la création d'un réseau collectif public dans la plupart des quartiers ;
- De l'impossibilité de relier certaines zones par gravité nécessitant des aménagements techniques plus coûteux (pompes de relevage) ;
- Dans le cas où l'évacuation gravitaire des eaux usées serait possible, l'éloignement des habitations par rapport au réseau existant est trop important d'où un coût de raccordement trop élevé.

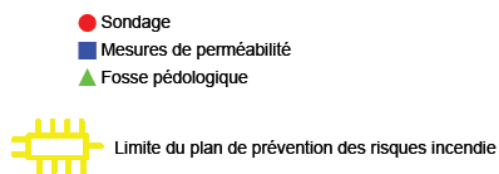
Des quartiers entiers ne sont donc pas desservis par le réseau d'assainissement collectif. **L'ANC apparaît donc comme un enjeu très important pour le territoire.**

Des études des sols ont été réalisées dans le cadre des schémas directeurs d'assainissement en 2002 et 2005 afin d'établir des cartes d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

## Carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif



UNITE DE SOL	CONTRAINTES	APTITUDE DU SOL NATUREL
<p>Sol argileux, brun, brun rougeâtre ou franchement rougeâtre, sur calcaire dur, ou sur dolomie (altération sableuse ou argilo-sableuse).</p>	<p>Sol superficiel, discontinu, en poche dans les fissures des calcaires le plus souvent affleurants ; parfois recouvert de colluvions caillouteuses, de faible épaisseur au niveau des anciennes terrasses de culture ou sol moyennement épais (30-60cm).</p>	TRES FAIBLE
<p>Sol issu des éboulis et colluvions de versant ou issu de l'altération des affleurements du Trias.</p>	<p>Sol d'épaisseur variable le plus souvent insuffisante, à gros blocs d'éboulis ou à sous sol hétérogène au niveau des affleurements du Trias (marnes, calcaires, dolomie, argile, marno calcaire).</p>	FAIBLE A NULLE
<p>Sol peu épais sur grès ou</p> <p>épais issu des colluvions de grès bigarré.</p>	<p>Sol sableux rougeâtre sombre, d'épaisseur variable le plus souvent faible quand l'affleurement de grès imperméable est proche de la surface, d'épaisseur importante (1m et +) sur colluvions issu de l'altération des grès.</p>	VARIABLE



Source : Syndicat intercommunal des cinq communes pour l'eau et l'assainissement

Trois unités cartographiques de sols ont été observées sur le périmètre d'étude de la commune du Tignet :

- Les sols sont argileux, brun, brun rougeâtre ou franchement rougeâtre, sur calcaire dur, ou sur dolomie. Ils sont superficiels à moyennement épais (30-60cm), discontinus dans les pentes ; au niveau des anciennes terrasses de culture un recouvrement colluvial caillouteux augmente l'épaisseur utile mais pas de façon suffisante pour l'assainissement. La perméabilité est très variable comprise entre 0 et 50 mm/h. Les perméabilités mesurées sont très variables de 0 à 165 mm/h. **L'aptitude naturelle à l'assainissement de ce type de sol est très faible.** Pour cette unité, le dispositif de traitement préconisé est le lit de sable filtrant vertical non drainé (évacuation naturelle dans le sol et le sous-sol). Ils sont localisés en rouge/marron sur la carte précédente ;
- Les sols de couleur brun à brun rougeâtre issus des colluvions et éboulis des versants sont irréguliers (sous-sol hétérogène), d'épaisseur variable, argilo-caillouteux (à gros blocs). Les roches du Trias peuvent affleurer localement. Les perméabilités mesurées sont très variables. **L'aptitude naturelle à l'assainissement de ce type de sol est faible à nulle.** Une étude géopédologique à la parcelle pour définir et dimensionner la filière est recommandée. Ils sont localisés en rose sur la carte précédente ;
- Les sols sableux rougeâtre sombre, d'épaisseur faible quand l'affleurement de grès (grès bigarrés du Trias) est proche de la surface, ou d'épaisseur importante (1m et +) sur colluvions issu de l'altération des grès. La perméabilité est correcte comprise entre 25 et 45 mm/h sauf dans le cas où le réservoir sol est saturé et repose sur un gré imperméable. **L'aptitude naturelle à l'assainissement de ce type de sol est bonne quand le sol est épais (+ de 80 cm),** le dispositif de traitement préconisé est l'épandage par tranchées souterraines dans le sol naturel en place : tranchées filtrantes. **L'aptitude naturelle à l'assainissement de ce type de sol est faible si le sol est peu épais** (inférieur à 80 cm). Pour ce type de sols, le dispositif de traitement préconisé est le lit de sable filtrant vertical non drainé (évacuation naturelle dans le sol et le sous-sol). Ils sont localisés en vert sur la carte précédente.

**Globalement, les études ont donc montré des aptitudes à l'assainissement autonome très faibles à nulles sur une grande partie du territoire, justifiant ainsi le développement des réseaux d'assainissement collectif** comme prévu dans le zonage d'assainissement de 2016 ainsi qu'un contrôle des installations présentes.

### ... À contrôler

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été mis en place en 2006. Ce service assure aujourd'hui les missions d'instructions des dossiers d'urbanisme, de diagnostics et de contrôle de bon fonctionnement des installations d'assainissement individuel.

L'indice de mise en œuvre de l'assainissement non collectif permet d'apprécier l'étendue des prestations assurées par le service. Il est de 100 sur 100 pour l'année 2019.



### Indice de mise en œuvre de l'assainissement non collectif

		Exercice 2018	Exercice 2019
A – Éléments obligatoires pour l'évaluation de la mise en œuvre du service			
20	Délimitation des zones d'assainissement non collectif par une délibération	20	20
20	Application d'un règlement du service approuvé par une délibération	20	20
30	Vérification de la conception et de l'exécution de toute installation réalisée ou réhabilitée depuis moins de 8 ans	30*	30*
30	Diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien de toutes les autres installations	30*	30*
B – Éléments facultatifs pour l'évaluation de la mise en œuvre du service			
10	Le service assure à la demande du propriétaire l'entretien des installations	0	0
20	Le service assure sur demande du propriétaire la réalisation et la réhabilitation des installations	0	0
10	Le service assure le traitement des matières de vidange	0	0

Source : RECB, RPQS, 2020

Les résultats de ses investigations montrent un **taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif de 90,1 % sur le secteur du Moyen Pays**.

*A noter que la conformité d'une installation définie par l'arrêté du 2 décembre 2013 est celle retenue pour cet indicateur. Elle diffère de celle définie par l'arrêté de 147 avril 2012, puisqu'elle englobe les installations conformes et celles ne présentant pas de danger pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement.*

### Taux de conformité des dispositifs d'ANC

6 communes	Exercice 2019	Exercice 2020
Nombre d'installations contrôlées conformes ou mises en conformité depuis la création du service	633	724
Nombre d'installations contrôlées depuis la création du service	2 861	3 089
Autres installations contrôlées ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement	1 933	2 059
Taux de conformité en %	89,7 %	90,1 %

Source : RECB, RPQS, 2020

Si l'aptitude à l'assainissement des sols du Tignet est globalement faible, **les installations ANC sont pour la plupart bien conformes par rapport aux préconisations qui en découle. Ainsi, si relier un maximum de constructions sur le réseau collectif peut-être un objectif face à ces sols peu épuratoires, il faut garder à l'esprit que la STEU de Peymeinade va devoir prendre en charge, en plus de ces quartiers qui vont être reliés, la croissance de la population de 5 communes distinctes.**

## 2.1. Eaux pluviales

La commune du Tignet est équipée pour partie d'un **réseau d'évacuation des eaux pluviales**.

A ce jour, il n'existe pas de schéma directeur de gestion des eaux pluviales réalisé sur le territoire, mais la commune a récemment engagé une étude sur le pluvial. Un bureau d'étude a été missionné dans ce cadre.

En outre, la commune a pour projet la création d'un bassin de rétention pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

## 3. Réseaux de communication numérique

### 3.1. Les politiques locales en faveur du développement des communications numériques

Le Schéma directeur départemental d'aménagement numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) a été voté en juin 2016 par le Conseil départemental des Alpes-Maritimes. Pour le déploiement du réseau FttH (littéralement « Fiber to the Home », soit la fibre optique jusqu'au domicile), le SDDAN prévoit notamment, pour le territoire de la CAPG, la création de 550 km de réseau pour la desserte de l'habitat regroupé et 175 km complémentaires pour celle de l'habitat isolé, représentant des investissements de 16,5 M€ et de 6,5 M€. À noter que l'ensemble des zones urbanisées du Tignet sont classées en zone d'habitat regroupé.

Des travaux de raccordement à la fibre optique menés par le Conseil départemental et le SICTIAM (syndicat intercommunal des collectivités territoriales informatisées Alpes Méditerranée) sont en cours.

### 3.2. La couverture de la commune par les moyens de communication numérique

#### 3.2.1. Réseaux de communication numérique

Source : [www.ariase.com](http://www.ariase.com)

La couverture internet de la commune est constituée des réseaux :

- ADSL : sigle pour « Asymmetric Digital Subscriber Line », support des accès haut-débits.
- ReADSL : débit de 512 Kbit/s pour les lignes très affaiblies (70-78 db).
- ADSL2+ : ADSL jusqu'à 20 mbit/s.
- VDSL2 : sigle pour « Very High Speed Digital Subscriber Line 2 » (ADSL jusqu'à 100 mbit/s).

Par ailleurs, la commune ne possède pas de nœud de raccordement ADSL. Les lignes téléphoniques des habitants du Tignet sont raccordées à un nœud situé sur la commune de Peymeinade et qui compte 7000 lignes et 4 opérateurs.

#### 3.2.2. Couverture de la commune et débits

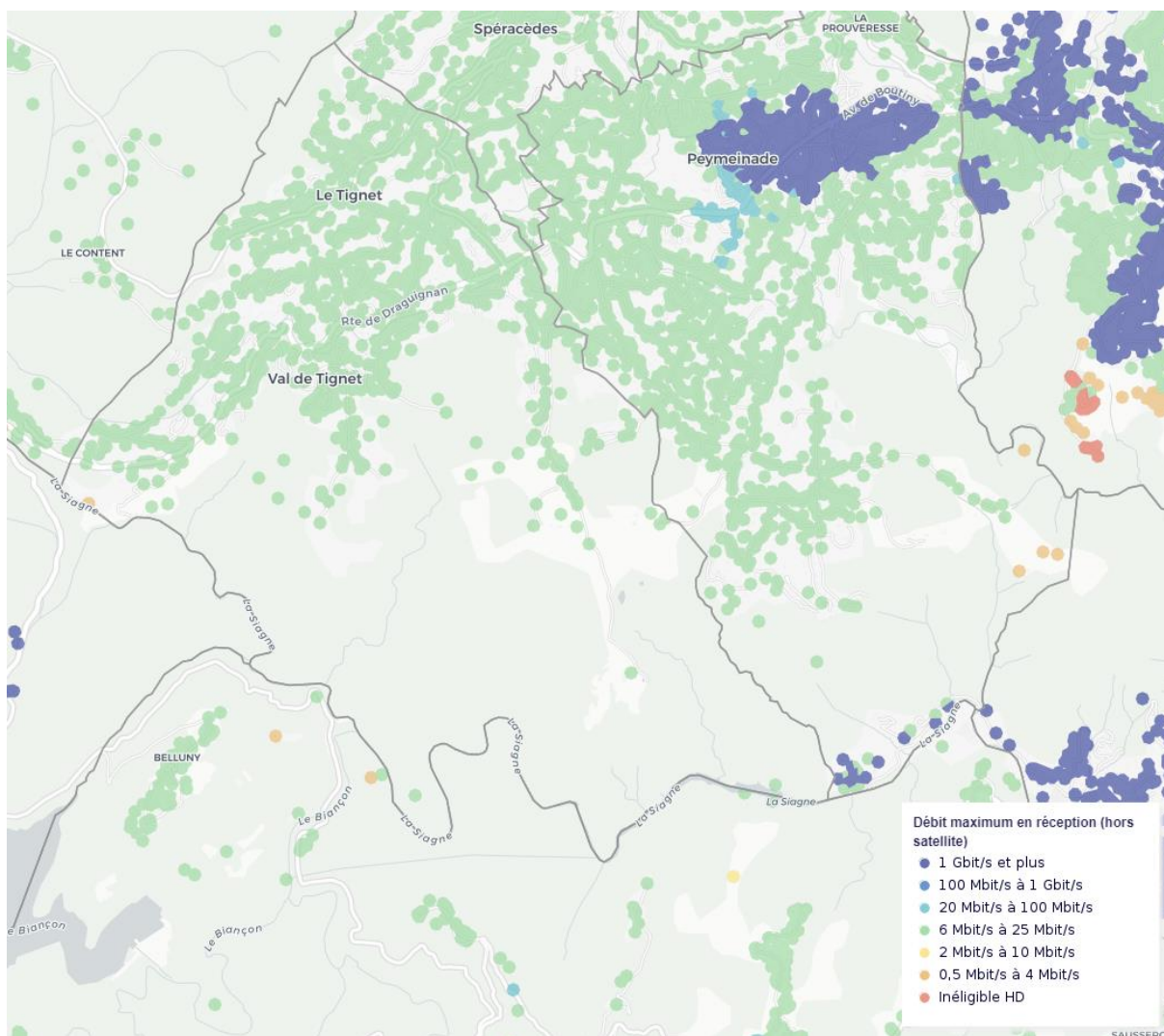
La carte en page suivante présente l'état de la couverture de la commune. On constate que l'ensemble des zones urbanisées est couvert par un débit maximum de 6 à 25 Mbit/s.

La commune du Tignet n'a ainsi pas accès actuellement aux réseaux avec les débits les plus importants.

En outre, la commune n'est pas encore raccordée à la fibre.



### Débit maximum en réception sur la commune du Tignet



Source :

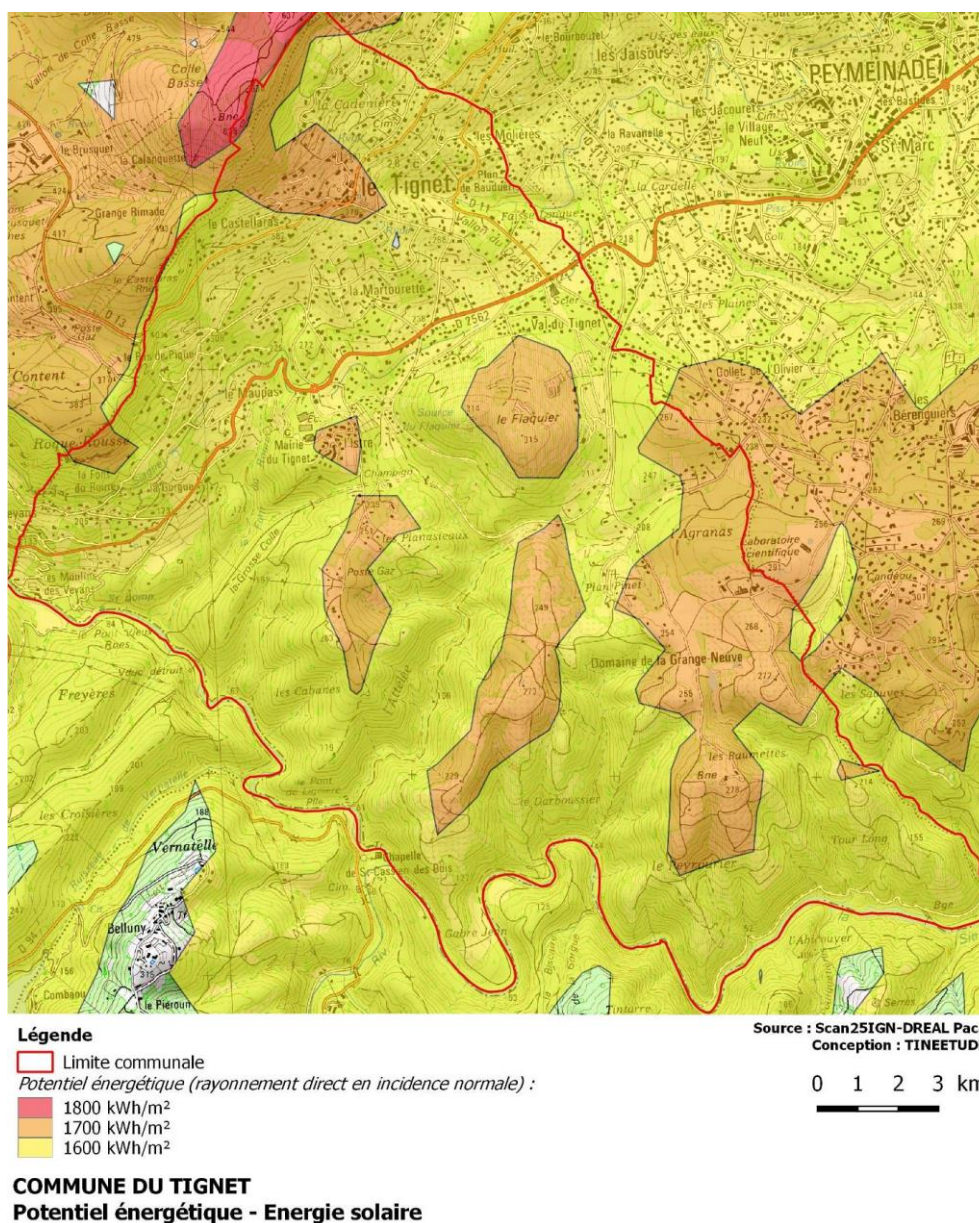
<https://maconnexioninternet.arcep.fr/?lat=43.62542082214905&lng=6.800279617309571&zoom=14&mode=debit&techno=terrestre>

## 4. Potentiel de développement des énergies renouvelables

### 4.1. Potentiel solaire

Le territoire du Tignet est soumis à un **climat méditerranéen**, caractérisé par un **fort ensoleillement**. Ce peut être un atout majeur dans l'optique d'un développement de l'énergie photovoltaïque. Dans le cas du Tignet, le rayonnement global reçu sur une surface horizontale est compris entre 400 et 1530 kWh/m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une valeur relativement modeste pour la région PACA, limitant ainsi l'intérêt du développement d'une telle production d'énergie sur le territoire communal.

Potentiel de développement de l'énergie solaire en kWh/m<sup>2</sup> – Territoire du Tignet

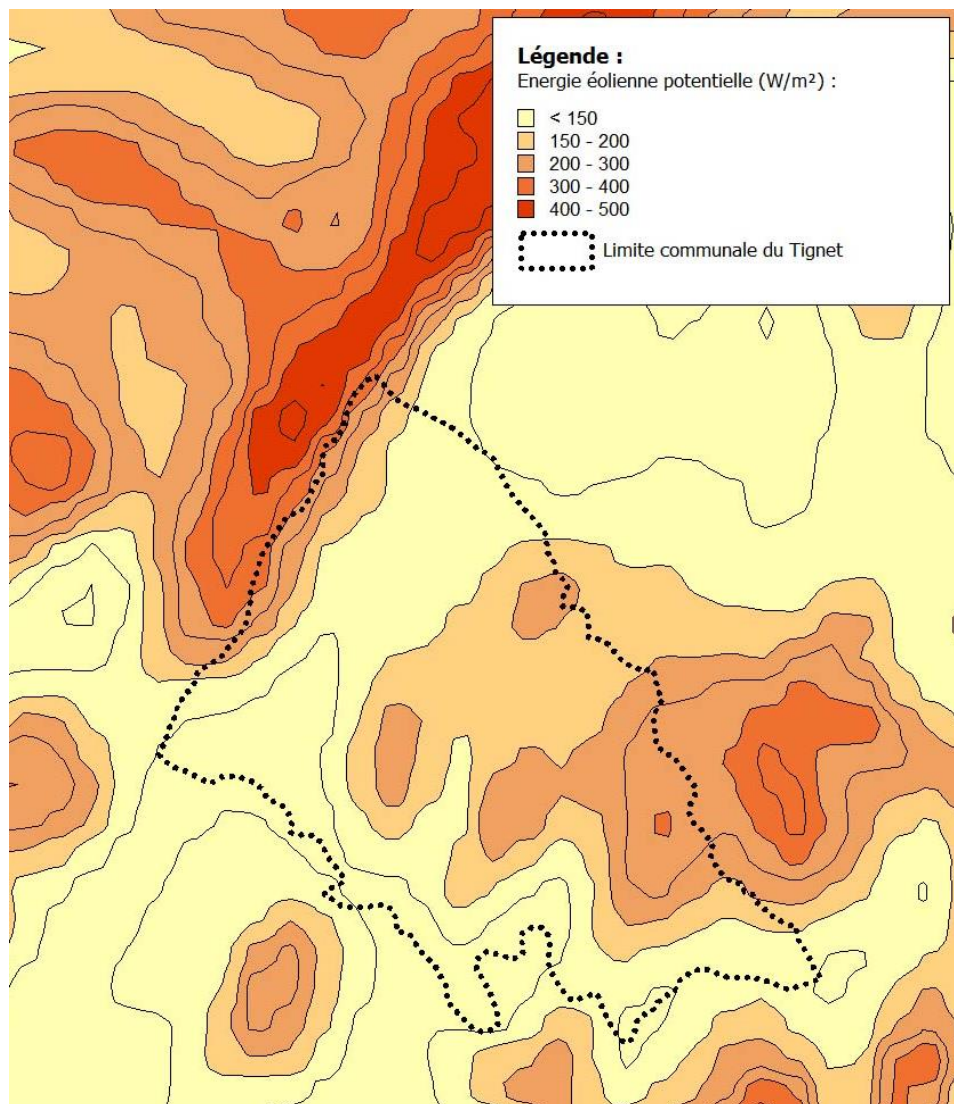




## 4.2. Potentiel éolien

Le territoire du Tignet est soumis à des vents moyennement forts. La majeure partie de la commune du Tignet présente une énergie potentielle de l'ordre de 200 W/m<sup>2</sup> à 50 m du sol. La partie Nord et une grande partie au centre du territoire présentent des énergies potentielles allant jusqu'à 1700 W/m<sup>2</sup>. La plupart du territoire présente un potentiel énergétique solaire fixé au minimum à 1600 kWh/m<sup>2</sup>. Il en découle ainsi une potentialité d'installation d'énergies éoliennes.

### Potentiel de développement de l'énergie éolienne à 50 m du sol sur le Tignet



Source : DRÉAL PACA

NB : L'énergie éolienne potentielle est étudiée à 50 m du sol, car il s'agit de la hauteur du mât d'une éolienne de taille moyenne.

Toutefois, la commune ne prévoit pas de projet de création d'éoliennes sur son territoire.

On notera que le SCoT ne prévoit pas ce type d'installations.

**Ainsi, bien qu'il y ait un potentiel technique en termes de production d'énergie renouvelable par l'éolien, le potentiel est nul en termes de projet.**



## 5. Pollution

### 5.1. La gestion des déchets

Un **Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés** (PDEDMA) a été approuvé pour les Alpes-Maritimes.

Les déchets ménagers comprennent :

- Les déchets des ménages : déchets occasionnels, ordures ménagères et déchets banals des entreprises et administrations ;
- Les déchets de la collectivité : boues urbaines, graisses, déchets des espaces verts, etc. ;
- Les déchets assimilés : certains déchets industriels banals, du BTP ou non, boues de stations d'épuration.

Sur le plan qualitatif, le plan fixe 6 objectifs principaux :

- Informer et sensibiliser ;
- Prévenir ;
- Trier à la source ;
- Limiter les impacts sur la santé humaine et préserver l'environnement ;
- Créer des emplois ;
- Maîtriser les coûts.

Au niveau qualitatif, le document fait état d'objectifs de valorisation, matière et organique, pour les différentes catégories de déchets ci-après : OM et déchets assimilés, Déchets verts, DIB, Boues de STEP. L'objectif quantitatif global est de valoriser près de la moitié des déchets en valorisation matière (recyclage) et organique (compostage, méthanisation).

La collecte des déchets sur la commune du Tignet est assurée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse. Cette collecte est assurée tout au long de la semaine, ou au moins dans les quartiers périphériques trois jours par semaine. Le traitement était quant à lui géré par le SIVADES (Syndicat Intercommunal de Valorisation des déchets) jusqu'au 1er janvier 2014, remplacé aujourd'hui par le SMED (Syndicat Mixte d'Élimination des Déchets).

Concernant les déchets recyclables, la commune est équipée de points de collecte sélective qui sont enlevés, traités et valorisés par le SMED sur les centres de Cannes et du CVO (Centre de Valorisation Organique) du Broc. Deux déchèteries, gérées par le SMED, les plus proches sont situées sur les communes de Peymeinade et de Saint-Cézaire-sur-Siagne, avec un tonnage total annuel de 9179 tonnes de déchets traités dans les 2 déchèteries.

Concernant les déchets verts, depuis le mois d'octobre 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse met à la disposition de tous ses habitants un composteur individuel, afin de recycler les déchets verts ménagers. Il faut savoir que 30% des déchets de la maison et du jardin sont compostables. Cela permet de recycler et de réduire d'autant les

déchets collectés et traités. Le compost obtenu pourra être facilement valorisé pour réaliser un amendement de qualité pour votre jardin et/ou pour vos plantations.

## 5.2. Qualité et cadre de vie

### 5.2.1. Ambiance acoustique

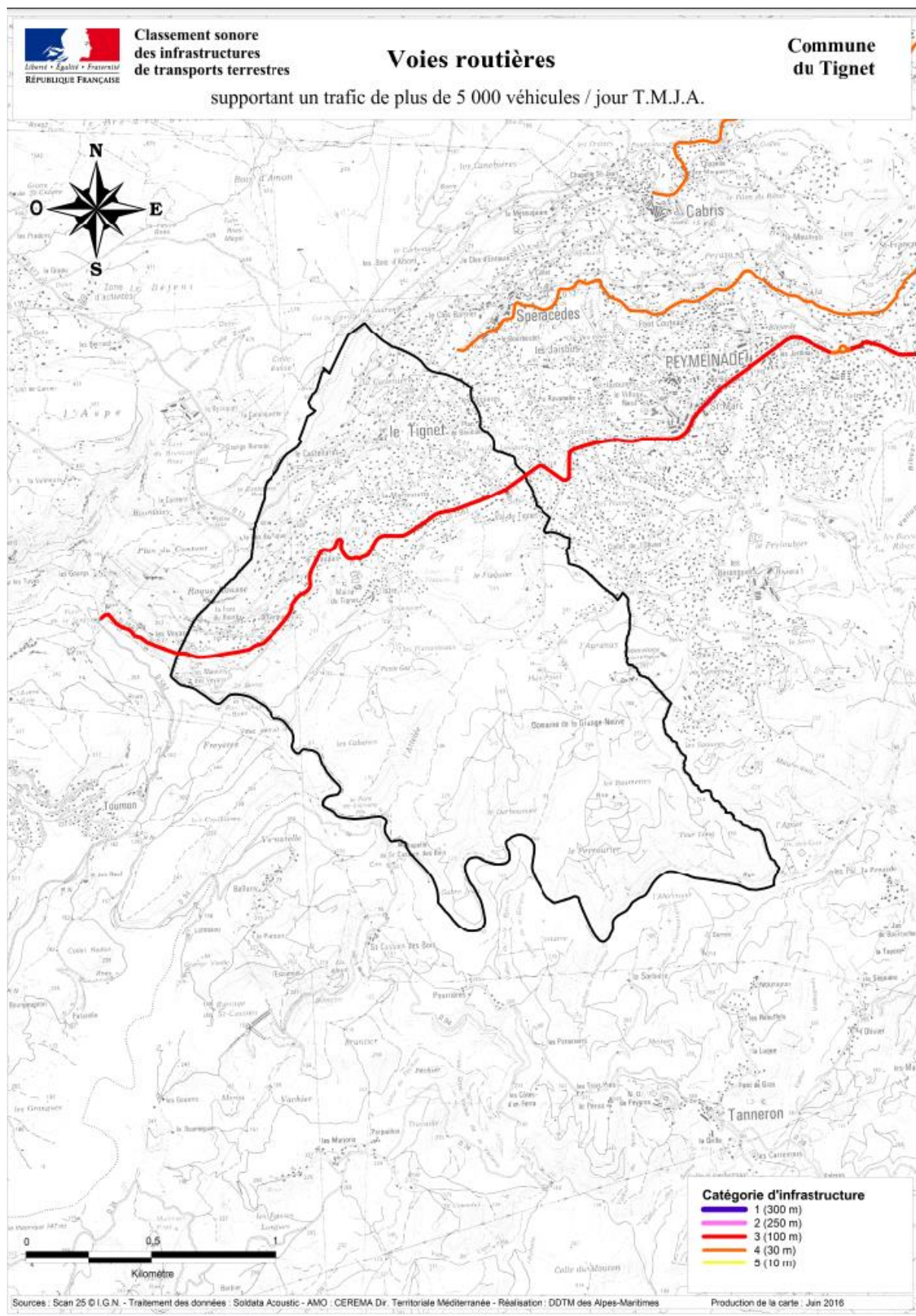
Source : Préfecture Alpes Maritimes

Le trafic routier est la principale source de pollution sonore sur le territoire communal. La route RD 2562 est classée en axe bruyant, avec des zones d'expositions au bruit correspondant. Ainsi, une partie de la population habitant le long de la route est exposée au bruit routier.

Selon le classement sonore de 2016 concernant uniquement le réseau routier du département des Alpes-Maritimes. Les infrastructures concernées sont les routes dont le trafic est d'environ 5 000 véhicules par jour T.M.J.A. (Trafic moyen journalier annuel).

Le secteur du territoire du Tignet en bordure de la RD2562 est classé en catégorie 3 (zone bruyante sur une bande de 100 m de part et d'autre de la route (Cf. Carte ci-après)).

Dans son ensemble, la commune du Tignet bénéficie d'une ambiance acoustique modérée.



Source : DDTM 06, 2016



### 5.2.2. Qualité de l'air

Source : Air PACA

La qualité de l'air en France est analysée par le réseau Atmo. Il s'agit d'une fédération d'associations agréées par l'Etat, formées de membres issus des collectivités territoriales, des services de l'Etat, de l'industrie et des associations de défense de l'environnement. Cette diversité et le statut associatif garantissent l'impartialité et la cohérence de ce réseau, et plus particulièrement d'Air PACA concernant la région PACA.

Il existe une station de mesure de la qualité de l'air sur la commune de Grasse, située à proximité du casino. Cette station, identifiée comme étant la plus proche de la commune du Tignet, mesure les concentrations en Dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et en Ozone (O<sub>3</sub>). De plus, une étude publiée par Air PACA en 2013 a permis de caractériser les polluants à Grasse.

#### Mesure des polluants

Le tableau suivant résume les valeurs légales de concentration des objectifs de qualité et des seuils de recommandation et d'alerte des polluants concernés. Ces valeurs sont extraites de la loi LAURE « Loi sur l'Air et sur l'Utilisation Rationnelle de l'Energie » du 30 décembre 1996 (Source : Atmo PACA).

Polluant	Seuil légal	Concentrations (µg/m³)
NO <sub>2</sub>	Objectif de qualité	40
	Seuil de recommandation	200
	Seuil d'alerte	400
SO <sub>2</sub>	Objectif de qualité	50
	Seuil de recommandation	300
	Seuil d'alerte	500
PM <sub>10</sub>	Objectif de qualité	30
	Seuil de recommandation	50
	Seuil d'alerte	80
O <sub>3</sub>	Objectif de qualité	120
	Seuil de recommandation	180
	Seuil d'alerte	240
NO <sub>x</sub>	Moyenne annuelle	30
CO	Valeur limite	10 mg/m³

Les mesures des polluants ont été réalisées par la station fixe de Grasse, mais également par une station de mesure mobile située à la piscine, permettant de comparer les différentes valeurs enregistrées. Les polluants mesurés sont :

- PM10 (particules en suspension), traceurs de la pollution automobile et industrielle ;
- NO/NO<sub>2</sub> (monoxyde et dioxyde d'azote), traceur de la pollution automobile ;
- O<sub>3</sub> (Ozone), traceur de la pollution photochimique.

## Bilan des émissions polluantes

Le bilan d'émissions pour les principaux polluants met en évidence l'importante contribution du secteur des transports routiers. Le secteur résidentiel / tertiaire est le second contributeur pour les particules fines PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub>.

Les oxydes d'azote sont issus très majoritairement des transports (64% des émissions au total). Les secteurs de l'industrie et du résidentiel / tertiaire apportent des contributions beaucoup plus faibles et participent aux émissions de NO<sub>x</sub> à hauteur respectivement de 26% et 10%.

Le tableau ci-dessous synthétise le bilan des émissions polluantes à Grasse (Source : Air PACA).

(kg/an)	NO <sub>x</sub>	PM <sub>10</sub>	PM <sub>2,5</sub>
Agriculture, sylviculture et nature	2795	1659	1017
Production et distribution d'énergie	0	0	0
Industrie et traitement des déchets	130119	16420	3407
Résidentiel et tertiaire	49982	20497	19382
Transports non routiers	1047	44	38
Transports routiers	324706	32063	23209
<b>TOTAL</b>	<b>508649</b>	<b>70683</b>	<b>47053</b>

## Résultats

Le tableau ci-dessous présente les valeurs enregistrées sur le site mobile de Grasse-piscine et sur le site fixe de Grasse-casino, pour les PM<sub>10</sub>, le dioxyde d'azote et l'ozone.

Il ressort des données que le site de Grasse est relativement peu exposé aux particules fines, en comparaison aux sites de Cannes et Antibes (non figurés dans le tableau). Cela s'explique par l'emplacement du site d'étude, moins urbanisé et plus en altitude. Ainsi, les brises de montagne balayent le versant et dispersent les particules, limitant ainsi l'exposition du territoire Grassois à cette pollution.

L'analyse des données des concentrations en NO<sub>2</sub> indiquent une faible pollution sur le site de Grasse-piscine. La station de mesure du casino est plus exposée du fait d'un trafic plus important. En effet, le NO<sub>2</sub> est un marqueur du trafic automobile, comme en témoignent les pics de concentration le matin et le soir, aux heures de pointe.

Enfin, les concentrations en ozone sont semblables sur les deux sites de Grasse, avec des concentrations plus élevées en journée, l'ozone étant un polluant secondaire, se formant à l'aide du rayonnement solaire à partir des autres polluants atmosphériques.

Ainsi, les résultats de la campagne de mesure démontrent une faible pollution au dioxyde d'azote, mais plus marquée pour l'ozone. Les particules fines ne présentent pas en revanche des concentrations élevées sur le territoire Grassois, et de ce fait sur le territoire Tignetan.

(µg/m³)	PM <sub>10</sub>	Dioxyde d'Azote		Ozone	
	Grasse piscine	Grasse piscine	Grasse casino	Grasse piscine	Grasse casino
<b>Moyenne</b>	<b>28</b>	<b>14</b>	<b>31</b>	<b>71</b>	<b>68</b>
<b>Valeur limite annuelle</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	-	-
Maximum journalier/horaire	73 (j)	81 (h)	167 (h)	164 (h)	164 (h)
Valeur limite horaire	-	200	200	180	180
Nb jours/heures dépassements	5 (j)	0 (h)	0 (h)	24 (h)	32
Tolérance du nb de dépassements	35	18	18	25	25
Taux de fonctionnement	93 %	94 %	99 %	97 %	100 %

### 5.2.3. Santé et salubrité publique

La commune du Tignet présente de nombreux atouts pour que sa population bénéficie d'une santé et d'une salubrité publique optimale. La présence d'espaces naturels au Nord et au Sud de la commune et la possibilité d'une pratique sportive régulière laisse augurer d'une bonne santé et salubrité publique.

### 5.2.4. Pollution des sols

La commune compte un site BASIAS (anciens sites industriels et activités de services), qui correspond à un ancien site d'activité de raffinage, distillation et rectification du pétrole et/ou stockage d'huile minérales. Celui-ci est situé au sein de l'enveloppe urbaine, le long de la RD 2562. L'activité est aujourd'hui terminée.





# PARTIE 3 : SYNTHÈSE ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ET SCÉNARIOS AU FIL DE L'EAU\*

**\*(PARTICIPE DE L'ÉVALUATION  
ENVIRONNEMENTALE)**





# 1. Synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux

## 1.1. Les atouts, faiblesses et enjeux du territoire par thématique environnementale

L'état initial de l'environnement fait l'objet d'une partie spécifique du rapport de présentation qui a permis de **définir les contraintes et les atouts** du territoire. Il s'agit de la partie 2 du présent rapport. Les enjeux sont rappelés ici puis hiérarchisés.

### *Thématique environnementale : Environnement physique*

Sous-thématique		Atouts, points fort		Contraintes, points faibles		Enjeux	
Environnement physique	Topographie / Géologie	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Une topographie qui présente des parties relativement plates (fond de vallée plateau) ...</li><li>➤ Des conditions des sols contrastés.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ ...mais également de fortes pentes sur les coteaux des Préalpes d'Azur, qui présentent de forts enjeux paysagers, mais également liés à l'urbanisation (accessibilité, risques ...)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ La topographie est formée par un plateau, une plaine et du relief plus ou moins prononcé. Elle est à prendre en compte notamment en matière de choix d'urbanisation.</li></ul>			
	Hydrologie et hydrogéologie	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ État qualitatif de la masse d'eau souterraine globalement bonne.</li><li>➤ Un bassin versant lié au bassin de la Siagne et au canal de la Siagne.</li><li>➤ Etat écologique du bassin est bon.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Nappe sensible aux pollutions de surface et souterraines.</li><li>➤ La présence de 2 captages sur le territoire communal.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Protéger la ressource en eau : masse d'eau souterraine, cours d'eau et sources / captages.</li></ul>			
	Climat	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Bon ensoleillement en période estivale et hivernale.</li><li>➤ Hiver doux et humide.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Précipitations peu fréquentes et brutales.</li><li>➤ Étés secs.</li><li>➤ Vents assez fréquents notamment sur les sommets.</li><li>➤ Les changements climatiques annoncés sont susceptibles d'engendrer des phénomènes climatiques plus brutaux et plus fréquents.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Permettre la production d'énergies renouvelables sur le territoire selon les enjeux.</li><li>➤ Permettre le développement de constructions durables et performantes énergétiquement.</li><li>➤ Limiter l'imperméabilisation du territoire afin de d'éviter les ruissellements pluviaux.</li></ul>			
	Risques	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Commune peu concernée par les risques technologiques.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Des risques naturels substantiels (feux de forêt, retrait et gonflement des argiles,</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Prendre en compte les risques naturels dans les choix d'urbanisation</li></ul>			

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un PPR sur le risque incendie de forêt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ mouvement de terrain, inondation).</li> <li>➤ Risque sismique modéré.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ selon le niveau de connaissance.</li> <li>➤ Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes.</li> <li>➤ Limiter l'imperméabilisation du territoire afin de d'éviter les ruissellements pluviaux.</li> <li>➤ Limiter les risques industriels.</li> </ul>
--	---	---	---

### Thématique environnementale : Occupation des sols

Sous-thématique	Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
Occupation des sols	<b>Espaces forestiers*</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des espaces boisés et forestiers qui couvrent une majeure partie du territoire (taux de boisement de presque 70 %), participant à la qualité paysagère de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des espaces menacés par l'urbanisation (espaces forestiers en limite de zones urbanisés), notamment au niveau du coteau urbanisé.</li> <li>➤ Des espaces forestiers vulnérables face au risque incendie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver les massifs forestiers de l'urbanisation.</li> <li>➤ Permettre tout de même les activités en lien avec la filière bois pour une valorisation de la ressource.</li> <li>➤ Intégrer les enjeux de reconquête agricole.</li> </ul>
	<b>Espaces agricoles</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des espaces agricoles intéressants pour leur rôle dans la qualité des paysages, dans le maintien de milieux naturels et d'espèces, et pour l'activité économique qu'ils génèrent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des espaces agricoles assez peu représentés sur le territoire, avec de fait une activité agricole peu présente sur Le Tignet.</li> <li>➤ Des espaces menacés par l'urbanisation du territoire.</li> <li>➤ La présence de terres enfrichées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver les espaces agricoles de l'urbanisation.</li> <li>➤ Permettre le développement de l'activité agricole pour notamment son rôle dans la qualité des paysages et dans le maintien de milieux naturels et d'espèces.</li> <li>➤ Permettre la reconquête des terres enfrichées.</li> </ul>

## Thématique environnementale : Écologie

Sous-thématique	Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
<b>Espaces naturels protégés et inventaires patrimoniaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un patrimoine naturel reconnu : ZNIEFF, Zones Humides, Site Natura 2000 caractérisé par la richesse biologique des Gorges de la Siagne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des espaces vulnérables aux perturbations des milieux.</li> <li>Des sites à protéger.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Éviter toute atteinte et toute modifications significatives des habitats et espèces ayant permis la désignation des espaces naturels protégés.</li> </ul>
<b>Habitats naturels et espèces locales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une forte biodiversité du fait des conditions de sol et d'altitude contrastées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présences d'habitats et d'espèces à enjeux de conservations forts à modérés, notamment dans les habitats liés aux cours d'eau, zones humides, espaces boisés et prairies ouvertes et naturelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conserver l'état naturel des habitats à enjeu fort et éviter la destruction des espèces protégées.</li> <li>Organiser l'urbanisation et les aménagements au sein des espaces dans lesquels les habitats naturels sont favorables à l'accueil de constructions.</li> </ul>
<b>Réseau écologique – Trame verte et bleue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les milieux naturels inféodés aux cours d'eau constituent des corridors écologiques.</li> <li>La partie Sud-Sud/Est boisée constitue un réservoir biologique et écologique important.</li> <li>Certaines espèces, notamment les mammifères, utilisent les continuités écologiques à l'intérieur du territoire notamment au sein des corridors boisés internes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sur la commune, les espaces ouverts et semi-ouverts peuvent constituer des réservoirs biologiques intéressants mais pouvant être menacés par l'urbanisation.</li> <li>Des éléments de la TVB subissant une pression anthropique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contenir au maximum l'urbanisation dans ses limites actuelles.</li> <li>Préserver les espaces périurbains naturels, agricoles et forestiers, afin qu'ils assurent une fonction de « tampon » entre les réservoirs de biodiversité et les zones urbaines.</li> <li>Préserver les éléments de TVB à fort enjeu écologique identifiés sur la commune, dont ceux à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>



*Thématique environnementale : Paysage et patrimoine*

Sous-thématique		Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
Paysage et patrimoine	Grand cadre paysager	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Des unités paysagères bien différenciées.</li><li>➤ Un grand cadre paysager naturel de qualité : espaces ouverts de plateau et de coteaux ; et secteurs boisés denses et fermés.</li><li>➤ Des perspectives lointaines sur les crêtes et les plateaux de la commune, ainsi que sur le littoral méditerranéen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Paysage pouvant être sensible à l'implantation de nouveaux aménagements. Enrichissement.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Conserver les boisements et mettre en valeur les espaces ouverts et semi-ouverts.</li><li>➤ Prendre en compte la topographie lors de la définition des aménagements afin de ne pas créer de points d'appel dans le paysage.</li><li>➤ Préserver les vues qualitatives sur l'ensemble du territoire.</li></ul>
	Paysage de l'aire d'étude	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ L'aspect qualitatif du paysage de l'aire d'étude est marqué par des milieux naturels et bâtis remarquables (villages anciens, coteaux boisés, oliveraies et systèmes de restanque)</li><li>➤ Qualité paysagère le long de la RD 13 et en partie de la RD 2562 ;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Paysage pouvant être sensible à l'implantation de nouveaux aménagements.</li><li>➤ Un socle du vieux-village restant sensible à des constructions et aménagements divers.</li><li>➤ Des entrées de ville peu qualitatifs, notamment au niveau de la zone économique du Val du Tignet.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Préserver et restructurer les oliverais et restanques, témoins d'un patrimoine remarquable.</li><li>➤ Permettre une insertion des nouvelles constructions dans le paysage.</li><li>➤ Améliorer la qualité des entrées de ville.</li></ul>
	Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Quelques éléments de bâti ancien au vieux-village, aux Veyans et aux Guichards notamment.</li><li>➤ Des éléments bâtis présentant un intérêt architectural et patrimonial intéressant (bâtisses anciennes, vestiges du château médiéval de Castellaras).</li><li>➤ Un Monument Historique (peu mis en valeur).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Un Monument Historique sur la commune générant un périmètre de protection de 500 m.</li><li>➤ Des éléments bâtis à protéger.</li><li>➤ Patrimoine archéologique assez représenté.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Veiller à la bonne intégration paysagère des constructions futures de manière à conserver un caractère patrimonial remarquable lié à l'architecture du vieux-village, des restanques à oliveraies et des espaces agricoles.</li><li>➤ Protéger les éléments bâtis d'intérêt.</li></ul>

*Thématique environnementale : Dynamique humaine*

Sous-thématique	Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
<b>Dynamique humaine</b>	<b>Consommation d'espaces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une consommation d'espaces importante sur les dix dernières années, et qui se poursuit (plusieurs permis accordés).</li> <li>➤ Une consommation d'espaces en partie réalisée en extension.</li> <li>➤ Une consommation principale d'espaces naturels.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter l'étalement urbain, afin de protéger notamment les espaces agricoles et forestiers situés en limite des zones urbanisées.</li> </ul>
	<b>Potentiel de densification</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un potentiel en renouvellement urbain limité au niveau de la zone économique du Tignet, du fait de récentes opérations de restructuration.</li> <li>➤ Un potentiel de densification (dents creuses et découpage parcellaire) très important au sein de l'enveloppe urbaine et situé sur des secteurs à forts enjeux (paysagers, environnementaux, réseaux ...).</li> <li>➤ Des espaces sensibles au sein de ces parties urbanisées, et souvent sous pression de l'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ S'appuyer sur le potentiel de densification pour contenir le développement de la commune.</li> <li>➤ Protéger les espaces sensibles au sein de l'enveloppe urbaine.</li> </ul>

*Thématique environnementale : Réseaux, qualité du cadre de vie*

Sous-thématique	Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
<b>Réseaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une ressource en eau actuellement suffisante sur la commune.</li> <li>➤ La commune du Tignet raccordée à la STEP de Picourenc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une voirie communale souvent sous-dimensionnée et présentant parfois des déclivités importantes et une visibilité limitée.</li> <li>➤ Une saturation importante de la RD 2562.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer un développement de la commune cohérent avec les ressources et les capacités des réseaux.</li> <li>➤ Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle et modéré le</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ De nombreux secteurs non reliés au réseau d'assainissement collectif et une STEP arrivant au maximum de sa capacité.</li> <li>➤ Une ressource en eau menacée par la sécheresse.</li> </ul>	développement communal tant que la situation ne peut être améliorée de manière substantielle.
<b>Qualité du cadre de vie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une ambiance acoustique globalement peu dérangeante.</li> <li>➤ Une pollution de l'air limitée.</li> <li>➤ La présence d'espaces naturels et la possibilité d'une pratique sportive régulière favorable à une bonne santé et salubrité publique.</li> <li>➤ Une pollution des sols limitée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les abords de la RD2562 concerné par un arrêté de classement sonore.</li> <li>➤ Une pollution à l'ozone non négligeable, principalement liée aux déplacements routiers journaliers importants, notamment sur la RD 2562.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer la bonne prise en compte des normes de constructions le long de la RD2562 en matière acoustique.</li> <li>➤ Maintenir la bonne qualité du cadre de vie.</li> <li>➤ Éviter d'augmenter les risques de pollution.</li> <li>➤ Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle.</li> <li>➤ Réduire la consommation d'énergie.</li> </ul>

## 1.2. Hiérarchisation des enjeux

L'état initial propose un diagnostic environnemental global du territoire dans lequel s'inscrit le projet de PLU. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux. Il a débouché sur la formulation des principaux objectifs environnementaux auxquels devra répondre la révision du PLU sur la commune du Tignet pour prendre en compte ces enjeux.

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
<b>Enjeu n°1 :</b>  <b>Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Préserver les habitats naturels situés essentiellement en partie sud du territoire.</li> <li>→ Mettre en place des mesures pour préserver la flore et la faune protégées.</li> <li>→ Prendre en compte les enjeux faunistiques à proximité des secteurs à urbaniser : limiter le dérangement (bruit, pollution lumineuse, surféquentation), préserver les habitats d'espèces, prescrire une gestion adaptée des espaces verts, etc.</li> <li>→ Préserver les corridors écologiques internes au territoire et favoriser le passage de la petite faune au sein des secteurs à urbaniser.</li> <li>→ Mettre en place des mesures de conservation du réservoir biologique liés aux habitats fermés (forêts denses), les milieux ouverts et semi-ouverts, les restanques et oliveraies.</li> </ul>



	→ Permettre la conservation, la dynamisation et le développement de l'activité agricole, activité anciennement très présente sur la commune.
<b>Enjeu n°2 : Prendre en compte les risques naturels</b>	<p>→ Éviter d'augmenter les risques dans les zones sensibles et limiter l'aménagement des zones les plus exposées.</p> <p>→ Mettre en place des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.</p> <p>→ Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes.</p>
<b>Enjeu n°3 : Conserver la qualité paysagère du territoire du Tignet</b>	<p>→ Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et des constructions en conservant les différents espaces paysagers, architecturaux et naturels distincts : mise en valeur et conservation des espaces ouverts et agricoles, des boisements denses, des coteaux urbanisés, des restanques et oliveraies, des éléments bâtis d'intérêt, intégration de l'urbanisation diffuse dans un paysage semi-boisé et naturel.</p> <p>→ Éviter de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers en utilisant le potentiel de densification.</p>
<b>Enjeu n°4 : Favoriser un urbanisme durable</b>	<p>→ Privilégier l'implantation de constructions durables tout en préservant le patrimoine architectural.</p> <p>→ Favoriser le développement des modes de transport alternatif à la voiture individuelle.</p> <p>→ Privilégier les équipements optimisant l'efficacité énergétique, et exploitant les énergies renouvelables.</p>
<b>Enjeu n°5 : Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles</b>	<p>→ Améliorer la qualité des eaux en évitant tout aménagement polluant.</p> <p>→ Limiter les risques de ruissellement.</p>
<b>Enjeu n°6 : Préserver les ressources et lutter contre les nuisances</b>	<p>→ Éviter toutes nuisances (sonores, olfactives, etc.) et pollutions (des sols, des eaux, pollution lumineuse, etc.).</p> <p>→ Limiter le risque de pollution accidentelle de la masse d'eau souterraine et des cours d'eau.</p>

## 2. Scénarios au « fil de l'eau »

### 2.1. Éléments de cadrage

#### Définition des « scénarios au fil de l'eau »

Le scénario au « fil de l'eau » sert de **cadre de référence** et de **point de comparaison entre les différentes possibilités de choix d'urbanisation du territoire** ; et permet également d'identifier les risques liés à la poursuite de certaines dynamiques.

Le scénario « fil de l'eau » croise différentes informations :

- Les **dynamiques d'évolution du territoire**, y compris celle impulsée le cas échéant par le document antérieur, en termes de démographie, d'économie, et la conséquence en termes de consommation d'espaces, de dégradation des milieux, de pollutions... ;
- Les **politiques, programmes et actions mis en œuvre** sur le territoire et qui sont susceptibles d'infléchir ces tendances (en l'occurrence ici le SCoT).

#### Rappel du contexte réglementaire sur la commune du Tignet

Pour rappel, la commune du Tignet est actuellement couverte par une **PLU approuvé par délibération du 26 janvier 2007**, lequel a fait depuis l'objet de plusieurs modifications et d'une révision simplifiée.

Depuis l'approbation du document d'urbanisme, d'importantes évolutions législatives et réglementaires sont intervenues :

- **Lois postérieures à l'approbation du PLU** : loi dite « Grenelle II », loi « ALUR », loi Pinel, loi Macron, Acte II de la Loi Montagne, et plus récemment, la loi Climat et Résilience... ;
- **Documents supra-communaux non intégrés au PLU actuel** :
  - **Schéma de Cohérence Territoriale**, le **SCoT'Ouest**, qui a été approuvé en mai 2021, et qui vise à :
    - Améliorer la qualité de vie comme 1<sup>er</sup> facteur d'attractivité ;
    - Construire des axes de développement structurants capables d'organiser la croissance ;
    - Assurer la complémentarité et la solidarité avec le Haut-Pays ;
    - Rester un territoire de proximité et de centralités ;
    - Protéger les valeurs fondatrices du territoire ;
    - Conjuguer compétitions et solidarités économiques ;
    - Valoriser le profil environnemental... (source : PADD du SCoT'Ouest).
  - Le **SDAGE** (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et **PGRI** (Plan de gestion des risques d'inondation) Rhône-Méditerranée, qui ont été approuvés postérieurement au SCoT'Ouest.

Le SCoT s'impose au PLU et vient cadrer d'une façon relativement significative l'organisation du futur PLU, si bien que les perspectives de l'évolution probable du territoire sont limitées. Le PLU doit alors être mis en compatibilité avec le SCoT approuvé en 2021 dans un délai de 3 ans (échéance à mai 2024).

Les scénarios qui peuvent être envisagés sont les suivants :

- (1) La commune ne révisé pas son PLU ;
- (2) La commune abroge son PLU et passe en Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
- (3) La commune révisé son PLU et se met en compatibilité avec le SCoT.

Les conséquences pour chacun de ces scénarios sont détaillées ci-dessous :

## 2.2. Scénario au « fil de l'eau » (1)

**⚠ Ce scénario est hypothétique car la commune a l'obligation de se mettre en compatibilité avec le SCoT.**

- Sans mise en compatibilité du PLU avec le SCoT dans les 3 ans suivant l'approbation du SCoT, le PLU est techniquement frappé d'illégalité, ce qui fragilise chaque autorisation d'urbanisme ;
- Les autorisations seraient délivrées sur la base du PLU actuel, qui est très permissif. Les permis pourraient être contestés sur la base des exceptions d'illégalité, par exemple si le PLU ne respecte pas les principes du SCoT. Cependant, dans les faits, cet outil est souvent peu mobilisé. A ce titre, on constate que la procédure de révision générale du PLU a permis un meilleur contrôle des permis en comparaison aux précédentes années par la mobilisation du sursis à statuer ;
- Le PLU actuellement opposable est constitué de zones urbaines larges. Le potentiel constructible (ou mobilisable) au sein des zones U est évalué à plus de 60 ha (voir pour cela l'état initial de l'environnement > Bilan du PLU actuellement opposable). Ainsi, bien que l'ensemble de ces 60 ha constructibles ne seront très probablement mobilisés au vu de l'importante rétention sur la commune, on peut considérer que la consommation d'espaces serait élevée et n'anticiperait pas la Loi Climat et Résilience, qui prévoit une consommation d'espaces par deux tous les dix ans dans un objectif de 0 artificialisation nette d'ici 2050 ;
- Avec des surfaces urbanisables importantes, le nombre d'habitants pourrait augmenter à un rythme important (bien que ce soit difficile à évaluer), ce qui pourrait accentuer les problématiques identifiées (sursaturation de la RD 2562 en particulier) ;
- Globalement, les dispositifs de protection restent faibles dans le PLU en vigueur (par exemple, peu de protection des oliveraies et systèmes de restanque, corridors écologiques, patrimoine bâti...).

**Conclusion : Ce scénario est hypothétique car la commune a l'obligation de se mettre en compatibilité avec le SCoT. Mettant de côté cela, on constate que ce scénario est peu cohérent avec la volonté de la commune de maîtriser la croissance démographique au regard des problématiques identifiées. En continuant d'appliquer le PLU actuel, plus permissif, de nombreux aspects en matière d'urbanisme sont peu gérés.**

## 2.3. Scénario au « fil de l'eau » (2)

- La constructibilité est limitée aux espaces urbanisés (certaines constructions étant toutefois autorisées en dehors des espaces urbanisés), ce qui permet de contraindre l'étalement urbain et de limiter le mitage du territoire ;
- Cependant, les permis sont évalués au cas par cas au regard de la réglementation RNU (le SCoT n'est alors pas un document opposable aux permis). Selon la lecture du RNU observée sur d'autres communes, des permis de construire sont parfois autorisés en continuité de l'urbanisation, sans logique d'ensemble ;



- Bien que le RNU fixe des règles applicables sur la commune, celles-ci sont peu territorialisées en réalité, et ne permettent pas de répondre spécifiquement aux problématiques et aux enjeux de la commune (par exemple, la saturation de la RD 2562, le manque de transports en commun...) ;
- De nombreux outils du PLU sont perdus (emplacements réservés, protections paysagères, patrimoniales, environnementales...), avec le risque que des permis soient accordés sur des secteurs à enjeu (restanques, continuités écologiques...)...

**Conclusion : Le RNU relève du cas par cas. L'évolution du territoire et les dynamiques futures sont ainsi difficiles à évaluer. Il reste toutefois un outil peu territorialisé et qui ne propose pas un cadre de protection fixe. Ce scénario n'a donc pas été envisagé par la commune.**

#### 2.4. Scénario au « fil de l'eau » (3)

- Le PLU est révisé, et mis en compatibilité avec le SCoT ;
- Dans ce cas, les choix communaux sont encadrés par ce dernier, ce qui permet à la fois une gestion économe de l'espace et un équilibre à l'échelle du territoire communautaire ;
- Les zones sont finement règlementées en fonction des enjeux définis dans le diagnostic et selon le projet de territoire souhaité par les élus et élaboré en concertation ;
- La commune prévoit croissance démographique de 0,3 % telle que fixée par le SCoT, soit l'accueil de 100 nouveaux habitants, avec des conséquences en termes de consommation d'espaces ;
- De nombreux outils du PLU peuvent être mobilisés (emplacements réservés, prescriptions de protection...).

**Conclusion : Le PLU constitue un outil adéquat pour la mise en œuvre d'un projet politique à l'échelle communale. Cependant, les élus souhaitent contrôler de manière plus importante le développement de la commune d'ici 2031, afin de prendre en compte la saturation actuelle de la RD 2562 et de commencer à prendre en compte la Loi Climat et Résilience, dans un contexte où la disponibilité foncière aura été réduite par la mise en place de nombreuses protections.**

# **PARTIE 4 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS**





## Chapitre 1 : Justification du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le Conseil Municipal du Tignet a débattu sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables à 5 reprises.

Lors de premier arrêt :

- Le 16 juin 2016 ;
- Le 21 septembre 2017 ;
- Le 08 avril 2019.

Lors du deuxième arrêt :

- Le 15 décembre 2021 ;
- Le 26 septembre 2022.

Le PADD dans sa dernière version débattue est justifié ci-après.

### **1. Orientation 1 : Favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacement, notamment en transport collectif, afin de réduire l'empreinte carbone et de maîtriser la pollution de l'air, conformément au PDU communautaire, ainsi qu'aux orientations du SCOT'Ouest et du PCAET**

#### **OBJECTIF 1 : Veiller à la cohérence entre le projet communal et les problématiques des déplacements et de stationnement [...]**

Prendre en compte la saturation actuelle de la RD2562 en matière d'utilisation de la voiture individuelle, ainsi que la saturation des transports en commun notamment sur cet axe (correspondant à des liaisons structurantes du SCOT'Ouest)	<p><b>Justification :</b> La Municipalité, en cohérence avec le moratoire du SCOT'Ouest sur la RD2562, a souhaité placer la question des déplacements comme point de départ de son projet de territoire.</p> <p>La première orientation du PADD vient traduire cette préoccupation majeure qu'est la saturation de l'axe principal de la commune (plus généralement de l'Ouest Grassois), qui a conduit à de nombreux choix en matière de croissance démographique à maîtriser, à l'accueil de logement, ... au regard</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>L'ensemble du travail sur les pièces opposables participe de cette prise en compte, notamment en ce qu'elle impose de maîtriser l'urbanisation sur le territoire.</p> <p>Les orientations concernant la croissance démographique, les logements à créer, la</p>
--	--	--

	notamment des déplacements journaliers induits quasi systématiquement par l'installation d'un ménage sur le territoire (lien obligatoire vers les pôles d'emploi).	modération de la consommation d'espaces etc. viendront détailler les outils en question (voir justifications ci-après).
Accompagner les politiques intercommunales de développement de l'offre de transport collectif permettant la réalisation d'aménagements nécessaires à leur mise en œuvre, notamment en matière de renforcement autour des grands axes (RD2562 sur le territoire communal - point d'interconnexion de niveau 1 « Tignet le Plan » au SCoT) pour une amélioration à moyen/long terme	<p><b>Justification :</b></p> <p>La commune souhaite pouvoir améliorer l'offre de transports en commun sur son territoire. Cela passe prioritairement par le renforcement de l'offre autour des grands axes de communication, qui concentrent les flux pendulaires journaliers vers Grasse et la côte.</p> <p>Elle souhaite pour cela s'inscrire dans les politiques menées à l'échelle supra-communale puisque ces problématiques ne peuvent être traitées uniquement en interne.</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Les pièces opposables ne proposent aucune limitation à la réalisation des aménagements nécessaires au maintien et à l'amélioration de l'offre de transports en commun sur le territoire.</p>
<p>Développer les modes de déplacements doux et de mobilités actives en tant que maillage du territoire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le développement des liaisons douces entre les différents quartiers (création de la coulée verte au Flaquier Sud par exemple), par une gestion dynamique du réseau des voies communales et des chemins ruraux ;</li> <li>L'utilisation de l'ancienne ligne des chemins de fer de Provence pour développer l'emploi du vélo (dont VAE) entre les espaces naturels de la commune et l'agglomération grasse, notamment dans le cadre de l'Eurovéloroute 8 et de la Route des Balcons d'Azur ;</li> <li>Le développement des liaisons piétonnes Est-Ouest, via les berges du</li> </ul>	<p><b>Justification :</b></p> <p>Les espaces dédiés aux modes de déplacements doux et mobilités actives sont peu nombreux sur le territoire ; ou parfois peu utilisés en raison de leur enfrichement qui les a confinés à l'oubli. Cela est valable à la fois sur la commune elle-même, mais également vers les communes alentours.</p> <p>Plusieurs projets sont en cours sur le territoire communal et intercommunal afin d'améliorer ces déplacements : coulée verte au Flaquier Sud, Eurovéloroute 8... La commune étant propriétaire de plusieurs voies et chemins, elle souhaite particulièrement s'appuyer sur ces emprises existantes, ce qui faciliterait leur aménagement.</p> <p>Cette volonté s'inscrit toujours dans une démarche globale de réduction des flux routiers, ce qui serait un plus indéniable sur le territoire, notamment au regard de voiries souvent sous-dimensionnées ; ou saturées pour la RD2562. Ce maillage peut également participer de la découverte du territoire (espaces naturels, canal de la Siagne...).</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Le PLU permet la réalisation de ces aménagements dans les zones concernées, qu'elles soient U, AU, A ou N.</p> <p>Le travail se réalisera essentiellement sur les emprises publiques existantes (ne nécessitant donc pas l'inscription d'emplacements réservés), la commune travaillant par exemple à la réouverture des voies communales et des chemins ruraux.</p>

Canal de la Siagne et le long de l'axe de la RD2562		
Favoriser l'utilisation des véhicules électriques par l'accroissement du nombre de bornes de recharge écomobilités, y compris dans le parc privé	<p><b>Justification :</b></p> <p>Dans l'objectif de réduire l'impact des émissions de gaz à effet de serre liés aux déplacements motorisés, la commune souhaite favoriser l'utilisation des véhicules électriques. Cela passe par le déploiement de bornes de recharge écomobilités sur la commune, encore peu développées (deux en fonctionnement sur la zone économique du Val du Tignet), par exemple sur la future zone intermodale (voir ci-après) mais aussi pourquoi pas par un développement de la mutualisation dans le parc privé.</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Le projet de PLU autorise l'installation de bornes sur tout le territoire.</p> <p>Le règlement prévoit un allègement des règles de stationnement lors de la mise en place de véhicule électrique (réduction de 15 % minimum de l'aire de stationnement).</p> <p>Cela permet ainsi d'inciter au développement de cette offre sur le territoire.</p>
<p>Sécuriser les déplacements à l'échelle de la commune en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veillant à la sécurisation des déplacements doux par des aménagements adaptés ;</li> <li>• Sécurisant les déplacements routiers par une maîtrise de la vitesse, une limitation du nombre des accès le long des voies et plus généralement en renforçant la sécurité le long des voies</li> </ul>	<p><b>Justification :</b></p> <p>La voirie communale est souvent sous-dimensionnée, et présente parfois des déclivités importantes, mais aussi une visibilité limitée (enchaînement de virages, végétation, clôtures mal positionnées). Par ailleurs, en cas de fortes pluies, l'eau se déverse sur la voie, amenant parfois des gravillon, cailloux, terres, ... ce qui est aussi un vecteur d'accident.</p> <p>Enfin, les accès sur ces voies principales n'ont pas été pensés dans une logique d'aménagement d'ensemble et on retrouve des accès qui se multiplient sur un même axe.</p> <p>Ces éléments sont vecteurs d'insécurité et le PLU devra être un outil pour <b>sécuriser les déplacements routiers</b> en aménageant les voiries et les futurs accès le long des voies existantes. Les déplacements doux seront également sécurisés comme mentionné plus avant.</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Concernant les déplacements doux : le PLU permet la réalisation d'aménagements adaptés aux déplacements doux dans les zones concernées, qu'elles soient U, AU, A ou N.</p> <p>Concernant les déplacements routiers : le règlement écrit prévoit de nombreuses dispositions (notamment dans les dispositions générales) concernant la réalisation des accès (limitations en nombre, pente maximale, conditions de visibilité ...) et le positionnement des portails.</p> <p>Les zones Up et Up1, à la constructibilité très limitée, ont largement été inscrites du fait de ce sous-</p>



		dimensionnement du réseau routier.  Le règlement écrit prévoit aussi une dimension minimale pour les voies nouvelles.
Assurer les besoins de desserte agricole et forestière	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Comme vu précédemment, la commune souhaite maintenir et permettre le développement des activités agricoles sur son territoire. Cela nécessite la possibilité de desservir les bâtiments agricoles et les terres exploitées. Les besoins sont similaires pour les activités forestières qui sont autorisées en zone N.</p> <p>La commune souhaite donc assurer les besoins de desserte agricole et forestière.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Les destinations activité forestière et agricole sont autorisées dès que le SCOT le permet, ce qui inclut les travaux liés. Les EBC sont adaptés autour des pistes existantes pour permettre leur entretien...</p>
<p>Renforcer l'offre de stationnement tous modes en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'assurant de la suffisance du stationnement motorisé dans les nouvelles constructions afin de limiter les besoins de stationnements publics ;</li> <li>• Prenant en compte le stationnement des cycles dans les constructions nouvelles et sur l'espace public ;</li> <li>• Implantant une aire de covoiturage, et à termes un espace multimodal, à proximité de la RD 2562</li> </ul>	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>La Municipalité souhaite renforcer les stationnements sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tout d'abord, elle souhaite que le projet de PLU permette d'assurer que les futures constructions présenteront un nombre de place de stationnement suffisant au regard des besoins qu'elles génèrent, ce afin de limiter le report sur le domaine public. C'est un moyen de limiter les besoins en stationnement public, qui sont des espaces souvent peu valorisants, qui créent de l'imperméabilisation des sols, et qui ont un coût ;</li> <li>○ Ensuite, elle souhaite inscrire dans le PLU les obligations légales de créations de stationnement pour les cycles, dans les habitations, et certaines activités économiques afin que les populations soient correctement équipées en la matière ;</li> <li>○ Enfin, elle souhaite créer plus spécifiquement une aire de covoiturage afin de faciliter les démarches multimodales et de transports partagés. Cela permet de limiter l'utilisation systématique de la voiture individuelle et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, et permettant de</li> </ul>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans l'ensemble des zones, des règles de stationnement sont définies avec des obligations modulées selon les zones et les destinations de construction. Ces règles doivent permettre de répondre aux besoins des constructions et installations, et sont notamment basées sur des seuils de surface de plancher (+ certains compléments, nombre de places minimum...) ;</li> <li>○ Le stationnement des cycles et la création de places leur étant destiné, fait l'objet d'une disposition générale dans le règlement écrit. Pour les nouvelles</li> </ul>

	<p>réduire les flux sur la RD2562 ce qui est un enjeu fondamental à l'échéance du SCoT.</p>	<p>constructions à destination d'habitation, des stationnements réservés et sécurisés pour les vélos doivent être créés dans certaines conditions (notamment lorsque l'habitation regroupe au moins deux logements). L'obligation de création de stationnement vélo s'applique également aux constructions à destination de bureaux, de manière à inciter les habitants de la commune ou des communes voisines à se rendre à leur lieu de travail en vélo ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Enfin une aire de covoiturage devant évoluer vers un espace multimodal sera créée sur des emprises publiques, très probablement sur un des parkings existants à l'Istre, à proximité du pôle d'équipements. Ces parkings sont en zone Uep.</li> </ul>
<p>Inscrire l'ensemble de ces actions dans un objectif de préservation de la qualité de l'air</p>	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Les actions présentées ci-avant et portées par la Municipalité visent à limiter l'utilisation de la voiture individuelle, en favorisant les déplacements doux (non carbonés) et en transports en commun (émissions carbonées réduites). L'objectif est donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la pollution de l'air.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>La traduction est la même que pour les objectifs ci-dessus.</p>

## 2. Orientation 2 : Appliquer à l'horizon 2031 une stratégie d'aménagement du territoire communal visant à maîtriser l'étalement urbain et la pression démographique incontrôlée

### **OBJECTIF 1 : Contrôler et adapter la croissance démographique en cohérence avec les prescriptions du SCOT concernant l'Ouest Grassois, en lien avec la saturation de la RD2562 et des transports collectifs**

<p>Établir le projet urbain dans une optique de maîtrise de la croissance démographique autour de 0,15 % par an en moyenne jusqu'à 2031, portant ainsi la population d'environ 3080 habitants à environ 3130 habitants à l'échéance du PLU</p>	<p><b>Justification :</b></p> <p>L'évolution démographique sur la commune a connu une croissance très forte depuis les années 60 jusqu'aux années 2000 (encore 4 % de TCAM entre 1990 et 1999 par exemple), croissance qui s'est ensuite tassée jusqu'au début des années 2010 (1 %) avant de légèrement décliner selon les données INSEE (- 1% de 2013 à 2019).</p> <p>La commune a en 2019 (dernière donnée INSEE disponible), une population de 3066 habitants contre 3099 en 2008, alors que l'INSEE a relevé un pic de 3267 habitants en 2013.</p> <p>Néanmoins, ces données INSEE sont probablement à relativiser sur la dernière période, au regard notamment d'autres facteurs comme le nombre d'enfants à l'école, du rythme de construction ou du ressenti des élus. En effet, le sentiment serait plutôt que les projections de l'INSEE hors recensement entre 2008 et 2013 ont prolongé une croissance qui était déjà largement freinée notamment du fait d'un desserrement des ménages encore mal pris en compte.</p> <p>Ainsi, la population a sans aucun doute dépassé les 3100 habitants, mais pas dans de telles proportions.</p> <p>La tendance 2008 / 2019 serait donc la plus représentative, en excluant un déclin aussi marqué qu'entre 2013 et 2019, soit un TCAM de l'ordre de - 0,1 % sur la dernière décennie.</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>L'ensemble du travail sur les pièces opposables participe de cette maîtrise, et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le travail réalisé sur les limites des zones U ;</li> <li>• Le travail sur la constructibilité au sein de ces zones U (Up et Up1 notamment) ;</li> <li>• L'absence d'extension de l'urbanisation ;</li> <li>• Les différentes protections mises en place par des prescriptions graphiques et qui « gèlent » la constructibilité d'une grande partie du foncier à l'intérieur de ces zones U ;</li> <li>• Le choix réalisé sur le Val du Tignet d'un zonage Ud dédié à l'activité économique et interdisant le logement ;</li> <li>• Des espaces d'équipements publics qui sont là aussi objet d'un zonage spécifique Uep (éventuellement indicé), qui là aussi interdit le</li> </ul>
--	--	--



	<p>Cette tendance est notamment due à un desserrement des ménages important, lié au vieillissement de la population, à la fois avec le départ des adolescents pour les études (et donc la présence de couples sans enfants dans la maison dont ils sont propriétaires et qu'ils conservent), une tendance un peu plus forte à la monoparentalité ou au veuvage chez les personnes âgées, ce dernier phénomène étant moins pérenne puisqu'il est difficile de rester seule dans une grande maison pour une personne âgée. La commune commence d'ailleurs à observer un certain renouvellement dans des constructions relativement anciennes, ce qui permettrait de freiner ce desserrement (1 personne seule « remplacée » par un jeune couple ou une famille par exemple).</p> <p>Ces phénomènes ont probablement été moins compensés que précédemment par des apports de population extérieures (solde migratoire à l'arrêt), du fait d'une augmentation constante des prix du foncier.</p> <p>La commune est donc à un point de rupture à appréhender correctement dans le cadre du projet de PLU et au regard du SCoT'Ouest avec lequel le rapport de compatibilité doit être respecté.</p> <p>Ainsi, le SCoT'Ouest prévoit à l'horizon 2040 sur le Moyen-Pays (où se trouve le Tignet), un TCAM d'environ 0,3 % ce chiffre n'ayant à priori pas vocation à être pondéré par la logique de « diamétrale de centralité » et d'axe du « Moyen Pays », Le Tignet étant bien situé sur ce second axe de développement.</p> <p>La taille des ménages visée est quant à elle de 2,3 sur le Moyen-Pays, alors que Le Tignet présente encore 2,37 personnes par ménage en moyenne malgré le desserrement récent.</p> <p><b>Enfin, le SCoT prévoit que cette croissance soit interrogée au regard</b></p>	<p>changement de vocation vers du logement ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quelques choix plus ponctuels comme le fait de créer un jardin, parc public sur le Val du Tignet dont en partie sur des terrains communaux, plutôt là aussi que d'y développer un programme de logements.</li> </ul>
--	---	--

**de la saturation de la RD2562 et évaluée au regard des capacités de mobilités alternatives disponibles, aujourd'hui assez réduites, notamment sur les 6 premières années.**

-

Dans ce contexte complexe, comprenant des dynamiques démographiques assez peu stabilisées (le poids du réinvestissement des logements existants sur les 10 prochaines années est difficile à évaluer) et des objectifs SCoT qui sont eux même pondérés à l'intérieur du document, la municipalité a choisi de se projeter sur un PLU qui va permettre de mieux contrôler le développement du territoire sur la petite dizaine d'années à venir, tout en s'inscrivant dans les objectifs généraux du SCoT, PLU qui sera évalué comme le prévoit la loi au bout de 6 ans pour éventuellement réinscrire des objectifs légèrement plus ambitieux à cet horizon ou aux termes des 9 ans du plus (temporalité qui se corrèle à la première temporalité de la Loi Climat et Résilience).

**Ce PLU permettra ainsi de mieux fixer les tendances à l'œuvre, dans un contexte où la disponibilité foncière aura été réduite de manière drastique (voir ci-après), probablement en intégrant un nouveau PLH, voire un nouveau SCoT (en compatibilité avec le futur SRADDET) et ce sans avoir obturé les possibilités de la commune à un horizon 2040.**

Ainsi, le choix des élus est de proposer dans les 9 ans à venir **une croissance autour de 0,15 %/an**, ce qui permettra à priori de déboucher à cet horizon sur une population d'environ 3130 habitants (les élus, au regard de la dynamique de nouveaux élèves, du rythme de la construction, des DIA notamment pensent être revenus autour de 3080 habitants en 2022), le tout étant associé à énormément de

	<p>contrôle en matière de consommation foncière (voir ci-après).</p> <p>Cette tendance est cohérente avec l'attractivité historique du Tignet, qui s'est simplement retrouvée en bout de cycle ces dernières années, et la commune peut difficilement envisager un développement moindre au regard justement du besoin de renouvellement de population identifié, afin de maintenir tout de même des équipements dynamiques et en premier lieu l'école.</p>	
--	---	--

Simulation d'évolution démographique sur le territoire à horizon 2031, au regard du projet retenu

On applique un taux de croissance à partir de 2023 (période d'influence du nouveau PLU)												Habitants supplémentaires à horizon 2031
Année	2019	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Hypothèse de croissance à 0,15%/an	3066	3080	3085	3089	3094	3099	3103	3108	3112	3117	3122	42
Hypothèse de croissance à 0,25%/an	3066	3080	3088	3095	3103	3111	3119	3126	3134	3142	3150	70
Hypothèse de croissance à 0,30%/an (SCoT)	3066	3080	3089	3099	3108	3117	3126	3136	3145	3155	3164	84

<p>Dans cette perspective, créer une offre adaptée d'environ 40 à 45 logements nouveaux sur la même période pour répondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A la croissance démographique envisagée et intégrant la dynamique au sein du logement existant (desserrement au sein de certains logements, réinvestissement dans d'autres ...) ;</li> <li>• A un accueil limité de résidences secondaires</li> </ul>	<p><b>Justification :</b></p> <p>La commune fixe cet objectif clair en matière de production de logements, prenant à la fois en compte les besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les populations permanentes notamment au regard des dynamiques à l'œuvre en matière de desserrement des ménages (-0,31 de taille moyenne sur la commune en 11 ans dont -0,21 sur les 6 dernières années – à lisser là aussi), et les objectifs du SCoT (2,3 sur le Moyens Pays en 2040), ainsi que le ressenti des élus sur l'actuel réinvestissement de logements existants ;</li> <li>• Pour le logement secondaire, avec une croissance qui serait largement freinée par rapport aux chiffres INSEE 2013/2019 où le logement secondaire a explosé (50 logements supplémentaires en 6 ans), difficilement compréhensible au</li> </ul>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Les outils proposés sont les mêmes qu'évoqués ci-dessus.</p>
--	---	---



	<p>regard des demandes d'urbanisme, et en s'appuyant donc plutôt sur les tendances historiques.</p> <p><b>Ainsi, pour répondre aux besoins en matière d'accueil de populations permanentes</b> les hypothèses suivantes ont été retenues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de personnes par ménage diminuerait autour de 2,335 soit la moitié de la diminution prévue par le SCoT de 2,37(chiffre actuel) à 2,3 (objectif fixé), ce qui correspond à un ralentissement des tendances récentes totalement cohérent avec les observations des élus ;</li> <li>• Le logement vacant, qui a augmenté récemment (5,7 % en 2019, chiffre cohérent avec les besoins de fluidité dans le parc), resterait stable en volume, ce qui en ferait de nouveau légèrement baisser la proportion. Ce potentiel est donc neutre dans les choix de la commune ;</li> <li>• La mutation de résidences principales à résidences secondaires et vice versa, serait là aussi neutre car aucune tendance claire ne se dégage en ce sens sur le territoire dans les données historiques ;</li> <li>• Aucun potentiel solide ne peut non plus être trouvé dans le logement existant qui serait redécoupé en plusieurs logements (voir diagnostic).</li> </ul> <p>Ces phénomènes cumulés permettent d'établir le point mort démographique, soit un besoin d'environ <b>19 logements</b> supplémentaires pour accueillir le même nombre d'habitants 2031 (sur la base de 3080 habitants en 2022), qui constitue le besoin organique.</p> <p>Par ailleurs, la commune souhaite comme on l'a vu relancer sa croissance démographique avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) d'environ 0,15 % / an, ce qui correspond à l'accueil d'environ 40 à 45 habitants</p>	
--	--	--

	<p>supplémentaires sur 9 ans. Selon la taille des ménages envisagée (2,335 personnes / ménage), cela représente un besoin d'environ <b>15 à 20 logements</b>.</p> <p>Les besoins totaux pour accueillir la population à l'horizon 2031 sont donc d'environ <b>35 à 40 logements permanents (chiffre totalement sans incidence à l'échelle du Moyen Pays sur la période 2020 / 2035 qui prévoit 7800 logements, soit à peine 0,5 % du total)</b>.</p> <p><b>Concernant les résidences secondaires :</b></p> <p>La commune souhaite simplement intégrer une réalité territoriale, cependant là encore assez difficile à appréhender au regard des dernières données INSEE. Il a donc été fait le choix d'envisager la création d'environ <b>5 résidences secondaires sur la période (1 tous les 2 ans)</b>, ce qui correspond peu ou prou au rythme relevé dans les autorisations d'urbanisme ces 5 dernières années. Rappelons que les gîtes ou les locations de meublés (ou AirBnB) par exemple sont souvent catégorisés dans ces résidences secondaires.</p> <p>-</p> <p>Les besoins de création de nouveaux logements sont donc sur la commune d'environ <b>40 à 45 logements sur 9 ans</b>.</p> <p>Précisons que cette analyse est indépendante de la production de logements déjà réalisée sur la commune depuis l'approbation du SCoT (environ 28 logements nouveaux), qu'on considèrera comme ayant permis de relancer légèrement la croissance démographique depuis les derniers chiffres INSEE, <b>justifiant du point de départ choisi pour 2022 (3080 habitants)</b>.</p>	
<p>Acter l'atteinte des objectifs du PLH actuellement opposable sur la commune en matière de création de LLS, mais aussi l'absence de compatibilité entre la production de logement</p>	<p><b>Justification :</b> Pour la commune du Tignet, le PLH en cours (Pays de Grasse) était applicable pour la période 2017/2022, et a été prorogé.</p> <p>Ce PLH se base sur le passage à venir de la commune au-dessus des 3500 habitants (notamment sur la base du</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Les outils proposés sont les mêmes qu'évoqués ci-dessus, avec en sus l'absence</p>

<p>prévue par ce document et le SCoT actuellement opposable</p>	<p>biais d'analyse INSEE évoqué plus tôt). <b>Ce rythme de croissance ne correspond pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aux objectifs du SCoT (approuvé postérieurement, et avec lequel le PLH doit être en compatibilité)</b> puisque le PLH prévoit un rythme de croissance à minima 2 à 3 fois supérieur à celui prévu pour Le Tignet ;</li> <li>• <b>A la réalité territoriale</b> de ces dernières années, où la population a en fait stagné (l'INSEE a revu totalement ses perspectives sur la commune).</li> </ul> <p>Ainsi le PLH prévoyait sur Le Tignet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une production de logements de 180 unités, soit 30 par an ;</li> <li>• Une production de logements locatifs sociaux et conventionnés de 25 unités, soit 4 par an et 14% de la production globale.</li> </ul> <p><b>Ainsi, la commune n'a pas produit les logements prévus au volume global (environ 50 logements ces 5 dernières années, soit 10 / an), mais a par contre respecté ces objectifs en matière de création de logements sociaux, soit 25 unités créées, ce qui au passage améliorer le % de logements sociaux sur le territoire par rapport aux projections du PLH.</b></p> <p>Dans ce contexte, le PLH même prorogé, semble difficilement applicable au territoire du Tignet car se heurtant dans un rapport de compatibilité aux prescriptions du SCoT, document de rang supérieur (la production sur les 2 ans de prorogation du PLH, soit 60 logements, serait équivalente à 10 ans selon les objectifs fixés par le SCoT).</p> <p><b>La production de logements prévu par le PLU du Tignet s'appuiera donc sur la prescription du SCoT'Ouest et non sur le PLH prorogé, ce qui est totalement cohérent avec le choix de développement de la municipalité.</b></p> <p>De la même manière, concernant la production de logements sociaux, le PLH avait clairement exprimé la volonté</p>	<p><u>d'obligation</u> de création de logements sociaux (plus généralement de logements abordables au sens du SCoT).</p>
---	---	--



	<p>d'anticiper le passage du Tignet au-dessus du seuil SRU en cours de période, ce qui expliquait la production de logements sociaux envisagée. Ces logements prévus sur la période 2017-2022 ont été réalisés. Cependant, la situation du Tignet n'est plus celle d'une commune allant dépasser le seuil SRU, et la création de logements par an sur la commune sera très largement inférieure au rythme global du PLH... il n'y a donc aucune raison de proroger cet objectif plutôt que l'autre.</p> <p>Enfin, Le Tignet n'est pas situé dans les principales centralités de développement <b>et est concernée très directement par le focus concernant la saturation de la RD2562, ce qui semble là encore peu compatible avec le développement spécifique de logements pour actifs.</b></p> <p><b>Au regard de ces éléments, on considérera donc que le PLU du Tignet n'a pas à prolonger la dynamique de création de logements sociaux, ayant déjà répondu dans un rapport de compatibilité aux objectifs du PLH 2017-2022, ce qui va totalement rester dans le cadre de la compatibilité pour les 2 prochaines années.</b></p> <p>Par contre, le projet des élus sur ce PLU, qui se place dans une position d'attente, permettra sur la temporalité SCoT de garder toutes les portes ouvertes pour intégrer le futur PLH, et éventuellement des objectifs de logements sociaux à travers le renouvellement urbain envisagé à échéance 2040 (un 1<sup>er</sup> point d'étape sera fait dans le bilan 6 ans, obligatoire). <b>Les élus souhaitent s'inscrire dans cette démarche pour le présent PLU.</b></p>	
<p>Conserver une vision prospective de cette croissance démographique pour les prochaines échéances du SCoT'Ouest (période 2030/2040 et au-delà) voire du futur PLH, en maintenant, en cas d'amélioration des conditions de déplacement, les capacités de renouvellement urbain,</p>	<p><b>Justification :</b></p> <p>Cet objectif s'inscrit dans le prolongement du point précédent et plus généralement de la démarche d'accueil de population (mais aussi de consommation d'espaces etc. – voir plus loin), proposée dans ce PLU.</p> <p>Ainsi, la municipalité s'offre dans ce PLU la possibilité d'avoir une vision à moyens/longs termes, sur le SCoT, en commençant d'abord par stabiliser sa</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Sur la partie ouest du Val du Tignet, aucune création de logement n'est actuellement possible, et l'évolution possible des activités existantes reste cohérente avec le</p>

notamment sur le secteur Ouest du Val du Tignet	<p>situation notamment au regard des enjeux prévus par ce document en matière de consommation d'espaces, de non imperméabilisation, de protection patrimoniale ... (comme elle le fait grâce au sursis à statuer depuis que le premier PADD a été débattu, solution qui ne sera pas mobilisable éternellement), en se donnant la capacité de prendre en compte les futures améliorations (ou non) sur les mobilités le long de la RD2562 comme le prévoit le SCoT dans son focus dédié, en attendant le PLH compatible avec le SCoT (et le positionnement du Tignet dans ce document au regard de sa situation par rapport aux pôles d'emplois notamment), et ce afin de cadrer son futur développement de la manière la plus adaptée à ces enjeux, soit à l'horizon 6 ans (bilan du PLU – obligation de compatibilité SRADDET / SCoT « climatisé »), ou en 2031 (temporalité du PLU), avec à ce moment là encore 9 années par rapport à la fin du SCoT et donc un vrai potentiel d'ajustement (en gros une durée du PLU)</p> <p><b>Cette capacité d'ajustement, notamment si un rythme de croissance plus important devait être inscrit, des logements sociaux intégrés ... implique de préserver pleinement dans ce PLU les capacités de renouvellement urbain dédié prioritairement à l'habitat sur le Val du Tignet (partie ouest), ce qui permettra de répondre aux objectifs.</b></p>	<p>cadre actuel (notamment avec peu de marge de création de surface de plancher au regard des obligation de stationnement), ce qui devrait amener un <i>statu quo</i>.</p> <p>Le projet d'espace public de la commune qui y est inscrit (voir ci-après), va permettre de commencer à structurer la zone, ce qui améliorera les capacités à accueillir du logement à l'échéance souhaitée.</p>
<p><b><u>OBJECTIF 2 : En totale cohérence avec la loi montagne, maîtriser le développement urbain sauvage et diffus, véritable agression de la qualité environnementale des côteaux afin de préserver la qualité du cadre de vie tout en luttant contre l'artificialisation des sols</u></b></p>		
<p>Contenir le développement lié à l'habitat et aux activités économiques à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées, en s'appuyant sur le potentiel de densification (dents creuses ...) présentant le moins d'enjeux paysagers, patrimoniaux, agricole, ou écologique</p>	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>La commune possède un potentiel foncier important à l'intérieur des enveloppes bâties (dents creuses, parcelles bâties densifiables (« BIMBY »), voire renouvellement urbain. Certains de ces terrains revêtent un intérêt particulier (paysager, patrimonial, écologique) et doivent être protégés. C'est le cas par exemple des coteaux paysagers, des restanques et oliviers, de certains espaces boisés, des continuités écologiques...</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Le projet de zonage ne prévoit aucune extension de l'urbanisation correspondant à ces besoins.</p> <p>L'ensemble du potentiel de densification qui présenterait des enjeux liés aux espaces naturels</p>

	<p>Ainsi, l'ensemble du potentiel de densification identifié dans la phase de diagnostic territorial (et déjà « purgé » des zones rouges du PPRif...) ne présente pas forcément un potentiel mobilisable dans le projet.</p> <p>La Municipalité souhaite valoriser ce potentiel présentant le moins d'enjeux pour son développement futur et que le développement soit réalisé uniquement à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées pour ce qui est du foncier qui peut être encore maîtrisé.</p> <p>Cela permet de limiter l'extension des réseaux, ce qui est important pour les finances communales. Cela s'inscrit également dans une volonté de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préserver les paysages de la commune.</p> <p>Enfin, ce principe de développement respecte les principes de la loi ALUR intégrée au SCoT et dans une vision à plus long terme les logiques de la Loi Climat et Résilience.</p> <p>-</p> <p>Ainsi, de manière concrète et chiffrée, le potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été estimé <u>au stade diagnostic</u> à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 28 ha de type dent creuse dont 6,5 ha de 2500 à 5000 m<sup>2</sup> et 4 ha de plus de 5000 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• Environ 11,3 ha de type « BIMBY » dont 4 ha de 2500 à 5000 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• 2 ha de renouvellement urbain sur le Val du Tignet (Habitat en mixité à l'Ouest, Economique sur l'Est – un supermarché a déjà été construit avant 2020 en renouvellement sur une partie du secteur repéré par le SCoT) ;</li> <li>• Nul dans le logement vacant.</li> </ul> <p>S'ajoute à cela un permis de construire accordé hors enveloppe urbaine pour près de 0,7 ha.</p> <p><b>Ce potentiel brut est hors de proportion avec le projet politique développé par ailleurs, et avec le SCoT'Ouest en matière de consommation d'espace.</b></p>	<p>(TVB), forestiers, agricole (aucun cas relevé), paysager ou patrimonial, est protégé par des prescriptions graphiques adaptées à chaque enjeu et traduites dans le règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prescription de protection des coteaux paysagers, rendant les terrains inconstructibles (hors extension ou annexes à des constructions autorisées sous conditions) ;</li> <li>- Prescription de protection des secteurs paysagers correspondants aux restanques d'oliviers et propriétés remarquables, également inconstructibles, hors extensions et annexes sous conditions ;</li> <li>- Prescription de protection des éléments de trame verte et de trame bleue, inconstructibles ;</li> <li>- Prescription de protection des espaces boisés classés, dans lesquels sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la</li> </ul>
--	--	---



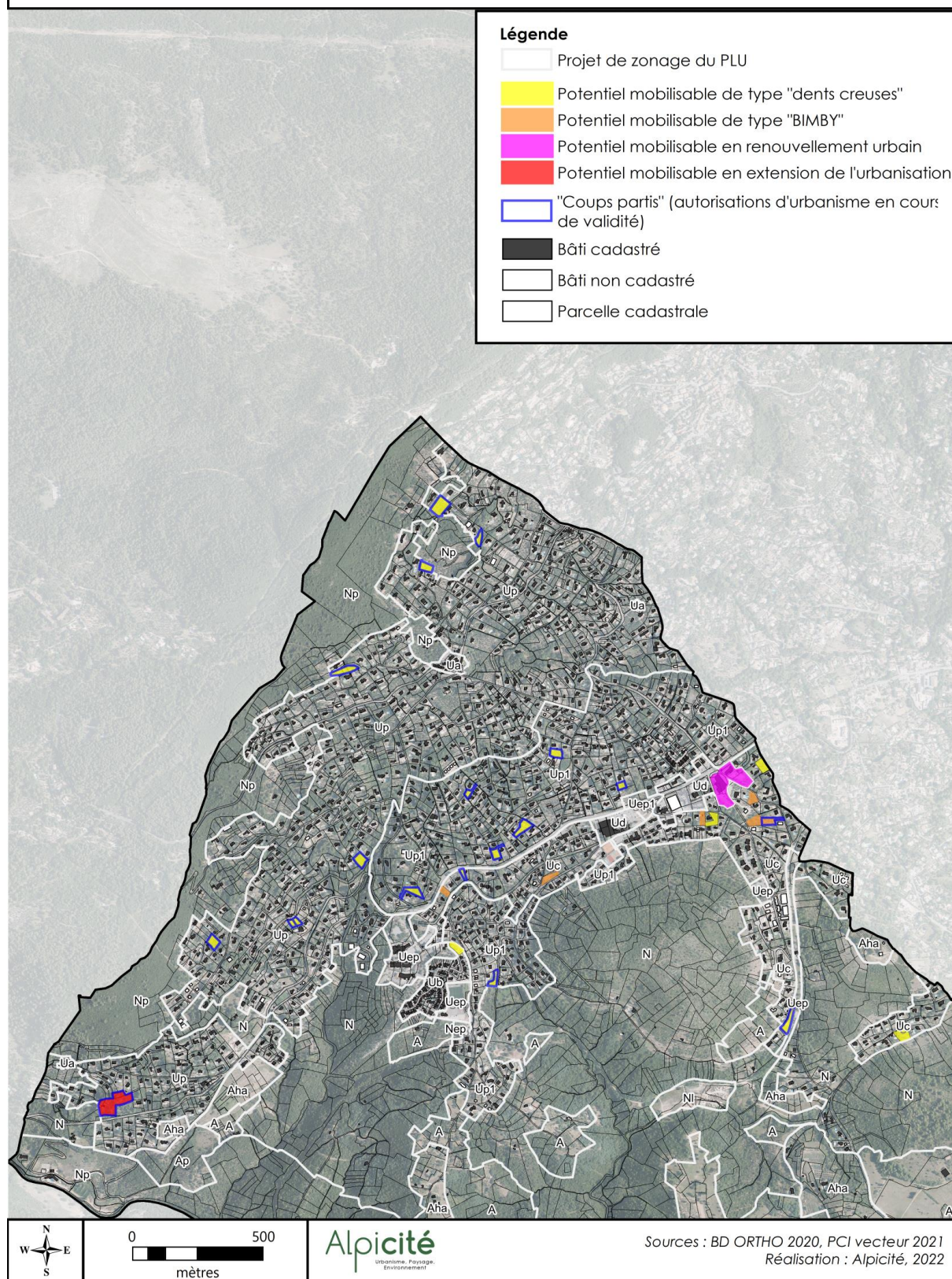
	<p>Suite au travail prévu par le SCoT'Ouest en matière de « sensibilité » de ces terrains et réalisé dans le diagnostic puis traduit dans le projet, et la prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et de réseaux notamment, le projet de PLU a permis de réduire le potentiel <u>mobilisable</u> (réellement constructible dans le cadre du PLU mais ne générant pas forcément de consommation d'espaces au sens du SCoT) à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 3,1 ha de type dent creuse dont 0,33 ha de plus de 2500 m<sup>2</sup> (concerné par une DP division en cours de validité) ;</li> <li>• Environ 0,85 ha de type « BIMBY » dont aucun tènement de plus de 2500 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• 1,3 ha de renouvellement urbain à vocation économique.</li> </ul> <p>Le potentiel dans le logement vacant est toujours considéré comme nul, et le permis accordé de 0,7 ha en extension est toujours intégré à la réflexion (aucune marge de manœuvre).</p> <p>Il est à noter que sur 3,1 ha de dents creuses, 2,4 ha sont concernés par des PC ou DP division en cours de validité, avec donc aucune marge de manœuvre (notion de coup parti) Concernant le BIMBY, sur 0,85 ha, 0,17 ha sont par des PC ou DP division en cours de validité, avec là encore aucune marge de manœuvre (notion de coup parti).</p> <p>Le projet de PLU, pour ce qu'il peut maîtriser en dehors des coups partis, ne laisse donc constructibles que 1,3 ha environ, sachant que pour la plupart des PC et DP division, en cas de caducité, le terrain deviendra inconstructible par le biais du PLU.</p> <p>Ce potentiel permet de répondre aux besoins liés à l'habitat et au développement économique.</p> <p><b><u>Pour l'habitat :</u></b></p> <p>L'ensemble des surfaces en dent creuse et en « BIMBY » permet de créer du logement (avec une possibilité de mixité économique qui sera très probablement quasi inexistante), <b>soit 4 ha environ.</b></p>	<p>création des boisements.</p> <p>Sur les fonciers qui ne sont pas concernés, le règlement écrit est adapté à une densification par rapport au contexte local.</p>
--	--	---

	<p><b>2,6 ha sont concernés par des PC ou DP division</b> en cours de validité, qui prévoient la création de <b>25 logements</b>.</p> <p><b>Ce chiffre est impondérable dans le projet.</b></p> <p><b>Sur le reste du potentiel encore « libre », soit 1,3 ha</b>, et au regard du cadre réglementaire fixé (prospect, CES, ...) mais aussi du type de bien recherché sur la commune, <b>le potentiel est estimé à 15 logements</b>.</p> <p>Néanmoins, au regard de la rétention observée historiquement, de l'ordre de 80 % depuis l'application du PLU actuel sur les dents creuses, et au-dessus de 95 % sur le « BIMBY », mais en prenant en compte la très forte raréfaction du foncier sur la commune par rapport au PLU actuel (63 ha encore mobilisables, largement maîtrisé par la municipalité sur la base du sursis à statuer depuis plusieurs années), et plus généralement sur le territoire en application du SCoT, l'objectif est de <b>ramener cette rétention entre 20 et 30 % au global</b> à l'échéance du PLU, soit <b>un potentiel réel de l'ordre de 10 à 13 logements</b>.</p> <p>Le permis de construire en cours de validité en extension de l'urbanisation, <b>prévoit 3 logements, là aussi impondérables</b>.</p> <p>Enfin, avec la raréfaction du foncier, et même si ce phénomène est très peu à l'œuvre sur le territoire, on peut envisager que <b>2 ou 3 logements puissent</b> se réaliser en découpage de logements existants, par le biais d'une extension en hauteur, ...</p> <p>Ainsi, le potentiel de logements en densification (+ « coups partis »), est estimé à <b>environ 40 à 45 logements (25+11+3+3)</b>, ce qui correspond <b>totalement aux besoins identifiés dans le projet politique</b> pour répondre aux besoins démographiques, et à la création de quelques résidences secondaires.</p> <p><b>En conclusion, et en compatibilité d'ores et déjà avec la loi climat et résilience sur ce point, le projet politique ne mobilisera pas de consommation d'espace supplémentaire en extension,</b></p>	
--	--	--

	<p><b>le potentiel en densification étant suffisant pour le projet politique fixé.</b></p> <p>On notera que sur le foncier qui n'est pas déjà bloqué par des autorisations d'urbanisme, cette création de logement représente <b>une densité moyenne de 11 logements /ha</b>, assez nettement supérieure à la densité actuelle sur des secteurs équivalents (6,5 à 7,5 ha logs/ha), et en totale compatibilité avec le SCoT qui globalement recherche à intégrer le bâti futur aux typologies existantes en permettant une légère densification.</p> <p><b><u>Pour le développement économique :</u></b></p> <p>Le projet de la commune, en totale compatibilité avec le SCoT est de conserver le Val du Tignet dans sa vocation actuelle, à savoir une mixité d'activités économique de type tertiaire (commerces, services essentiellement). Le renforcement de ces fonctions pourra être réalisé notamment en partie est du secteur, sur des bâtiments de types artisanaux (scierie, garage ...) et leurs espaces de stockages, pour lesquels le projet de PLU permet une mutation vers des fonctions tertiaires comme sur le reste de la zone. Le potentiel de renouvellement urbain identifié pourrait donc être ici mobilisé. Le reste de la zone du Val du Tignet est plutôt dynamique et fonctionnel et s'il peut y avoir des changements d'activité au sein du bâti existant, il n'y est pas envisagé de grosse mutation ou renforcement même si cela n'est pas techniquement bloqué. L'habitat y reste par contre interdit dans le cadre de ce PLU (renouvellement urbain en partie ouest envisageable à l'échéance SCoT si les conditions sont réunies).</p>	
--	---	--



### Potentiel mobilisable du projet de PLU au sens du SCoT'Ouest



<p>Maitriser en particulier l'urbanisation diffuse galopante des coteaux pour assurer la préservation de leur qualité paysagère et environnementale, en y limitant la densification en compatibilité avec les orientations du SCOT'Ouest et celles de la DTA des Alpes-Maritimes concernant « les espaces paysagers sensibles urbanisés »</p>	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>La topographie sur la commune du Tignet rend particulièrement sensibles d'un point de vue paysager les coteaux situés au nord /ouest de la partie urbanisée (des Veyans à La Cadenière). Ces secteurs sont clairement identifiés comme à préserver au titre des paysages dans le SCOT'Ouest (DOO et cartographie associée), et la DTA.</p> <p>La commune souhaite donc prendre en compte cette réalité territoriale en totale compatibilité avec les documents susmentionnés en y limitant la densification [des coteaux sensibles] selon les termes du SCOT.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Une prescription visant à préserver les coteaux paysagers, dont les limites ont été définies selon les secteurs à enjeux identifiés par le SCoT et la DTA 06 est mise en place. Dans les secteurs tramés sont seulement autorisées (sous conditions) les extensions ou des annexes à des constructions existantes ce qui rejoint l'objectif affiché.</p> <p>Ces mesures sont complétées selon les enjeux connexes (réseaux, autres enjeux paysager ou patrimonial), par un sous zonage Up (CES faible, prospects importants ...), et des prescriptions plus spécifiques et contraignantes qui viennent renforcer cette logique.</p>
<p>Intégrer néanmoins les autorisations d'urbanisme déjà délivrées, sur lesquels la municipalité n'a plus de maîtrise</p>	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Malgré cette volonté de la municipalité, le droit doit être respecté. Ainsi, le PLU n'a plus la main sur les autorisations d'urbanisme qui ont déjà été délivrées et dont les droits sont conservés. L'absence de classement en zone U relèverait d'ailleurs potentiellement dans la majorité des cas de l'erreur manifeste d'appréciation (jurisprudences multiples et constantes).</p> <p><b>Ainsi, malgré la volonté très forte de maîtrise qui est affichée et traduite partout où cela est légalement possible, la commune devra « subir » le fait que certaines de ces autorisations (qu'on qualifie de « coups partis » dans les présentes justifications) déjà délivrées et sur lesquels aucune justification n'a permis de mobiliser un sursis à statuer, soient constructibles et classées en zone U en dehors de l'enveloppe urbaine existante</b></p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Les parcelles concernées par des autorisations d'urbanisme qui ont déjà été délivrées ont été classées en zone U en cohérence avec les droits accordés.</p>



	<p><b>et/ou dans les secteurs à préserver.</b></p> <p>Ces autorisations ont par ailleurs été intégrées pour les besoins de la commune en matière de production de logement, et la consommation d'espace sur le territoire évaluée entre autres à la lumière de ces « coups partis » (voir justification précédente).</p>	
--	--	--

**OBJECTIF 3 : Consolider les équipements communaux de première nécessité**

	<b>Justification :</b>	<b>Traduction dans les pièces opposables :</b>
<p>Calibrer les équipements communaux en fonction des besoins des populations et permettre notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le renforcement de la crèche ;</li> <li>La création d'espaces de stockage réversibles pour les services techniques communaux ;</li> <li>L'aménagement d'une aire d'équipements légers sportifs et d'activités de loisirs de plein air sur le site de l'Apié de Josson en cohérence avec les prescriptions du SCoT'Ouest et la DTA dans les « espaces naturels », et dans une optique d'amélioration de la qualité du site ;</li> <li>La création d'un espace paysager et fédérateur au cœur du Val du Tignet ;</li> <li>La création d'une aire de loisirs et de plein air à destination des scolaires.</li> </ul>	<p><b>Justification :</b></p> <p>Les élus souhaitent que le PLU permette, de manière adaptée aux besoins des populations et à la loi, d'assurer l'entretien et/ou le développement des équipements communaux.</p> <p>Cette volonté pourra aussi pourquoi pas amener à créer certains équipements.</p> <p>Des besoins spécifiques ont pour l'heure été identifiés au niveau de la crèche (nouvelles demandes de familles) et des services techniques communaux (manque d'espaces de stockage).</p> <p>En ce qui concerne la zone d'Apié de Josson, celle-ci est une ancienne décharge de déchets inertes. Aujourd'hui, elle est occupée en partie par du stockage de matériel et matériaux. Il s'agit donc d'un site très largement anthropisé mais qui est délaissé et très peu qualitatif. La commune souhaite revaloriser ce secteur en y aménageant une aire d'équipements légers sportifs et d'activités de loisirs de plein air, en cohérence avec la DTA. En effet, l'Apié de Josson est identifié comme un « espace naturel », dans lequel sont admis entre autres la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général, dans le respect de la</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés en zone U, en zone agricole ou naturelle sous condition (souvent strictes), notamment dans le respect des principes de la loi montagne et du SCoT'Ouest. Cela permet ainsi globalement un renforcement des équipements sur la commune en fonction des besoins.</p> <p>Plus spécifiquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La crèche a été classée en zone Uep, réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette zone englobe la crèche existante et ses abords, permettant une évolution modérée ;</li> <li>Plus globalement, les secteurs largement occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics ont été classés en zone Uep afin de pérenniser / renforcer cette vocation ;</li> <li>Concernant les espaces de stockage des services techniques, une sous-zone Nep a été délimitée en continuité de l'urbanisation sous le stade à l'Istre, ces aménagements étant difficilement réalisables</li> </ul>



	<p>qualité environnementale de ces espaces.</p> <p>Éloignée des zones habitées, le choix de cette zone permet d'éviter toute nuisance et potentiellement de déplacer des activités pour lesquelles actuellement la commune est justement condamnée du fait des nuisances (paddle). Ce projet permet également de valoriser ce site tout en limitant les dangers : aménagements légers, sans fondations ...</p> <p>Enfin, la commune a fait le constat d'un manque d'espaces publics fédérateur sur le territoire, d'un réel espace de centralité pour que les habitants puissent se retrouver. Elle prévoit donc la création d'un espace public le long de la RD2562 au cœur de la zone économique du Val du Tignet, qui permettra de créer un premier espace de vie et de rencontre dans le quartier, tout en améliorant la qualité de l'entrée de ville, aujourd'hui très marquée par les espaces artificialisés, et en anticipant un éventuel renouvellement urbain sur le secteur. Elle souhaite également créer une aire de loisirs et de plein air (jardin des mariés) à proximité des écoles existantes à l'Istre, afin de que les élèves puissent profiter d'espaces verts et de loisirs.</p>	<p>dans l'enveloppe existante (nuisances, déplacements des matériaux...). Elle permet la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics réversibles, pour les services techniques communaux, sur un espace de faibles enjeux (zone déjà largement anthropisée). Le règlement oblige à ce que les aménagements soient réversibles, et donc ne générant pas de consommation d'espaces.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone d'Apié de Josson fait l'objet d'une zone spécifique NI, dédiée au développement d'activités sportives et de loisirs. Seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés sous conditions. Un emplacement réservé (n°4) est également inscrit pour que la commune puisse réaliser ces aménagements.</li> <li>• Une sous-zone Uep1 est uniquement dédiée à la réalisation d'un espace public / parc au cœur du Val du Tignet comme vu précédemment. Un ER (n°3) a également été inscrit sur cette zone afin que la commune puisse réaliser les aménagements nécessaires ;</li> <li>• Enfin, concernant la création d'une aire de loisirs et de plein air à destination des scolaires, un emplacement réservé (n°5) a été inscrit.</li> </ul>
Gérer les besoins recensés et estimés en matière d'alimentation en eau potable en compatibilité	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Le projet communal prend en compte la ressource disponible</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p>

avec le SAGE de la Siagne et notamment son volet quantitatif	<p>sur la commune. La Municipalité souhaite aussi établir son projet afin de limiter l'extension des réseaux et ainsi limiter les coûts de raccordement.</p> <p>Cela inclut les besoins liés à l'augmentation (très limitée) de la population, et plus marginalement des équipements, des activités économiques...</p> <p>Ces éléments permettront de respecter la compatibilité avec le SAGE de la Siagne.</p> <p>La suffisance de la ressource sera démontrée dans le rapport de présentation.</p>	<p>Dans le zonage, la localisation des zones urbaines permet d'assurer la desserte sans coûts démesurés pour la commune.</p> <p>Plus généralement, l'ensemble du projet, qui traduit une maîtrise du développement, va dans le sens d'une maîtrise des besoins en eau potable, et d'une préservation de la ressource.</p> <p>1 emplacement réservé est inscrit en lien avec l'amélioration de la desserte en eau potable (un réservoir)</p>
Assurer la suffisance des réseaux d'énergie	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Il s'agit ici d'anticiper le développement urbain en fonction des énergies mobilisables. La Municipalité a ainsi choisi un développement qui s'inscrit dans l'enveloppe existante afin de limiter l'extension des réseaux.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Le zonage ne prévoit des zones constructibles qu'en enveloppe urbaine existante, à proximité des réseaux existants.</p> <p>En outre, le règlement écrit permet la réalisation de ces réseaux et contrôle la densification ce qui permet de limiter les besoins de renforcement.</p>
Accompagner la gestion des eaux pluviales à la parcelle par des équipements publics adéquats afin de lutter contre les risques de ruissellement	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>La municipalité est consciente des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales générée par une urbanisation de plus en plus importante (même si le projet de PLU va très largement limiter le développement).</p> <p>Dans l'attente d'un zonage de gestion des eaux pluviales, la commune souhaite donc que la gestion des eaux pluviales soit intégrée à chaque projet.</p> <p>Elle souhaite également accompagner cette gestion par la réalisation d'équipements publics, notamment des bassins de rétention, permettant de lutter contre les risques de ruissellement.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Globalement le projet de PLU est très restrictif en matière de possibilité d'imperméabilisation des sols, avec une constructibilité très faible).</p> <p>Le règlement écrit traite dans chaque zone du PLU de la gestion des eaux pluviales. Il prévoit que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou qu'en l'absence ou insuffisance du réseau, les propriétaires réalisent des aménagements nécessaires au bon écoulement des eaux. Il est</p>

		<p>prévu dans ce dernier cas une gestion à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.</p> <p>Dans la plupart des zones, il est également imposé une rétention des eaux pluviales d'une capacité d'au moins 80 l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées, avec pour l'existant, à partir d'un certain seuil de surfaces nouvellement artificialisées, une obligation de réaliser le dispositif pour l'ensemble des surfaces existantes.</p> <p>Selon les zones, le règlement prévoit un pourcentage d'espaces verts des espaces non bâtis et abords des constructions.</p> <p>Les surfaces libres de construction doivent en outre être à dominante végétale afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Il impose l'utilisation de matériaux drainants pour les espaces minéraux.</p> <p>Enfin, les restanques, qui permettent de limiter les effets de ruissellement, sont très protégées sur l'ensemble du territoire.</p> <p>La commune souhaite accompagner les habitants à la bonne gestion des eaux pluviales et prévoit en ce sens l'aménagement de bassin de rétention traduit par un emplacement réservé (n°2).</p>
Accompagner les politiques communautaires visant la réduction de la production des déchets verts et ménagers	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>La commune souhaite s'inscrire dans les politiques supra-communales visant à réduire les déchets.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Le règlement permet la réalisation d'équipements permettant la gestion des déchets.</p>
S'assurer du bon traitement normatif des eaux usées	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Un zonage d'assainissement a été approuvé en 2016 sur le territoire des 6 communes et est annexé au présent document. Il</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Sur les secteurs d'assainissement non collectif, le choix d'une zone</p>



	<p>identifie les zones en assainissement collectif, les autres étant en non collectif.</p> <p>De nombreux secteurs ne sont pas reliés au réseau d'assainissement collectif, ce qui est notamment le cas en partie nord et sud-ouest, ainsi qu'au sud de la commune. Ainsi, la Municipalité a souhaité limiter les possibilités de construction sur ces secteurs.</p> <p>En outre, la Municipalité veut s'assurer que son projet en matière de développement soit cohérent avec les capacités de la STEP intercommunale située en dehors de la commune.</p> <p>Enfin, elle souhaite renforcer les équipements liés à la gestion des eaux usées.</p>	<p>Up/Up1 a parfois été fait afin de limiter les capacités de constructions.</p> <p>Dans les dispositions générales, le règlement renvoie vers le plan de zonage d'assainissement.</p> <p>Il prévoit que toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>L'assainissement individuel est autorisé dans certaines zones, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif. Les eaux usées doivent alors être dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et être éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités techniques et administratives prévues au règlement d'assainissement non collectif du syndicat compétent. Cette disposition ne s'applique qu'aux zones dont une partie ou la totalité ne peut être raccordé au réseau collectif.</p>
<p>Développer les infrastructures de communications numériques dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes</p>	<p><b>Justification :</b></p> <p>Les technologies de l'Information et de la Communication (TIC), sont devenues indispensables au sein de notre société. L'accessibilité à internet, au haut débit et à la fibre notamment est l'un des critères principaux d'installation d'une entreprise sur un territoire et du choix de résidence pour un habitant.</p> <p>Le déploiement des réseaux est aujourd'hui géré à échelle supra-communale, d'où la volonté des élus de s'inscrire dans ces politiques. Ainsi, le PLU ne doit pas être bloquant en ce qui concerne ces objectifs, par exemple pour la 5G.</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Le règlement permettra donc que ces aménagements puissent être réalisés dans l'ensemble des zones. Il demande de prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à la mise en service des réseaux en cas d'absence de raccordement.</p>

### 3. Orientation 3 : Agir pour le confortement des activités économiques, notamment tertiaires, et de l'activité agricole dans un souci de proximité et de qualité du service rendu à la population

#### OBJECTIF 1 : Conforter les activités économiques en s'appuyant sur la polarité existante, en adéquation avec le développement démographique et urbanistique de la structure communale

Dans cette première	<u>Justification :</u>	<u>Traduction dans les pièces opposables :</u>
<p>décennie d'application du SCoT'Ouest, conforter l'espace du Val du Tignet dans sa vocation économique mixte, essentiellement autour des activités tertiaires et commerciales le long de l'axe de la RD 2562 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En y favorisant une démarche de renouvellement urbain à vocation tertiaire essentiellement dans sa zone Est, tout en veillant à préserver la qualité paysagère de cette traversée ;</li> <li>• En maintenant pour un horizon 2040 les capacités de renouvellement urbain à vocation mixte ou d'habitat en partie Ouest, ces capacités n'étant pas encore réellement mobilisables</li> </ul>	<p>La RD 2562 constitue un axe stratégique le long de duquel se situe la zone économique du Val du Tignet, importante pour la commune à la fois en matière d'emplois mais aussi de vie quotidienne. C'est également un secteur facilement accessible au niveau routier, bien que très saturé lors des mouvements pendulaires ; mais aussi en matière de déplacements doux avec les aménagements réalisés le long de la RD 2562.</p> <p>Pour ces raisons, la commune souhaite conforter cette zone, ce qui peut aussi permettre de limiter les déplacements hors du territoire.</p> <p>En complément, le SCoT identifie à la fois un objectif de confortement du Val du Tignet dans sa vocation économique tertiaire, mais aussi un potentiel de renouvellement urbain, qu'il différencie en deux secteurs : l'ouest à vocation mixte (avec de l'habitat donc), et l'est à vocation purement économique.</p>	<p>La zone économique du Val du Tignet est l'objet d'une zone Ud spécifique, comportant une mixité des fonctions et des constructions, à dominante économique et notamment commerciale dans une logique de proximité. Le logement y est interdit.</p> <p>En outre, le règlement prévoit que les sous-destination restauration, artisanat et commerce de détail et activités de services permettant l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées qu'à condition de présenter pour chaque établissement une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup> ce qui répond à l'objectif de proximité fixé.</p>
<p>Contenir les surfaces commerciales et assimilées à moins de 300 m<sup>2</sup> par commerce pour favoriser prioritairement une offre de proximité</p>	<p>Cependant, comme l'a mis en avant l'état initial de l'environnement, diverses récentes opérations ont déjà permis le renouvellement de l'ouest de la zone (Lidl notamment) ; aucun nouveau projet en renouvellement ne verra probablement le jour à court terme. Toutefois, le potentiel à l'est de la zone économique n'est pas complètement exploité aujourd'hui (locaux d'activités vieillissants, terrains vagues qui subsistent à l'arrière des constructions...). La commune souhaite ainsi, au regard de la situation actuelle, favoriser le renouvellement urbain vers une vocation tertiaire sur ce secteur est,</p>	
<p>Faciliter l'émergence d'une économie sociale et solidaire</p>		

	<p>ce qui permettrait dans un même temps d'améliorer la qualité paysagère de cette entrée de ville.</p> <p>Sur la partie Ouest, comme cela a été décrit précédemment, la volonté est de conserver uniquement les fonctions économiques à l'échéance de ce PLU, sans pour autant se créer de contrainte supplémentaire pour un éventuel projet de renouvellement urbain dans l'échéance SCoT, et à travers une future révision générale.</p> <p>La commune souhaite également mettre en avant le commerce de proximité en interdisant notamment les commerces de trop grande taille là aussi en cohérence avec le SCoT ce qui permettra l'émergence d'une économie sociale et solidaire.</p>	
<b>OBJECTIF 2 : Préserver et développer l'activité agricole dans un contexte loi montagne</b>		
<p>Préserver le potentiel des espaces agricoles stratégiques actuels, en particulier sur le secteur de Grangeneuve (spécifiquement repérés par le SCoT pour le patrimoine montagnard), et prendre en compte en cohérence avec le SCoT'Ouest, les possibilités de reconquête des terres enfrichées et de certains espaces boisés pour y favoriser le pastoralisme, la culture de l'olivier ...</p>	<p><b>Justification :</b></p> <p>L'activité agricole est peu présente sur le territoire du Tignet.</p> <p>La commune souhaite néanmoins préserver cette activité sur son territoire voire inciter à la réinstallation d'activités.</p> <p>Celle-ci est en effet intéressante à la fois pour l'activité économique qu'elle génère, pour son rôle dans la qualité des paysages de la commune, ainsi que pour le maintien de milieux naturels et d'espèces se développant dans ces milieux, voire pour une meilleure gestion du risque incendie.</p> <p>Ainsi, la Municipalité souhaite pouvoir gérer de manière fine ces espaces.</p> <p>Elle prévoit ainsi de préserver les terres agricoles existantes nécessaires à l'activité. Le secteur agricole de Grange Neuve devra notamment être préservé dans cette vocation, dans le respect du SCoT'Ouest.</p> <p>Elle souhaite permettre l'installation de nouveaux exploitants, afin de favoriser le développement d'une économie circulaire mais également de reconquérir des terres enfrichées</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Les zones agricoles ont été classées en zone A. Plus précisément, les secteurs où des exploitations agricoles sont existantes sont l'objet systématiquement de zones A permettant de réaliser l'ensemble des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, ce qui inclut les constructions à usage d'habitation (sous conditions, et uniquement en zone Aha ou le PPRif le permet) ainsi que la diversification de l'activité. Ces zones A / Aha intègrent les bâtiments existants, mais aussi des terrains vierges attenants afin de permettre le développement. Ponctuellement, des espaces ont été classés en zone agricole afin de favoriser la reconquête de</p>
<p>Valoriser ce potentiel, notamment par une meilleure irrigation ainsi que par une protection renforcée des terres irrigables</p>		
<p>Sauvegarder les activités agricoles existantes et favoriser leur dynamisme</p>		
<p>Favoriser l'émergence de productions susceptibles de pouvoir bénéficier d'une labélisation de type AOP/AOC</p>		



Favoriser et accompagner l'installation de jeunes producteurs dans un souci de développement d'une économie circulaire	ou espaces boisés. En classant des espaces en zone agricole, la commune répond là à des projets existants ou aux espaces identifiés dans le SCoT, parfois légèrement élargis en lien avec des enjeux de reconquête.	terres enfrichées et d'espaces boisés.  La zone N pourra participer aussi de cette logique de reconquête (pastoral, ou revalorisation des restanques).
--	---	--

## 4. Orientation 4 : Inscrire ce projet dans une démarche de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier, s'inscrivant en cohérence avec l'histoire du Tignet et affichant clairement la volonté de préserver son cadre environnemental naturel et les qualités reconnues de son espace paysager

### **OBJECTIF 1 : Limiter sévèrement la consommation d'espaces, notamment les espaces naturels menacés et stopper le développement sauvage d'une urbanisation diffuse, souvent inadaptée aux réseaux existants et projetés**

En compatibilité avec le projet communal (maîtrise du développement démographique en lien avec la saturation des transports, préservation des paysages, du patrimoine, des enjeux écologiques, prise en compte des réseaux existants et à venir et des risques ...), et en prenant en compte de manière pragmatiques les « coups partis » d'urbanisation (parcelles consommées ou objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité) limiter la consommation des espaces encore préservés :

- En compatibilité avec les grandes orientations du SCoT'Ouest :
  - A 0 m<sup>2</sup> supplémentaire consommé répondant aux principes des zones UNA (Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement) du SCoT'Ouest ;

#### **Justification : Le SCoT'Ouest intègre les lois ENE et ALUR.**

Le PLU du Tignet doit donc dans un premier temps démontrer sa compatibilité avec le SCoT sur la question de la modération de la consommation d'espaces, en intégrant :

- Les temporalités prévues par le document et donc le fait que depuis 2020 (point de départ des dynamiques du SCoT), des surfaces ont déjà été consommées sur la commune, qui constituent des « coups partis » sur lesquels le PLU n'a plus de maîtrise ;
- Les « coups partis » constitués par les autorisations d'urbanisme en cours de validité et sur lesquelles la municipalité n'a plus la main, qui génèrent potentiellement une consommation d'espaces (et une production de logements – voir précédemment) qui ne peut être maîtrisée.

Pour rappel, dans le SCoT'Ouest, la consommation d'espace maximum est globalisée en matière de typologie de construction (habitat, économie, tourisme ...), mais intègre une

#### **Traduction dans les pièces opposables :**

L'ensemble du travail sur les pièces opposables participe de cet objectif, et en particulier :

- Le travail réalisé sur les limites des zones U et sur les capacités de construction offertes dans ces zones (Up et Up1 largement inconstructibles) ;
- L'absence d'extension de l'urbanisation ;
- Les différentes protections mises en place par des prescriptions graphiques et qui « gèlent » la constructibilité d'une grande partie du foncier à l'intérieur de ces zones U ;
- Le choix réalisé sur le Val du Tignet d'un zonage Ud dédié à l'activité économique et interdisant le logement ;
- Quelques choix plus ponctuels comme le fait de

<p>o En mobilisant dès maintenant pour l'activité économique, ou en conservant dans une vision à plus long termes pour l'habitat, les capacités de renouvellement urbain sur le territoire.</p> <p>• En anticipant l'application de la loi climat et résilience sur le territoire couvert par le SCoT, et dans une vision à long terme :</p> <p>o En divisant par plus de deux la consommation d'espaces « globale » observée entre 2011 et 2021 soit moins de 6,9 ha inscrits dans le projet de PLU ;</p> <p>o En limitant de ce fait l'artificialisation des sols</p>	<p>spécificité pour le développement économique où des extensions (UNC) sont accordées spécifiquement sur certaines communes, ce qui n'est pas le cas pour le Tignet.</p> <p>La consommation d'espace sur la commune du Tignet, selon la méthodologie du SCoT (en ne comptant donc que les tènements de 2500 m<sup>2</sup> et plus (UNA) et les terrains UNC), devra donc être limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Environ 2 ha à l'horizon 2030 ;</li> <li>• Environ 1 ha supplémentaire de 2030 à 2040.</li> </ul> <p>Cette répartition se fait sur une division simple entre les 5 entités « Bourg » du SCoT. Par ailleurs la temporalité du PLU est prévue à un horizon 2031. Ces chiffres donnent néanmoins un ordre d'idée de la consommation d'espaces à respecter sur le territoire.</p> <p>-</p> <p>Sur la commune, <b>depuis 2020, la consommation d'espace à déjà été de 1,55 ha correspondant aux principes des UNA et des UNC.</b></p> <p><b>Cette consommation s'approche donc déjà de l'ensemble de la surface autorisée à l'horizon 2030 sur la commune par le SCoT.</b></p> <p>Par ailleurs, dans les autorisations d'urbanisme en cours de validité on trouve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un permis de construire de type UNC pour 0,69 ha ;</li> <li>• Une DP division conservant les droits pour un futur PC pour 0,33 ha ;</li> </ul> <p>Soit une surface non maîtrisée <b>qui implique d'inscrire environ 1,02 ha de consommation d'espaces au sens du SCoT.</b></p> <p><b>Ainsi, la totalité des « coups partis » depuis 2020 s'élève à</b></p>	<p>créer un jardin, parc public sur le Val du Tignet dont en partie sur des terrains communaux plutôt que d'urbaniser ces terrains.</p>
---	--	---

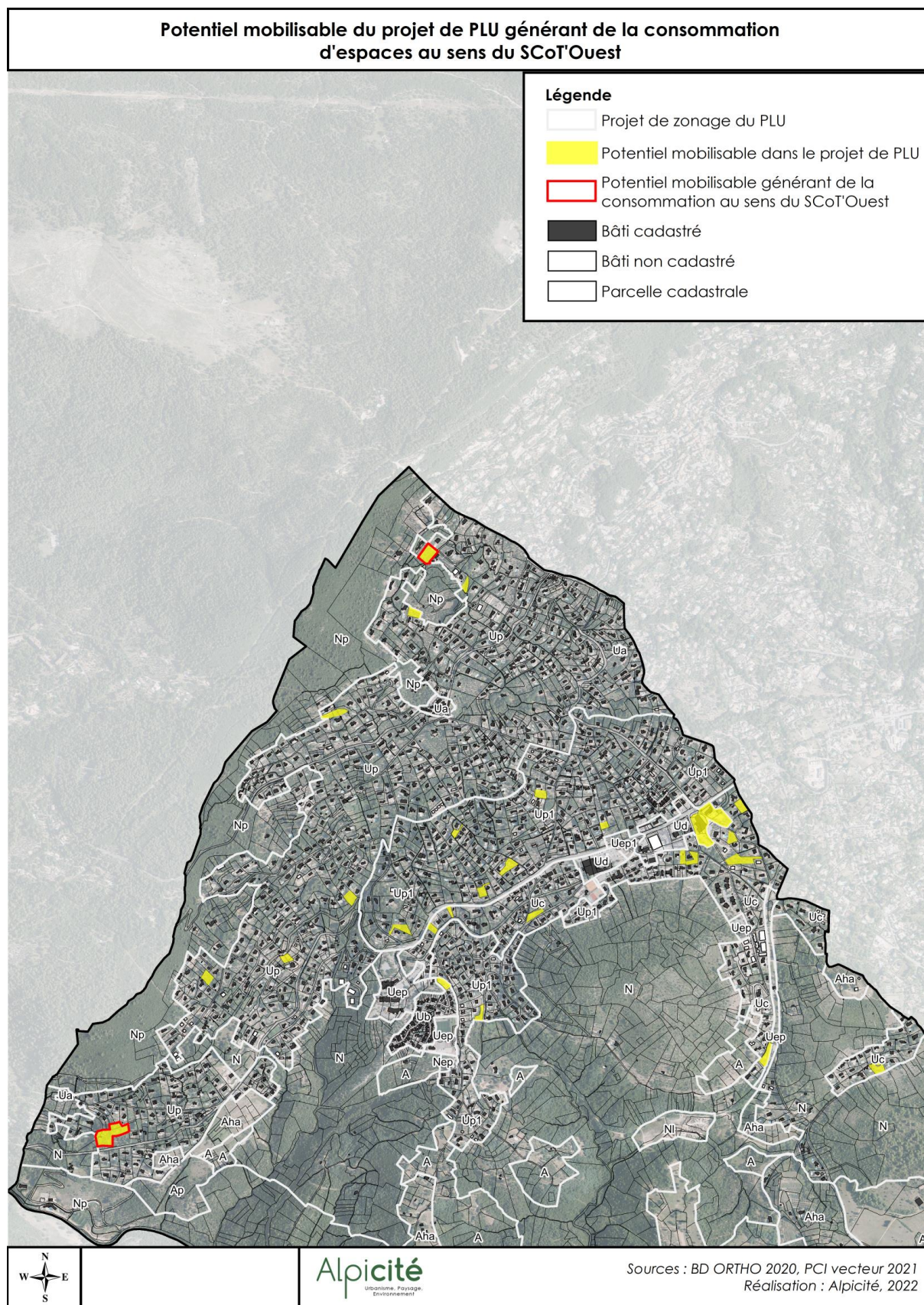


	<p>environ 2,6 ha, soit la quasi-totalité de la consommation d'espace accordée par le SCoT'Ouest pour la commune à l'horizon 2040.</p> <p><u>La municipalité a donc fait le choix pour ce qu'elle pouvait encore maîtriser, de n'inscrire aucune consommation d'espace supplémentaire au sens du SCoT'Ouest dans le projet de PLU à horizon 2031, se laissant donc potentiellement une toute petite marge de manœuvre sur un futur PLU à horizon 2040.</u></p> <p>Cette volonté politique intègre bien dans un premier temps la capacité de la commune à conforter son économie par le biais d'un renouvellement urbain ne générant aucune consommation d'espace au sens du SCoT, sur le Val du Tignet (est), et en conservant à un horizon 2040 et en lien avec les objectifs généraux du SCoT, une capacité à assurer à l'avenir l'atteinte de ses objectifs démographiques, éventuellement de création de LLS, par un renouvellement urbain en partie Ouest du Val du Tignet.</p> <p>-</p> <p>Par ailleurs, <b>la Loi Climat et Résilience</b> est applicable depuis août 2021. Son application concrète dans les PLU fait l'objet d'un échéancier complexe (révision du SRRADET, puis des SCoT si nécessaire, puis des PLU), et la notion d'artificialisation qui va prévaloir à partir de 2031 n'est pas encore clairement définie.</p> <p>Néanmoins l'objectif fixé aux horizons 2040 et 2050 est très clair, avec une finalité ZAN (Zéro Artificialisation Nette).</p> <p>De ce fait, et au regard de la consommation déjà réalisée sur le territoire depuis 2021 et des coups partis que nous avons déjà évoqués, la commune a souhaité dès à présent inscrire dans son PLU une logique de division de la consommation d'espace par 2 à</p>	
--	---	--

	<p>horizon 2031 par rapport à la période de référence 2011/2021.</p> <p>En effet, le travail très fin mené avec les personnes publiques associées et notamment la DDTM06 et le SCoT sur ce point, ont amené à conclure que cela était le seul moyen pour le territoire de respecter les objectifs de la loi à long terme.</p> <p>Dans ce cadre, la méthodologie du ScoT'Ouest n'est plus applicable (UNA, UNC etc.). Les chiffres retenus sont donc différents (voir diagnostic).</p> <p>Ainsi, au regard de la consommation d'espace passée calculée entre 2011 et 2021, soit 13,84 ha, la commune a souhaité se fixer un objectif minimum de division par 2, soit un potentiel de 6,9 ha « consommables » dans le projet de PLU.</p> <p>Concrètement, cet objectif est traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,88 ha déjà consommés entre 2021 et l'arrêt du PLU ;</li> <li>- 3,28 ha de coups partis (terrains concernés par des PC et DP divisions en cours de validité) ;</li> <li>- 1,34 de de dents creuses et potentiel de type « BIMBY » résiduels.</li> </ul> <p><b>soit 5,5 ha totalement compatibles avec l'objectif fixé de rester sous ces 6,9 ha.</b></p> <p style="text-align: center;">-</p> <p>Cette démarche de forte maîtrise est totalement cohérente avec les objectifs fixés par ailleurs, puisque <b>ces surfaces permettent de répondre à l'ensemble du projet de territoire</b> à vocation économique (renouvellement urbain ne générant aucune consommation d'espace ni au sens du SCoT, ni au sens de la Loi Climat et Résilience) et d'habitat notamment (voir plus avant).</p> <p>Elle est possible grâce au travail de protection mené à travers le</p>	
--	---	--

	<p>PLU concernant la préservation des paysages, du patrimoine, des enjeux écologiques, prise en compte des réseaux existants et à venir et des risques, ce qui a permis de justifier de la non constructibilité de nombreux fonciers.</p> <p><b>La prise en compte des objectifs de modération de la consommation d'espaces, et de protection et de mise en valeur du territoire se recoupent donc pleinement dans ce projet.</b></p>	
--	---	--







**OBJECTIF 2 : Préserver la qualité paysagère, patrimoniale et architecturale de la commune, conformément aux orientations du SCoT'Ouest notamment dans un contexte de Loi Montagne**

Protéger la qualité paysagère, patrimoniale et architecturale des « espaces paysagers sensibles » des coteaux en y limitant la densification en compatibilité avec les orientations du SCoT'Ouest et de la DTA des Alpes Maritimes	<b><u>Justification :</u></b> Cette démarche, transversale, est déjà clairement explicitée plus avant, dans une logique de maîtrise de l'urbanisation sur le territoire, justement au regard des enjeux paysagers. Elle est reprise ici sous un angle purement paysager.	<b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b> Une prescription visant à préserver les coteaux paysagers, dont les limites ont été définies selon les secteurs à enjeux identifiés par le SCoT et la DTA 06 est mise en place. Dans les secteurs tramés sont seulement autorisées (sous conditions) les extensions ou des annexes à des constructions existantes ce qui rejoint l'objectif affiché.
Intégrer plus généralement la notion de « Grand cadre paysager » du SCoT'Ouest et de la DTA, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers concernés	<b><u>Justification :</u></b> Le SCoT, s'appuyant sur la DTA qui elle-même intègre sur ce point la loi montagne, repère plusieurs espaces hors urbanisation participant tout spécifiquement de la qualité paysagère sur le territoire. La municipalité (appuyée par le diagnostic) rejoint cette analyse et souhaite que ces espaces naturels et agricoles bénéficient d'une attention toute particulière en matière de préservation, y compris pour des activités agricoles.	<b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b> Le zonage et le règlement écrit intègre des zones Np et Ap traduisant les prescriptions du SCoT'Ouest sur ces espaces agricoles et naturels à forts enjeux paysagers. Les possibilités de constructions/aménagements agricoles, forestiers, voire d'accompagnement touristique, y sont réduites par rapport aux zones N et A présentant moins d'enjeux.
Préserver les oliveraies, les systèmes de restanques, les bâtisses anciennes, caractéristiques du paysage communal	<b><u>Justification :</u></b> Le patrimoine communal est notamment caractérisé par ces systèmes oliveraies / restanques, ainsi que les secteurs anciens de la commune mais aussi quelques vieilles bâtisses isolées ayant conservé un caractère architectural particulier et représentatif de l'histoire de la commune. Ces éléments devront être préservés, le territoire ayant déjà été largement marqué par une urbanisation importante et la destruction de nombres de ces vestiges du passé communal.	<b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b> Les restanques d'oliviers font l'objet d'une protection déjà largement évoqué ci-dessus (par le règlement des zones, ou par des prescriptions spécifiques).  En outre, le zonage identifie les immeubles bâtis à protéger. Ils sont plus précisément listés dans le règlement écrit ce dernier précisement de quelle manière le bâti en question doit être préservé.  Enfin, le bâti ancien est également préservé dans des zones Ua spécifiques.

Préserver le secteur de Grange Neuve de tout développement urbain	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Le secteur de Grange Neuve est concerné dans le PLU actuellement opposable par plusieurs zones 2AU, visant notamment à l'inscription de projets UTN (divers projets ont été envisagés au fil des années dont aucun n'a vu le jour notamment au regard du manque d'eau). Ces zones 2AU ayant plus de 9 ans, elles sont aujourd'hui caduques.</p> <p>La Municipalité souhaite aujourd'hui affirmer clairement, en cohérence avec la vocation agricole du secteur développée plus avant dans le PADD, qu'aucun développement urbain ne prendra place sur ce secteur de Grange Neuve.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Le secteur de Grange Neuve est concerné par une zone agricole spécifique (Ag) dans laquelle la constructibilité est très limitée, et où aucun projet urbain ne pourra voir le jour.</p>
Maintenir les caractéristiques du village historique, des hameaux des Veyans et des Guichards	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Les objectifs transversaux déjà évoqués dans la stratégie de maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espace trouvent toute leur traduction dans la volonté de préserver le patrimoine paysager et le patrimoine bâti sur le territoire notamment les secteurs anciens du Tignet et plus particulièrement les socles paysagers qui garantissent une bonne perception de ces éléments dans le contexte communal.</p> <p>Le Monument Historique présent sur la commune doit aussi faire l'objet d'une bonne prise en compte de ses abords.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>En plus des protections paysagères déjà citées et qui permettent de préserver les coteaux et les socles paysagers du village et des hameaux (et d'amener à une forte protection dans le périmètre de la Villa Pas de Pique, qui sera complétée par les prescriptions de l'ABF), des zones Ua spécifiques sont mises en place sur les secteurs anciens de la commune pour y prévoir des règles adaptées à la préservation de leur caractère architectural particulier et à préserver. Les socles paysagers et notamment les espaces de restanques et oliviers sont largement protégés par le reste du règlement.</p>
Assurer une cohérence paysagère et architecturale dans le périmètre de la villa Le Pas de Pique (Monument Historique)		
Préserver la qualité paysagère le long de la RD13, classée route touristique	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Le SCoT identifie la route départementale RD13 comme route touristique. Il prévoit de préserver la</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>La RD13 et ses abords sont classés en zone Up, dans laquelle la constructibilité est</p>

	<p>qualité des abords et de valoriser la perception, ce que la Municipalité souhaiterait mettre en œuvre.</p>	<p>très limitée comme vu précédemment. A cela s'ajoute une prescription de protection des coteaux paysagers, où aucune construction nouvelle n'est permise. Cela permettra ainsi de préserver les perceptions depuis la RD et plus globalement la qualité paysagère sur ce secteur.</p> <p>Les protections plus ponctuelles des restanques / oliviers, EBC, confortent cette approche.</p>
<p>Maintenir les perspectives visuelles sur le grand paysage le long de la RD2562, en amont de la Font du Roure</p>	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Cet objectif est repris d'une prescription du SCoT qui identifie ici un espace d'intérêt paysager, en entrée de ville ouest.</p> <p>Cela concerne en fait un dégagement aux niveaux de zones agricoles puis des collines depuis la route principale formée par la RD2562.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>La zone ouverte sur ce secteur est entièrement classée en zone agricole (Aha), dont la constructibilité est donc limitée à l'agriculture, mais qui en plus est largement concernée par la protection paysagère des coteaux et donc de ce fait inconstructible, ce qui rejoint l'objectif fixé.</p>
<p>Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville dans les espaces économiques le long de la RD2562, notamment sur le Val du Tignet</p>	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>L'entrée de ville est se fait par le biais de la zone économique du Val du Tignet. Celle-ci est très marquée par les espaces artificialisés.</p> <p>Sa qualité paysagère constitue un enjeu important afin de valoriser la perception de la commune.</p> <p>La commune souhaite améliorer la qualité paysagère et architecturale de cette entrée de ville. Elle prévoit notamment le renouvellement urbain à l'est de la ZA comme vu précédemment. La commune souhaite ensuite travailler sur l'espace public, en prévoyant notamment l'aménagement d'un espace paysager.</p> <p>Enfin, les règles architecturales et des abords des constructions</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>La zone économique du Val du Tignet est classé en zone Ud. L'ensemble des règles veille à tenir une certaine qualité des constructions et des abords, ce qui est le cas à l'échelle de la commune, en plus de conserver le retrait uniforme par rapport à la RD2562 (dispositions générales).</p> <p>Ce zonage vise également à favoriser la mutation de bâtiments artisanaux peu qualitatifs en entrée de ville est (côté Peymeinade), vers des activités tertiaires, ce qui permettra d'améliorer la perception de cette partie de la zone.</p> <p>En outre, un emplacement réservé (n°3) situé sur une zone spécifique Uep1, est prévu à proximité d'un supermarché existant et le long de la RD 2562 pour créer un espace public</p>

	doivent permettre d'avoir des constructions de qualité.	paysager, qui permettra d'améliorer la qualité de l'entrée de ville.
Favoriser des constructions adaptées au caractère architectural communal, en prenant en compte spécifiquement l'intégration du bâti agricole	<p><b>Justification :</b></p> <p>La commune du Tignet est marquée par plusieurs typologies d'urbanisation : hameaux anciens, zones résidentielles à la densité plus ou moins élevée, zone économique, secteur d'équipements, quartier de l'Istre très spécifique ...</p> <p>Au sein mêmes des zones résidentielles, qui sont de loin les plus représentées, l'urbanisation a très largement été réalisée au coup par coup, et de fait à des époques différentes (depuis les années 60), ce qui a engendré une certaine hétérogénéité. La typologie dominante reste tout de même la maison individuelle néo provençale.</p> <p>Les élus souhaitent ainsi que l'urbanisation future s'inscrive dans ce contexte en reprenant les codes principaux de l'existant (R+1 maximum, tuile canal, enduit ...), mais ne présente pas un caractère figé et puisse ainsi faire le lien vers une architecture de facture plus moderne permettant des constructions durables (en ce sens adaptée aux besoins des populations en matière de luminosité, de performance énergétique ...) en cohérence avec la RE2021.</p> <p>Cette démarche ne concerne pas les éléments les plus patrimoniaux (voir ci-dessus).</p> <p>Au-delà de l'aspect de la construction, son insertion paysagère sera aussi au cœur de la démarche, avec une volonté de permettre</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Le règlement écrit de chaque zone est adapté à cette volonté, notamment par le biais des règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol, de qualité urbaine et architecturale et des abords des constructions, de clôtures...</p> <p>Dans les secteurs moins patrimoniaux (zones résidentielles notamment), le règlement prévoit des règles architecturales adaptées s'appuyant sur l'existant, mais proposant aussi une vision pour l'avenir de la commune avec une architecture potentiellement de facture moderne et bioclimatique. Sont autorisés en ce sens la surélévation des bâtiments pour l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, l'installation de pompes à chaleur ou de panneaux solaires, de plus larges ouvertures ... La règlement précise également dans certaines zones : « Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions [en termes de volumétrie] pourront être adaptées. »</p> <p>Pour ces constructions durables, un bonus d'emprise au sol est aussi prévu.</p> <p>Par ailleurs, dans les zones où les bâtiments agricoles sont autorisés, le règlement établit des règles spécifiques afin de favoriser leur intégration : éviter des bâtiments trop hauts,</p>
S'inscrire dans les formes urbaines existantes, notamment en matière de densité de construction, pour permettre l'insertion des nouvelles constructions au contexte paysager		



	<p>une légère densification en compatibilité avec la loi, mais aucune rupture forte dans la densité, l'implantation sur le terrain, la végétalisation des abords de construction, ...</p> <p>Cette volonté devra aussi être adaptée à chaque typologie décrite ci-dessus.</p> <p>En matière de qualité architecturale, le bâti agricole souvent volumineux et standardisé, ne doit pas faire exception. La construction d'un bâtiment d'exploitation peut ainsi impacter fortement et durablement le paysage.</p> <p>Les élus souhaitent donc le PLU prenne en compte cette réalité, afin de limiter les impacts paysagers, tant par le choix de secteur constructibles pour l'agriculture adaptés aux enjeux, que par la qualité du bâti en lui-même.</p>	<p>proposer des matériaux et des couleurs adaptés à l'environnement bâti et naturel, s'implanter dans la topographie du site, réaliser un aménagement paysager aux abords des constructions...</p>
--	--	--

### OBJECTIF 3 : Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité

<p>Protéger les zones naturelles sensibles, réservoirs de biodiversité, notamment celles retenues par le SCot'Ouest et la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, en particulier les Gorges de la Siagne, la zone Natura 2000 ...</p>	<p><b>Justification :</b></p> <p>La municipalité souhaite préserver au mieux les espaces naturels sur le territoire, et notamment les plus emblématiques, dont ceux repérés spécifiquement par le SCot'Ouest.</p> <p>Ainsi, en dehors de l'enveloppe urbaine, le PLU devra permettre un maintien de la qualité de ces espaces emblématiques du territoire Tignetan, et le lien entre ces espaces devra être préservé au maximum au sein de l'enveloppe urbaine.</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Les zones naturelles du territoire, essentiellement des espaces boisés, sont l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique « N » où la constructibilité et les aménagements sont très limités. Des zones Np (ou Ap) à la constructibilité encore plus limitée sont mises en place sur le secteur des Gorges de la Siagne, et donc de fait sur une grande partie de la zone N2000.</p> <p>Une OAP TVB vient compléter cette démarche réglementaire.</p>
<p>Protéger les zones humides, vallons, ruisseaux et leurs ripisylves associées, trames verte et bleue de la commune, et viser la</p>	<p><b>Justification :</b></p> <p>Les zones ici décrites, sont d'une importance particulière pour la circulation des espèces à</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Les éléments de TVB sont l'objet de prescriptions spécifiques très protectrice du milieu et où le</p>

restauration pour les habitats potentiellement dégradés	<p>l'échelle communale mais aussi à plus large échelle, en particulier sur un territoire aussi urbanisé.</p> <p>Elles devront donc être spécifiquement protégées, notamment dans les zones urbaines où elles permettent de conserver une TVB fonctionnelle pour certaines espèces, notamment la petite faune.</p>	<p>principe général est l'inconstructibilité.</p> <p>Plus généralement, l'ensemble des zones N et A, et des autres protections (paysagères notamment), vont participer de la préservation de ces éléments de trame verte et bleue.</p> <p>Une OAP TVB vient compléter cette démarche réglementaire.</p>
Préserver les massifs forestiers de toute urbanisation, et y adapter le niveau de protection aux besoins de la filière bois	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Les massifs forestiers sont à préserver car caractéristiques de la commune et soumis à des risques importants de feu de forêt.</p> <p>Ils sont donc à protéger, tout en permettant selon les enjeux identifiés le développement de la filière bois.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Ces espaces sont prioritairement classés en zone naturelle (N ou Np) du PLU à la constructibilité très limitée, en lien avec le SCoT'Ouest.</p> <p>Les exploitations forestières y restent autorisées, ce qui en permet la gestion, tout comme les aménagements en lien avec la gestion des risques.</p> <p>Le règlement renvoie d'ailleurs vers le PPRif qui indique les secteurs concernés par des risques rouges et donc inconstructibles.</p> <p>Enfin, les espaces les plus emblématiques, notamment d'un point de vue écologiques sont protégés par des espaces boisés classés (EBC), ce qui est également le cas d'espaces boisés au sein de l'enveloppe urbaine.</p>
Envisager une forte valorisation environnementale du secteur de Grangeneuve	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Le secteur de Grange Neuve, au-delà de son caractère agricole, est également identifié (élus, SCoT) comme un secteur présentant un potentiel important pour la valorisation environnementale, qui pourrait par exemple à termes prendre la forme d'un espace naturel sensible.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Une zone agricole Ag est créée spécifiquement sur Grange Neuve avec un niveau de protection très fort, mais cohérent avec cette volonté de valorisation à termes.</p>

	Bien qu'aucun projet concret ne soit encore défini sur le secteur, le PLU devra prendre cette volonté pour préserver la zone, et ainsi permettre la préservation de Grange Neuve.	
<b>OBJECTIF 4 : Maintenir et créer des espaces de détente, s'appuyant sur les qualités paysagères et environnementales de la commune</b>		
Utiliser les secteurs de Grangeneuve et de l'Apié de Josson, ainsi que les liaisons avec les berges de la Siagne, comme espaces dédiés aux activités de randonnées, de pratiques sportives et de loisirs de plein air, à la pédagogie autour des questions environnementale, tout en y maîtrisant l'impact des aménagements	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>La commune souhaite que le Sud de la commune et notamment le secteur de Grange Neuve (en lien avec la démarche de valorisation environnementale décrite ci-dessus) et les berges de la Siagne puissent continuer à servir d'espaces dédiés aux activités de pleine nature, notamment la randonnée, puisque étant représentatifs du patrimoine paysager, agricole et naturel du territoire et très propices à ces activités.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Ces espaces sont classés en zones agricoles et naturelles où le règlement prévoit la possibilité de réaliser des aménagements légers pour ce type d'activité et ce de manière adaptée selon les enjeux de chaque secteur (valorisation pédagogique sur la zone Ap de Grange Neuve, aménagements légers liés aux activités sportives et de loisirs possibles dans les autres zones).</p> <p>Ces zones sont par ailleurs très protectrices en matière de possibilité d'urbanisation et permettront de garantir le maintien de la qualité des espaces.</p>
Créer un espace paysager public dans le secteur du Val du Tignet	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Comme vu précédemment, la commune souhaite créer un espace public paysager comme espace de vie et de rencontre.</p> <p>La commune manque en effet d'espaces de vie commune, d'un lieu pouvant permettre aux habitants de se rencontrer, ce qui s'explique notamment par une urbanisation qui s'est réalisée de manière désorganisée.</p> <p>Cet espace prendra place au Val du Tignet, à la position préférentielle, comme espace central du territoire.</p> <p>Cela permettra également d'améliorer la qualité de</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Un emplacement réservé (n°3) situé sur une zone spécifique Uep1, est prévu à proximité d'un supermarché existant et le long de la RD 2562 pour la création d'un espace paysager public.</p>

	l'entrée de ville, aujourd'hui très marquée par les espaces artificialisés et d'anticiper l'éventuelle future mutation du quartier.	
<b>OBJECTIF 5 : Favoriser la nature en ville</b>		
Maintenir et favoriser la biodiversité et la nature en ville en imposant, en cohérence avec les problématiques de risques, un important coefficient de végétalisation dans les constructions situées dans les secteurs d'urbanisation diffuse	<p><b>Justification :</b></p> <p>Les élus souhaitent que les espaces urbanisés puissent conserver une proportion importante d'espaces non artificialisés et d'espaces verts. Cela concerne notamment les secteurs d'urbanisation diffuse où les enjeux environnementaux et paysagers sont plus importants que dans les secteurs plus denses.</p> <p>Plus globalement, les espaces sensibles au sein de l'enveloppe bâtie devront être préservés afin de protéger les continuités vertes (importants par exemple pour la petite faune), de participer à la qualité paysagère de ces espaces tout en limitant l'imperméabilisation des sols afin de réduire les risques de ruissellement.</p> <p>Cette démarche devra néanmoins être cohérente avec les enjeux de risques, en particulier incendie et retrait gonflement des argiles, pour lesquels les grands arbres peuvent par exemple poser problème (OLD, tassement du sol ...).</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Le règlement écrit prévoit des coefficients d'espaces verts dans les zones Uc, Up, Up1 et Ud, afin de garantir un maintien de ces trames vertes. Les CES sont adaptés selon les enjeux et notamment la pente et les enjeux paysagers.</p> <p>Ces éléments sont complétés par des obligations en matière de végétalisation.</p> <p>Le règlement prévoit la préservation de différents éléments participant à la qualité environnementale (prescriptions pour la trame verte et bleue, espaces boisés classés, les coteaux paysagers, les restanques d'oliviers ...) en interdisant les nouvelles constructions et en limitant voire interdisant la coupe des arbres.</p> <p>Ces règles intègrent néanmoins la gestion du risque, en précisant l'interdiction d'essences pyrophiles, et que les règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'obligation liée à la gestion des risques.</p> <p>Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.</p> <p>Les restanques devront être maintenues (règlement propre à chaque zone + prescriptions) ce qui permet de protéger les milieux propices à certaines espèces, reptiles notamment.</p>
<b>OBJECTIF 6 : Protéger les populations des risques naturels et des nuisances</b>		
Veiller au strict respect des prescriptions du PPRIF et du code forestier et prendre en compte en cohérence avec ce document les	<p><b>Justification :</b></p> <p>La commune souhaite préserver les populations du risque incendie feu de forêt,</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Le PPRif est annexé au présent PLU et mention est faite de la</p>



<p>besoins d'amélioration de la DECI</p>	<p>en intégrant de manière claire le PPRif et le code forestier, que ce soit pendant la conception du PLU ou réglementairement.</p>	<p>nécessité son application sur la commune dans les dispositions générales du règlement écrit et en en-tête de chaque zone.</p>
<p>Adapter les essences végétales au risque feux de forêt</p>	<p>Cette volonté doit notamment être intégrée dans la cohérence des règles de végétalisation avec les OLD par exemple, mais aussi le choix des essences retenues.</p>	<p>Le zonage du PLU prend également en compte le PPRif en excluant au maximum les zones U des zones rouges du PPRif ; et le code forestier en ne prévoyant aucune zone d'urbanisation nouvelle dans une bande de 50 m à partir de des zones rouges du PPRif.</p>
<p></p>	<p></p>	<p>Il est également autorisé dans les dispositions particulières les dispositifs de protection contre les risques naturels, nonobstant les règles applicables à chaque zone.</p>
<p></p>	<p></p>	<p>L'ensemble des zones permettent les aménagements DECI, y compris dans les diverses prescriptions où les aménagements liés à la gestion des risques sont toujours autorisés.</p>
<p></p>	<p></p>	<p>Enfin, les règles concernant les espaces verts intègrent des précisions sur les essences interdites au regard du risque incendie, et plus généralement prévoient une possible non application des obligations de plantations d'arbres en cas de problématiques liées aux risques (on pense notamment ici à l'application des OLD).</p>
<p>Prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles, et adapter la végétation à ce risque</p>	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Le risque de retrait-gonflement des argiles est également présent sur la commune et traduit dans des cartes d'aléas.</p> <p>En l'absence de PPRn dédié, la commune souhaite que ce risque soit bien pris en compte afin de préserver la population.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Dans un principe de précaution, le règlement impose la réalisation d'étude de sol pour mouvement de terrain, avant d'autoriser les constructions. Ces éléments sont reportés graphiquement.</p> <p>Les règles concernant les espaces verts intègrent des précisions sur une possible non application des obligations de plantations d'arbres en cas de problématiques liées aux risques</p>

		(ici liées à l'interdiction potentielle de plantation d'arbres de haute tige à proximité de l'habitation afin de limiter le « pompage » de l'eau par la végétation et donc un tassement du sol amplifiant le phénomène).
Intégrer la connaissance concernant le risque de mouvement de terrain et le risque inondation	<p><b>Justification :</b></p> <p>L'état initial de l'environnement intègre bien les éléments de connaissance de ces risques sur le territoire, et ces problématiques ont été intégrées à la réflexion concernant le projet de territoire.</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>Des prescriptions « zone non aedificandi » sont mise en place réglementaire (zonage + règlement écrit) en lien avec les cartes de risques à disposition (et dans la continuité du PLU actuellement opposable.</p> <p>Le niveau de connaissance sur le risque inondation n'a pas conduit à ce type de prescription, mais la réflexion sur le projet a introduit ce paramètre. Toutefois, le règlement impose un recul des constructions de 15 m par rapport aux vallons dans les zones U, et de 20 m dans les zones A et N.</p>
Limitier les nuisances et les pollutions ainsi que les risques industriels	<p><b>Justification :</b></p> <p>Les élus souhaitent que le PLU puisse prendre en considération dans le cadre qui lui incombe la question des nuisances et pollutions qui est une problématique environnementale importante.</p> <p>En plus des risques naturels déjà évoqués, la prise en compte du risque industriel, qui a un lien étroit avec ces questions de pollution en plus du risque pour la population, doit aussi être intégrée.</p>	<p><b>Traduction dans les pièces opposables :</b></p> <p>En termes de nuisances, le règlement autorise certaines activités sous respect qu'elles ne nuisent pas aux constructions avoisinantes. Il impose également un recul des constructions depuis les voies (et notamment depuis l'axe des routes départementales), permettant de limiter les nuisances sonores.</p> <p>Les ICPE sont interdites en zone Ud.</p> <p>En termes de pollution, les actions et leur traduction afin de réduire les déplacements automobiles et donc la pollution de l'air ont déjà été présentées.</p> <p>Des mesures sont également édictées dans les dispositions générales notamment pour la gestion des substances toxiques</p>

		<p>ou dangereuses, ou l'éclairage extérieur (pollution lumineuse).</p> <p>Enfin pour le risque industriel, la servitude I4 est annexée au document.</p>
<p>Limiter la construction dans les secteurs vulnérables en particulier autour des vallons où il sera imposé une marge de recul pour la construction</p>	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Les élus souhaitent s'assurer que les abords des vallons soient préservés de toute urbanisation puisqu'aucun PPR n'existe sur le territoire concernant les risques inondation ou ravinement, voire glissement. C'est là un principe de précaution pour la sécurité des populations.</p> <p>Cela doit aussi permettre de préserver la fonctionnalité de ces exutoires naturels pour les eaux pluviales.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Le règlement impose une marge de recul autour des vallons, ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone.</p>
<p>Gérer les ruissellements pluviaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En limitant l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>• En imposant une gestion des eaux à la parcelle, et notamment par des capacités de stockage des eaux pluviales ;</li> <li>• En conservant / reconstituant au maximum les systèmes en restanques ;</li> <li>• En favorisant la désimperméabilisation des sols chaque fois que cela sera possible</li> </ul>	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Cette problématique est un sujet central sur le territoire, pour lequel les élus souhaitent mettre en place une gestion très fine, en commençant par les nouvelles constructions, et en essayant d'améliorer autant que possible la situation sur l'existant, ou tout du moins de ne pas l'aggraver.</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Le projet de PLU a été établi de manière à limiter l'urbanisation du territoire (pas de zones à urbaniser, constructibilité très limitée dans l'enveloppe urbaine), limitant de fait l'imperméabilisation du sol.</p> <p>Plus généralement l'urbanisation est fortement maîtrisée, notamment dans les zones les plus en amont, où aucune construction principale nouvelle ne sera admise (Up et Up1) et où le CES en zone Up est limité à 5 %.</p> <p>En outre, le règlement écrit traite dans chaque zone du PLU de la gestion des eaux pluviales. Il prévoit à ce que les aménagements garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou qu'en l'absence ou insuffisance du réseau, les propriétaires réalisent des aménagements nécessaires au bon écoulement des eaux. Il est prévu dans ce dernier cas une gestion à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.</p>

		<p>Dans la plupart des zones, il est également imposé une rétention des eaux pluviales très importante d'une capacité d'au moins 80 l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées, mais aussi de réaliser cette rétention pour l'ensemble de la construction en cas de surfaces imperméabilisées nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> (volonté d'améliorer la situation).</p> <p>Selon les zones, le règlement prévoit un pourcentage d'espaces verts, mais aussi un maximum de surfaces imperméabilisées. Ce dernier point est aussi traité sur de futurs espaces publics/équipements publics.</p> <p>Un emplacement réservé est prévu pour un bassin de rétention communal (ER n°2).</p> <p>Les restanques sont très protégées.</p> <p>Enfin, les règles applicables dans chaque zone, et notamment en zone Ud en cas de renouvellement urbain, font que les futurs projets seront forcément plus vertueux en matière d'imperméabilisation des sols, ce qui conduira forcément à une désimperméabilisation de l'existant (vastes nappes de stationnement goudronnées qui seront impossibles à réaliser par exemple).</p> <p>Cette volonté, sera aussi traduite dans chaque projet public.</p>
--	--	--

#### **OBJECTIF 7 : Promouvoir un urbanisme durable**

Inciter au développement de constructions dites durables et de systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables	<b><u>Justification :</u></b> L'économie d'énergie et le développement durable sont des problématiques clefs du développement urbain et du contexte législatif actuel.	<b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b> Le document prévoit une bien plus grande latitude dans les ouvertures en façade que le règlement du PLU actuellement opposable afin de valoriser les apports solaires passifs.
Appliquer cette volonté aux équipements publics		



<p>Faciliter la rénovation, voire le renouvellement urbain et inciter à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments</p>	<p>La commune souhaite donc s'inscrire dans cette dynamique.</p> <p>Le territoire par son ensoleillement, son exposition est tout à fait propice à des constructions durables et à la valorisation de l'énergie solaire, que ce soit sur le parc privé, ou sur les équipements publics (en plus de la RE2021).</p>	<p>Il n'est pas fait opposition à l'utilisation de matériaux biosourcés, à l'utilisation de brises soleils, plus généralement à une architecture bioclimatique.</p> <p>Le règlement rappelle d'ailleurs dans les dispositions générales les articles L.111-16 et R.111-23 du code de l'urbanisme, qui indiquent notamment qu'une autorisation d'urbanisme ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables. Cela concerne entre autres les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.</p> <p>Une surélévation est permise pour l'isolation des toitures.</p> <p>Des bonus d'emprise au sol sont donnés pour les constructions durables.</p> <p>Les panneaux solaires sont autorisés en toiture sur l'ensemble des zones.</p> <p>Le règlement permet la réalisation d'ouvrage hydroélectriques.</p> <p>Enfin, le renouvellement urbain est visé dans le cadre de la zone Ud, en partie est ce qui permettra d'y créer des bâtiments respectant la RE2021 et l'ensemble des règles édictées dans le PLU, tendant vers plus de sobriété énergétique.</p>
<p>Réduire la consommation d'énergie dans les équipements et réseaux publics, notamment par une modernisation de l'éclairage public</p>	<p><b><u>Justification :</u></b></p> <p>Cette démarche au cœur de la politique communale est traduite par des règles assouplies pour les équipements publics qui permettent d'envisager une architecture très adaptée aux besoins d'économie</p>	<p><b><u>Traduction dans les pièces opposables :</u></b></p> <p>Les zones Uep ont des règles très peu contraignantes ce qui permet une très bonne adaptation du bâti.</p> <p>Une disposition générale vient réglementer l'ensemble des futurs éclairages.</p>

	<p>d'énergie, et qui sera facilitatrice dans le cadre d'une rénovation de ces équipements.</p> <p>La modernisation de l'éclairage public est en cours, en lien avec ce qui sera demandé aux pétitionnaires dans un cadre privé dans le PLU.</p>	
--	---	--

## Chapitre 2 : Justifications du règlement écrit et graphique

La commune du Tignet est dotée d'un patrimoine architectural, naturel et paysager spécifique, mais aussi de contraintes liées notamment aux risques, qui ont été intégrées dans cette révision générale du PLU. En plus de ces caractéristiques intrinsèques, le projet devait également être établi en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial de l'Ouest Grassois (SCoT'Ouest), et il a été fait le choix d'intégrer directement la Loi Climat et Résilience en anticipation d'une nécessaire gestion du territoire à un horizon 2050 (objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette)).

Le règlement écrit et son plan de zonage lié ont donc été élaborés dans un principe de traduction réglementaire de ces éléments largement détaillés dans le PADD, lui-même justifié dans la partie précédente. De nombreuses zones ont été créées avec chacune des particularités pour tenir compte des objectifs à atteindre.


Au regard du développement très maîtrisé sur le territoire, et de l'absence de zone à urbaniser ou de projet urbain nécessitant d'être structuré, le PLU ne comporte pas d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Il est par contre proposé des orientations d'aménagement et de programmation sur la thématique Trame verte et bleue (TVB), devenue obligatoire par la Loi Climat et Résilience.

Projet de zonage du PLU



## Légende

### Zonage du PLU

 Limite de zone

### ZONES URBAINES

- Zone Ua correspondant aux parties urbanisées les plus anciennes du Tignet développées à l'époque sous forme de hameaux, et notamment le village du Tignet
- Zone Ub correspondant au domaine de l'Isre, zone résidentielle caractérisée par une forte densité et des constructions essentiellement mitoyennes
- Zone Uc correspondant aux zones d'urbanisation récente de densité modérée, au caractère résidentiel dominant, situées au sud de la RD2562 et qui pourront être densifiées
- Zone Up correspondant aux zones d'urbanisation récente au caractère résidentiel dominant, mais présentant différents enjeux, paysagers, patrimoniaux, d'insuffisance des réseaux (voirie notamment), d'aléas forts RGA, un historique agricole,.... justifiant d'y contraindre très fortement l'urbanisation nouvelle. Elle se divise en deux sous-zones Up et Up1
- Zone Ud correspondant à la zone du Val du Tignet, comportant une mixité des fonctions et des constructions, à dominante économique et notamment commerciale
- Zone Uep correspondant aux zones réservées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et souvent déjà largement occupées par ces activités. Elle comprend une sous-zone Uep1










### ZONES AGRICOLES

- Zone A, où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (excluant l'habitation au regard du PPRif), les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions
- Zone Aha, où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les habitations nécessaires à l'activité), les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions
- Zone Ap, correspondant aux zones agricoles situées dans le « grand cadre paysager » du SCoT'Ouest (issu de la DTA), et où sont uniquement autorisés les constructions légères nécessaires à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions
- Zone Ag, dédiée au secteur de Grangeneuve, et où au regard des prescriptions du SCoT'Ouest concernant les « espaces agricoles et pastoraux à préserver » seules sont autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements d'intérêt collectif et services publics de manière très limitée



### ZONES NATURELLES

- Zone N, zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisés les exploitations forestières et pastorales, les extensions aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions
- Zone Np, zone naturelle située dans le « grand cadre paysager » du SCoT'Ouest (issu de la DTA), et où sont uniquement autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions et les exploitations pastorales
- Zone Nep, zone dédiée à la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics réversibles, pour les services techniques communaux, sur un espace de faibles enjeux, et en continuité de l'urbanisation sous le stade
- Zone Ni, zone dédiée au développement d'activités sportives et de loisirs, sur le secteur de l'Apié de Jasson





### Prescriptions / servitudes graphiques

-  Protection d'immeuble bâti (L151-19 du code de l'urbanisme)
-  Emplacement réservé (ER) (L151-41 du code de l'urbanisme)
-  Préservation des coteaux paysagers (L151-19 du code de l'urbanisme)
-  Préservation des secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et oliviers (L151-19 du code de l'urbanisme)
-  Protection de la trame verte (L151-23 du code de l'urbanisme)
-  Protection de la trame bleue (L151-23 du code de l'urbanisme)
-  Espace Boisé Classé (EBC) (L113-1 du code de l'urbanisme)
-  Zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (R151-31 du code de l'urbanisme)
-  Zone non aedificandi (R151-31 du code de l'urbanisme)

### Informations complémentaires

-  Secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral)
-  Monument Historique générant un périmètre de protection des abords (se référer à la SUP AC1)

### Informations cadastrales

-  Bâtiment cadastré (2021)
-  Bâtiment non cadastré (2022)
-  Parcelle cadastrale (2021)
-  Cimetière du Tignet

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de forêts sont applicables sur l'ensemble de la commune dans sa version opposable

## 1. Justification des dispositions générales

Les dispositions générales du règlement écrit sont divisées en 6 articles :

- « Article 1 : division du territoire en zones », qui présente les différentes zones du règlement ;
- « Article 2 : dispositions particulières », qui correspondent à des règles et rappels de la réglementation qui s'applique à l'ensemble du territoire ;
- « Article 3 : prescriptions /servitudes graphiques » ;
- « Article 4 : informations complémentaires », qui propose des rappels relatifs aux risques naturels, aux servitudes d'utilité publique, etc.) ;
- « Article 5 : définitions » ;
- « Article 6 : précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme ».



Seuls seront justifiés dans les paragraphes suivants les articles 2 « dispositions particulières » et 3 « les prescriptions / servitudes graphiques », les autres articles ayant vocation à faciliter la compréhension des règles édictées dans le règlement du PLU.

### 1.1. Justification des dispositions particulières

Méthodologie : Afin de ne pas surcharger le rapport, seuls les titres des différents paragraphes sont ici reportés. Le lecteur est invité à consulter le règlement pour connaître le détail de la règle.

#### 1.1.1. Adaptations techniques

Cette règle permet d'assurer sur l'ensemble du territoire la possibilité pour l'ensemble des constructions, installations, équipements et travaux correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, de ne pas respecter les règles établies dans l'ensemble du règlement (les interdictions et conditions fixées restent opposables).

Cela permet de répondre à l'ensemble des besoins spécifiques que peuvent nécessiter ce type de projet, et la commune estime que la nature des projets répondant à cette destination limite le risque d'abus.

*Ces éléments permettent de répondre notamment aux enjeux de maintien et de développement des équipements d'intérêt collectifs et services publics, ainsi que des réseaux, prévus dans le PADD.*

#### 1.1.2. Adaptations mineures / Dérogations

Cette réglementation, issue du Code de l'Urbanisme, est rappelée ici à l'intention des pétitionnaires et des services instructeurs.

#### 1.1.3. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre

L'objectif est d'amener progressivement les constructions existantes à respecter le projet de territoire porté par le PLU ou a minima de ne pas en aggraver la non-conformité.

Par ailleurs, la réglementation est rappelée notamment pour les bâtiments isolés en zone naturelle ou agricole, l'objectif étant de ne pas pénaliser les pétitionnaires qui ont subi un sinistre avec toutefois une limite temporelle pour les bâtiments ne répondant pas à la vocation de la zone. Ces mentions s'appuient notamment sur les articles L152-4 et L 111-15 du code de l'urbanisme.

#### 1.1.4. Implantation des constructions

Le premier paragraphe apporte des informations sur la manière de mesurer le retrait des constructions. Cette mesure permet également de garantir une certaine cohérence dans le tissu urbain et simplifie la mise en œuvre du PLU en précisant une règle claire. On estime ainsi qu'un débord de 50 cm de la toiture à l'intérieur de la marge de recul ne vient pas impacter la forme urbaine.

Le second paragraphe permet de limiter la pression des nouvelles constructions en zone U sur la zone agricole, notamment lorsque le zonage de la zone A ne correspond pas à la limite séparative (dans ce cas le recul est déjà marqué).

Le troisième paragraphe permet de respecter les prescriptions départementales autour de ces axes, d'améliorer la sécurité en évitant les constructions pouvant limiter la visibilité, de limiter les nuisances, de préserver et uniformiser les implantations bâties et de conserver des marges de manœuvre dans le cas d'une nécessité d'aménagement. Les règles sont ici adaptées à l'importance des routes départementales, notamment au niveau des flux, mais aussi à l'organisation existante.

Le quatrième paragraphe permet d'assurer quelque soient les zones un recul par rapport aux canaux, ou en tout cas de s'assurer de l'accord du gestionnaire en cas de projet. Le but est de préserver la bonne fonctionnalité de ces ouvrages.

*Ces éléments permettent de répondre notamment aux enjeux de qualité architecturale, de sécurité le long des voies, de qualité environnementale des constructions, prévus dans le PADD.*

#### 1.1.5. Imposition de conformité aux normes du PLU en vigueur appliquée aux unités foncières et constructions existantes

Cette règle vise à conforter l'ensemble des règles établies dans chaque zone du PLU, notamment pour éviter des contournements / détournements des règles dans le cadre d'opérations fractionnées, d'utilisation de découpage parcellaire chez notaire, de constructions suivies d'une DP ... et qui aboutiraient à ne plus respecter la règle originale sur une unité foncière.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de qualité architecturale et paysagère prévus dans le cadre du PADD, mais aussi à la maîtrise de l'urbanisation et donc au respect de la maîtrise de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols.*

#### 1.1.6. Les murs

##### **Restanques**

Cette règle a vocation à permettre le maintien et la reconstruction des systèmes de restanques, éléments importants du patrimoine communal et caractéristiques de son paysage, voire leur utilisation dans le cadre de l'aménagement des terrains.

##### **Murs de soutènement**

Cette règle permet de limiter l'impact paysager des murs de soutènements souvent prégnants dans les fortes pentes des coteaux, et utilisés de manière parfois abusive pour faciliter la construction, plutôt que de réaliser une adaptation à la pente. Une attention particulière est portée à leur définition afin d'éviter tout détournement.

##### **Pilotis**

Même principe ici avec les constructions établies sur pilotis, que les élus souhaitent pour les mêmes raisons limiter au strict nécessaire, mais aussi qu'ils ne soient pas laissés apparents, estimant que ceux-ci s'intègrent mal dans le paysage (souvent des installations de piètre qualité esthétique).

##### **Murs « libres »**

La commune souhaite par cette règle interdire la construction de murs non nécessaires aux constructions et qui n'auraient pas à respecter les règles relatives aux clôtures puisque ne venant pas « clore » un terrain. La commune pense ici notamment à des murs qui « fermentaient » complètement les propriétés alors que les règles retenues sur les clôtures visent à conserver des dispositifs à clairevoie.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de qualité architecturale et paysagère prévus dans le cadre du PADD, mais aussi favoriser la gestion des risques (ruissellement, glissement de terrain ...).*

#### 1.1.7. Les clôtures

L'objectif est de promouvoir une cohérence des clôtures suivant les secteurs de la commune, en les soumettant à autorisation d'urbanisme.

Il est aussi fait rappel de l'obligation de respecter le PPR en vigueur dans le cadre de ces ouvrages qui sont souvent traités avec moins d'intérêt que la construction en elle-même.

Des mentions générales permettent de cadrer la réalisation des clôtures et notamment les questions d'intégration et d'uniformité. Elles sont largement complétées par les règles

spécifiques à chaque zone, puisque la municipalité a souhaité porter une attention particulière à ces ouvrages.

Il est précisé un certain nombre de points visant à ce que ces clôtures ne remettent pas en cause la sécurité.

Enfin, des obligations sont fournies visant à la circulation de la faune, ou à la végétalisation souhaitée de ces ouvrages dans un objectif environnemental notamment.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de qualité architecturale et paysagère prévus dans le cadre du PADD, mais permettent de répondre à des enjeux écologiques.*

#### 1.1.8. Desserte par les réseaux

Il s'agit ici de rappeler la règle de droit pour éviter toute dérive et des branchements non conformes.

*Ces éléments permettent de répondre notamment aux enjeux de maintien et de développement des réseaux, prévus dans le PADD.*

#### 1.1.9. Ouvrages publics de transport d'électricité

Cette règle permet d'assurer qu'il n'y aura pas de conflit entre les règles édictées dans chaque zone et ce type de projet d'intérêt collectif.

*Ces éléments permettent de répondre notamment aux enjeux de maintien et de développement des réseaux, prévus dans le PADD.*

#### 1.1.10. Assainissement des eaux usées

L'objectif est de limiter les systèmes d'assainissement autonome au strict nécessaire et que ceux-ci soient réalisés en conformité avec les règles sanitaires en vigueur. La règle vise également à limiter les eaux claires parasites dans les dispositifs d'assainissement.

*Ces éléments permettent de répondre notamment aux enjeux de maintien et de développement des réseaux, prévus dans le PADD.*

#### 1.1.11. Création d'accès sur la voie publique

Les règles édictées visent à garantir la sécurité routière, en évitant tout accès dangereux, l'ouverture de portail sur la voie publique ou une mauvaise visibilité en sortie de la propriété, également dangereuses, ou encore la multiplication du nombre d'accès débouchant sur les voies publiques, ou des accès trop pentus et donc dangereux (notamment dans les derniers mètres par rapport à la voie).

À travers le 5<sup>ème</sup> paragraphe, la commune souhaite se prémunir de l'arrivée de matériaux (terre, graviers, etc.) depuis le domaine privé sur la voirie, ainsi que de l'arrivée d'eaux pluviales depuis le domaine privé, qui pourraient là encore augmenter le risque d'accident.

Il est également rappelé l'obligation légale en matière d'autorisation d'accès le long des RD.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de gestion des déplacements, et de sécurité routière, plus marginalement des risques, prévus dans le PADD.*

#### 1.1.12. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

L'objectif est de permettre aux véhicules et services publics d'accéder et de faire demi-tour sans gênes et dans tous les cas de figure et plus généralement de permettre une circulation aisée sur le territoire dans les nouvelles opérations d'urbanisme, le sous-dimensionnement actuel étant un réel problème sur le territoire.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de gestion des déplacements, et de sécurité routière, plus marginalement des risques (défense incendie par exemple), prévus dans le PADD.*

### 1.1.13. Voirie départementale

Etant donné l'importance de l'application de ce document, il a été fait le choix de renvoyer le pétitionnaire directement vers le document original applicable pour une meilleure prise en compte.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de gestion des déplacements, et de sécurité routière prévus dans le PADD.*

### 1.1.14. Stationnement

#### **Généralités**

Ce chapitre permet de définir la dimension minimale par place de stationnement de manière à éviter les places insuffisamment dimensionnées pour un gabarit classique de véhicule, et limite les possibilités de création de place de parking en enfilade au sein des projets notamment privés, afin que les places soient réellement utilisables et non simplement déclaratives.

Puis, il régleme le revêtement des places de stationnement extérieur, en prenant en compte les enjeux environnementaux (infiltration des eaux pluviales pour limiter le ruissellement).

A l'exception du dernier paragraphe, les paragraphes suivants constituent des rappels du code de l'urbanisme que la commune souhaite reprendre comme règle sur son territoire.

Enfin, le dernier paragraphe vient expliciter que, lorsque le nombre de place de stationnement est réglemé par surface de plancher au sein des zones du PLU, la superficie des annexes et extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou ne générant pas de surface de plancher n'est pas prise en compte, ce afin de limiter de générer des places supplémentaires pour des projets de construction qui en fait n'en nécessite aucune (et notamment de générer un besoin de place supplémentaire si un garage est construit, ce qui serait sans fin).

#### **Accessibilité PMR**

Le premier paragraphe constitue un rappel du code de l'urbanisme (article L152-4).

Le second paragraphe permet de faciliter la mise aux normes d'accessibilité des établissements recevant du public, favorisant ainsi la mobilité des personnes à mobilité réduite.

#### **Stationnement des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route)**

Un PLU est dans l'obligation de prévoir des places de stationnement pour les vélos pour les logements et les bureaux à partir du moment où il régleme pour ces destinations les stationnements pour véhicules motorisés. Les règles sont ici largement inspirées du code de l'habitation et de la construction.

*L'ensemble de ces éléments permet notamment de répondre aux objectifs fixés par le PADD en matière de stationnement pour les véhicules motorisés et les cycles, publics ou privés.*

### 1.1.15. Antennes et paraboles

L'objectif est de limiter la prolifération des antennes et de cadrer leur forme et leur implantation, afin d'en réduire l'impact paysager.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de qualité architecturale et paysagère prévus dans le cadre du PADD.*

### 1.1.16. L'éclairage extérieur

Cette règle permet de limiter la pollution lumineuse par les éclairages artificiels nocturnes, qui ont des conséquences néfastes sur la faune et la flore.



*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de préservation de l'environnement, notamment des espèces, prévus dans le PADD, ainsi que sur les objectifs d'un urbanisme durable.*

#### 1.1.17. Equipements liés aux réseaux, énergies et/ou à la communication etc.

Cette règle permet de limiter l'impact de ces équipements dans le contexte urbain, patrimonial et paysager, ceux-ci pouvant être particulièrement impactant. Cela doit participer de la qualité de l'espace public.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de qualité architecturale et paysagère prévus dans le cadre du PADD.*

#### 1.1.18. Installations, travaux divers et citernes

Cette règle permet de limiter l'impact de ces installations dans le contexte urbain, patrimonial et paysager, tout en s'assurant que les aménagements créés sont compatibles avec le PPR.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de qualité architecturale et paysagère prévus dans le cadre du PADD.*

#### 1.1.19. Gestion des substances toxiques ou dangereuses

L'objectif de ce type de mesures est de permettre à la municipalité de réglementer la gestion des substances toxiques ou dangereuses pour la préservation de l'environnement et la sécurité de sa population, mais aussi rappeler au pétitionnaire ces devoirs dans le cadre de la gestion de ces substances, en lien avec le code de l'environnement notamment.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de préservation de l'environnement et en particulier de gestion des pollutions et nuisances prévus dans le PADD.*

#### 1.1.20. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels

Cette règle permet d'assurer la possibilité d'entretien des cours d'eau, notamment dans un but de protection des risques naturels. Les opérations d'entretien tel que le retrait d'embâcles ou d'accumulations de sédiments sont en effet parfois indispensables dans un souci de prévention des risques d'inondation.

*Ces éléments permettent de répondre notamment aux enjeux de gestion des risques prévus dans le PADD.*

#### 1.1.21. Recul par rapport aux vallons

Cette règle permet d'assurer un recul minimum par rapport aux vallons permettant notamment de se prémunir de risques liés notamment à la stabilité des berges (principe de précaution). Cette inscription générale permet de s'assurer d'une application sur l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme, sur le plan de masse, y compris sur des vallons qui ne seraient pas repérés cartographiquement.

*Ces éléments permettent de répondre notamment aux enjeux de gestion des risques prévus dans le PADD.*

### 1.2. Justification des prescriptions / servitudes graphiques

Afin de ne pas surcharger le rapport, seuls les titres des différents paragraphes sont ici reportés. Le lecteur est invité à consulter le règlement pour connaître le détail de la règle.

« Nb : Les prescriptions suivantes s'appliquent en addition aux règles édictées pour chaque zone. Sauf mention contraire, la règle la plus contraignante s'applique. »

Cette mention permet de rappeler un principe de base de l'organisation du règlement de PLU, à savoir que dans un éventuel empilement de règle, la plus contraignante s'applique. C'est souvent le fondement même des prescriptions graphiques que de venir appliquer une règle ou contrainte complémentaire à une règle de zone et cela est donc rappeler spécifiquement ici pour une bonne lecture du document.

### 1.2.1. Les risques naturels

Ces risques sont présents (documents d'information exposés dans le diagnostic) sur la commune mais non traduits dans un document de type PPR (servitude d'utilité publique) s'imposant au PLU.

Dans une volonté de bonne prise en compte du risque sur le territoire en complément du PPRif, et dans un principe de précaution, des prescriptions sont donc établies en cohérence avec le zonage applicable et l'impact potentiel du risque. Ainsi, pour les risques géologiques connus, essentiellement situés en zone N, un principe d'inconstructibilité a été maintenu du PLU actuellement opposable.

Pour le retrait-gonflement des argiles (mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols), dont une bonne partie touche la zone U, une étude complémentaire est sollicitée afin de s'assurer de modes constructifs, d'une végétalisation, d'une gestion des eaux pluviales, etc. adaptés.

*Ces éléments permettent de répondre notamment aux enjeux de gestion des risques prévus dans le PADD.*

### 1.2.2. Préservation de l'environnement

Ces protections s'appuient sur l'article L151-23 du code de l'urbanisme et permettent de préserver les éléments de TVB identifiées lors de la révision générale du PLU, tout en laissant la possibilité d'aménager l'espace de manière à assurer la protection contre les risques naturels ou la mise en valeur du milieu, potentiel intéressant d'un point de vue pédagogique, de découverte du territoire, ou pour la création d'ouvrages hydroélectriques sous conditions.

Des dérogations sont établies notamment pour ne pas grever arbitrairement les pétitionnaires de droits sur des espaces qui ne participeraient pas réellement de la TVB.

Par ailleurs, une mention permet de s'assurer que tout espace artificialisé ne soit pas concerné par la prescription. Pour les éléments de trame verte, certains travaux sont autorisés (on pense notamment aux routes qui pourraient être sous couvert végétal). L'idée est de ne pas bloquer d'éventuels aménagements ou travaux nécessaires.

Pour la trame bleue, la règle permet également de créer ces ouvrages en surplomb, malgré la présence d'une zone humide / cours d'eau en dessous du futur ouvrage (et donc de la présence d'une prescription sur le zonage). Cela ne permet pas pour autant de couper la continuité.

Les ripisylves sont également protégées pour les coupes et abattages d'arbres.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de préservation de l'environnement et en particulier des continuités écologiques, prévus dans le PADD.*

### 1.2.3. Espaces boisés classés

Conformément à l'article L113-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements » la protection des espaces boisés classés du PLU s'appuie sur cet article.

La révision générale du PLU permet néanmoins de rééquilibrer les EBC par rapport au PLU actuellement opposable qui avait eu tendance à tout classer, englobant d'ailleurs parfois certaines pistes, routes, voire du bâti ...

Le choix s'est porté sur une protection des espaces boisés de la zone N2000 (secteurs à forts enjeux environnementaux), ainsi que sur certaines franges bâties visant ainsi à bien marquer la rupture avec la zone naturelle, et quelques fonciers dans la zone U, pour des boisements d'intérêt notamment en tant qu'espace de respiration. Les espaces de pastoralisme ou de reconquête agricole (sur des restanques particulièrement) ont été au maximum exclus (en dehors des cas précités) afin de favoriser ces activités.

Ainsi, la surface d'EBC du projet de PLU révisé est de 278,5 ha environ, contre 496,8 ha dans le PLU opposable. Précisons que le rapport de présentation de ce PLU ne justifiait absolument pas de la mise en place de ces EBC, sauf pour expliquer qu'ils avaient été levés en zone agricole (en opposition au POS, qui n'apportait aucune justification).

Rappelons que ces EBC ne s'oppose pas à une gestion du risque, ni à des opérations d'entretien du boisement (bois mort, arbres dangereux, OLD ...), mais concernent un rejet de plein droit du défrichement.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de préservation de l'environnement et en corolaire des paysages, prévus dans le PADD.*

#### 1.2.4. Les protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Ces protections s'appuient sur l'article L151-19 du code de l'urbanisme et permettent de protéger plusieurs éléments caractéristiques du territoire, paysagers ou bâtis.

Elles permettent notamment de faire application de l'article L111-17 1°) du code de l'urbanisme et donc d'éviter les dérogations prévues au L111-16 du CU, qui pourraient ne pas être adaptées, même si sur le territoire, l'enjeu reste limité.

Pour les éléments bâtis, elles obligent également au dépôt éventuel de permis de démolir.

##### **Éléments de paysage :**

Ces deux prescriptions s'appuient sur la notion : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage » de l'article L151-19.

##### **Préservation des secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et oliviers :**

Le projet de PLU prévoit de largement protéger les ensembles de restanques, éventuellement plantées d'oliviers, qui font partie du patrimoine paysager de la commune et plus largement du territoire. C'est sous cet angle paysager que la commune a choisi de protéger ces éléments, qui font aussi partie du patrimoine agricole de la commune. Ces éléments sont repérés dans l'état initial de l'environnement (de la manière la plus exhaustive possible en l'absence d'accès à tous les terrains).

Cette logique de protection répond pleinement aux prescriptions du SCoT'Ouest, visant à protéger ce patrimoine au regard de la loi montagne.

Ainsi, une bonne partie du territoire de la commune en zone urbanisée est largement inconstructible, sauf pour des annexes et extensions limitées (voir ci-après, zones Up/Up), et les règles prévues dans ces zones pour ces annexes et extensions obligent à protéger ces restanques et oliviers.

En zones agricoles et naturelles, la logique est la même pour les extensions et annexes limitées aux habitations existantes, mais selon les secteurs, l'agriculture, qui permet de mettre en valeur ces ouvrages, est facilitée.

Enfin, dans la prescription des coteaux paysagers, issue d'une logique de protection du SCoT et de la DTA, les restanques et oliviers sont également très finement protégées.

Malgré ces protections, il restait quelques systèmes de restanque en zones Uc constructibles notamment, plus marginalement en zone Uep (en zone Uep1, aucune protection n'est prévue,

le but de la zone étant justement une mise en valeur de ces restanques). Il a donc été fait le choix de cibler les tènements concernés par une prescription surfacique reprenant les principes édictés sur les autres zones pour ces secteurs (uniquement des extensions et annexes aux constructions existantes, en conservant la structure des restanques et sans porter atteinte aux oliviers présents).

Y est ajoutée une capacité à réaliser du renouvellement urbain en limitant très fortement les emprises au sol supplémentaires et uniquement pour réaliser une construction BEPOS. Cela rejoint d'autres logiques au cœur du projet de territoire, notamment pour limiter la consommation d'énergies.

Ainsi, le PLU permet de traiter équitablement sur l'ensemble du territoire les terrains présentant des restanques, et d'assurer la protection de ce patrimoine en cohérence avec les choix de la municipalité et avec le SCoT opposable. Cette protection est largement renforcée par rapport au PLU opposable, qui protégeait essentiellement les oliviers.

#### Préservation de l'ensemble des coteaux paysagers :

La DTA des Alpes-Maritimes avait intégré lors de son élaboration une logique de protection de l'ensemble de ces coteaux paysagers présent en interface entre le moyen-pays et le haut-pays. Cette logique était intégrée dans le PLU actuellement opposable par une zone spécifique UCp (paysagère), à la constructibilité déjà très limitée. Cette logique avait néanmoins été largement perdue avec la suppression des COS et des superficies minimales de terrain suite à l'application de la Loi ALUR.

Le SCoT'Ouest approuvé depuis a réintégré la DTA sur ce point en demandant une protection de ces coteaux paysagers, logique que l'on retrouve à la fois dans les prescriptions propres au paysage, mais aussi dans le chapitre concernant la loi montagne.

Il est ainsi demandé de limiter l'urbanisation de ces coteaux.

Le projet de PLU intègre ainsi par une prescription paysagère cette logique de protection (en reprenant le tracé du SCoT), limitant ainsi très fortement l'urbanisation de ces coteaux pour n'y autoriser que des annexes et extensions à des constructions existantes, avec des conditions diverses (notamment pour protéger les restanques et oliviers comme cela est expliqué précédemment) et quelques possibilités sans incidences paysagères.

Elle répond en ce sens pleinement au SCoT et au projet défendu par les élus sur ces secteurs, afin de préserver la cadre de vie sur le territoire et plus généralement l'environnement.

*Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de préservation du paysage et du patrimoine, prévus dans le PADD, en plus de participer au final aux objectifs de modération de la consommation d'espace (SCoT et Loi Climat et Résilience).*

#### **Immeubles bâtis :**

Ces prescriptions s'appuient sur la notion : « Le règlement peut [...] identifier, localiser et délimiter les [...], immeubles bâtis [...] monuments [...] à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration » de l'article L151-19.

La commune souhaite ainsi préserver spécifiquement plusieurs bâtiments aux caractéristiques architecturales ou patrimoniales remarquables pour Le Tignet, souvent témoins du passé communal en matière architecturale et d'implantation. Cette protection se traduit pour chacun de ces bâtiments par une prescription qui permet de conserver les caractéristiques architecturales typiques de la construction ainsi que son organisation et ses volumes. Leur éventuelle destruction est aussi soumise à permis de démolir, ce qui permet de contrôler cet aspect et la disparition de ce patrimoine local.

Les vestiges du Castellaras, élément historique, est également protégé pour éviter sa disparition (prélèvement de matériaux ...), mais aussi pour le mettre en valeur à travers le document.



Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de préservation du patrimoine, prévus dans le PADD.

### 1.2.5. Les emplacements réservés

La réglementation concernant les emplacements réservés est d'abord rappelée afin d'en assurer la bonne connaissance par les pétitionnaires et notamment leurs droits et devoirs. Cela permet aussi d'éviter la confusion avec la préemption, ce qui est souvent mentionné par la population.

Les emplacements réservés délimités sont les suivants :

Nom	Objet	Destinataire	Superficie	Justification
ER n°1	Création d'un réservoir de 1500 m <sup>2</sup>	Régie des Eaux du Canal Belletrud	1207 m <sup>2</sup>	Cet emplacement réservé répond à un besoin concernant l'alimentation en eau potable sur la commune et maintenu par la Régie des eaux (déjà inscrit dans le PLU actuellement opposable).
ER n°2	Gestion des eaux pluviales (bassin de rétention ...)	Commune du Tignet	201 m <sup>2</sup>	Cet emplacement réservé répond à une volonté de la commune de mieux gérer les ruissellements pluviaux au bas du Chemin des Routes où des problèmes récurrents sont observés, notamment avec de l'eau sur la voirie communale.
ER n°3	Création d'un espace public / Jardin / Parc publics	Commune du Tignet	5914 m <sup>2</sup>	Cet emplacement réservé doit permettre la création d'un espace public au cœur du Val du Tignet puisque la commune manque d'un espace fédérateur, d'un lieu pouvant permettre aux habitants de se rencontrer. Il permettra de faire le lien entre les deux côtés de RD2562, avec un espace paysager au nord (mettant en valeur les restanques et oliviers autour d'une parcelle communale,) et un espace plus vivant au sud à proximité des commerces (terrain de boule, bancs ...).
ER n°4	Aménagement d'une zone sportive et de loisirs	Commune du Tignet	6808 m <sup>2</sup>	Cet emplacement réservé doit permettre de conforter la volonté de créer une zone de loisirs sur le secteur de l'Apié de Josson, essentiellement sur des terrains communaux. Le maintien d'activités de BTP, relativement lourdes, ne sont pas compatibles avec cette volonté, et la commune souhaite donc pouvoir acquérir l'ensemble du foncier à termes, ce qui permettra de consolider les aménagements sur place.

ER n°5	Création d'une aire de loisirs et de plein air (notamment pour les scolaires)	Commune du Tignet	871 m <sup>2</sup>	Cet emplacement réservé permet de traduire la volonté communale de proposer une zone de loisirs et de plein air en lien avec les besoins des scolaires notamment (activité périscolaires), aux abords du jardin des mariés. Les aménagements resteront très limités, mais l'espace à vocation à devenir public.
ER n°6	Aire de manœuvre en lien avec la défense incendie	Commune du Tignet	98 m <sup>2</sup>	Cet emplacement réservé traduit le dernier besoin d'aménagement identifié sur le territoire concernant la défense incendie dans le cadre du PPRif.

Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs concernant certains équipements et réseaux, prévus dans le PADD.

### 1.2.6. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP sont techniquement une prescription, ce qui explique cette mention. L'OAP concernant ici l'ensemble du territoire communal, elle n'est pas représentée graphiquement, mais il est bien rappelé son application, le principe de compatibilité à appliquer et la pièce à consulter pour en prendre connaissance (l'OAP sera justifiée dans une partie suivante).

L'OAP en elle-même permet notamment de répondre aux objectifs concernant la protection de l'environnement, au sens de l'écologie, prévus dans le PADD. Cette mention répond néanmoins surtout à un enjeu de bonne compréhension du document.

### 1.3. Justification des informations complémentaires

L'ensemble de ces éléments permet de mettre en avant plusieurs documents annexés, règles générales s'appliquant sur le territoire, points de loi qui ne sont pas l'objet d'une traduction spécifique au PLU ... et qui sont les plus couramment mobilisés dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme et de l'instruction et/ou représentent des enjeux particuliers pour l'environnement (risques, patrimoine, agriculture, nuisances...).

Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de prise en compte des risques (PPRif) et des nuisances, de protection patrimoniale (archéologie), prévus dans le PADD et plus généralement d'assurer une bonne application de plusieurs points de loi sur le territoire, ce qui répond à des objectifs généraux pour l'agriculture, le paysager (loi Barnier), les réseaux...

### 1.4. Définitions

Les principaux termes de vocabulaire employés dans le règlement sont définis afin d'assurer la bonne compréhension du document et des interprétations non conformes aux volontés communales des différentes règles. Ces définitions sont tirées au maximum du lexique national de l'urbanisme.

La « Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme » concernant le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. Elle précise que « Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d' étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local. Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est

recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. ».

### 1.5. Précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme

Il est fait rappel des destinations et sous-destinations définies par le code de l'urbanisme et précisées par arrêté afin de bien cadrer ces éléments et là encore limiter la dimension interprétative.

## 2. Justification des zones urbaines

### 2.1. Règlement de la zone Ua

La zone Ua correspond aux parties les plus anciennes du Tignet, développées à l'époque sous forme de hameaux.

Les secteurs sont délimités sur des critères urbains et architecturaux très marqués par rapport au reste du territoire et décrits dans le diagnostic (hauteur et volumétrie, tissu urbain dense, voies étroite, alignement à la voie ...) le tout formant un ensemble homogène et cohérent. Cette logique était déjà présente dans le PLU actuellement opposable avec là-aussi des zones Ua, qui ont été réajustées (sur Le Tignet en particulier) ou ajoutées (Les Guichards) pour mieux prendre en compte la logique décrite ci-dessus.

L'ensemble des règles de cette zone aura pour vocation essentielle de préserver le caractère architectural et patrimonial des lieux, le maximum de souplesse étant accordé pour les éléments ne remettant pas en cause ce caractère, et en gardant un équilibre avec le niveau d'enjeux (on n'est pas ici sur un patrimoine majeur), notamment pour des questions énergétiques.

Ces zones étant entièrement urbanisées et largement artificialisées (coefficients d'emprise au sol proche de 100 %), l'enjeu principal se situera dans la réhabilitation et la limitation du logement vacant dans ces secteurs (pas d'enjeux de consommation d'espace).

*Ces zones et l'ensemble des règles associées permettent notamment de répondre aux objectifs de qualité patrimoniale, tout en intégrant une logique d'urbanisme durable. Très marginalement ces zones participeront de la politique le logement en matière de réinvestissement, et en ce sens aux logiques de modération de la consommation d'espaces.*

Zone	Superficie (ha)
<b>Ua</b>	1,14

Article	Justifications au regard du PADD
Ua 1 – Destinations de constructions interdites	<p>Les centres anciens ont une vocation traditionnellement mixte et accueillent généralement de l'habitat et des activités économiques compatibles avec le voisinage de l'habitat. Ce n'est plus réellement le cas sur ces espaces sur Le Tignet, où la vocation est uniquement résidentielle mais la Municipalité ne voit aucune raison à interdire cette mixité à l'avenir.</p> <p>Ainsi, seules les activités non compatibles avec l'habitat, car susceptibles d'engendrer des nuisances comme l'industrie ou non adaptées à la typologie de la zone comme les entrepôts les exploitations agricoles ou forestières ou le commerce de gros</p>
Ua 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière	

	<p>ont été interdites, ainsi que les cinémas qui n'ont aucune raison de s'implanter ici.</p> <p>Ce travail sur les nuisances se retrouve dans les destinations soumises à condition particulière.</p> <p>On y interdit également les campings et caravanning, incompatibles eux aussi avec la typologie à préserver, et même si un tel projet semblerait très peu probable.</p> <p>Enfin, la règle permet aussi d'éviter une cabanisation des terrains en limitant les abris de jardin (objets de règles d'aspect spécifiques), et parfois banalisants. On répond donc ici au seul réel besoin de stockage du matériel de jardin et ou de l'outillage...</p> <p>Les autres annexes, qui seront de fait limitées par la superficie des terrains, ne posent pas de problème au regard de leur aspect.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de logement en matière de réinvestissement, et en ce sens aux logiques de modération de la consommation d'espaces, et très marginalement au principe de développement économique sur le territoire.</i></p>
Ua 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	<p>La municipalité ne souhaite pas imposer de mixité fonctionnelle et sociale sur l'ensemble de son territoire, notamment au regard de la logique défendue dans le PADD, à savoir un très faible développement démographique (ce genre de projet, au regard des équilibres financiers, ne peut émerger que dans des projets d'ensemble créant un volume de logement conséquent), et la prise en compte de la saturation de la RD2562 qui n'est pas compatible avec la création de logements sociaux, destinés aux actifs, et qui ne feraient qu'aggraver la situation de ce point de vue, en plus de ne pas offrir de bonnes conditions d'accueil à ces populations. Rien n'interdit par contre sur une zone constructible, ou dans de l'existant, de créer des logements sociaux.</p> <p>Aucun secteur ne nécessite non plus d'imposer de mixité fonctionnelle, puisque la politique menée va surtout répondre à une logique de polarisation et que les vastes zones résidentielles ne sont pas du tout propices à imposer ce type de mixité.</p> <p>Les zones Ua sont par exemple trop peu centrales, et trop mal desservies pour y envisager une mixité fonctionnelle (RDC commercial, étages d'habitation ...).</p> <p><i>Ces éléments sont totalement cohérents avec le PADD, qui ne portait aucun objectif coercitif sur ces questions.</i></p>
Ua 4 – Volumétrie et implantation des constructions	<p>Ces règles visent de manière générale à préserver la typologie de ces centres anciens, notamment sur la base de l'analyse du diagnostic et du règlement actuel, en une logique d'harmonie, plutôt de reproduire de manière systématique le même modèle.</p> <p>Les règles intègrent ainsi quelques souplesses notamment en permettant de mettre en œuvre des aspects au lieu des matériaux, et en n'imposant pas certains éléments de détail (encadrement de fenêtre ou de porte par exemple), mais en gardant toujours les grandes lignes de la construction</p>
Ua 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	



	<p>traditionnelle (implantation, volumétrie, teintes dominantes, ...), La mobilisation de l'énergie solaire, en toiture, est facilitée, ce qui est un enjeu important pour les élus.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de préservation du patrimoine, de la qualité architecturale et paysagère sur le territoire, prévus dans le cadre du PADD tout en intégrant une logique d'urbanisme durable.</i></p>
Ua 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>En zone Ua, ces espaces sont relativement limités au regard de la taille des parcelles, et emprises au sol souvent proches de 100 %.</p> <p>Néanmoins, les règles permettent d'assurer une insertion correcte du bâti au terrain (le bâti doit s'adapter au terrain et non l'inverse), un traitement qualitatif des abords de construction en termes de matériaux et en essayant de favoriser le traitement en espaces verts, et la non imperméabilisation des sols.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de qualité paysagère, de nature en ville, et plus généralement à la qualité architecturale et à la préservation patrimoniale prévus par le PADD spécifiquement sur ces centres anciens, en plus de participer de la gestion des eaux pluviales.</i></p>
Ua 7 - Stationnement	<p>Cette règle vient compléter les dispositions générales sur le stationnement de manière spécifique à chaque zone, et notamment le nombre de place demandé par typologie de construction.</p> <p>Sur les centres anciens, la volonté est de faciliter la réhabilitation des constructions dans une logique de modération de la consommation d'espace, et de qualité architecturale.</p> <p>Imposer des obligations de stationnement sur des constructions anciennes pourrait être tout simplement bloquant, alors que la municipalité n'a pas capacité à proposer un conventionnement sur du stationnement en périphérie.</p> <p>Par ailleurs, la création de places de stationnement, souvent un garage en rez-de-chaussée, peut aussi rendre l'espace peu qualitatif (porte de garage en interface avec l'espace public).</p> <p>Il a donc été fait le choix pour l'ensemble des destinations de constructions de ne pas imposer de places de stationnement en cas de réhabilitation ou changement de destination d'une construction, tout en interdisant de supprimer des places existantes sauf à les remplacer, afin de ne pas aggraver la situation.</p> <p>A l'inverse, la commune estime que pour tout nouveau projet, constructions neuves ou démolitions/reconstructions, le porteur de projet a capacité à prévoir les places de stationnement nécessaires.</p> <p>Dans ce cas, le nombre de place sollicité devra correspondre à ce qui est demandé par ailleurs sur le territoire et qui vise à correspondre aux besoins de la construction.</p> <p>Le nombre de places de stationnement à créer par destination de construction est ainsi défini avec des volumes de places</p>

	<p>adaptés et progressifs, basés sur les surfaces de plancher, qui permettent de projeter les besoins réels de chaque activité et en prenant en compte que chaque foyer possède aujourd'hui en moyenne 2 véhicules. Cette règle s'appuie notamment sur le retour d'expérience du PLU actuellement opposable.</p> <p>On cherchera en cas de nouveaux projets à assurer que la moitié des places soit couverte, ce qui oblige au regard des volumes de logements à créer du stationnement à créer du stationnement souterrain, limitant l'imperméabilisation de surfaces supplémentaires et améliorant la qualité paysagère, mais aussi réellement utilisables en hiver.</p> <p>Ces règles s'appliqueront sur l'ensemble des zones périphériques afin de limiter le stationnement sur le domaine public.</p> <p>Le potentiel pour ces nouvelles constructions reste relativement faible et les cas seront peu nombreux, mais c'est un choix qui permet aussi de ne pas aggraver la situation (quitte éventuellement à bloquer le projet) et à favoriser le maintien du bâti patrimonial plutôt qu'une démolition reconstruction.</p> <p>Le stationnement des vélos renverra systématiquement vers les dispositions générales dans l'ensemble des zones.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de stationnement prévus dans le PADD, plus marginalement à la préservation de ces centres anciens en favorisant le maintien des constructions existantes.</i></p>
Ua 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	<p>Les caractéristiques de ces zones anciennes ne permettent pas forcément de mettre en place des règles de desserte en valeur absolue puisque l'implantation du bâti, la voirie existante, sont des facteurs limitants. Cette règle vise donc à établir des notions relatives qui permettent du mieux possible au regard des possibilités offertes par l'existant, une desserte sans heurts des constructions et surtout l'accès aux véhicules publics (véhicules de secours notamment).</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de sécurité routière / qualité de la desserte prévus dans le PADD, en s'adaptant au contexte.</i></p>
Ua 9 – Desserte par les réseaux	<p>Les règles édictées permettent d'assurer en lien avec les dispositions générales déjà justifiées, une bonne utilisation des réseaux communaux, voire d'anticiper les besoins.</p> <p>Sont également édictées des règles de bonne pratique sur la gestion des eaux usées ou pluviales (gestion des eaux pluviales adaptée à la taille des terrains en zone Ua. On verra dans les autres zones se mettre en place une logique de gestion à la parcelle).</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de gestion des réseaux prévus dans le PADD.</i></p>

## 2.2. Règlement de la zone Ub

La zone Ub correspond au quartier de l'Istre, zone bâtie caractérisée par une forte densité, des constructions essentiellement mitoyennes, à vocation uniquement résidentielle, et réalisée sous la forme d'un lotissement.

Elle est délimitée en fonction de ses caractéristiques urbaines extrêmement spécifiques sur le territoire, avec l'ajout d'un foncier communal en dent creuse, situé en entrée du quartier et qui n'a jamais été bâti, l'idée étant d'assurer ici la continuité du bâti avec l'existant.

L'ensemble des règles aura pour vocation de permettre le maintien de cette forme urbaine particulière, de permettre aux constructions d'évoluer légèrement malgré une densité déjà forte, notamment pour une amélioration de la performance énergétique. La vocation résidentielle du quartier sera également préservée (pas d'activités économique générant la venue de public).

*Cette zone et l'ensemble des règles associées permettent notamment de répondre aux objectifs d'unité architecturale et à la politique générale d'amélioration de la performance énergétique sur ce secteur très spécifique et qui ne présente que peu d'autres enjeux. Très marginalement cette zone participera de la politique le logement avec un foncier communal disponible (terrain nu en terre, aucun enjeu paysager, réseaux présents et suffisants, proximité des équipements ...).*

Zone	Superficie (ha)
<b>Ub</b>	3,49

Article	Justifications au regard du PADD
Ub 1 – Destinations de constructions interdites	<p>Le secteur Ub correspond à une typologie spécifique sur la commune avec une partie occupée par un lotissement à vocation strictement résidentielle. La commune souhaite préserver cette spécificité et également permettre aux personnes souhaitant exercer une profession dans leur domicile de créer un local à destination de bureau dont l'usage ne posera pas de problème dans un quartier résidentiel (peu de flux induits, ou de nuisances diverses). Au contraire, toutes les activités générant des flux doivent être interdites. C'est ce qui est traduit ici.</p> <p>Enfin, comme en zone Ua, la règle permet d'éviter une cabanisation des terrains en limitant les abris de jardin (objets de règles d'aspect spécifiques), et parfois banalisants. On répond donc ici au seul réel besoin de stockage du matériel de jardin et ou de l'outillage...</p> <p>Les autres annexes, qui seront de fait limitées par la superficie des terrains, ne posent pas de problème au regard de leur aspect.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de logement en matière de réinvestissement, et en ce sens aux logiques de modération de la consommation d'espaces, et très marginalement au principe de développement économique sur le territoire.</i></p>
Ub 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière	
Ub 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	

Ub 4 – Volumétrie et implantation des constructions	<p>On retrouve ici la logique défendue sur la zone Ua en matière de cohérence d'ensemble et de préservation de la typologie du secteur, en excluant ici le caractère historique et patrimonial du lieu.</p>
Ub 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>L'idée générale au regard de l'uniformité de ce lotissement et de la disponibilité foncière très faible est là aussi de venir intégrer d'éventuels nouveaux projets à l'existant (un seul foncier vierge, et donc des projets qui devraient uniquement concerner des extensions et annexes très limitées au regard de l'emprise au sol, ou un travail en surélévation éventuellement (envisageable notamment sur certains garages)).</p> <p>Le règlement s'appuie donc sur des règles relatives à l'existant et des éléments plus précis par exemple sur les couleurs (à cet effet, une palette chromatique est annexée au règlement pour préciser les couleurs autorisées et guider les porteurs de projets). Les règles sont ici largement assouplies par rapport à la zone Ua eu égard à la typologie de la zone.</p> <p>Un travail est aussi mené pour permettre à la fois d'améliorer la performance énergétique du bâti, voire de proposer une architecture de facture un peu plus moderne (travail sur les ouvertures, dérogation sur les volumétries, surélévation possible quoiqu'il arrive pour l'isolation, bonus d'emprise au sol pour les constructions BEPOS, panneaux solaires en toiture...).</p> <p>Enfin les clôtures ont été traitées assez finement comme dans tout le document afin d'éviter un effet « mur d'enceinte » en favorisant la clairovoie ou le traitement végétal, moins impactant, et prenant en compte spécifiquement les clôtures sur mur de soutènement, dans le but de ne pas doubler cette hauteur de mur d'un dispositif « opaque » qui enfermerait totalement le voisin.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de cohérence sur le territoire, prévus dans le cadre du PADD tout en intégrant une logique d'urbanisme durable.</i></p>
Ub 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Les règles permettent toujours, et comme dans toutes les zones, d'assurer une insertion correcte du bâti au terrain. Le bâti doit s'adapter au terrain et non l'inverse, un traitement qualitatif des abords de construction en termes de matériaux et en imposant un traitement important en espaces verts et en espaces arborés (tout en prenant en compte les problématiques de risque).</p> <p>Cette partie intègre aussi comme sur tous le territoire la volonté de préserver les oliviers existants, considérés comme du patrimoine communal.</p> <p>Ces règles participent de fait de la non imperméabilisation des sols.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de qualité paysagère, de nature en ville et plus généralement à la qualité architecturale prévus par le PADD, en plus de participer de la gestion des eaux pluviales.</i></p>
Ub 7 - Stationnement	<p>Comme dans tout le reste du document, la commune souhaite assurer de la suffisance des places de stationnement privée</p>



	<p>dans l'ensemble des projets, pour limiter le report de place sur le domaine public.</p> <p>On retrouvera donc le même principe qu'en zone Ua pour les nouvelles constructions, et plus aucune dérogation y compris pour l'existant, afin de ne pas créer de déficit de place dans le quartier.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de stationnement prévus dans le PADD, en participant marginalement à la qualité paysagère de l'espace public.</i></p>
Ub 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	<p>La problématique n'est ici plus la même qu'en zone Ua en matière de contraintes spatiales et le règlement définit donc des dimensions minimales de voies en valeur absolue, basées sur les pratiques d'aménagement reconnues, afin d'assurer une circulation efficace des véhicules et de permettre la réalisation de trottoirs pour les piétons. L'objectif est également d'éviter aux véhicules des manœuvres complexes gênant la réalisation de leurs fonctions.</p> <p>Ces principes seront applicables dans tout le document.</p> <p>En zone Ub l'enjeu reste très modéré puisque que la desserte est existante et correctement dimensionnée.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de sécurité routière / qualité de la desserte prévus dans le PADD.</i></p>
Ub 9 – Desserte par les réseaux	<p>Le principe est ici globalement le même qu'en zone Ua, avec sur le pluvial une meilleure capacité à traiter la gestion des eaux par des dispositifs individuels au regard de la taille des fonciers, et donc un volume de rétention d'eau imposé (au regard de l'urbanisation du quartier, le but est surtout de ne pas aggraver la situation).</p> <p>Ce volume de gestion a été fixé sur la base d'épisode d'occurrence cinquantennale à centennale.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de gestion des réseaux prévus dans le PADD, et notamment tous les éléments liés à la gestion des eaux pluviales avec en filigrane une meilleure gestion des risques.</i></p>

### 2.3. Règlement de la zone Uc

La zone Uc correspond comme une bonne partie du territoire à des secteurs d'urbanisation récente au caractère résidentiel très dominant.

La spécificité de la zone par rapport à d'autres secteurs de la commune est de présenter à la fois une densité modérée (en opposition à des espaces de faible densité), d'être située au sud de la RD2562 dans la continuité du Val du Tignet et donc sur des espaces relativement plats avec peu de systèmes de restanques, et d'être globalement bien desservie par les réseaux notamment les réseaux routiers, mais également en dehors des secteurs présentant des enjeux paysagers ou écologiques importants, ou des zones d'aléas forts de retrait-gonflement des argiles. Ces secteurs sont de fait proches des emplois et/ou des commerces et services de proximité du Val du Tignet, qui est donc souvent accessible à pied. Cela évite les déplacements systématiques en voiture.

Ainsi, l'équipe municipale au regard des très fortes obligations de modération de la consommation d'espace auxquelles elle était confrontée légalement, et de sa volonté politique au regard des enjeux de déplacements sur le territoire, a choisi de limiter les capacités d'urbanisation nouvelle pour l'habitation (hors annexes et extensions) à ce seul secteur (les zones Ua et Ub présentent des capacités totalement marginales).

La zone a donc été délimitée sur la base :

- Des contraintes imposées sur les autres secteurs existants de même forme urbaine (notamment les zones Up1) ou de même fonction mais de densité plus faible (Up), pour lesquels aux regards de nombreux enjeux croisés, la constructibilité sera très fortement limitée (*voir justifications suivantes*) ;
- Du potentiel constructible nécessaire à la municipalité pour atteindre ses objectifs (*voir PADD*).

Le potentiel constructible de cette zone vient donc compléter les coups partis « subis » par la commune par ailleurs, en répondant à l'ensemble des autres objectifs de protection, de suffisance des réseaux, de sécurité, de gestion des risques ...

Une fois ce périmètre défini, l'ensemble des règles visera à établir une cohérence avec le tissu urbain existant, avec des règles architecturales à la fois garantes du respect de la typologie locale sans être trop contraignantes notamment pour les aspects permettant d'améliorer la performance énergétique du bâti, tout en permettant une densification par rapport à l'existant, ce qui est cohérent avec les logiques défendues par le SCoT'Ouest et les enjeux de bon voisinage. On y retrouve comme dans tout le règlement une forte dimension sur la gestion des eaux pluviales et une imperméabilisation la plus limitée possible, la qualité des espaces libres et espaces verts, la protection des oliviers... On notera enfin que cette zone permet techniquement une mixité des fonctions (commerces, services, bureaux, équipements publics ... autorisés notamment), ce qui était déjà le cas dans le PLU actuellement opposable, mais que 99 % des projets concernent de l'habitat. Sur le fond, l'idée est tout de même de faciliter l'installation même ponctuelle d'activité à domicile, ce qui là encore permet de réduire les déplacements.

*Cette zone et l'ensemble des règles associées permettent notamment de répondre aux objectifs de logements fixés sur la commune (même si le plus gros du volume est déjà prévu dans des autorisations d'urbanisme délivrées) et donc à la politique démographique, tout en correspondant pleinement à la politique menée en matière de réseaux, de déplacements, d'unité architecturale, d'amélioration de la performance énergétique... Elle se construit également en miroir par rapport aux objectifs de modération de la consommation d'espaces et de préservation du patrimoine paysager, de préservation de l'environnement, de gestion des risques etc. en répondant aux besoins de la commune sur des espaces de moindres enjeux. En ce sens, elle permet d'en assurer la bonne prise en compte de ces objectifs.*

Zone	Superficie (ha)
<b>Uc</b>	39,67

Article	Justifications au regard du PADD
Uc 1 – Destinations de constructions interdites	<p>Les règles applicables viennent traduire le constat réalisé en introduction avec un secteur très majoritairement résidentiel dans lequel on observe de manière très diffuse d'autres destinations de constructions. La commune souhaite préserver cette mixité des fonctions dans la zone, même si celles-ci restent et resteront très marginales, en ciblant les destinations qui ne présentent pas de nuisances pour l'habitat (ou en apportant des conditions sur ce sujet). Sont aussi exclues des destinations plus « structurantes » comme les cinémas ou les centres de congrès et d'exposition qui n'ont pas vocation à s'installer hors zone Ud.</p> <p>De manière très spécifique, la municipalité souhaite prendre en compte le fait que des exploitations agricoles pourraient se trouver sur ces secteurs (les données de diagnostic ne sont pas totalement fiables à ce sujet) et donc ne pas les bloquer si elles avaient besoin de s'étendre, toujours à conditions de ne pas générer de nuisances supplémentaires.</p> <p>Enfin, la commune souhaite que le nombre d'annexes soit limité sur une même unité foncière afin de ne pas miter les terrains avec des petites constructions. Cela favorise également les constructions principales et évite d'éventuels détournements avec des multiplications de cabanons non soumis à déclaration d'urbanisme, accolés et utilisés ensuite sous d'autres fonctions comme cela peut être observé. Les cabanons et abris de jardins sont ici limités dans les mêmes proportions qu'en Ua ou Ub. Ce chiffre de trois annexes permet par exemple de réaliser un abri, une piscine/poolhouse et un garage ce qui correspond à la norme des besoins sur le territoire (on relativisera la notion de besoin d'une piscine, mais cela est une caractéristique territoriale). Cette logique des 3 annexes, qui permet d'assurer un traitement équitable de la population par rapport à l'existant, est retenue pour l'ensemble des autres zones (sauf contrainte PPRif ou SCoT).</p> <p>On notera aussi, comme le permet le code, la non application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme sur l'ensemble de la zone Uc, afin d'éviter qu'un projet de plusieurs constructions au sein d'un terrain d'assiette de projet ne respecte pas l'ensemble des règles applicables et notamment puisse réduire les prospects, densifier une partie du terrain et laisser totalement libre une autre... Cette mention permet d'assurer une cohérence au sein de la forme urbaine ce qui est bien un des objectifs assignés dans ces zones Uc (comme d'ailleurs sur tout le territoire).</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de production de logements nouveaux sur le territoire et donc à l'atteinte de l'objectif démographique fixé, et très marginalement au principe de développement économique sur le territoire. Le travail sur les annexes et la mention sur le R151-</i></p>
Uc 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière	

	<i>21 permette de répondre aux objectifs de qualité architecturale et paysagère, de cohérence urbaine.</i>
Uc 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Voir justification de la zone Ua (qui explique la logique pour l'ensemble du PLU).</i>
Uc 4 – Volumétrie et implantation des constructions	<p>Ces règles visent à intégrer les constructions nouvelles dans le contexte urbain existant de densité moyenne. Elles doivent néanmoins permettre une légère densification à l'échelle de la zone ce qui est la logique retenue par le SCoT'Ouest, avec un coefficient d'emprise au sol de 15 % maximum et une possibilité de construire en R+1, et des prospects totalement cohérents avec l'existant et la volonté de préserver la bonne intégration du bâti dans un contexte végétalisé (voir notamment article 6).</p> <p>Ces règles permettent de construire, pour donner un ordre d'idée, 135 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur 500 m<sup>2</sup> de terrain (75 m<sup>2</sup> au sol, 60 m<sup>2</sup> à l'étage avec la règle des 80 % en R+1), soit 20 logements / ha, ce qui représente une densité 2 fois supérieure à l'existant, le tout en favorisant des constructions passives (15 % de CES pour du BEPOS contre 12 % pour une construction classique).</p> <p>Pour le reste, et notamment les règles d'aspects, de volumétrie, la logique défendue est toujours la même, avec dans ces zones Uc (mais également en Up et Up1) et contrairement aux zones Ua et Ub, une urbanisation au coup par coup et de fait à des époques différentes (depuis les années 60), ce qui a engendré une certaine hétérogénéité.</p> <p>Les élus souhaitent ainsi que l'urbanisation future s'inscrive dans ce contexte en reprenant les codes principaux de l'existant (R+1 maximum, tuile canal, enduit ...), mais ne présente pas un caractère figé et puisse ainsi faire le lien vers une architecture de facture plus moderne permettant des constructions durables (en ce sens adaptée aux besoins des populations en matière de luminosité, de performance énergétique ...) en cohérence avec la RE2021. Ces principes recoupent d'ailleurs ceux déjà présents en zone Ub, avec sûrement plus de projets concernés à l'avenir.</p> <p>On notera une règle très spécifique visant à éviter les constructions de type « cube » d'où l'établissement d'une règle où « l'étage » ne pourra pas entièrement recouvrir le rez-de-chaussée. Cela permettra également une recherche architecturale plus importante.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de cohérence architecturale sur le territoire, prévus dans le cadre du PADD tout en intégrant une logique d'urbanisme durable.</i></p>
Uc 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Uc 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>Les règles établies en zone Uc sont dans la lignée du travail commencé en zone Ub, avec des terrains de taille plus importante et une majorité de maisons individuelles avec jardin.</p> <p>Les règles sont donc encore renforcées, en imposant des plantations en rapport à la superficie du terrain (les contraintes liées aux risques sont néanmoins toujours bien intégrées) mais surtout des coefficients d'espaces verts et des coefficients d'imperméabilisation, avec pour objectif de gérer finement</p>



	<p>l'artificialisation des sols dans les espaces libres (en dehors des constructions). Ceci doit inciter les pétitionnaires à travailler sur des terrasses, des accès, etc. non imperméabilisés ce qui est tout à fait envisageables sur le territoire.</p> <p>Ce travail participe aussi du maintien de la forme urbaine et de la qualité paysagère de ces quartiers.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de gestion des eaux pluviales, de qualité paysagère, de nature en ville et plus généralement à la qualité architecturale prévus par le PADD.</i></p>
Uc 7 - Stationnement	<p>Les règles reprennent les mêmes principes qu'en zone Ub, pour les destinations qui sont autorisées.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de stationnement prévus dans le PADD, en participant marginalement à la qualité paysagère de l'espace public.</i></p>
Uc 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	<p>Les règles reprennent les mêmes principes qu'en zone Ub pour les mêmes raisons, avec cette fois potentiellement un réel enjeu d'aménagement (même si les quelques fonciers disponibles sont déjà largement desservis).</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de sécurité et de qualité des déplacements prévus dans le PADD, en s'adaptant au contexte.</i></p>
Uc 9 – Desserte par les réseaux	<p>Le principe est ici globalement le même qu'en zones Ua et Ub et va être applicable sur l'ensemble des zones U suivantes (sauf Uep/Uep1), avec sur le pluvial une meilleure capacité à traiter la gestion des eaux par des dispositifs individuels au regard de la taille des fonciers (ce qui n'était pas le cas en Ub), et donc un volume de rétention d'eau imposé à la fois pour les constructions nouvelles, mais aussi en cas de création de surfaces imperméabilisées supplémentaires de 20 m<sup>2</sup> ou plus, l'obligation de réappliquer le principe à toutes les surfaces imperméabilisées existantes. L'objectif est ici clairement de gérer les nouveaux projets mais aussi d'améliorer la situation sur l'existant, afin que tout le monde participe à cet enjeu important pour le territoire.</p> <p>Ce volume de gestion a été fixé sur la base d'épisode d'occurrence cinquantennale à centennale.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de gestion des réseaux prévus dans le PADD, et notamment tous les éléments liés à la gestion des eaux pluviales avec en filigrane une meilleure gestion des risques.</i></p>

## 2.4. Règlement des zones Up et Up1

Les zones Up et Up1 correspondent d'un point de vue fonctionnel ou de la forme urbaine à des secteurs assez proches des zones Uc, avec néanmoins de manière générale une densité plus faible en zone Up.

Par contre, ces secteurs présentent globalement d'autres enjeux, souvent cumulés, qui ont conduits à un classement différent de la zone Uc, et comme expliqué précédemment, à des possibilités de constructions extrêmement limitées.

Ces enjeux, qui sont au cœur du projet de territoire traduit à travers le PADD, sont à la fois liés au caractère paysager du territoire qui est à protéger, ce qui est largement détaillé dans le SCoT'Ouest notamment sur la partie haute des coteaux, mais aussi sur l'ensemble du système historique de restanque qui orne ces espaces, souvent associé à la plantation d'oliviers, et qui en plus de son intérêt paysager, présente un aspect patrimonial important, ou encore répond à des enjeux de gestions des eaux pluviales en luttant contre le ruissellement (à protéger au SCoT également). Ces secteurs présentent également souvent des espaces de « nature » encore assez importants et qui participent fortement de la trame verte et bleue du territoire. Cet aspect de protection est donc aussi largement pris en compte. Ce sont aussi les seuls secteurs de la commune à être concernés (partiellement) par des aléas forts de retrait-gonflement des argiles, et notamment sur les secteurs les mieux desservis (et les plus denses) en remontant l'Avenue du Dr Belletrud. Enfin, justement, et en dehors de ce secteur, le réseau routier est souvent largement sous dimensionné, avec des accès déjà nombreux et situés dans des pentes importantes, présentant de fait des enjeux de sécurité important. D'autres secteurs sont en sus en assainissement non-collectif, avec parfois une absence d'extension du réseau prévue. Cette insuffisance du réseau routier et en général cumulée à une faiblesse du réseau de transport collectif à proximité (ce qui n'est pas le cas en zone Uc), et à un éloignement des axes principaux et des polarités de la commune (équipements, zone économique du Val du Tignet), obligeant de fait à un usage de la voiture.

Le croisement de ces enjeux, cumulé aux très fortes obligations de modération de la consommation d'espace auxquelles la commune était confrontée légalement, et de sa volonté politique au regard des enjeux de déplacements sur le territoire, ont conduit la municipalité à classer ces secteurs dans des zones n'autorisant pas de nouvelles constructions, en dehors d'une évolution très limitée des constructions existantes (et quelques principes connexes favorisant notamment le renouvellement urbain et la performance énergétique).

Ce principe est largement complété par ailleurs par des prescriptions concernant notamment la protection du paysage, des continuités écologiques, des boisements d'intérêt (*voir prescriptions justifiées précédemment*).

Ces zones ont donc été délimitées sur la base de ces enjeux, et découpée en zone Up et Up1 du fait des densités existantes, et de la rupture de relief entre le secteur du coteau plus exposé (Up), et les secteurs de colline (Up1), dont la densité se rapproche parfois des zones Uc.

Une fois ce périmètre défini, l'ensemble des règles a essentiellement visé à bien cadrer les possibilités d'évolution des constructions existantes pour éviter tout débordement / détournement, et consommation d'espace / artificialisation non maîtrisée, le tout sans déboucher sur des règles inéquitables par rapport aux constructions existantes. Pour le reste, les principes sont sensiblement équivalents à la zone Uc qui partage des caractéristiques assez similaires. La zone Up1 se rapproche en ce sens totalement du règlement Uc, alors que la zone Up, au regard de sa densité et des enjeux paysagers notamment jouit d'une emprise au sol plus faible et de prospects plus marqués. Comme en Uc, une mixité des fonctions est permise ce qui pourrait techniquement permettre un changement de destination des constructions ou d'une partie des constructions. Ce type de phénomène devrait néanmoins rester tout à fait marginal.

*Cette zone répond aux mêmes objectifs que la zone Uc, avec une inversion du prisme, en traduisant cette fois directement les objectifs paysagers, patrimoniaux, de gestions des risques etc. du PADD, et en permettant en ce sens de répondre aux objectifs de modération de la*

consommation d'espace fixés, tout en maîtrisant la croissance démographique et la production de logements.

Zone	Superficie (ha)
Up	167,46
Up1	77,14

Article	Justifications au regard du PADD
Up / Up1 1 – Destinations de constructions interdites	<p>Les destinations de constructions autorisées sont les mêmes que sur la zone Uc pour les mêmes raisons mais ce corps de règlement permet surtout de gérer un des principes qui est au cœur de tout le projet de PLU, à savoir l'inconstructibilité très forte de l'ensemble de ces zones urbaines (pour les raisons déjà largement évoquées), et donc des capacités à seulement faire évoluer l'existant (sauf pour les équipements publics, qui peuvent être indispensables).</p> <p>En ce sens les destinations de constructions autorisées ne le sont que pour des éléments ne générant pas de consommation d'espace (et sans consommer un foncier vierge), à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des annexes et extensions très limitées et qui correspondent au principe des 3 annexes décrit en zone Uc et qui recoupe avec la volonté de protéger les restanques sur l'ensemble du territoire ;</li> <li>- Des travaux divers afin d'assurer l'entretien des terrains, des accès... ;</li> <li>- Des changements de destination ;</li> <li>- Et une règle visant à favoriser la rénovation énergétique, en majorant les coefficients d'emprise au sol existant en cas de démolition / reconstruction réalisée sur la base de l'emprise existante (on ne profite pas de ce projet pour aller artificialiser une autre partie du terrain).</li> </ul> <p>Ces éléments permettent de traduire de manière concrète toute la politique de modération de la consommation d'espace sur le territoire, et donc de tenir le projet de logements et le projet démographique qui lui-même permet de répondre aux objectifs en matière de déplacements. Cette constructibilité très maîtrisée répond aussi de fait aux enjeux paysagers, écologiques, de gestion des eaux pluviales, de prise en compte des risques ... qui sont à la base de la justification de la mise en place de ce règlement.</p>
Up / Up1 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière	
Up / Up1 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	
Up / Up1 4 – Volumétrie et implantation des constructions	
Up / Up1 5 – Qualité urbaine, architecturale,	<p>Pour la zone Up, les enjeux paysagers, de réseaux routiers, de gestions des eaux pluviales, de pente, de préservation des</p>

environnementale paysagère	et	<p>espaces naturels, sont considérés comme globalement plus importants qu'en zone Up1 et la densité existante est nettement plus faible, d'où un coefficient d'emprise largement réduit par rapport à la zone Up1 et donc la zone Uc.</p> <p>L'enjeu est assez marginal cependant au regard des contraintes appliquées par ailleurs, mais permet de traduire de manière concrète cette différence, et d'éviter tout de même d'ajouter des extensions ou annexes sur des terrains qui ne respecteraient déjà pas ces principes.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de cohérence architecturale sur le territoire, prévus dans le cadre du PADD tout en intégrant une logique d'urbanisme durable.</i></p>
Up / Up1 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions	et	<p>Les chiffres sont ici adaptés au CES maximum accordé sur la zone mais le principe est toujours le même qu'en zone Uc.</p> <p>Ce chiffre est supérieur à la zone Uc du fait des nécessités d'intégration paysagère des bâtiments, du maintien de l'aspect végétal des coteaux, où les boisements sont encore prégnants et des pentes plus fortes qui peuvent entraîner des problématiques de ruissellement des eaux pluviales plus importantes d'où la volonté de favoriser l'infiltration de ses eaux.</p>
Up / Up1 7 - Stationnement		<p>Les règles reprennent les mêmes principes qu'en zone Ub, Uc ..., pour les destinations qui sont autorisées.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de stationnement prévus dans le PADD, en participant marginalement à la qualité paysagère de l'espace public.</i></p>
Up / Up1 8 – Desserte par les voies publiques ou privées		<p>Les règles reprennent les mêmes principes qu'en zone Ub, Uc etc. pour les mêmes raisons, avec encore une fois des enjeux assez faibles du fait de l'absence de constructibilité nouvelle.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de sécurité et de qualité des déplacements prévus dans le PADD, en s'adaptant au contexte.</i></p>
Up / Up1 9 – Desserte par les réseaux		<p>Les règles sont équivalentes à la zone Uc, pour les mêmes raisons, mais avec uniquement des extensions et annexes autorisées et donc un enjeu sur la règle sur le pluvial visant à reprendre l'ensemble des surfaces imperméabilisées en cas de nouvelle imperméabilisation de plus de 20 m².</p>



## 2.5. Règlement de la zone Ud

La zone Ud correspond à un secteur de mixité des fonctions économiques, notamment commerciales, sur le secteur du Val du Tignet le long de la RD2562, et qui a vocation dans le projet de PLU à être confortée (sans extension), dans une logique de proximité.

Cette zone était déjà existante dans le PLU actuellement opposable mais intégrait aussi du bâti d'habitation en périphérie et une poche d'extension possible. Elle permettait aussi, sans limitation, la création d'habitations, ce qui heureusement n'a pas entraîné une mutation du secteur. En partie est, du côté de Peymeinade, le PLU actuellement opposable prévoyait une zone UZa sur une scierie et un garage existant (et sur les parties non bâties de ces parcelles), n'y autorisant que des activités artisanales et industrielles.

Le parti pris de l'équipe municipale dans le cadre de ce projet de PLU, et en compatibilité avec le SCoT'Ouest qui demande à maintenir le Val du Tignet dans sa fonction économique tertiaire, a été de redélimiter la zone au plus proche des activités économiques existantes, en excluant au maximum les habitations (lorsque que cela est possible, puisque des habitations sont accolées ou en R+1 d'activités économiques). En secteur est, au niveau de la zone Uz actuelle, le SCoT inscrit un renouvellement urbain à vocation économique, visant à terme à sortir les activités artisanales et industrielles du périmètre, pour y conforter un pôle d'activités commerciales et de services permettant de répondre aux besoins quotidiens. La municipalité va dans ce sens, en supprimant ce principe de zone UZa, pour y inscrire une zone Ud, limitée autour des parties déjà anthropisées de ces fonciers. Enfin, en cœur de zone, sur un délaissé, la municipalité a souhaité inscrire la possibilité de réaliser un espace public fédérateur, ce qui a justifié l'inscription d'une zone spécifique. La délimitation de la zone Ud a donc été réalisée sur cette base.

Par ailleurs, on notera que le SCoT inscrit également à horizon 2040 un renouvellement urbain, cette fois à vocation d'habitation, sur la partie ouest de la zone. Comme cela est expliqué dans le PADD, l'équipe municipale n'a pas souhaité pour le moment inscrire cette mutation à horizon 2031, notamment au regard du moratoire le long de la RD2562 qui serait totalement incompatible avec un tel projet. De manière plus concrète, le PLU actuel permettait déjà cette mutation, et aucun projet de ce type n'a jamais été envisagé ici. Une mutation dans la petite dizaine d'année à venir semblait très peu probable. Il a donc été fait le choix de laisser ce périmètre en zone Ud pour le moment (les capacités de développement y sont quasi nulles au regard des règles cumulées), et de conserver ce potentiel pour un futur PLU qui pourra intégrer le futur SCoT, le futur PLH etc.

Une fois ce périmètre défini, les règles applicables à la zone visent à assurer sur ces secteurs :

- Un développement qui ne puisse que concerner des activités économiques tertiaires (commerces, restauration, services essentiellement, voire bureau ou hôtellerie), et en interdisant clairement toute nouvelle habitation, industrie, les activités présentant de fortes nuisances (au regard du contexte urbain, entouré d'habitations), et en visant des activités de proximité (surfaces limitées pour les activités). Une règle spécifique est créée néanmoins pour les activités secondaires existantes dans une logique d'antériorité, afin de pouvoir très légèrement conforter leur activité ;
- Une bonne intégration au contexte architectural communal, dans une logique d'entrée de ville, et de manière adaptée aux besoins de ces activités ;
- Toujours les mêmes principes en matière de gestion des eaux pluviales, de performance énergétique ...

*Ces zones et l'ensemble des règles associées permettent notamment de répondre à la politique de développement économique prévue dans le PADD, ainsi que la logique d'amélioration de l'entrée de ville défendue dans le projet, tout en prenant en compte les autres objectifs fixés en permettant notamment de limiter les déplacements (emplois, commerces de proximité), de créer un espace public en cœur de zone ...*

Zone	Superficie (ha)
<b>Ud</b>	6,15

Article	Justifications au regard du PADD
Ud 1 – Destinations de constructions interdites	Le travail réglementaire mené sur les destinations traduit de manière très directe le principe de mixité économique souhaité sur la zone et décrit ci-dessus, avec les conditions spécifiques déjà évoquées (nuisances, activités existantes, surface de plancher limité pour favoriser des commerces et services de proximité).
Ud 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière	
Ud 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Voir justification de la zone Ua (qui explique la logique pour l'ensemble du PLU).</i>
Ud 4 – Volumétrie et implantation des constructions	Pour la volumétrie, la hauteur et l'implantation des constructions, les règles sont largement tirées des principes du PLU actuel qui n'a jamais posé de problème.
Ud 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>La commune souhaite ainsi préserver l'organisation existante et mettre en place des règles simples en matière d'implantation des constructions, avec des prospects qui permettent de prendre en compte le fait que les bâtiments peuvent présenter des volumes relativement importants ; et des activités qui sont ainsi bien délimitées les unes des autres. Au regard de la dimension des tènements, ces reculs ne posent pas de problème majeur à une installation des constructions.</p> <p>Rappelons qu'un recul plus important est marqué par rapport à la RD 2562 (dispositions générales).</p> <p>La municipalité a tout de même souhaité introduire ici des coefficients d'emprise au sol, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent, notamment pour offrir une lecture cohérente avec les règles de coefficient d'espace vert et d'imperméabilisation qui ont été édictés (voir ci-après) et qui répondait à un besoin en matière de non imperméabilisation / désimperméabilisation, d'intégration paysagère de gestion des eaux pluviales, sur un espace d'entrée de ville aujourd'hui très minéral.</p> <p>Ces coefficients d'emprise au sol sont totalement cohérents avec l'existant néanmoins, et au regard des obligations de stationnement prévues par ailleurs, totalement en phase avec la taille des fonciers.</p> <p>Le travail sur les aspects des constructions ne fait pas exception à la logique défendue dans les autres secteurs, en prenant ici en compte quelques petites souplesses au regard de l'existant, en intégrant la possibilité de faire des vitrines, en assurant le traitement des devantures.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de cohérence architecturale sur le territoire, prévus dans le cadre du PADD tout en intégrant une logique d'urbanisme durable et en prenant en compte spécifiquement les objectifs de développement économique associés au principe de cette zone.</i></p>
Ud 6 – Traitement environnemental et	Les principes retenus sont les mêmes qu'en zones Uc, Up et Up1, avec pour le coup une possibilité plus importante offerte pour

paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p>densifier/optimiser le foncier (rejoint le SCoT sur ce point). Cette zone, quasi plate, présente des enjeux moindres pour la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Ce traitement végétal est néanmoins central car il permettra à terme de bien mieux intégrer ce secteur en entrée de ville (en cohérence avec l'aménagement public prévu).</p> <p>Il est intéressant de noter qu'au regard de la très forte imperméabilisation constatée sur la zone, tout projet nouveau devrait au regard de ces règles entraîner une désimperméabilisations de surfaces.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de de qualité paysagère (ici en entrée de ville), de nature en ville, de gestion des eaux pluviales et plus généralement à la qualité architecturale prévus par le PADD.</i></p>
Ud 7 - Stationnement	<p>Les règles reprennent les mêmes principes qu'en zone Ub, Uc ..., pour les destinations qui sont autorisées.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de stationnement prévus dans le PADD, en participant marginalement à la qualité paysagère de l'espace public</i></p>
Ud 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	<p>Les règles reprennent les mêmes principes qu'en zone Ub, Uc pour les mêmes raisons, avec cette un réel enjeu d'aménagement notamment dans la zone de renouvellement urbain en partie est.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de sécurité et de qualité des déplacements prévus dans le PADD, en s'adaptant au contexte.</i></p>
Ud 9 – Desserte par les réseaux	<p>Les règles sont équivalentes à la zone Uc, pour les mêmes raisons et les mêmes objectifs au regard du PADD.</p>

## 2.6. Règlement des zones Uep / Uep1

Les zones Uep et Uep1 correspondent aux secteurs d'équipements d'intérêt collectifs et services publics situés en zones urbanisées sur la commune, et/ou dont la vocation future sera d'accueillir uniquement ce type d'aménagements / installations / constructions.

Elles concernent :

➤ En zone Uep :

- Le pôle d'équipements de l'Istre (Mairie, salle polyvalente, école, bibliothèque, centre de secours, parkings publics (pouvant répondre aux besoins de création de zone de covoiture/espace multimodal), services techniques ...) ;
- Le plateau sportif (en direction des Planasteaux) ;
- La crèche (Flaquier sud) ;
- Le projet de coulée verte / déplacements doux autour de la voirie existante au Flaquier Sud ;

➤ En zone Uep1 :

- Le projet d'espace public au cœur du Val du Tignet.

Ces zones sont délimitées au regard des équipements existants et terrains sous maîtrise publique attenants, et/ou des emplacements réservés mis en place pour les projets, en étant

limités aux stricts besoins des équipements existants, de leurs éventuelles évolutions et des projets.

D'autres équipements existent de manière plus diluée dans les zones U, et la commune n'a pas souhaité réaliser leur pastillage. Les zones U dans leur ensemble permettent leur évolution et plus généralement l'entretien/extension des réseaux etc.

Les règles de ces zones viseront à faciliter au maximum la gestion des équipements existants et des futurs projets, la maîtrise publique devant permettre de cadrer les projets. La sous-zone Uep1 vient réaffirmer la vocation de l'espace en cohérence avec le PADD et les emplacements réservés mis en place (aucune surface de plancher, imperméabilisation très limitée).

*Ces zones et l'ensemble des règles associées permettent notamment de répondre aux objectifs de maintien et de développement des équipements publics sur la commune, prévus dans le PADD.*

Zone	Superficie (ha)
<b>Uep</b>	8,08
<b>Uep1</b>	0,92

Article	Justifications au regard du PADD
Uep / Uep 1 – Destinations de constructions interdites	Les règles applicables viennent traduire de manière directe la volonté décrite en introduction en autorisant uniquement la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et pour la zone Uep1, en lien avec l'objectif de création d'un espace public (place, jardin ...), sans créer de surface de plancher (condition).  <i>Ces éléments permettent de répondre aux objectifs de maintien et de développement des équipements publics sur la commune, prévus par le PADD.</i>
Uep / Uep 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière	
Uep / Uep 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	Voir justification de la zone Ua (qui explique la logique pour l'ensemble du PLU).
Uep / Uep 4 – Volumétrie et implantation des constructions	La volonté de la commune est de ne pas contraindre la réalisation d'équipements publics. En effet, ces derniers sont réalisés par le secteur public, qui se montre vigilant quant à l'insertion de la construction et des aménagements dans leur environnement. De plus, certains équipements peuvent nécessiter des adaptations. La maîtrise foncière est systématiquement publique, ou objet d'emplacements réservés.
Uep / Uep 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Uep / Uep 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	La municipalité a néanmoins conservé quelques grands principes sur la végétalisation et l'insertion paysagère, pour s'associer à la logique défendue sur tout le territoire. Pour la zone Uep1, en lien avec le projet, il est fixé une capacité d'imperméabilisation très faible.
Uep / Uep 7 – Stationnement	Idem, pour les obligations en matière de desserte ou les réseaux.
Uep / Uep 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	<i>Ces éléments permettent de répondre aux objectifs de maintien et de développement des équipements publics sur la commune, prévus par le PADD. Les autres objectifs ne sont pas remis en cause, car la maîtrise publique permettra d'assurer la</i>



Uep / Uep 9 – Desserte par les réseaux	<i>prise en compte des enjeux architecturaux, paysagers, de sécurité...</i>
--	---

### 3. Justification de la zone agricole

#### 3.1. Règlement des zones A, Aha, Ap et Ag

Les zones agricoles (A) sont composées d'espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces espaces peuvent comprendre des terrains qui ne sont pas cultivés/exploités/utilisés au moment de l'arrêt du PLU, mais dont les caractéristiques pourraient permettre une éventuelle utilisation à des fins agricoles et notamment des secteurs enfrichés. Les zones agricoles englobent également des espaces naturels et des espaces artificialisés de faible superficie, sans lien avec une activité agricole mais disséminées sur le territoire communal et intégrés aux espaces agricoles environnants.

Ces zones sont donc délimitées en fonction des caractéristiques des terrains (couvert végétal, terres utilisées pour l'agriculture ou présentant des caractéristiques rendant possible leur exploitation à des fins agricoles...) et en fonction de l'appartenance à un espace globalement utilisé à des fins agricoles.

Elles présentent par ailleurs des enjeux paysagers, écologiques, voire des enjeux liés aux activités sportives et de loisirs (randonnée, activités nordiques) qui justifient de règles spécifiques.

Leur délimitation globale est réalisée sur la base des éléments de diagnostic (RPG, données SCoT, exploitations existantes, connaissances des élus, travail de terrain). Ce travail de terrain a d'ailleurs conduit parfois à ne pas classer en A des espaces agricoles repérés au SCoT (principe de compatibilité, et logique d'échelle).

Le travail de sous-zonage (zones A, Aha, Ap, Ag) a ensuite été réalisé essentiellement dans un souci de compatibilité avec le SCoT'Ouest, plus marginalement avec le PPRif.

Ainsi, si le but de ces zones agricoles est de favoriser le maintien et le développement de l'agriculture sur le territoire, des limitations ont été imposées :

- En zone Ap, correspondant au « grand cadre paysager » ou « aux gorges de la Siagne » (incohérence entre les prescriptions et la carte loi montagne) du SCoT'Ouest (issu de la DTA), et où sont uniquement autorisés les constructions légères nécessaires à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ;
- En zone Ag, correspondant au secteur de Grangeneuve, et où au regard des prescriptions du SCoT'Ouest concernant les « espaces agricoles et pastoraux à préserver » seules sont autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements d'intérêt collectif et services publics de manière très limitée. Le document essaie tout de même de prendre en compte la volonté du SCoT et des élus de valoriser ce secteur notamment sous un angle pédagogique ;
- En zone A, où les constructions agricoles sont moins limitées, mais où les habitations mêmes nécessaires à l'activité agricole ne pourront être autorisées du fait du PPRif.

La zone Aha est donc la zone la plus facilitatrice pour ces activités agricoles.

On notera également que la zone N n'exclut pas les activités pastorales, ou la reconquête de terres (par exemple pour la remise en agriculture de restanques, ou l'irrigation par exemple).

*Ces zones et l'ensemble des règles associées permettent de répondre aux objectifs de maintien et de développement de l'activité agricole sur le territoire (en lien avec les zones N pour le pastoralisme et la reconquête... et les limites imposées par le SCoT), mais aussi à des*

objectifs paysagers divers, de protection des espaces et du patrimoine (Grangeneuve, Siagne ...), de développement des activités de pleine nature ...

Zone	Superficie (ha)
<b>A</b>	45,49
<b>Aha</b>	24,48
<b>Ap</b>	18,28
<b>Ag</b>	33,30

Article	Justifications au regard du PADD
A / Aha / Ap / Ag 1 – Destinations de constructions interdites	Ces règles concernant les destinations de construction permettent de répondre aux principes détaillés ci-dessus, et notamment aux sous-zonages induits par les prescriptions du SCoT et du PPRif.
A / Aha / Ap / Ag 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière	<p>Ainsi, ces zones permettent selon le code de l'urbanisme d'autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (R151-23 du CU). Cette possibilité est donc laissée à la fois en zone A et Aha pour les bâtiments techniques, alors que l'habitation éventuelle d'un agriculteur (qui doit en plus en démontrer le besoin de proximité du bâtiment technique) n'est autorisée qu'en zone Aha au regard de l'interdiction par le PPRif sur les autres secteurs (avec des contraintes de surface fixées par les élus afin d'éviter tout abus).</p> <p>En zones Ap et Ag, c'est le SCoT qui vient limiter, notamment par des prescriptions issues de la partie concernant la loi montagne, les possibilités pour ces bâtiments agricoles. Les habitations nécessaires à l'activité sont exclues des possibilités laissées pour les deux zones. Dans le secteur du « gorges de la Siagne / grand cadre paysager » traduit par une zone Ap, seules les constructions et installations légères sont par ailleurs autorisées ce qui est repris exactement. Pour le secteur de Grange Neuve repéré dans les « Les espaces agricoles et pastoraux à préserver » de la frange sud, la notion choisie par le SCoT est « des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole mettant en valeur au moins une unité de référence au sens de l'article L 312-5 du code rural » ce qui est là aussi repris.</p> <p>Pour les extensions et annexes limitées aux habitations existantes (L151-12 et L122-5 du CU), le SCoT ne les prévoit pas non plus dans les zones traduites en Ap et Ag. Elles sont donc interdites dans le PLU dans ces zones. Rien ne les interdit par contre dans les autres zones agricoles, sauf la limite fixée par le PPRif pour les extensions en zone rouge (15m²). Il est fait le choix ici d'uniformiser la règle des 15 m² sur toute la zone A / Aha y compris hors zone rouge, pour faciliter la lecture du document et traiter les secteurs de manière équitable (les justifications complètes de ces extensions et annexes sont réalisées dans une partie suivante en lien avec l'avis obligatoire de la CDPENAF).</p> <p>Concernant les équipements d'intérêt collectif et services public, le code de l'urbanisme (L151-11) permet en zone agricole d'« Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont</p>

	<p><i>pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysage ».</i></p> <p>Cette règle se cumule néanmoins aux principes de la loi montagne.</p> <p>Enfin, le SCoT vient également limiter ce champ dans la zone des « gorges de la Siagne » en n'autorisant que (copier/coller DTA) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements légers liés à l'accueil et à l'information du public ou nécessaires à la pratique des sports et des activités de loisirs de pleine nature ;</li> <li>- les travaux et installations liés aux infrastructures et équipements d'intérêt général existants et à la gestion de l'eau ;</li> <li>- les travaux de construction ou d'aménagement des infrastructures de transport et les installations liées à leur gestion et à leur mise en sécurité lorsque leur localisation répond à une nécessité technique ;</li> <li>- les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels et aux services publics autres que les remontées mécaniques, si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative (L122-3 code de l'urbanisme) ;</li> <li>- les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.</li> </ul> <p>Si l'on considère par contre que cette zone fait partie du « Grand cadre paysager » (rien n'est clair dans ces prescriptions du SCoT, qui renvoient à 2 prescriptions pour un même tracé sur la carte loi montagne) : <i>« le grand cadre paysager doit être préservé. Sous réserve d'un traitement respectueux de la valeur paysagère de ces sites, ne sont admis que les travaux de construction, d'aménagement et les installations liés aux infrastructures d'intérêt général, ainsi que les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou de loisirs de pleine nature. »</i></p> <p>Il est donc fait le choix d'uniformiser les zones A, Aha, et Ap, pour éviter trop de règles différentes.</p> <p>N'y sont ainsi autorisés que des équipements d'intérêt collectif et services public répondant à l'ensemble des principes du L151-11, de la loi montagne et du SCoT (dans un rapport de compatibilité).</p> <p>Ainsi, le chapeau de la zone coche les obligations légales de l'article L1511-11 (et jurisprudences associées).</p> <p>Toutes les conditions énoncées respectent les principes de la loi montagne, en se référant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les routes et parkings au L122-3 du CU, mais aussi directement à la notion « d'urbanisation » qui prévaut au</li> </ul>
--	--

	<p>L122-5, ainsi qu'aux jurisprudences sur des voiries par rapport notamment au L122-9 et 10 (voir fiche technique n°7 « Montagne et urbanisme ») ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les équipements sportifs, au L122-11 du CU ;</li> <li>- Pour les risques là encore au L122-3 du CU (et à la notion même d'urbanisation) ;</li> <li>- Pour les éléments de mise en valeur du milieu sous réserve de justification écologique aux principes de protection des espaces (L122-9) ;</li> <li>- Pour les équipements non compatibles avec le voisinage des zones habitées à l'article L122-5 du CU.</li> </ul> <p>Les mentions respectent aussi le SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les routes et parkings, aux « travaux de construction ou d'aménagement des infrastructures de transport et les installations liées à leur gestion et à leur mise en sécurité lorsque leur localisation répond à une nécessité technique » ;</li> <li>- Pour les équipements sportifs, ils sont bien « légers » ;</li> <li>- Pour les risques, la « protection contre les risques naturels »</li> <li>- Pour les équipements non compatibles avec le voisinage des zones habitées, cette mention est clairement établie dans le code à l'origine pour réaliser les STEP, déchetteries, ISDI... ce qui correspond à la notion de « services publics ».</li> </ul> <p>Par ailleurs, si l'on veut faire référence au « grand cadre paysager » et donc à la notion « d'intérêt général » l'article L102-1 définit : « L'autorité administrative compétente de l'Etat peut qualifier de projet d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux deux conditions suivantes :</p> <p><i>1° Être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ».</i></p> <p>Le règlement établit n'autorise que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures, ce qui entre totalement dans la mention ci-dessus ;</li> <li>- Des équipements sportifs légers et réversibles, ce qui rentre directement dans la prescription du SCoT ;</li> <li>- Des équipements pour la mise en valeur du milieu sous réserve de justification écologiques et la gestion des risques ce qui rentre totalement dans la mention ci-dessus ;</li> <li>- Des équipements publics ou collectifs incompatibles avec le voisinage des zones habitées ce qui rejoint clairement des</li> </ul>
--	--



	<p>projets d'intérêt général pour le fonctionnement des services publics.</p> <p>Le principe de compatibilité est donc pleinement respecté, y compris avec cette notion d'intérêt général.</p> <p>Enfin, sur « Les espaces agricoles et pastoraux à préserver » de la frange sud (Grange Neuve), les équipements sont purement et simplement interdits par le SCoT (ou non cités). Il a néanmoins été considéré que ce principe s'oppose à la volonté de mise en valeur de Grangeneuve (prévue dans un encart du SCoT) et ne permettrait même plus d'entretenir les réseaux routiers, d'eau potable etc. Le projet de PLU fait donc le choix dans un rapport de compatibilité et d'intelligence territoriale d'autoriser les équipements qui répondent à ces enjeux et respectant tous les principes évoqués précédemment.</p> <p><i>Ces éléments permettent de répondre aux objectifs de maintien et de développement de l'activité agricole sur le territoire mais aussi à des objectifs paysagers prévus dans le PADD, ainsi qu'au bon fonctionnement des équipements et réseaux à l'échelle de la commune.</i></p>
A / Aha / Ap / Ag 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'y a ici aucun enjeu de mixité sociale ou fonctionnelle dans les zones agricoles.
A / Aha / Ap / Ag 4 – Volumétrie et implantation des constructions	Les règles proposées sont quasi systématiquement dissociées selon qu'elles concernent les bâtiments agricoles « techniques » qui peuvent être créés, ou les habitations (agricoles ou non), ou les autres droits accordés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (qui vont être très limités).
A / Aha / Ap / Ag 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>Ainsi, pour les habitations les règles sont reprises quasi systématiquement des zones Uc, puisque le type de construction en zone A est totalement similaire. Seuls les prospects et les emprises au sol sont gérés différemment au regard de la configuration du foncier qui ne présente pas du tout les mêmes enjeux, et des habitations existantes (non agricoles) qui ne peuvent bénéficier que d'extensions ou annexes dans le meilleur des cas (A et Aha).</p> <p>Pour le bâti agricole technique, des règles assez simples sont mises en place afin d'assurer des reculs minimums par rapport aux voies et à la RD2562, et aux limites séparatives (éviter des conflits aux limites des fonciers).</p> <p>Les emprises au sol ne sont pas limitées en valeur brute, la commune ayant trop peu de référence en matière de bâti agricole existant pour fixer une limite, et cette superficie pouvant être tenue par les règles d'intégration et la nécessité à démontrer pour l'activité (pour le moment le problème sur le territoire serait surtout de ne pas accueillir d'activité).</p> <p>La hauteur est fixée à 10 m pour répondre aux besoins spécifiques des activités (stockage de gros matériel, foin ...), avec une règle spécifique pour les serres 3 m afin de pouvoir y passer de petits engins.</p> <p>Une simplicité est ensuite recherchée dans les volumétries et le l'architecture, en travaillant sur des gammes de couleur plutôt que des matériaux, en ajoutant le polycarbonate de manière</p>

	<p>limitée, qui permet d'apporter de la lumière dans les bâtiments d'élevage. Le travail sur les toitures va dans le même sens en adaptant quelques règles aux besoins de l'activité.</p> <p>Rappelons que les zones de forts enjeux paysagers ne peuvent accueillir que des constructions « légères ».</p> <p>Pour les équipements, aucune règle n'est établie.</p> <p><i>Ces éléments permettent de répondre aux objectifs de qualité paysagère, et notamment du bâti agricole, prévus dans le PADD.</i></p>
A / Aha / Ap / Ag 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions	<p>Les principes sont les mêmes que sur les autres zones, sans imposer de surface d'espaces verts, de plantation etc. bien sûr, mais en ajoutant un point sur l'intégration du bâti par la végétation afin de mieux accrocher le bâti agricole aux paysages.</p> <p><i>Ces éléments permettent de répondre aux objectifs de qualité paysagère, prévus dans le PADD.</i></p>
A / Aha / Ap / Ag 7 – Stationnement	<p>Les règles reprennent les mêmes principes qu'en zone Ub, Uc ..., pour les destinations qui sont autorisées.</p> <p>Les exploitations agricoles sont traitées plus simplement afin de répondre à des besoins souvent spécifiques (matériel agricole etc.). La suffisance des places devra néanmoins être démontrée dans l'autorisation d'urbanisme contrairement à une règle non réglementée.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de stationnement prévus dans le PADD, en participant marginalement à la qualité paysagère de l'espace public.</i></p>
A / Aha / Ap / Ag 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	<p>Les règles reprennent les mêmes principes qu'en zone Ub, Uc afin de conserver une qualité de la desserte quels que soient les aménagements dans ces zones (a priori enjeu très limité).</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de sécurité et de qualité des déplacements prévus dans le PADD, en s'adaptant au contexte.</i></p>
A / Aha / Ap / Ag 9 – Desserte par les réseaux	<p>Les règles reprennent les mêmes principes qu'en zone U pour les secteurs desservis par les réseaux.</p> <p>Ces règles sont adaptées en l'absence de réseaux pour la mise en place de dispositifs autonome d'assainissement, ou l'utilisation de sources privées pour l'eau potable ; mais également en matière d'obligation de gestion des eaux pluviales, sur des terrains souvent immenses, très peu artificialisés, et où les enjeux sont donc très différents. Une telle obligation de 80l/m<sup>2</sup> serait par ailleurs totalement incompatible en termes de coûts à la réalisation de bâtiments agricoles par exemple.</p> <p><i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de gestion des réseaux prévus dans le PADD.</i></p>

## 4. Justification de la zone naturelle

### 4.1. Règlement des zones N et Np

La zone naturelle (N) correspond à des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de leur caractère d'espaces naturels.

Sa délimitation sur la commune est réalisée au regard de l'ensemble des zones qui ne sont ni urbaines, ni à urbaniser, ni agricole, soit sur la commune essentiellement des secteurs boisés couverts par des zones rouges du PPRif et la Siagne.

Un travail de sous zonage (N, Np) a ensuite été réalisé essentiellement dans un souci de compatibilité avec le SCoT'Ouest, où la zone Np correspondant aux zones naturelles situées dans le « grand cadre paysager » ou « aux gorges de la Siagne » (incohérence entre les prescriptions et la carte loi montagne) du SCoT'Ouest (issu de la DTA), et où sont uniquement autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions et les exploitations pastorales.

Cette zone Np est légèrement plus restrictive que la zone N, qui était déjà largement contrainte par le PPRif.

Les règles édictées dans ces zones permettent d'assurer une très forte maîtrise de ces secteurs, en intégrant le PPRif, la compatibilité avec le SCoT (y compris en zone N d'ailleurs), mais aussi les enjeux de reconquête agricole, ou de gestion forestière, et la valorisation pour les activités de pleine nature, la gestion des risques, la gestion des réseaux...

*Cette zone et l'ensemble des règles associées permettent de répondre notamment aux objectifs de préservation de l'environnement, des paysages, de gestion des risques, et de reconquête agricole, mais aussi à la volonté de développement des activités de pleine nature...*

Zone	Superficie (ha)
<b>N</b>	282,36
<b>Np</b>	422,13

Article	Justifications au regard du PADD
N / Np 1 – Destinations de constructions interdites	<p>Ces règles concernant les destinations de construction permettent de répondre aux volontés politiques détaillés ci-dessus, et notamment au sous-zonage induit par les prescriptions du SCoT.</p> <p>Ainsi, ces zones naturelles permettent selon le code de l'urbanisme (R151-25 du CU) d'autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestières.</p> <p>Néanmoins, le SCoT'Ouest ne permet pas, en tout cas dans le « grand cadre paysager » (c'est autorisé dans la prescription concernant les « gorges de la Siagne »), l'exploitation forestière dans ces zones, mais uniquement « les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ».</p> <p>Les élus souhaitent par ailleurs contrôler les possibilités pour l'agriculture dans ces zones, en cohérence avec les choix réalisés pour classer spécifiquement les zones agricoles qui ont vocation à recevoir tout type d'agriculture.</p>
N / Np 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière	

	<p>Ainsi, en zone N et Np sont autorisés les exploitations agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Liées au pastoralisme, ce qui permettrait d'assurer un entretien des terres, de limiter l'enfrichement, et de retrouver une activité historique sur le territoire, et en limitant les constructions liées (50 m<sup>2</sup>) (En zone Np, est bien rappelé que ces constructions doivent être légères) ;</li> <li>- Les équipements, travaux et installations qui permettent d'assurer l'irrigation agricole (ce qui permet de continuité entre 2 zones agricoles par exemple), mais aussi l'entretien des restanques dans une logique de reconquête agricole.</li> </ul> <p>Ces éléments correspondent pleinement au cadre décrit ci-dessus (et au PPRif).</p> <p>Par ailleurs, en zone N, les élus souhaitent autoriser les exploitations forestières comme le cadre réglementaire le permet et afin de faciliter cette activité sur le territoire (aucun projet de ce type connu néanmoins). Cette destination de construction est interdite en zone Np au regard des règles sur le grand cadre paysager.</p> <p>Ces éléments correspondent pleinement au cadre décrit ci-dessus (et au PPRif).</p> <p>Pour les extensions et annexes limitées aux habitations existantes (L151-12 et L122-5 du CU), le SCoT ne les prévoit pas dans les zones traduites en Np. Elles sont donc interdites dans le PLU dans ces zones.</p> <p>Seules les extensions sont par contre autorisées dans les réservoirs de biodiversité, qui concernent les zones N, ce que le règlement autorise, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> (afin d'être plus cohérent avec la zone A) et en rappelant que le PPRif limite par contre ces extensions à 15 m<sup>2</sup> (les justifications complètes de ces extensions sont réalisées dans une partie suivante en lien avec l'avis obligatoire de la CDPENAF).</p> <p>Concernant les équipements d'intérêt collectif et services public, le code de l'urbanisme (L151-11) donne les mêmes droits en zone naturelle qu'en zone agricole.</p> <p>Cette règle se cumule néanmoins aux principes de la loi montagne.</p> <p>Par ailleurs, le SCoT pose les mêmes limites pour les secteurs traduits en zone Np, qu'en zone Ap.</p> <p>Les mêmes principes qu'en zone A et Ap sont donc repris en zone N et Np (en y ajoutant les extensions limitées des équipements d'intérêt général, ce qui répond à l'ensemble des points de loi précédemment évoqués).</p> <p><i>Ces éléments permettent de répondre aux objectifs de maintien et de développement de l'activité agricole et forestière sur le territoire mais aussi à des objectifs paysagers prévus dans le PADD, ainsi qu'au bon fonctionnement des équipements et réseaux à l'échelle de la commune.</i></p>
N / Np 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'y a ici aucun enjeu de mixité sociale ou fonctionnelle dans les zones naturelles.



N / Np 4 – Volumétrie et implantation des constructions	La logique suivie ici est globalement la même qu'en zone A, avec des hauteurs qui sont réduites pour le pastoral par rapport aux activités agricoles autorisées en zone A (la volonté n'étant pas d'y développer de gros bâtiments d'élevage ou de stockage), mais plutôt des bâtiments relais pour le petit matériel par exemple.
N / Np 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Ces éléments permettent de répondre aux objectifs de qualité paysagère, et notamment du bâti agricole, prévus dans le PADD.</i>
N / Np 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les règles reprennent les mêmes principes qu'en zone Ub, Uc afin de conserver une qualité de la desserte quels que soient les aménagements dans ces zones (a priori enjeu très limité). <i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de sécurité et de qualité des déplacements prévus dans le PADD, en s'adaptant au contexte.</i>
N / Np 7 - Stationnement	Les règles reprennent les mêmes principes qu'en zone A, pour les destinations qui sont autorisées. <i>Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de stationnement prévus dans le PADD, en participant marginalement à la qualité paysagère de l'espace public.</i>
N / Np 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	Ces règles reprennent les mêmes principes avec les mêmes objectifs qu'en zone agricole.
N / Np 9 – Desserte par les réseaux	

#### 4.2. Règlement des de la zone Nep

La zone Nep correspond à un secteur de petite superficie, correspondant à un terrain communal situé sous le plateau sportif et en continuité d'un quartier d'habitation (au sud), aujourd'hui classé en zone N du PLU opposable. Ce terrain est largement anthropisé, avec un sol nu, tassé, où on retrouve divers dépôts de matériaux.

La zone est délimitée afin de permettre à la municipalité d'y réaliser des espaces de stockage fermés pour les services techniques, et ainsi améliorer les conditions de fonctionnement de ces services, sur un espace à l'extérieur des quartiers les plus denses limitants ainsi les nuisances. Cet aménagement permettra d'améliorer la qualité paysagère de ce terrain.

Cette zone ne constitue pas un STECAL car correspondant pleinement aux principes de l'article L151-11 du CU « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».*

Les règles de la zone visent ainsi à y limiter les droits pour correspondre uniquement au besoin, en assurant par ailleurs une réversibilité des installations et le respect du L151-11 du CU.

La zone ne présente pas non plus de principe de discontinuité au sens du L122-5 du CU, car étant en continuité du quartier d'habitation au sud qui constitue un point d'accroche et sous le plateau sportif.

*Cette zone et l'ensemble des règles associées permettent de répondre notamment à l'objectif de développement des équipements publics sur le territoire, prévus dans le PADD, et où ce projet est clairement cité.*

Zone	Superficie (ha)
<b>Nep</b>	0,38

Article	Justifications au regard du PADD
Nep 1 – Destinations de constructions interdites	<p>La zone, très spécifique et limitée en surface, reprend certains principes autorisés en zone N pour les équipements publics (sans les droits pour les routes et parkings ou le développement sportif qui ne présentent pas d'intérêt ici), et en ajoutant au regard de la continuité de l'urbanisation au sens de l'article L122-5 du CU une possibilité de réaliser des équipements publics techniques, qui devront être obligatoirement réversibles (absence de dalle béton, facilement démontables ...), ce qui permet de répondre à la vocation de la zone.</p> <p><i>Ces éléments permettent de répondre aux objectifs de maintien et de développement des équipements publics sur la commune, prévus par le PADD, et notamment au cas très spécifique de besoin de stockage pour les services technique, prévu dans le projet.</i></p>
Nep 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière	
Nep 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	Il n'y a ici aucun enjeu de mixité sociale ou fonctionnelle au regard de la spécificité du projet.
Nep 4 – Volumétrie et implantation des constructions	<p>De la même manière qu'en zone Uep le reste des règles est non réglementé sauf pour les articles 6 et 9, pour les mêmes raisons.</p> <p><i>Cela répond aux objectifs du PADD de la même manière.</i></p>
Nep 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Nep 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Nep 7 - Stationnement	
Nep 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	
Nep 9 – Desserte par les réseaux	

#### 4.3. Règlement des de la zone NI

La zone NI correspond au secteur de l'Apié de Josson, ancienne décharge, classée en zone UZb du PLU actuellement opposable, visant à y créer une zone artisanale. Une activité de BTP y est déjà installée, sans construction en dur (essentiellement des stockages divers, en extérieur).

Cette zone a été l'objet de nombreuses discussions dans le cadre de la procédure de PLU, puisque lors d'un premier arrêt du dossier elle avait été maintenue en zone d'activité, avec notamment un passage en CDNPS pour consolider le dossier au sens des articles L122-5 et L122-7 du CU. Les conditions fixées notamment du fait de la présence de l'ancienne décharge, du

busage qui passe sous la zone etc. rendaient en fait très difficile un réel développement du secteur (études qui auraient rendu tout équilibre financier impossible).

L'équipe municipale qui a pris la suite du PLU a souhaité totalement changer de logique sur cet espace, considérant également que l'accessibilité à la zone n'était pas du tout compatible avec la création d'une zone d'activités.

Ainsi, le projet de PLU arrêté prévoit de transformer le secteur en un espace de sports et de loisirs (l'Ecole d'Education Canine l'utilise déjà), avec des aménagements très limités en matière d'imperméabilisation des sols, une absence de fondations ...

Éloignée des zones habitées, le choix de cette zone permet d'éviter toute nuisance et potentiellement de déplacer des activités pour lesquelles actuellement la commune est justement condamnée du fait des nuisances (paddle, qui peut se réaliser de manière entièrement démontable).

La municipalité respectera par ailleurs les éventuelles obligations légalement en matière de gestion des risques (PCS ...) et autres études éventuelles complémentaires nécessaires, pour y prévoir ce type d'aménagement, ce qui n'est pas une prérogative directe du PLU.

La zone est délimitée sur les fonciers communaux, mais également sur l'activité de BTP présente, sur laquelle des emplacements réservés ont été mis en place, le but étant à termes de pouvoir obtenir une maîtrise communale de l'ensemble.

Cette zone ne constitue pas un STECAL car correspondant pleinement aux principes de l'article L151-11 du CU « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».*

La zone ne présente pas non plus de principe de discontinuité au sens du L122-5 du CU, car répondant à des aménagement sportifs au sens de l'article L122-11 du CU (les autres éléments étant déjà justifiés par ailleurs)

Les règles de la zone visent ainsi à y limiter les droits pour correspondre uniquement au besoin, en assurant par ailleurs une très faible imperméabilisation et le respect du L151-11 du CU.

*Cette zone et l'ensemble des règles associées permettent de répondre notamment à l'objectif de développement des équipements publics sur le territoire, prévus dans le PADD, et où ce projet est clairement cité.*

Zone	Superficie (ha)
NI	2,95

Article	Justifications au regard du PADD
NI 1 – Destinations de constructions interdites	Ces règles reprennent peu ou prou les droits déjà octroyés en zone N, en étoffant légèrement les droits pour les activités de loisirs (moins de contraintes).  L'intérêt est surtout ici de cibler le projet de manière spécifique par un sous-zonage, ce qui permet de mieux justifier la mise en place des emplacements réservés sur cette zone et le projet politique.
NI 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière	
NI 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	

NI 4 – Volumétrie et implantation des constructions	Par ailleurs, le sous zonage permet d'y limiter d'imperméabilisation des sols à 10 % ce qui répond aux objectifs généraux fixés par la commune dans ses aménagements.
NI 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<i>Ces éléments permettent notamment de répondre notamment à l'objectif de développement des équipements publics sur le territoire, prévus dans le PADD, et où ce projet est clairement cité.</i>
NI 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
NI 7 - Stationnement	
NI 8 – Desserte par les voies publiques ou privées	
NI 9 – Desserte par les réseaux	

## 5. Justification des annexes au règlement

Le règlement compte 3 annexes : une palette de couleur pour les façades, une palette de couleur pour les volets et ventaux et une palette pour les ferronneries permettant de définir au mieux les coloris qui permettront aux futures constructions de s'intégrer dans le paysage urbain de la commune, et ainsi de guider les concepteurs et maîtres d'ouvrage.

## 6. Compléments concernant la justification des extensions ou annexes aux habitations situées en zones agricoles ou naturelles au titre de l'article L.151-12 du CU (avis CDPENAF)

La présente partie a pour objectif de présenter le projet de révision du plan local d'urbanisme proposé par la commune du Tignet à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La CDPENAF est saisie au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, pour l'examen des règlements des extensions et annexes pour les bâtiments d'habitation situés en zones A et N.

Par ailleurs, en cas de consommation de surface AOP supérieure à 2 %, la CDPENAF émettra un avis conforme sur le PLU au titre de l'article L112-1-1 du code rural.

L'extension limitée des constructions existantes, dans les secteurs agricoles « A » ou naturels « N » est régie par le code de l'urbanisme et le règlement du projet de PLU qui en découle.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme, précise notamment que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*



**Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitations peuvent être autorisées en zones agricoles, naturelles ou forestières, ce qui a été le choix de la commune afin de ne pas pénaliser les propriétaires de ces habitations.

Ces extensions et annexes doivent toutefois être mesurées : les conditions fixées par le règlement permettent une évolution mesurée pour des besoins que pourraient avoir les propriétaires.

Les zones accueillant actuellement des habitations et permettant leurs extensions et annexes limitées sont les suivantes : A et Aha.

Dans la zone N, seules les extensions limitées des habitations existantes sont autorisées (les annexes sont interdites).

Les autres zones agricoles et naturelles (Ap, Ag, Np, Nep et NI) ne sont pas concernées.

## 6.1. Règlementation des conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes

### 6.1.1. Destinations de constructions soumises à condition particulière

Zones A et Ap :

**« Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivantes sont autorisées uniquement sur l'ensemble des zones A et Aha à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

**La destination habitation, à condition de ne pas générer la démolition d'une restanque existante ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (sauf pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement une extension ou des annexes accolées (sauf piscines) à des constructions existantes en zone A ou Aha au moment de l'approbation du PLU dans la limite :**

- De 3 annexes maximum y compris les annexes existantes :
  - o Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher ;
  - o Dont une seule piscine de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et située à moins de 5.00 m de la construction principale ;
- De 30% de la surface de plancher existante, de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'extension et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, et sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + annexes existantes + habitation existante). »

En premier lieu, il est à noter que les extensions et annexes des habitations existantes en zones A et Aha, ne sont autorisées, que sous réserve de ne pas porter atteinte aux restanques et aux oliviers.

Les règles applicables aux extensions et annexes des constructions existantes sont ici similaires en large majorité, à ce qui est en vigueur sur l'ensemble des coteaux paysagers. Seule la limitation de la surface de plancher des extensions diffère et est plus restrictive sur les zones A et Aha.

Afin d'éviter une dispersion des constructions et ainsi de limiter le mitage urbain, les annexes devront être accolées aux constructions principales à l'exception des piscines qui pourront s'implanter à 5 m maximum de la construction principale (et qui sont limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

Actuellement, on observe que de nombreuses habitations en zones A et Aha disposent déjà de 3 annexes (souvent composées d'un abri de jardin ou poolhouse, d'une piscine et d'un garage). Cette base a été fixée dans tout le PLU. **Les conditions fixées par le règlement permettent aux habitations existantes ne disposant pas de 3 annexes, de bénéficier des mêmes droits que celles ayant déjà construits ces annexes, mais également de ne pas offrir d'annexe supplémentaire si 3 annexes ou plus sont déjà réalisées, ce qui est au final souvent le cas.**

La zone A est couverte en totalité par le risque rouge du PPRif. Celui-ci limite les extensions à 15m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il a été fait le choix d'appliquer également cette limitation à la zone Aha afin d'avoir un traitement équitable dans l'ensemble des zones agricoles dans lesquelles on retrouve des habitations.

Enfin, les extensions et annexes ne pourront, dans tous les cas, pas dépasser 30% de la surface de plancher existante, 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher et 200m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction.

**Ces règles visent ainsi à uniformiser l'ensemble des zones agricoles dans lesquelles on retrouve des habitations.**

L'usage des différents modes de limitation (pourcentage par rapport à la surface de plancher existante, surface maximale de surface de plancher de l'ensemble de la construction, surface maximale pour les abris de jardin et les piscines etc...) permettra de lutter contre les abus et de limiter au strict nécessaire les extensions et annexes en ayant un traitement équitable dans l'ensemble des zones agricoles.

Zone N :

**« Les destinations de constructions suivantes sont autorisées sur l'ensemble de la zone N à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**

**[...]**

- **La destination habitation, à condition** de ne pas générer la démolition d'une restanque existante ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (sauf pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être uniquement une extension des constructions existantes situées en zone N, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher, sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + annexes existantes + habitation existante).

(Nb : En zone rouge du PPRif, les extensions sont limitées à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher). »

Les zones naturelles correspondent en partie aux réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT. Dans ces derniers, seules les extensions limitées des habitations peuvent être autorisées (les annexes y sont interdites).

Ainsi, seules des extensions sous certaines conditions sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux restanques et aux oliviers (tout comme en zones agricoles).

Ces extensions sont limitées grâce à différentes conditions cumulatives (pourcentage par rapport à la surface de plancher existante, surface maximale de surface de plancher de l'ensemble de la construction, surface maximale pour les extensions) permettant de lutter contre les abus et de limiter au strict nécessaire les extensions.

Les possibilités en zone N étant déjà bien restreintes (annexes interdites notamment), il a été fait le choix de ne pas appliquer la limitation des 15m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'ensemble de la zone (afin de se rapprocher des autorisations de la zone A) mais uniquement aux constructions situées en zone rouge du PPRif.

### 6.1.2. Volumétrie et implantation des constructions

Zones A, Aha et N :

#### **« Implantations des constructions :**

*Les constructions doivent être édifiées à au moins 6.00 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.*

*Les constructions doivent être édifiées en recul de 6.00 m minimum des limites séparatives des parcelles. »*

Zones A et Aha uniquement :

*Les bassins de piscines et poolhouses seront implantés à une distance minimale de 6.50 m par rapport aux limites séparatives. »*

Concernant la distance minimale imposée par rapport aux voies et emprises publiques (6 m), elle permet de garder une bande non construite en bordure des voies, dans des zones où la voirie n'est pas toujours correctement dimensionnée ou les réseaux collectifs pas toujours présents pour faciliter d'éventuels travaux ultérieurs, ainsi que pour des raisons de sécurité routière.

La distance minimale imposée par rapport aux limites séparatives permet de limiter les conflits de voisinage, notamment par rapport à l'activité agricole en zones A et Aha. Cette distance est légèrement augmentée dans les zones A et Aha où les annexes sont autorisées, pour les piscines et poolhouses (comme dans tout le document).

Zones A, Aha et N :

#### **« Emprise au sol maximale :**

*Non réglementé (voir conditions fixées dans l'article A,Aha/N 2).»*

L'emprise au sol est limitée dans l'article 2 - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE.

Cette limitation permet de garantir que les annexes et/ou les extensions soient « mesurées » par rapport aux constructions principales. En effet, elles ont par définition, des dimensions réduites et inférieures à la construction principale.

Zones A, Aha et N :

#### **« Hauteur maximale :**

[...]

Pour les autres constructions :

*La hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m à l'égout du toit sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant. Dans ce cas la hauteur maximale pourra être au plus égale à la hauteur du bâti existant.*

*La hauteur absolue maximale des annexes est fixée à 3.50 m au faitage, sauf pour les cabanons / abris de jardin pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 2.50 m au faitage.*

*La hauteur frontale maximale des constructions est fixée à 11.00 m. »*

La hauteur des extensions des constructions à destination d'habitation pourra atteindre au maximum celle du bâti préexistant : cette règle permet de limiter l'impact sur le paysage d'une éventuelle extension par surélévation (sauf pour les constructions dont la hauteur n'est pas homogène, une surélévation des parties les plus basses permettra d'atteindre la hauteur maximale préexistante). La possibilité d'arriver à la hauteur la plus haute déjà atteinte permet également de favoriser une couverture de toiture homogène, sans décalage dans les égouts du toit pouvant s'avérer inesthétique.

La hauteur des annexes a été fixée à 3.5m, permettant ainsi une construction de plain-pied tout en garantissant une dimension réduite des annexes.

Zones A, Aha et N :

**« Volume des constructions :**

[...]

Pour les autres constructions :

*Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions en harmonie avec les constructions avoisinantes.*

*La volumétrie d'ensemble doit s'inspirer des constructions traditionnelles de même typologie et respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes des baies.*

*Dans le cas de dispositions architecturales innovantes, de recherche contemporaine et de démarche environnementale (notamment en termes d'architecture bioclimatique et dans un objectif d'efficacité énergétique), ces dispositions pourront être adaptées. »*

L'objectif de ces règles est de veiller à l'harmonie architecturale de la zone et d'intégrer au mieux les nouvelles extensions et annexes dans le contexte existant avec justement des règles relatives à l'existant.

## 6.2. Justification de la limitation des conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes

Les différentes règles édictées dans le règlement des zones A, Aha et N permettent :

- De limiter la zone d'implantation des annexes en imposant qu'elles soient accolées à la construction principale (hors piscine), ce qui permet d'éviter une dispersion de ce type de construction dans les zones agricoles et naturelles ;
- De limiter l'emprise au sol, la hauteur et le volumes des extensions et/ou des annexes, ce qui permet de limiter leur impact dans l'environnement et de limiter les densités de bâti.

**Le cumul de ces règles permet des extensions et annexes mesurées, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, le ScoT (en les interdisant dans certaines zones), et le PPRif.**



## 7. Bilan des surfaces au zonage du projet de PLU

Le tableau ci-après présente les superficies des zones et sous-zones au règlement graphique (ou zonage) du PLU.

Zone	Sous-zone	Superficie (ha)	Pourcentage du territoire (%)
<b>Zones urbaines (U)</b>	Ua	1,14	0,10%
	Ub	3,49	0,31%
	Uc	39,67	3,50%
	Ud	6,15	0,54%
	Uep	8,08	0,71%
	Uep1	0,92	0,08%
	Up	167,46	14,77%
	Up1	77,14	6,81%
<b>Sous-total</b>		<b>304,05</b>	<b>26,83%</b>
<b>Zones à urbaniser (AU)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Zones agricoles (A)</b>	A	45,49	4,01%
	Ag	33,30	2,94%
	Aha	24,48	2,16%
	Ap	18,28	1,61%
<b>Sous-total</b>		<b>121,55</b>	<b>10,72%</b>
<b>Zones naturelles (N)</b>	N	282,36	24,91%
	Nep	0,38	0,03%
	NI	2,95	0,26%
	Np	422,13	37,24%
<b>Sous-total</b>		<b>707,82</b>	<b>62,45%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1133,42</b>	<b>100,00%</b>

Ainsi, ¼ du territoire déjà urbanisé a été classé en zone urbaine (U), soit 26,83 % (dont 21,6 % sont des zones Up et Up1, inconstructibles sauf pour des annexes et extensions et dont les droits se rapprochent de ceux des zones N et A).

Le projet de PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser (AU).

Le reste du territoire est classé en zones agricoles (10 % de la commune) et naturelles (plus de 60 % de la commune), permettant une protection des espaces agricoles et naturels encore préservés de l'urbanisation.

Deux sous-zones naturelles permettent la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics (Nep), et d'activités sportives et de loisirs (NI). Toutefois, les équipements techniques en zone Nep doivent être réversibles, et sur les deux sous-zones, les destinations autorisées ne

doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En outre, ces deux sous-zones ne représentent que 0,3 % du territoire communal (et ne seront pas urbanisées dans leur entièreté), ce qui ne remet ainsi pas en cause le principe de préservation des espaces naturels. Pour rappel, ces deux dernière ne constituent pas un STECAL.





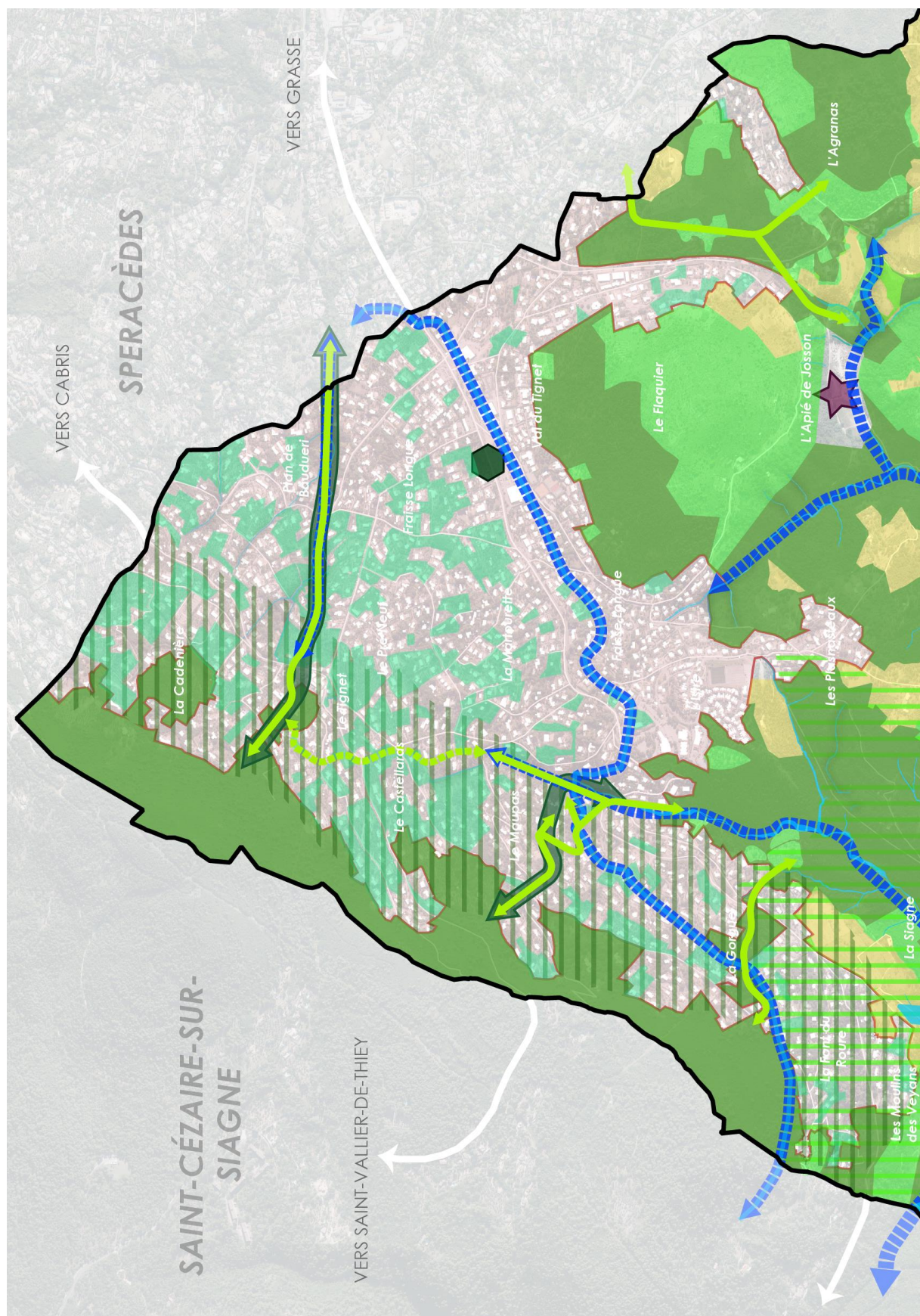


Schéma de principe de l'OAP « thématique » n°1



Cette OAP décline les principes de mise en œuvre opérationnelle des actions exposées dans le PADD, notamment relatives à l'objectif de « Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité ».

L'objectif de cette OAP est de préserver et renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques et de renforcer la place de la nature en ville.

Elle comprend :

- Une carte (échelle commune et zoomée) localisant les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les éléments de TVB en milieu urbain. Pour les continuités écologiques, sont reportées celles identifiées dans le SCoT et affinées à l'échelle de la commune. La carte fait également apparaître la protection du coteau largement inconstructible (issu du SCoT), ainsi que les restanques qui ont été identifiées dans le diagnostic et qui sont largement protégées par le règlement écrit. Enfin, la commune prévoit particulièrement la création d'un « espace public paysager » sur le secteur du Val du Tignet, rapporté sur la carte, permettant le maintien de cette « zone tampon » au sein du tissu urbain ;
- Des principes de protection à respecter ou à favoriser, en ce qui concerne la trame bleue, la trame verte, et la nature en ville ;
- Deux annexes composées d'une fiche listant les espèces et essences à privilégier pour favoriser la biodiversité et d'une liste des espèces végétales exotiques envahissantes à éviter. Elles constituent des éléments complémentaires informatifs pour une meilleure protection et un renforcement de la trame verte et bleue.

Cette OAP vient ainsi compléter les prescriptions mises en place dans le règlement écrit et graphique (protection écologiques diverses sur la base de l'article L151-23 du CU, EBC, zones N et A ...). Ceci est intéressant dans la mesure où on élargit le champ d'action par rapport à des tracés qui sont toujours difficiles à réaliser au mètre près sur les prescriptions, mais aussi d'élargir les règles à des périmètres plus large de fonctionnalité, et non sur la protection directe de l'élément, tout en donnant une vision d'ensemble de la volonté de protection de ces éléments à l'échelle territoriale, ce qui offre également une dimension informative et pédagogique, même si ce n'est pas le rôle premier d'un PLU.



# **PARTIE 5 : ADÉQUATION ENTRE LES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX**





## Chapitre 1 : Rappel des objectifs inscrits au PADD

Les **objectifs démographiques et de production de logements** inscrits au PADD sont, entre autres, les suivants :

- Établir le projet urbain dans une optique de maîtrise de la croissance démographique autour de 0,15 % par an en moyenne jusqu'à 2031, portant ainsi la population d'environ 3080 habitants à environ 3130 habitants à l'échéance du PLU ;
- Dans cette perspective, créer une offre adaptée d'environ 40 à 45 logements nouveaux sur la même période pour répondre :
  - A la croissance démographique envisagée et intégrant la dynamique au sein du logement existant (dessalement au sein de certains logements, réinvestissement dans d'autres ...) ;
  - A un accueil limité de résidences secondaires ;
- Acter l'atteinte des objectifs du PLH actuellement opposable sur la commune en matière de création de LLS, mais aussi l'absence de compatibilité entre la production de logement prévue par ce document et le SCoT actuellement opposable ;
- Conserver une vision prospective de cette croissance démographique pour les prochaines échéances du SCoT'Ouest (période 2030/2040 et au-delà) voire du futur PLH, en maintenant, en cas d'amélioration des conditions de déplacement, les capacités de renouvellement urbain, notamment sur le secteur Ouest du Val du Tignet.

Les **objectifs en matière de maintien et de confortement des activités économiques** inscrits au PADD sont, entre autres, les suivants :

- Dans cette première décennie d'application du SCoT'Ouest, conforter l'espace du Val du Tignet dans sa vocation économique mixte, essentiellement autour des activités tertiaires et commerciales le long de l'axe de la RD 2562 :
  - En y favorisant une démarche de renouvellement urbain à vocation tertiaire essentiellement dans sa zone Est, tout en veillant à préserver la qualité paysagère de cette traversée ;
  - En maintenant pour un horizon 2040 les capacités de renouvellement urbain à vocation mixte ou d'habitat en partie Ouest, ces capacités n'étant pas encore réellement mobilisables.

Les **objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain** inscrits au PADD sont, entre autres, les suivants :

- Contenir le développement lié à l'habitat et aux activités économiques à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées, en s'appuyant sur le potentiel de densification (dents creuses ...) présentant le moins d'enjeux paysagers, patrimoniaux, agricole, ou écologique ;
- Maîtriser en particulier l'urbanisation diffuse galopante des coteaux pour assurer la préservation de leur qualité paysagère et environnementale, en y limitant la densification en compatibilité avec les orientations du SCOT'Ouest et celles de la DTA des Alpes-Maritimes concernant « les espaces paysagers sensibles urbanisés » ;
- Intégrer néanmoins les autorisations d'urbanisme déjà délivrées, sur lesquels la municipalité n'a plus de maîtrise ;

- En compatibilité avec le projet communal (maitrise du développement démographique en lien avec la saturation des transports, préservation des paysages, du patrimoine, des enjeux écologiques, prise en compte des réseaux existants et à venir et des risques ...), et en prenant en compte de manière pragmatiques les « coups partis » d'urbanisation (parcelles consommées ou objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité) limiter la consommation des espaces encore préservés :
  - En compatibilité avec les grandes orientations du SCoT'Ouest :
    - A 0 m<sup>2</sup> supplémentaire consommé répondant aux principes des zones UNA (Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement) du SCoT'Ouest ;
    - En mobilisant dès maintenant pour l'activité économique, ou en conservant dans une vision à plus long termes pour l'habitat, les capacités de renouvellement urbain sur le territoire ;
  - En anticipant l'application de la loi climat et résilience sur le territoire couvert par le SCoT, et dans une vision à long terme :
    - En divisant par plus de deux la consommation d'espaces « globale » observée entre 2011 et 2021 soit moins de 6,9 ha inscrits dans le projet de PLU ;
    - En limitant de ce fait l'artificialisation des sols.

## Chapitre 2 : Estimation du potentiel mobilisable dans le PLU et modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers prévue au PLU

Pour rappel, le projet de PLU du Tignet doit démontrer qu'il **modère sa consommation d'espaces au regard du SCoT'Ouest**, celui-ci intégrant la loi ENE et la loi ALUR.

Pour rappel, les principes du SCoT'Ouest sont les suivants :

- Sur la commune du Tignet, la consommation d'espaces est limitée à **2 hectares** de 2020 à 2030, puis à **1 hectare** de 2030 à 2040. La consommation d'espaces maximum est globalisée en matière de typologie de construction (habitat, économie, tourisme...) ;
- Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain ou UPRU (« site urbanisé à recomposer ») ne **génèrent pas de la consommation foncière** ;
- Les « capacités foncières » en enveloppe urbaine inférieures à 2 500 m<sup>2</sup> ne sont **pas comptabilisées dans la consommation foncière du SCoT**. Cela sous-entend bien que si ces surfaces ne sont pas comptabilisées en consommation foncière, elles présentent bien un potentiel à être bâties, et donc à produire du logement, ou de l'activité économique (et accessoirement à être artificialisées) ;
- Les « sites non bâtis » de plus de 2500 m<sup>2</sup> en enveloppe urbaine, qui seront des sites **d'Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement (UNA)** sont bien comptabilisés dans la consommation foncière au sens du SCoT ;
- Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires ou UNC (« site non encore urbanisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle [en 2020] ») **génèrent de la consommation foncière**. Aucune UNC n'est accordée par le SCoT sur la commune du Tignet (bien que le PLU puisse tout de même en identifier).

Par ailleurs, la **Loi Climat et Résilience** est applicable depuis août 2021. Son application concrète dans les PLU fait l'objet d'un échéancier complexe (révision du SRRADET, puis des SCoT si nécessaire, puis des PLU), et la notion d'artificialisation qui va prévaloir à partir de 2031 n'est pas encore clairement définie.

Néanmoins l'objectif fixé aux horizons 2040 et 2050 est très clair, avec une finalité ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Plus précisément, l'article 191 prévoit que : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date** ».

Ainsi, le potentiel mobilisable et la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers prévue au PLU sont évalués à la lueur du SCoT'Ouest et de la loi Climat et Résilience (correspond à une demande forte de la DDTM).

## 1. Potentiel mobilisable et modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers prévue au PLU au regard du SCoT'Ouest

### 1.1. Les « coups partis »

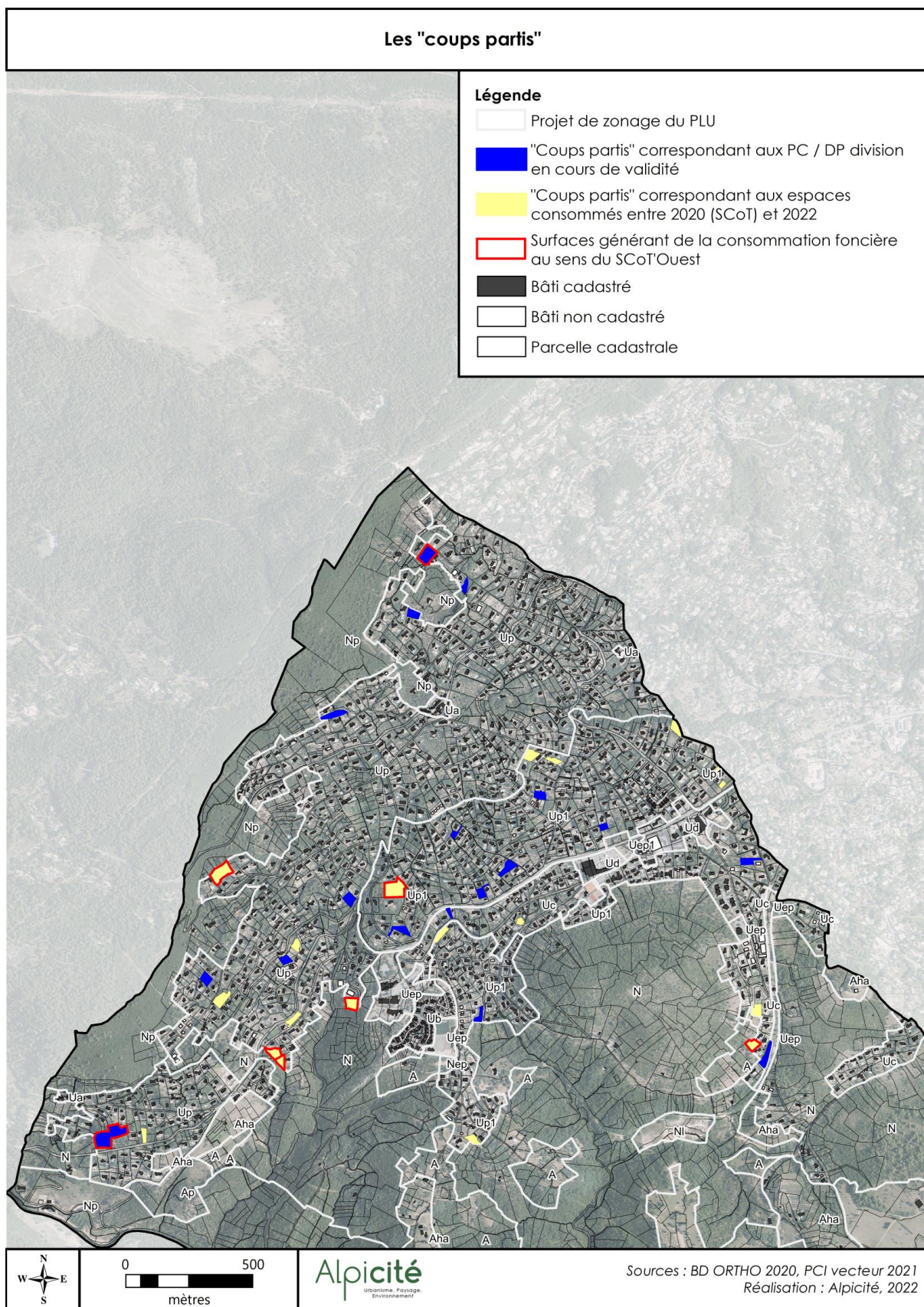
La commune du Tignet est concernée par plusieurs « **coups partis** ». Il s'agit :

- Des **espaces consommés depuis 2020 (temporalité SCoT)** qui s'élève à 3,19 ha, **dont 1,55 ha correspondant aux principes des UNA et des UNC et donc générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT**. Cette consommation s'approche donc déjà de l'ensemble de la surface autorisée à l'horizon 2030 sur la commune par le SCoT ;
- Des **autorisations d'urbanisme en cours de validité** qui concernent 3,28 ha au total, dont **1,02 ha correspondant aux principes des UNA et des UNC et donc générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT**. En effet, le PLU n'a plus la main sur les **autorisations d'urbanisme qui ont déjà été délivrées** et dont **les droits sont conservés**. L'absence d'un classement en zone U relèverait d'ailleurs potentiellement dans la majorité des cas de l'erreur manifeste d'appréciation (jurisprudences multiples et constantes).

Ainsi, la **totalité des « coups partis » générant de la consommation d'espaces** au sens du SCoT depuis 2020 s'élève à **environ 2,6 ha, soit la quasi-totalité de la consommation d'espace accordée par le SCoT'Ouest pour la commune à l'horizon 2040 (3 ha au total) ; et au-dessus de ce que le SCoT permet à un horizon 2030 (le PLU étant élaboré à horizon 2031).**

Ils sont reportés sur la carte suivante :





Malgré la volonté très forte de maîtrise qui est affichée et traduite partout où cela est légalement possible, la commune devra « subir » le fait que le territoire s'est urbanisé depuis 2020 et que certaines de ces autorisations déjà délivrées (et sur lesquels aucune justification n'a permis de mobiliser un sursis à statuer) soient constructibles et classées en zone U en dehors de l'enveloppe urbaine existante et/ou dans les secteurs à préserver.

**En dehors de ces « coups partis » que la commune ne peut maîtriser, la municipalité a fait le choix pour ce qu'elle pouvait encore maîtriser, de n'inscrire aucune consommation d'espace supplémentaire (0 m²) au sens du SCoT'Ouest dans le projet de PLU, ce qui est démontré dans la partie suivante.**

**Ce choix est le plus vertueux que peut faire la commune, puisqu'elle ne peut pas revenir sur les autorisations déjà délivrées, et qu'elle a mobilisé quand cela était possible légalement, le sursis à statuer.**

**Un point pourra être fait suite à l'application de ce PLU pour estimer le potentiel encore mobilisable à un horizon 2040 (si les principes de ce SCoT sont encore applicables), mais cette politique était le seul moyen de respecter le SCoT à cette échéance 2031.**

## 1.2. Le potentiel mobilisable

Comme cela est mentionné dans l'état initial de l'environnement, le potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été estimé à :

- Environ 28 ha de type dent creuse dont 6,5 ha de 2500 à 5000 m² et 4 ha de plus de 5000 m² ;
- Environ 11,3 ha de type « BIMBY » dont 4 ha de 2500 à 5000 m² ;
- 2 ha de renouvellement urbain sur le Val du Tignet ;
- Nul dans le logement vacant.

**Ce potentiel brut est hors de proportion avec le projet politique développé par ailleurs, et avec le SCoT'Ouest en matière de consommation d'espace.**

Toutefois, l'ensemble de ce potentiel n'est pas forcément **mobilisable** dans le projet de PLU. En effet, le PLU vient protéger différents secteurs au regard de différents enjeux (prescription de protection des coteaux paysagers, des restanques, de la trame verte et bleue, des espaces boisés classés), vient également limiter la densification sur certains secteurs par des règles de prospects et de coefficients d'emprise au sol faibles.

Ainsi, le **potentiel mobilisable dans le projet de PLU** (réellement constructible dans le cadre du PLU mais ne générant pas forcément de consommation d'espaces au sens du SCoT) s'élève à :

- Environ **3,1 ha de type « dent creuse »** dont 0,33 ha de plus de 2500 m² (concerné par une DP division en cours de validité) ;
- Environ **0,85 ha de type « BIMBY »** dont aucun tènement de plus de 2500 m² ;
- **1,29 ha de renouvellement urbain à vocation économique** sur le secteur du Val du Tignet (le diagnostic a permis de mettre en avant que, sur le court terme, seule la partie Est est mobilisable pour du renouvellement urbain).

Le potentiel dans le logement vacant est considéré comme nul.

Un **permis accordé de 0,7 ha en extension** est également intégré à la réflexion (aucune marge de manœuvre).

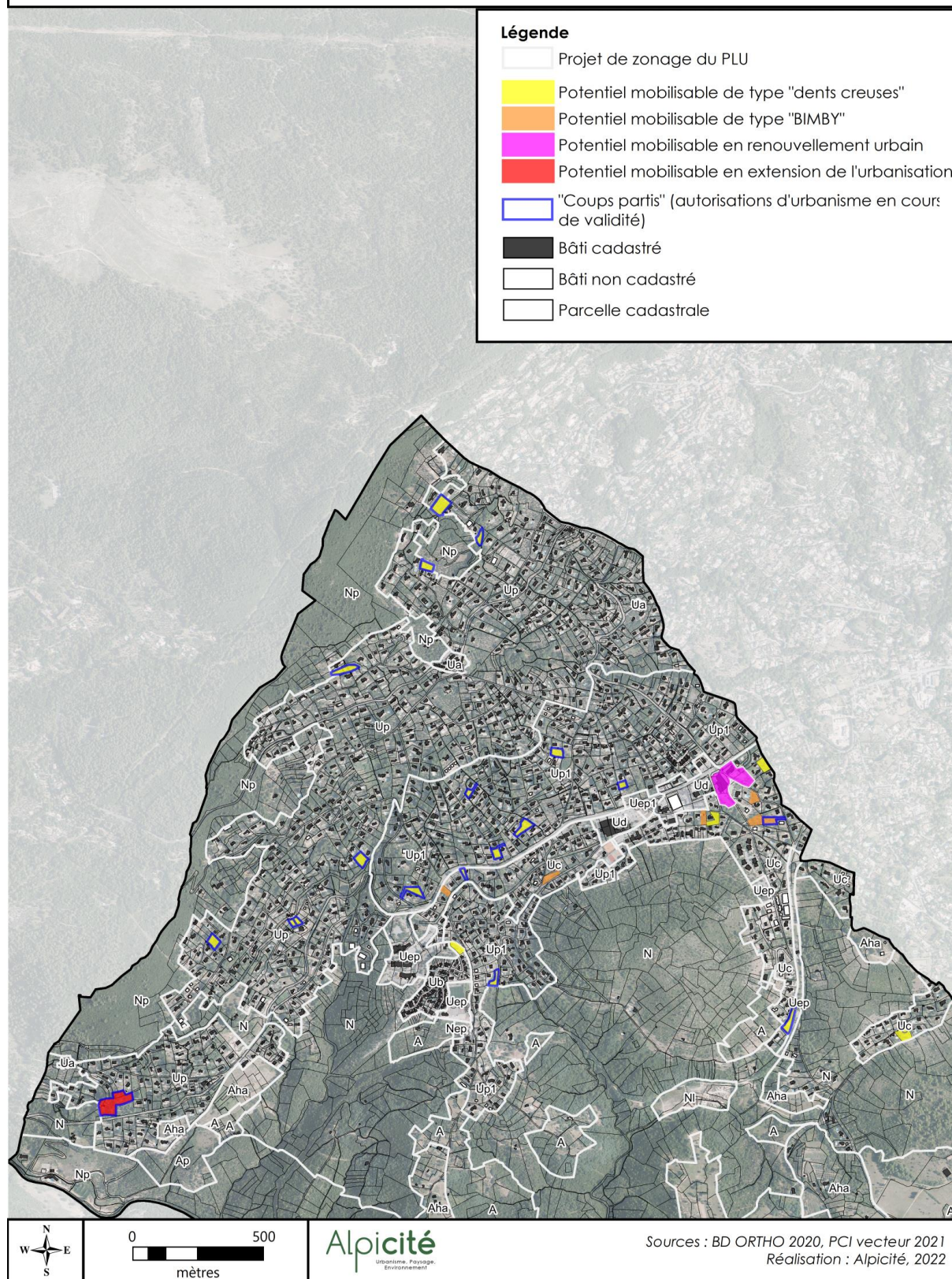
Il est à noter que sur les **3,1 ha de dents creuses**, **2,4 ha sont concernés par des PC ou DP division en cours de validité, avec donc aucune marge de manœuvre** (« coups partis ») ; et sur les 0,85 ha de « BIMBY », un tènement de 0,17 ha est concerné par une DP division.



Ces éléments sont reportés et détaillés dans le tableau et carte suivants :

Potentiel mobilisable	Type	Consommation d'espaces	Superficie (ha)
« Dents creuses »	« Coups partis »	Générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT	0,33
		Ne générant pas de la consommation d'espaces au sens du SCoT	2,10
	Hors « coups partis »	Générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT	0,00
		Ne générant pas de la consommation d'espaces au sens du SCoT	0,66
TOTAL « DENTS CREUSES »			3,09
TOTAL « DENTS CREUSES » GENERANT DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SCOT			0,33
« BIMBY »	« Coups partis »	Générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT	0,00
		Ne générant pas de la consommation d'espaces au sens du SCoT	0,17
	Hors « coups partis »	Générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT	0,00
		Ne générant pas de la consommation d'espaces au sens du SCoT	0,68
TOTAL « BIMBY »			0,85
TOTAL « BIMBY » GENERANT DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SCOT			0,00
Renouvellement urbain		Ne générant pas de la consommation d'espaces au sens du SCoT	1,29
Extension de l'urbanisation	« Coups partis »	Générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT	0,69
TOTAL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SCOT DANS LE PROJET			1,02
TOTAL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SCOT DANS LE PROJET (HORS COUPS PARTIS)			0,00

### Potentiel mobilisable du projet de PLU au sens du SCoT'Ouest

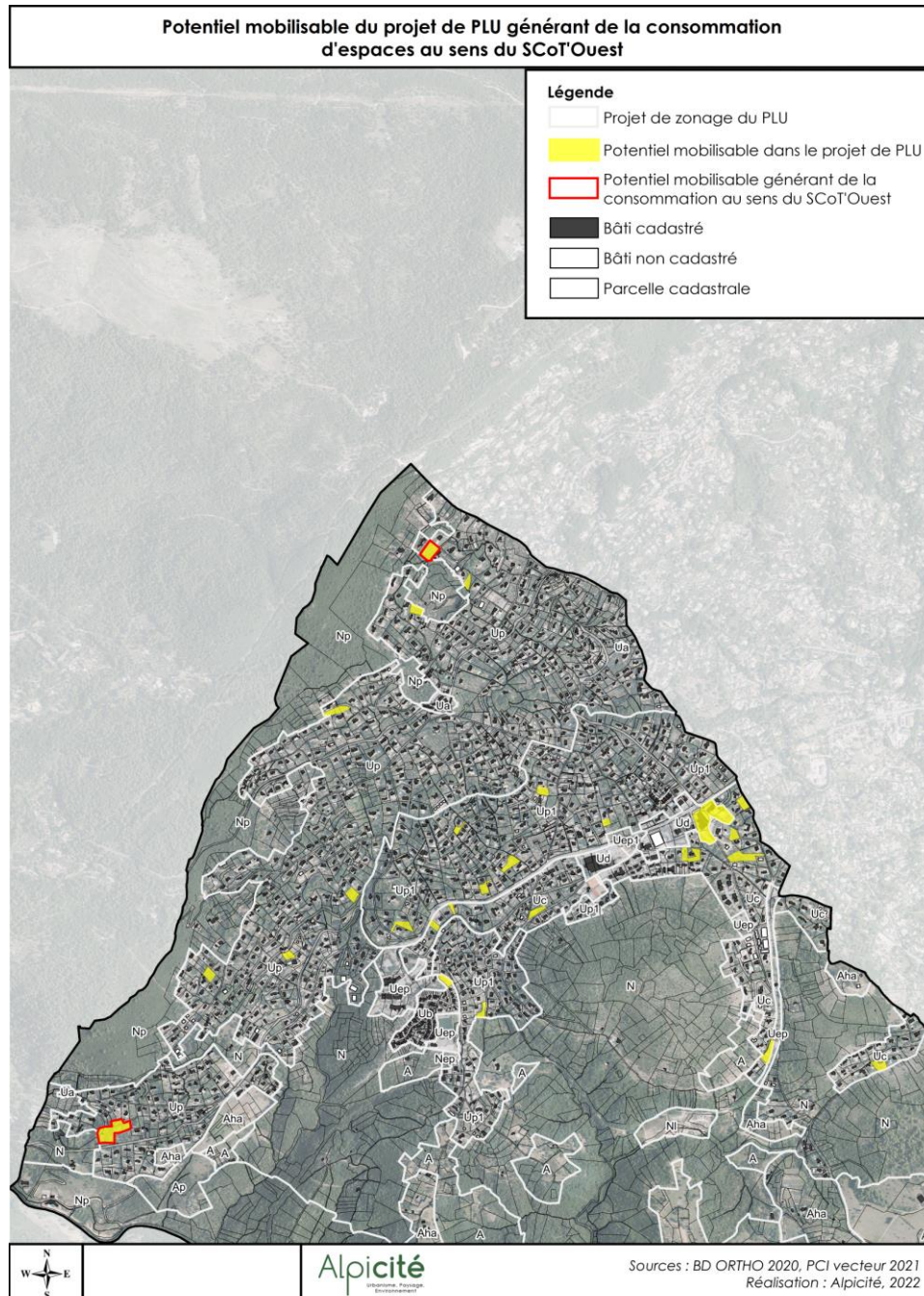




Ainsi, le potentiel mobilisable dans le projet de PLU est de :

- **1,02 ha** générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT, **dont l'ensemble correspond à des « coups partis »** ;
- **4,9 ha** ne générant pas de la consommation d'espaces au sens du SCoT, **dont 1,29 ha de renouvellement urbain**

= Pour un total de 5,92 ha mobilisable pour répondre aux besoins liés à l'habitat et au développement économique.



### Conclusion :

Selon la méthodologie du SCoT, et en prenant en compte de manière pragmatique les « coups partis » depuis 2020, la consommation d'espaces prévue est de 0 m<sup>2</sup> supplémentaire, ce qui est le mieux que peut faire la commune au regard de la situation héritée. Ce positionnement permet de respecter le SCoT à horizon 2040 (moins de 3 ha pour le moment), et de s'inscrire en compatibilité à horizon 2031.

### 1.3. Type d'espaces mobilisables

Les espaces présentant un enjeu paysager, patrimonial, agricole, ou écologique, ont été protégés.

Les espaces non protégés par le PLU et mobilisables pour répondre aux **besoins liés à l'habitat** correspondent **à des espaces naturels** qui, pour rappel du diagnostic, correspondent à :

- Des espaces non utilisés par l'agriculture et dont le potentiel agricole a été perdu (ce qui est le cas d'anciennes restanques enfrichées par exemple) ou n'a jamais existé ;
- Des espaces qui ne participent pas de la fonctionnalité d'un espace désigné comme forestier ;
- Des jardins.

Enfin, les espaces non protégés par le PLU et mobilisables pour répondre aux **besoins liés à l'activité économique** correspondent **à des espaces urbanisés et déjà artificialisés** (projet en renouvellement urbain).

## 2. Potentiel mobilisable et modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers prévue au PLU au regard de la Loi Climat et Résilience

Pour rappel, pour intégrer les principes de la Loi Climat et Résilience, la consommation foncière sur la période 2021-2031 doit être a minima divisée par deux par rapport à la période 2011-2031, soit de **moins de 6,9 ha** (voir état initial de l'environnement sur ce point, et la méthodologie retenue).

Comme mentionné dans le diagnostic territorial, entre 2021 et l'arrêt du PLU, 4 constructions ont été édifiées ou sont en cours d'édification. Elles ont généré une consommation foncière de **0,88 ha**.

Comme mentionné plus tôt, la commune est également concernée par des « coups partis », à savoir des autorisations d'urbanisme en cours de validité (terrains concernés par des PC et DP divisions).

Le potentiel mobilisable dans le projet est réparti comme suit :

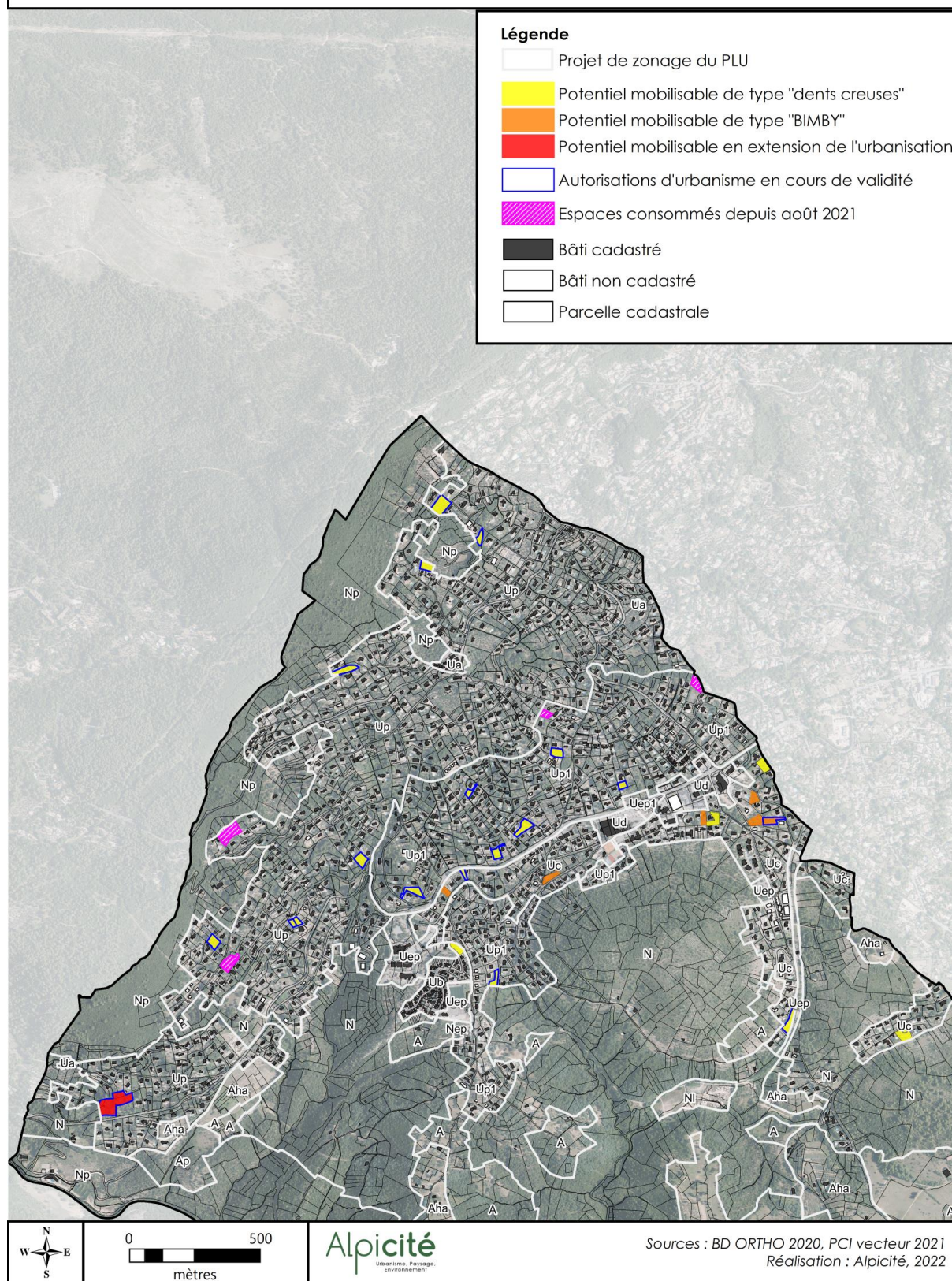
Potentiel mobilisable	Type	Superficie (ha)
« Dents creuses »	« Coups partis »	<b>2,43</b>
	Hors « coups partis »	<b>0,66</b>
<b>TOTAL « DENTS CREUSES »</b>		<b>3,09</b>
« BIMBY »	« Coups partis »	<b>0,17</b>
	Hors « coups partis »	<b>0,68</b>
<b>TOTAL « BIMBY »</b>		<b>0,85</b>
<b>Extension de l'urbanisation</b>	« Coups partis »	<b>0,69</b>

Au total, ce sont **4,63 ha qui sont mobilisables dans le projet de PLU** si l'on se place dans une analyse au regard de la Loi Climat et Résilience.

**Ainsi, en prenant en compte la consommation d'espaces depuis 2021 (0,88 ha) et le potentiel mobilisable (4,63 ha), la consommation d'espaces sur la période 2021-2031 est évaluée à 5,5 ha, ce qui est bien en-deçà des 6,9 ha.**



## Potentiel mobilisable du projet de PLU au sens de la Loi Climat et Résilience





**Conclusion :**

Le projet de PLU prévoit donc bien une division par plus de deux la consommation d'espaces « globale » observée entre 2011 et 2021, et s'inscrit donc dans la logique défendue par la Loi Climat et Résilience à l'échelle nationale.

Le type d'espaces mobilisable est similaire à celui de la partie précédente, à savoir que le potentiel mobilisable pour l'habitat correspond uniquement à des espaces naturels, tandis que le potentiel mobilisable pour les activités économiques est urbanisé (projet de renouvellement urbain).

## Chapitre 3 : Répartition du potentiel mobilisable

### 1. Pour l'habitat

Sur le potentiel mobilisable pour l'habitat :

- 2,6 ha de « dents creuses » et « BIMBY » sont concernés par des PC ou DP division en cours de validité, qui prévoient la création de **25 logements**. Ce chiffre est impondérable dans le projet ;
- 0,7 ha en extension de l'urbanisation est concerné par un permis de construire en cours de validité, pour la création de **3 logements**, là aussi impondérables.

**Sur le reste du potentiel résiduel** (non concerné par un PC ou DP division), **soit 1,3 ha**, et au regard du cadre réglementaire fixé (prospect, CES, ...) mais aussi du type de bien recherché sur la commune, **le potentiel est estimé à 15 logements**.

Néanmoins, au regard de la rétention observée historiquement, de l'ordre de 80 % depuis l'application du PLU actuel sur les dents creuses, et au-dessus de 95 % sur le « BIMBY », mais en prenant en compte la très forte raréfaction du foncier sur la commune par rapport au PLU actuel (63 ha encore mobilisables), et plus généralement sur le territoire en application du SCoT, l'objectif est de **ramener cette rétention entre 20 et 30 % au global** à l'échéance du PLU, soit **un potentiel réel de l'ordre de 10 à 13 logements**.

Enfin, avec la raréfaction du foncier, et même si ce phénomène est très peu à l'œuvre sur le territoire, on peut envisager que **2 ou 3 logements puissent** se réaliser en découpage de logements existants, par le biais d'une extension en hauteur,...

Ainsi, le potentiel de logements est estimé à **environ 40 à 45 logements, ce qui correspond totalement aux besoins identifiés dans le projet politique** pour répondre aux besoins démographiques, et à la création de quelques résidences secondaires.

Ces éléments sont résumés dans le tableau suivant :

Zone du PLU	Superficie (ha)	Potentiel concerné par une autorisation d'urbanisme en cours de validité	Potentiel hors « coups partis » (potentiel résiduel)
Ub	0,13	0	2
Uc	2,92	4	13
Up	1,93	14	0
Up1	0,93	10	0
<b>SOUS-TOTAL</b>		28	15
<b>SOUS-TOTAL en prenant en compte la rétention</b>		28	10 à 13
<b>SOUS-TOTAL en envisageant le découpage de logements existants</b>		28	12 à 16
<b>TOTAL</b>		40 à 44	

## 2. Pour le développement économique

Le projet de la commune, en totale compatibilité avec le SCoT est de conserver le Val du Tignet dans sa vocation actuelle, à savoir une mixité d'activités économique de type tertiaire (commerces, services essentiellement). Le renforcement de ces fonctions pourra être réalisé notamment en partie est du secteur, sur des bâtiments de types artisanaux (scierie, garage ...) et leurs espaces de stockages, pour lesquels le projet de PLU permet une mutation vers des fonctions tertiaires comme sur le reste de la zone.

**Le potentiel de renouvellement urbain identifié pourrait donc être ici mobilisé, sur une surface totale de 1,3 ha en zone Ud.**

Le reste de la zone du Val du Tignet est plutôt dynamique et fonctionnel et s'il peut y avoir des changements d'activité au sein du bâti existant, il n'y est pas envisagé de grosse mutation ou renforcement même si cela n'est pas techniquement bloqué. L'habitat y reste par contre interdit dans le cadre de ce PLU (renouvellement urbain en partie ouest envisageable à l'échéance SCoT si les conditions sont réunies).

## Chapitre 4 : Comparaison entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé

Cette analyse permet de **comparer le projet de PLU avec le document actuellement opposable**, concernant le tracé de chaque type de zone, et les évolutions par grand type de zone (U, AU, A et N).

Le **cas des zones 2AU sera analysé de manière spécifique**, car ces zones étaient bien inscrites dans le projet d'origine, et donc dans la philosophie du PLU actuellement opposable (il est donc intéressant de les prendre en compte dans une logique de projet), mais sont de fait caduques depuis 2016 (9 ans après l'approbation du PLU) au regard de la loi ALUR, puisque jamais ouverte à l'urbanisation, ou objet d'acquisitions substantielles ou encore d'aménagements ou travaux. Il est donc intéressant de les retirer pour comparer objectivement les surfaces aujourd'hui mobilisables dans le PLU opposable et le projet de PLU révisé.

Enfin, il est important de préciser que les tableaux et cartographies ci-dessous **comparent la surface des zones et non le potentiel mobilisable à l'intérieur de ces zones ou encore la consommation foncière au sens du SCoT'Ouest**.

Différences de surfaces des zones entre le PLU actuellement opposable et le PLU révisé (ha)

Zone	Surfaces selon les zones du PLU (ha)		Différences de surfaces des zones entre le PLU actuellement opposable et le PLU révisé (ha)	
	PLU opposable	PLU révisé	Ecart avec 2AU	Ecart sans 2AU
U/AU	346,62	304,05	-42,57	-42,57
AU	5,83	0	-5,83	0
A	89,91	121,55	+31,64	+31,64
N	691,06	707,82	+16,76	+10,93
<b>TOTAL</b>	<b>1133,42</b>	<b>1133,42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

D'après cette analyse chiffrée brute, **le PLU révisé compte presque 50 ha de zones U et AU de moins que le PLU actuellement opposable**, et environ 43 ha si l'on considère les zones 2AU caduques, et classées automatique en zone N ou A (ici, exemple en zone N).



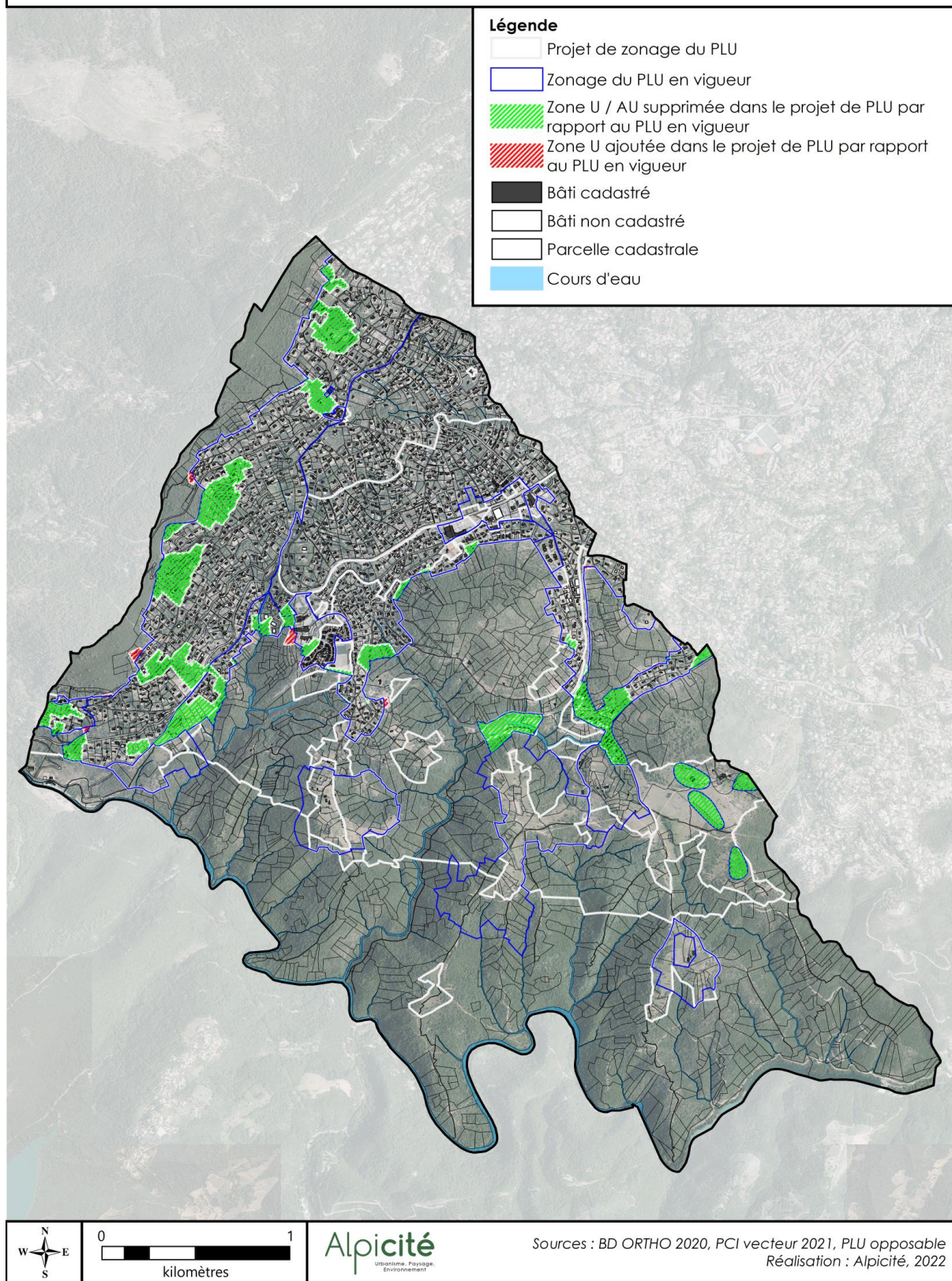
Les surfaces supprimées et ajoutées selon les zones sont détaillées sur le tableau suivant :

Surfaces des zones U/AU supprimées et ajoutées (ha)

	Zonage du PLU actuellement opposable		Zonage du PLU révisé	Différence (ha)
Zones U/AU supprimées	U	UA	Np	0,01
		UB	N	0,43
		UC	N	10,00
			Nep	0,11
			A	0,08
			Aha	3,91
			Ucp	Np
		N		5,56
		Aha		0,72
		UCpri	N	1,71
		UZb	N	0,84
	NI		2,93	
2AU		Ag	5,83	
Total				49,34
Zones U ajoutées	N		Up	0,52
			Up1	0,10
			Uep	0,31
			Ub	0,02
			Uc	0,03
Total				0,98

La carte suivante de spatialiser les évolutions du zonage.

### Comparaison entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé






On constate que le projet de PLU **réduit considérablement les zones U / AU par rapport au PLU en vigueur** :


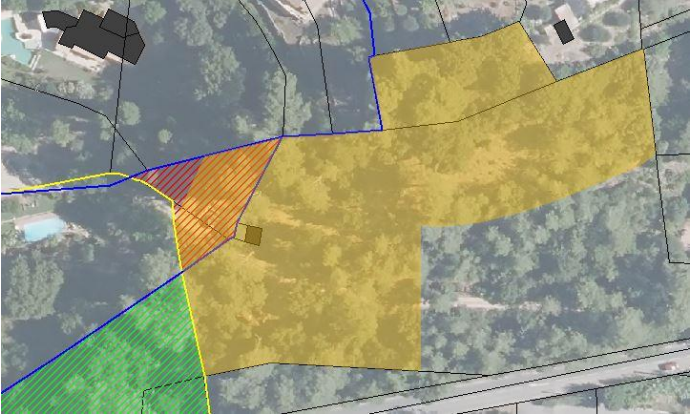

- Plus de 40 ha de zone U du PLU en vigueur ont été classées en zone A ou N dans le projet de PLU révisé ;
- Plus de 98 % des évolutions du zonage concernent une suppression de zone U et AU, en majorité des zones UCp transformées en zone naturelle ;
- 244,6 ha de zones U du projet de PLU sont classées en zone Up ou Up1, limitées à des annexes et extensions des constructions existantes, contre des zones constructibles précédemment ;
- Toutes les zones 2AU ont été retirées ;
- Le projet de PLU ne prévoit aucune zone en extension de l'urbanisation contrairement au PLU actuel.

Au contraire, **seulement 1 ha de zones U a été ajouté**. Aucune des zones U ajoutées par rapport au PLU en vigueur ne répond à une volonté d'extension de l'urbanisation. **Il s'agit uniquement d'ajustements techniques aux marges du zonage.**



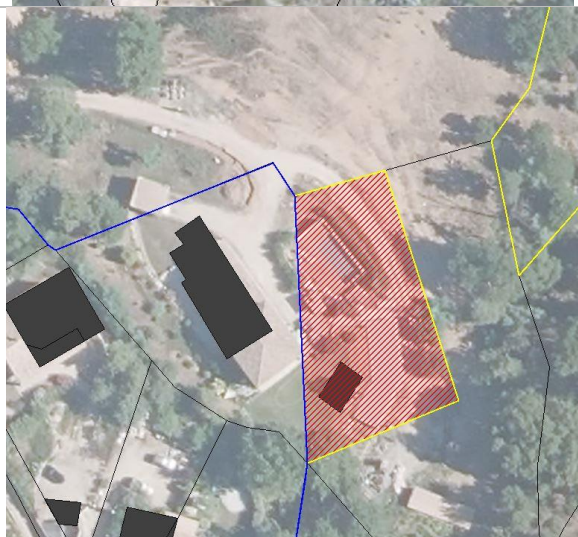
**Cela concerne notamment plusieurs constructions ou petits bouts de parcelles coupés car en limite de zone rouge du PPRif, sans prendre en compte la logique d'enveloppe urbaine. Or le PPRif n'y interdit pas les extensions et annexes, ce qui ne justifie donc pas d'exclure ces espaces de la zone U dans la logique poursuivie par la municipalité, à savoir le traitement équitable des pétitionnaires (le PPRif s'y appliquera bien).**





Chaque ajout de zone U est justifié dans le tableau suivant *(le tracé du cadastre fait foi, les orthophotographies pouvant être décalées du fait de la correction liée au relief)* :

Motifs justifiant du classement de certaines parcelles en zone U	Zone du PLU en vigueur	Zone du projet de PLU	Superficie (ha)	Localisation de la modification <i>(en bleu : zonage du PLU en vigueur ; en jaune : zonage du projet de PLU révisé ; en hachuré rouge : zones U ajoutées)</i>
Ajustement pour intégrer l'ensemble du bâtiment d'habitation existant à la zone U	N	Up	0,036	

<p>Ajustement pour intégrer l'ensemble du bâtiment d'habitation existant à la zone U</p>	<p>N</p>	<p>Ua</p>	<p>0,004</p>	
<p>Intégration d'un permis de construire en cours de validité (en orange sur la carte à droite et en zone U du PLU actuellement opposable) ; le tracé de la zone U du projet de PLU suit le tracé des parcelles pour une meilleure cohérence</p>	<p>N</p>	<p>Up</p>	<p>0,065</p>	
<p>Intégration de l'annexe au bâtiment d'habitation existant en zone U</p>	<p>N</p>	<p>Up</p>	<p>0,039</p>	



Intégration du parking et de l'espace public (espaces artificialisés) à proximité de la Mairie afin d'en faciliter la gestion. Aucun caractère de zone naturelle	N	Uep	0,309	
Ajustement pour intégrer l'ensemble du bâtiment d'habitation existant à la zone U (logique zone rouge PPRif expliquée en introduction)	N	Ub	0,009	
Intégration des annexes au bâtiment d'habitation existant (y compris la piscine - logique zone rouge PPRif expliquée en introduction)	N	Up1	0,098	

Tracé ajusté à la limite de parcelle	N	Uc	0,008	
Tracé ajusté à la limite de parcelle	N	Uc	0,026	
Intégration d'un bâtiment d'habitation existant et compris au sein de l'enveloppe urbaine (logique zone rouge PPRif expliquée en introduction)	N	Up	0,249	
Intégration du jardin du bâtiment d'habitation existant à la zone U. Ce jardin fait partie du lotissement d'origine	N	Ub	0,009	



Intégration d'un bâtiment d'habitation existant et compris au sein de l'enveloppe urbaine	N	Up	0,132	
<b>TOTAL</b>			<b>0,98</b>	

Il faut également mettre en avant que toutes les zones urbaines du projet de PLU ne sont pas forcément constructibles (assez largement l'inverse d'ailleurs). Pour rappel, seules les extensions et annexes sont autorisées en zone Up / Up1. De nombreux terrains sont également concernés par des prescriptions de protection (coteau sensible, restanques, EBC, TVB...).

Ainsi, **seuls 5,9 ha sont constructibles** (ceci incluant le renouvellement urbain) dans le projet de PLU.

Une analyse proposée dans l'état initial de l'environnement a permis d'estimer le potentiel mobilisable du PLU actuellement opposable, qui s'élève à **plus de 60 ha**, en excluant donc les zones 2AU caduques.

**Ainsi, le projet de PLU propose un potentiel constructible très largement inférieur à celui du PLU en vigueur.**

#### **Conclusion :**

Le projet de PLU révisé est donc nettement plus vertueux que le PLU en vigueur.





# PARTIE 6 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



# Chapitre 1 : Résumé non-technique

## 1. Introduction

L'introduction est composée de deux chapitres :

### Chapitre 1 : Le Plan Local d'Urbanisme, outil de planification urbaine

Ce premier chapitre présente les plans locaux d'urbanisme, avec une chronologie des lois ayant permis la création puis l'évolution de ces documents à portée réglementaire, les objectifs poursuivis à travers la mise en œuvre de PLU, et la procédure d'évaluation environnementale, qui est obligatoire pour le PLU du Tignet, le territoire de la commune comprenant un site Natura 2000. Ce chapitre présente enfin le contenu du PLU, codifié par le code de l'urbanisme, en reprenant les articles de ce dernier.

### Chapitre 2 : La procédure de révision générale du PLU

Le chapitre 2 de l'introduction a pour but de présenter les principaux objectifs visés à travers la révision du PLU du Tignet, détaillés dans la délibération de prescription n°2014.061 en date du 29 septembre 2014 et complétés par délibération n°2021.051 en date du 15 décembre 2021.

Il est également rappelé que la révision générale du PLU du Tignet a fait l'objet d'un premier arrêt en 2019 et que, suite notamment à des avis défavorables sur le projet, le dossier a été mis en attente. En 2021, la nouvelle municipalité élue a relancé la procédure au stade du PADD.

Enfin, les principales étapes de la procédure de révision générale d'un plan local d'urbanisme sont schématisées.

## 2. Partie 1 : Diagnostic territorial

### Chapitre 1 : Contexte géographique, administratif et réglementaire

Le chapitre 1 présente le contexte géographique de la commune du Tignet, le contexte administratif et le contexte réglementaire territorial.

#### Contexte géographique :

Le Tignet est située à l'extrémité Ouest du département des Alpes-Maritimes, à environ 20 minutes de Grasse et une heure de Nice, préfecture du département, et est la porte d'entrée du Pays de Grasse. La commune est traversée par la route départementale 2562 permettant de rejoindre la commune de Grasse.

#### Contexte administratif :

La commune fait partie de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, du département des Alpes-Maritimes (06) et de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG).

#### Contexte réglementaire :

Le plan local d'urbanisme de la commune du Tignet doit être compatible ou prendre en compte différents documents supra-communaux et législations.

Il doit être compatible avec :

- **Le schéma de cohérence territorial (SCoT'Ouest)**, approuvé le 20 mai 2021. Celui-ci a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, approuvée le 27 janvier 2022. Le SCoT est analysé point par point. Il est alors indiqué quelles prescriptions s'appliquent sur le territoire du Tignet et avec lesquelles le PLU doit démontrer sa compatibilité ;

- **Le Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse (2017-2022)**, adopté le 15 décembre 2017. Établi sur la période 2017-2022, celui-ci a été prorogé. L'analyse se base donc sur le PLH 2017-2022 et s'attache à montrer les biais ainsi que les conséquences liées à sa prorogation. Dans le contexte présenté, le PLH même prorogé semble difficilement applicable au territoire du Tignet car se heurtant dans un rapport de compatibilité aux prescriptions du SCoT, document de rang supérieur. **La production de logements prévue par le PLU du Tignet doit donc s'appuyer sur la prescription du SCoT'Ouest et non sur le PLH prorogé.** Il est également considéré que le PLU du Tignet n'a pas à prolonger la dynamique de création de logements sociaux, ayant déjà répondu dans un rapport aux objectifs du PLH 2017-2022, ce qui va totalement rester dans le cadre de la compatibilité pour les 2 prochaines années. Toutefois, **sur la temporalité SCoT, le PLU du Tignet peut tout à fait intégrer le futur PLH**, et éventuellement des objectifs de logements sociaux à travers le renouvellement urbain envisagé par le SCoT à échéance 2040 ;
- **Le plan de déplacement urbain (PDU)**, approuvé le 28 juin 2019. Les enjeux et objectifs, ainsi que les grands axes sont présentés ;
- **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027**, approuvé le 21 mars 2022. Sont présentées les orientations fondamentales du SDAGE ;
- **Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée**, approuvé le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027. Sont présentés les objectifs du PGRI. Le PGRI ne classe pas la commune du Tignet comme faisant parti de territoires à risque : ce de fait, la commune n'est pas concernée par des objectifs et dispositions pour les territoires à risque important d'inondation (TRI) ;
- **La directive territoriale d'aménagement (DTA)**, approuvée par décret interministériel en Conseil d'Etat le 02 décembre 2003. Elle est théoriquement intégrée dans le SCoT. Elle définit : Les orientations pour l'aménagement et le développement du Moyen Pays (dont fait partie la commune du Tignet) ; les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ; ainsi que les secteurs urbanisés et leur extension. Les orientations de chacun de ces axes sont présentées.

Le PLU doit également prendre en compte :

- **Le plan climat énergie territorial (PCET) Ouest 06**, adopté en décembre 2013. Les objectifs ainsi que les grands axes sont présentés. A noter que les PCET ont évolué vers les PCAET. Le PCAET de l'Ouest 06 est actuellement en cours d'élaboration ;

Au niveau de la réglementation nationale, la commune est située en zone de montagne. Le PLU doit démontrer sa compatibilité avec la **loi « Montagne »** n° 85-30 du 9 janvier 1985 modernisée » par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016.

Sur la commune, les abords de la **route départementale RD 2562, classée route à grande circulation**, sont concernés par la **Loi Barnier** (loi n° 95.101) du 2 février 1995 et par **l'amendement Dupont** (Articles L 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme) qui limitent la constructibilité aux abords de cet axe. Etant donné la très forte urbanisation du territoire le long de cette route, peu d'espaces sont concernés par le principe d'inconstructibilité, hormis en entrée ouest de la commune.

Enfin, **9 servitudes d'utilité publique (SUP)** s'appliquent sur le territoire :

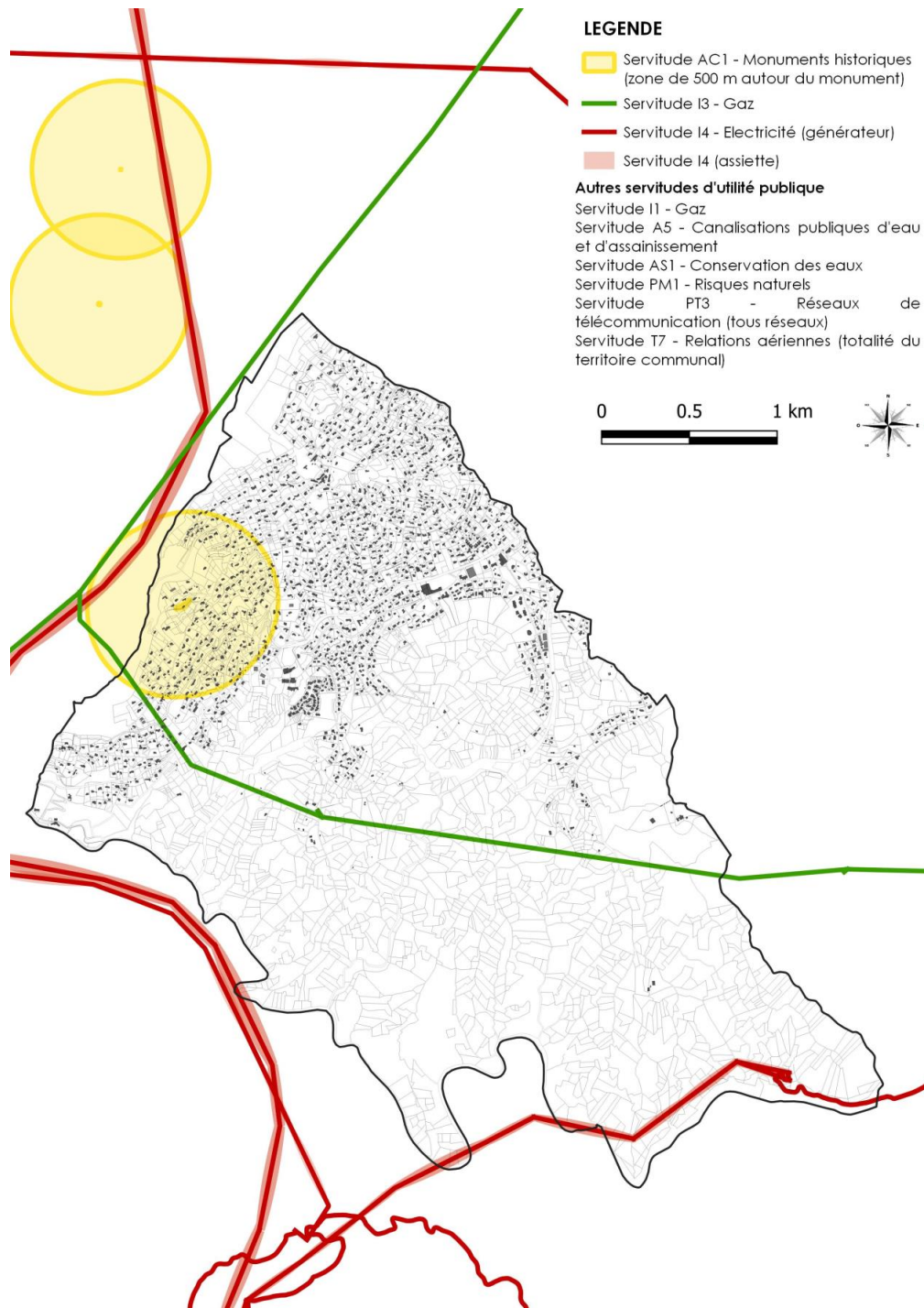
- **A5** – Canalisations publiques d'eau et d'assainissement ;
- **AC1** – Monuments historiques ;
- **AS1** – Conservation des eaux ;
- **I1** – Maitrise de l'urbanisation ;
- **I3** – Transport de gaz ;



- **I4** – Électricité ;
- **PM1** – Risques naturels ;
- **PT3** – Réseaux de télécommunication ;
- **T7** – Relations aériennes.

Ces SUP sont annexées au PLU.

#### Servitudes d'utilité publiques sur la commune du Tignet



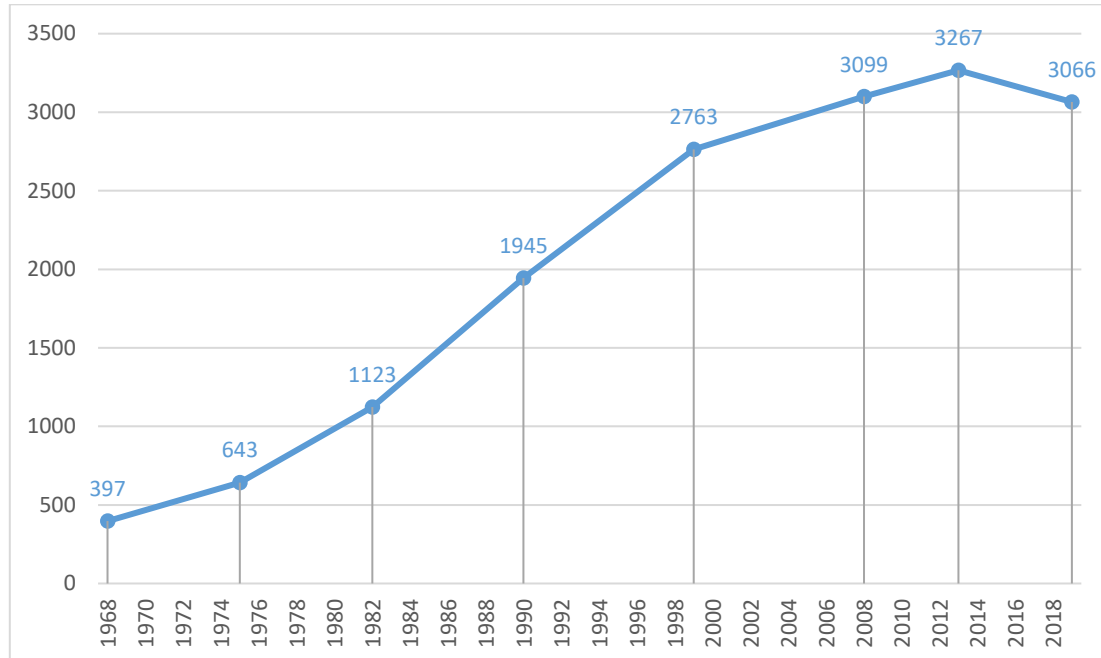
Source : Géoportail de l'Urbanisme, Open Data GRT Gaz

## Chapitre 2 : Dynamique démographique, économique et immobilière du territoire

### Dynamique démographique :

En 2019, Le Tignet compte **3 066 habitants**. En 50 ans, la commune est passée de 397 habitants en 1968 à 3066 en 2019 (multiplication par un facteur 8).

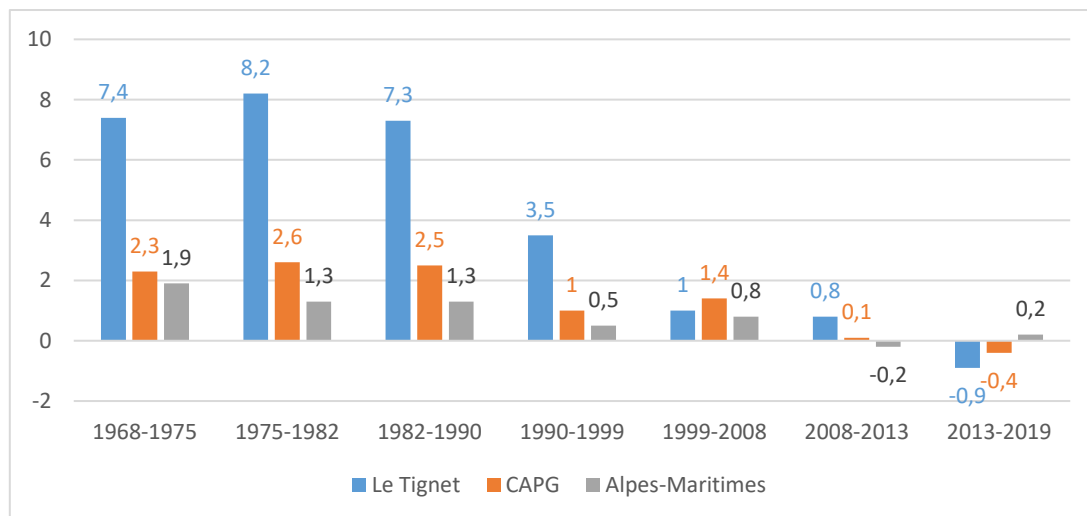
Évolution de la population entre 1968 et 2019 en nombre d'habitants, Le Tignet



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Sur la commune du Tignet, on remarque que c'est le **solde migratoire qui influe en très grande partie les évolutions démographiques observées**. Avec des soldes migratoires importants, c'est donc l'attractivité de la commune pour de nouveaux habitants venus se loger et travailler dans le pays grassois qui lui a permis de se développer, tandis que le solde naturel restait nul ou négatif. C'est un système de croissance que l'on retrouve pour de nombreuses communes du territoire (Peymeinade, Cabris, Auribeau-sur-Siagne, Grasse...).

Évolution du solde migratoire entre 1968 et 2019, Le Tignet, CAPG, Alpes-Maritimes, en %

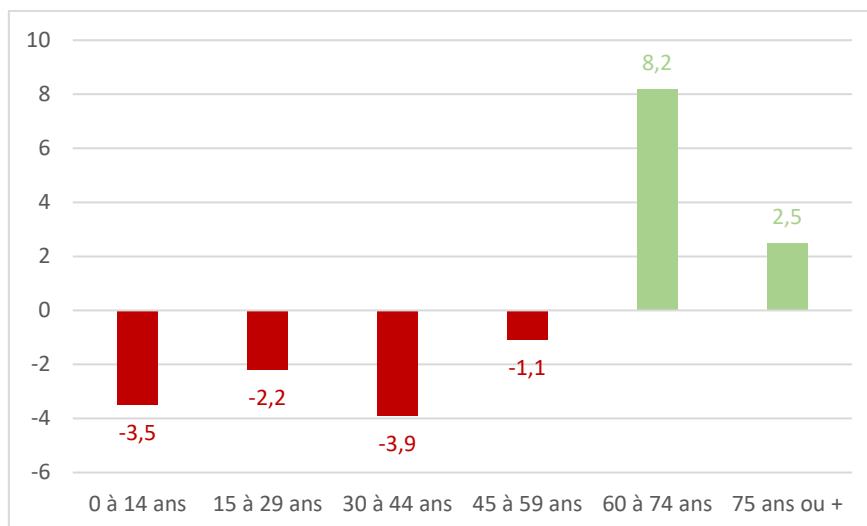


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

Cependant, aujourd'hui, cette dynamique ne fonctionne plus comme le démontre la diminution du solde migratoire sur la commune. La dynamique était portée par la **capacité d'accueil du territoire qui arrive aujourd'hui à saturation** (problématique du modèle urbain extensif, prix de l'immobilier très élevés, confrontation avec les zones à risques, les enjeux environnementaux, etc.).

En plus de connaître un essoufflement de sa dynamique démographique, la commune du Tignet est également **vieillissante**. L'évolution de la situation communale entre 2008 et 2019 montre nettement que les 59 ans et - sont moins représentés en 2019 qu'en 2008 (notamment les 0-14 ans et les 30-44 ans), *a contrario* des personnes de plus de 60 ans et plus.

Évolution des âges de la population entre 2008 et 2019, en %



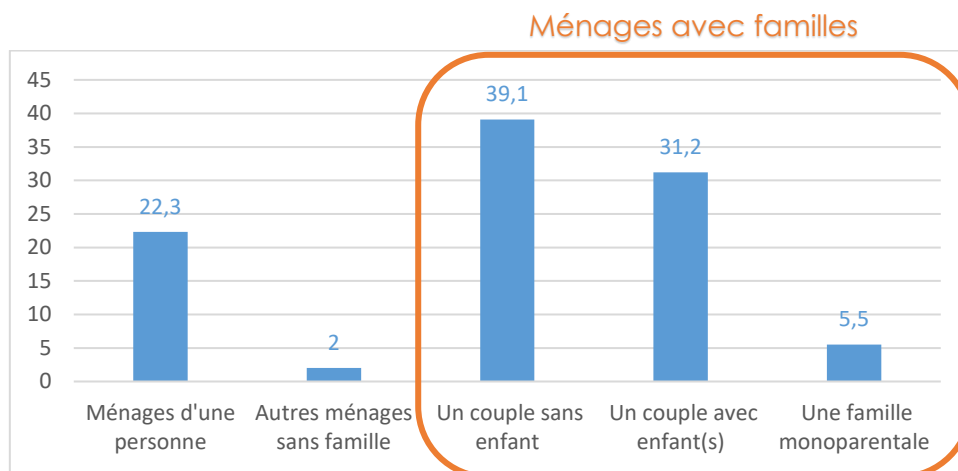
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

#### Évolution des ménages :

La population communale est **dominée par les couples** :

- Sans enfant à 39,1 % ;
- Avec enfant(s) à 31,2 %.

Ménages selon leur composition en 2019, Le Tignet, en %



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

On note que la part des couples avec enfant(s) a largement diminué (-7 points), ce qui peut s'expliquer par :

- L'installation de personnes âgées sans enfants ou du moins ne vivant plus avec eux ;
- L'arrivée massive de familles avec jeunes enfants (ou ayant eu leurs enfants après être installés) durant les années 2000 : les « enfants » aujourd'hui jeunes adultes quittent le foyer familial pour les études supérieures ou pour travailler ;
- Le fait que peu de nouvelles familles ou jeunes couples s'installent, au regard de la disponibilité foncière, du prix du foncier ... alors que les logements existants sont eux encore occupés par des familles dont les enfants ont quitté le logement familial ;
- L'augmentation de la monoparentalité qui est un phénomène national.

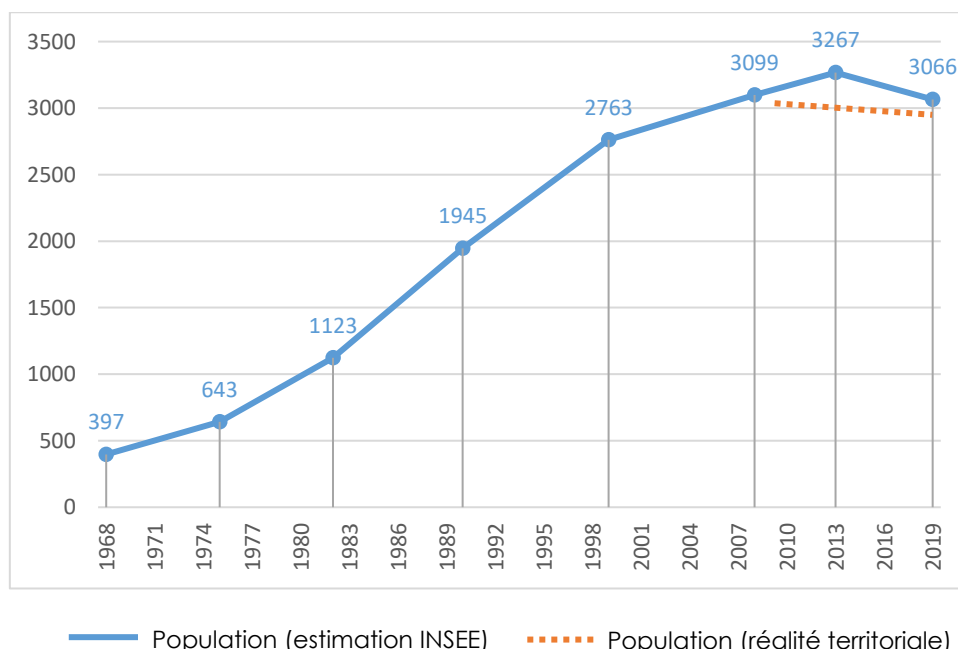
En ce qui concerne la taille des ménages, le **nombre d'occupants par ménage est de 2,37**, un chiffre supérieur aux moyennes intercommunale, départementale et nationale, et à corréler avec la structure de la population communale.

La **répartition des ménages est déséquilibrée** entre nouveaux arrivants et résidents de longue date puisque moins de 10 % des ménages résident dans la résidence principale depuis moins de deux ans contre plus de 62 % qui y résident depuis 10 ans ou plus.

Le **revenu moyen des ménages sur la commune est plus élevé** que le revenu moyen départemental, régional ou national.

**Toutefois, l'ensemble de ces données sont toutefois à relativiser.** En effet, un recensement a eu lieu sur le territoire en 2018, donnant le chiffre de 3063 habitants sur la commune. Ce que l'on peut penser à la lecture de ce dernier recensement est que les **projections réalisées les dernières années étaient un peu trop ambitieuses par rapport à la réalité observée** (ce qui a d'ailleurs influencé le PLH) sur la commune et que la **tendance a probablement été beaucoup plus lissée**, avec une population qui a certes surement atteint les 3150 habitants avant de décroître légèrement sur une base de desserrement des ménages.

Évolution de la population entre 1968 et 2019 en nombre d'habitants, Le Tignet



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales, commune du Tignet



Ce **potentiel déclin est donc à relativiser** (notamment au regard du maintien des effectifs scolaires) et la commune méritera d'être analysée sur une tendance longue probablement plus représentative de l'attrait du territoire pour les populations.

On peut penser que cette **tendance au desserrement risque de se prolonger** au regard de la structure départementale par exemple (2,1 pers/ménage).

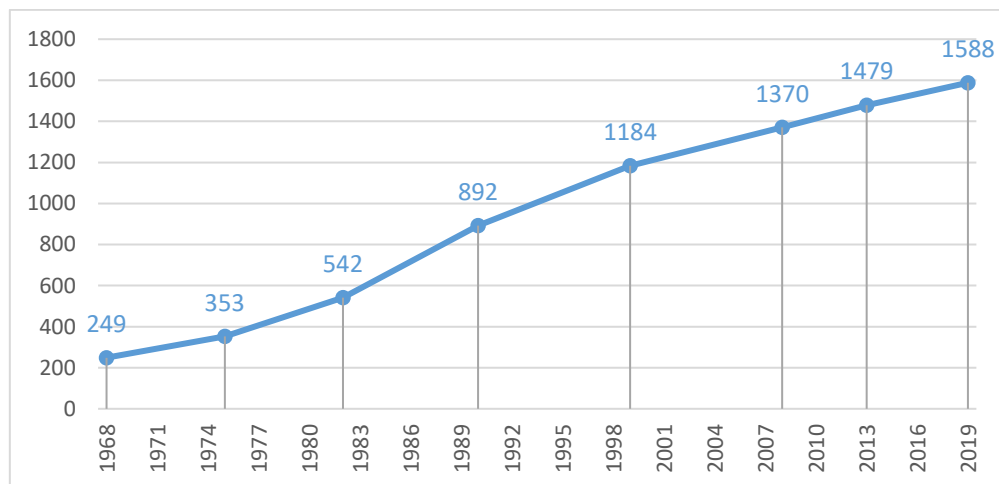
Dernier point, la municipalité note tout de même un frémissement au niveau du **réinvestissement par des familles souvent avec enfants de certains logements** qui étaient occupés par des personnes âgées / personnes seules, ce qui est à prendre en compte dans le tendanciel pour les prochaines décennies. Ce phénomène n'apparaît pas encore dans les données INSEE.

#### Habitat et logement :

**Le Tignet comptabilise 1588 logements en 2019 pour 1292 ménages.**

Le **rythme de croissance du nombre de logements** sur la commune est **continu et très soutenu**, malgré la stagnation de la population sur les dernières années. Cela est à mettre en lien avec le desserrement des ménages observé sur la commune depuis les années 2000, avec donc un besoin de plus de logement pour une population équivalente voire en baisse.

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique entre 1968 et 2019, Le Tignet



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

Les **résidences principales sont majoritaires** (81,4 % du nombre total de logements), et leur proportion a largement augmenté depuis 1968. Par ailleurs, la commune **compte 91 logements vacants en 2019, soit 5,7% du parc, ce qui est un taux correct**.

En outre, le parc de logements est fortement marqué par les **logements de taille importante** ; la construction de nouveaux logements est par ailleurs toujours orientée vers de grands logements.

En ce qui concerne les logements sociaux, la commune en compte 77 en 2021. **Elle ne possède aucune obligation de production de logements locatifs sociaux.**

Enfin, le **marché immobilier est relativement onéreux**, bien qu'inférieur à la moyenne observée à l'échelle du département des Alpes-Maritimes.

#### **En conclusion :**

**Le Tignet apparaît comme une commune capable d'attirer les populations et de les retenir** au vu du faible turn-over observé précédemment, ce qui est **à la fois un atout, mais aussi une vraie difficulté dans cette dernière période** avec un vieillissement de la population, corrélée à une baisse de la démographie, qui n'a pas été compensée par le solde migratoire. **Ce cycle est peut-être en train de s'inverser, avec la mise sur le marché de logements par des personnes**

**âgées notamment, ce qui va réalimenter doucement et de manière organique le territoire en famille avec enfants** (avec d'autres enjeux de réhabilitation etc.). **Ce phénomène** qui n'en est qu'au point de départ **ne devra pas être surévalué** dans le projet de territoire pour ne pas non plus risquer une forme de désertification des équipements et notamment de l'école.

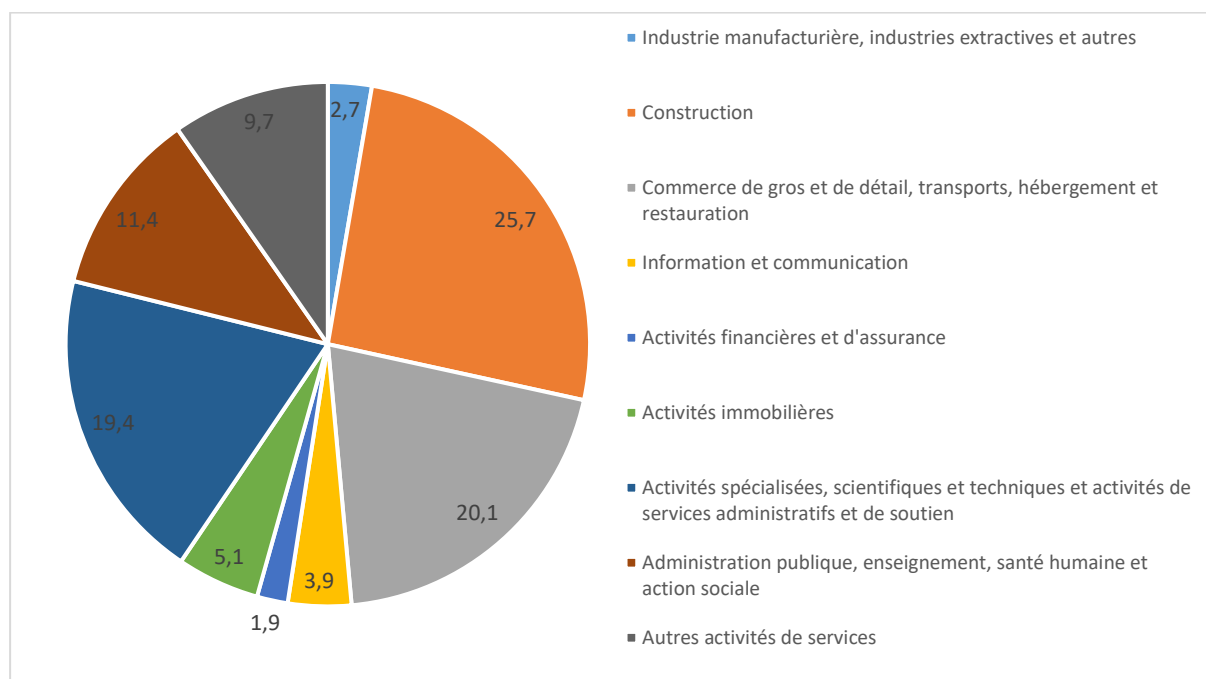
#### Activité, emploi et économie :

En 2019 sur la commune, les **personnes actives** (actifs ayant un emploi et chômeurs) sont **dominantes**. Le **taux de chômage est faible**, ce qui n'est pas surprenant pour Le Tignet par rapport aux autres territoires : structurellement, la commune n'est pas « adaptée » aux personnes sans revenus (prix de l'immobilier élevés, nécessité d'utiliser et d'entretenir au moins une voiture, dépenses de déplacements, absence de structures, etc.). Cependant, ce taux de chômage tend à légèrement augmenté entre 2008 et 2019.

Le Tignet **compte plus de retraités** que les territoires de comparaison, en corrélation avec sa population vieillissante, et au contraire moins d'étudiants (aucun équipement scolaire de niveau supérieur sur la commune).

Le **tissu économique** est donc porté prioritairement par les établissements de « **construction** » mais également de « **commerce, transports et services divers** » et de « **activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien** ».

Etablissements par secteur d'activité en 2019, Le Tignet, en %



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2021.

En termes d'emplois, c'est le domaine du « commerce, transport et services divers » qui génère le plus d'emplois sur la commune, ce qui est à mettre en lien avec les secteurs économiques présents sur la commune et notamment la zone économique du Val du Tignet. Le Tignet ne polarise pas les emplois, en particulier à forte qualification.

La répartition entre les actifs du Tignet travaillant sur et en dehors de la commune est assez déséquilibrée. En effet, seulement 18% de la population travaille sur la commune du Tignet contre 82% qui travaille dans une autre commune. **La commune n'est pas polarisante en matière d'emplois**, ce qui a des **impacts sur les modes de vie, la place de la voiture en ville, la vie du village, les dépenses des foyers, etc.**

En **termes d'agriculture, l'activité est peu présente sur le territoire du Tignet**, qui compte peu d'exploitations et de terres agricoles déclarées au registre parcellaire graphique (RPG). Les espaces agricoles sont répartis sur Grange Neuve, Plan Pinet et Peyloubier. Au-delà des

données déclaratives du RPG, on constate sur le terrain la présence d'autres terres à vocation agricole, qui étaient notamment classées en zones agricoles dans le PLU en vigueur. Certaines terres agricoles abandonnées et aujourd'hui en friche peuvent également présenter un potentiel intéressant.

**Concernant le tourisme, Le Tignet ne compte pas de sites touristiques mais s'inscrit dans un territoire intercommunal où la promotion touristique est mise en avant.** La commune dispose également d'éléments favorisant le tourisme comme par un sentier de Grande Randonnée 51. La commune compte très peu d'hébergements touristiques.

#### Les équipements et services :

La commune compte **plusieurs équipements de différents types** (équipements scolaires, sportifs, culturels, sanitaires et de santé), qui par leur nombre et taille **répondent globalement aux besoins des habitants**. La commune souhaite toutefois faire évoluer certains de ces équipements, notamment en lien avec l'augmentation de la population et des besoins. Ces équipements sont principalement **concentrés dans le quartier de l'Istre**.

## 3. Partie 2 : Etat initial de l'environnement

### Chapitre 1 : L'environnement naturel

#### Environnement physique :

Le territoire de la commune du Tignet est caractérisé par un **relief contrasté** comprenant le col de Cabris, de Castelaras et du Plan du Content, en passant par le Val du Tignet et le vallon de Sant Peire puis en passant par le plateau vallonné au sud-est de la commune puis enfin allant jusqu'à la vallée de la Siagne. L'altitude est comprise entre 44 m dans la vallée de la Siagne et 600m au niveau du quartier de la Cadenière.

D'un point de vue géologique, la commune se situe **entre les plateaux calcaires des Préalpes** située entre 500 à 1000 m d'altitude et une **dépression mamelonnée qui emprunte la vallée de la Siagne**. La tectonique locale est monoclinale, c'est-à-dire qu'il s'agit d'un empilement de terrain de plus en plus récents allant du Nord au Sud.

Concernant l'hydrographie du territoire communal, celui-ci est traversé par le **canal de la Siagne provenant de la Siagne** qui traverse également la commune. Le canal de la Siagne permet d'alimenter en eau potable les pays grassois et cannois.

Concernant les risques naturels, Le Tignet est concerné par **différents risques** :

- Le **risque d'incendie de feu de forêt**. A ce titre, la commune est couverte par une PPRif (Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt) approuvé le 29 mars 2001 et révisé le 04 juin 2007. Il définit 3 zones de risque règlementées ;
- Le **risque mouvement de terrain**. On notera qu'une étude géologique et géotechnique réalisée par le CETE a permis d'évaluer l'aptitude des sols à la construction, de très bonne à nulle (zones de risque mouvement de terrain) ;
- **L'aléa retrait-gonflement des argiles**. Les zones urbanisées sont concernées par des niveaux d'aléa moyens à forts ;
- Le **risque d'inondation**. A ce titre, la commune est concernée par deux PAPI (Programme d'Action de Prévention des Inondations) ;
- Le **risque de séisme** de niveau modéré ;
- Le **risque d'émanation de radon** de niveau fort.

En termes de **risques technologiques, la commune est peu concernée**. Elle compte toutefois une installation classée pour la protection de l'environnement - ICP (non Seveso), et est

concernée par un risque lié à la présence de canalisations de matières dangereuses (faisant l'objet d'une SUP I1/I3).

#### Occupation des sols :

L'occupation du sol sur la commune du Tignet est **dominée par des espaces forestiers et milieux semi-naturels** représentés avec près de 740 ha de surface. **100 % de la forêt est de propriété privée**, qui ne relève donc pas du régime forestier.

On retrouve ensuite les **espaces artificialisés** qui représentent plus de 300 ha constitués d'un tissu peu dense.

Les **terres agricoles** ne représentent quant à elles que 50 ha.

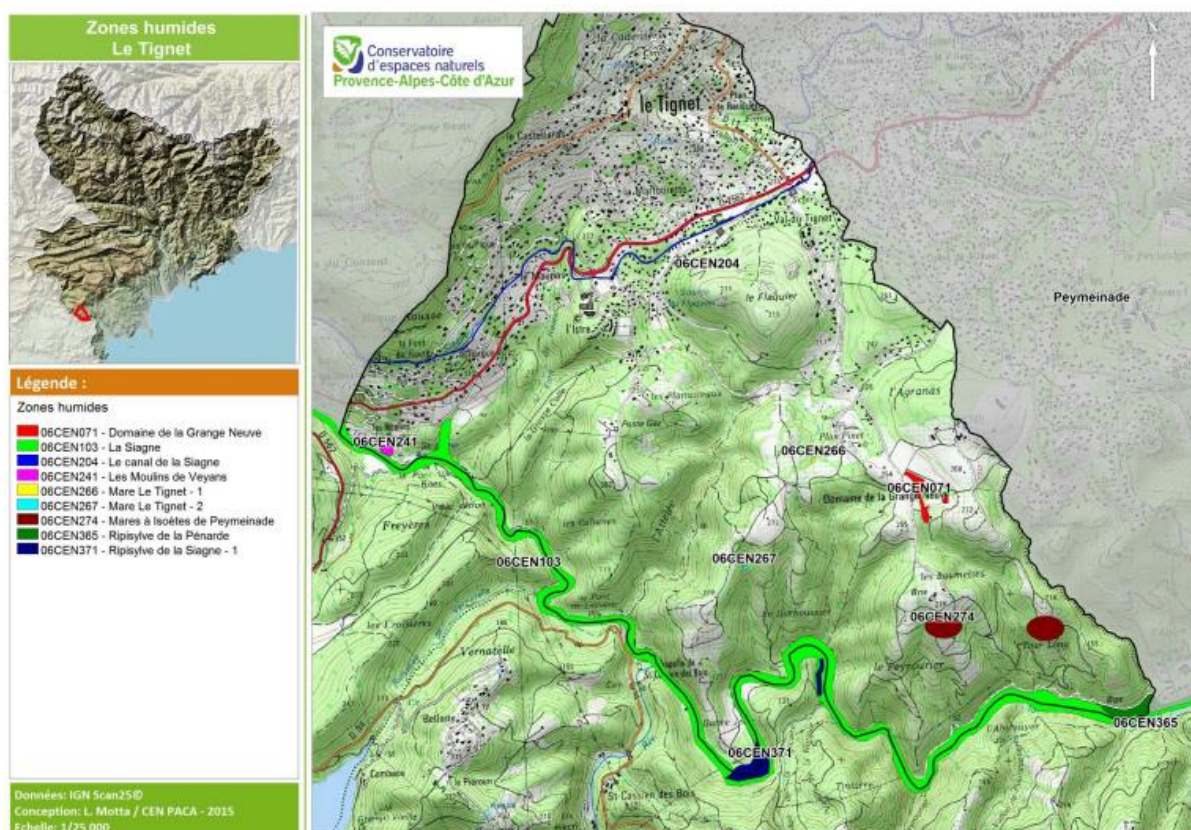
#### Analyse écologique du territoire :

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. La commune du Tignet est concernée par une **ZNIEFF de type I « Charmaies, Gorges de la Siagne et de la Siagnole »**.

On retrouve **1 site Natura 2000** qui est présent sur son territoire, la **ZSC (Zone Spéciale de Conservation) des Gorges de la Siagne**.

La commune est également concernée par la présence de **zones humides**, qui occupent plus de **48 ha**, et dont la plus importante est celle de la Siagne.

#### Zones humides sur la commune du Tignet



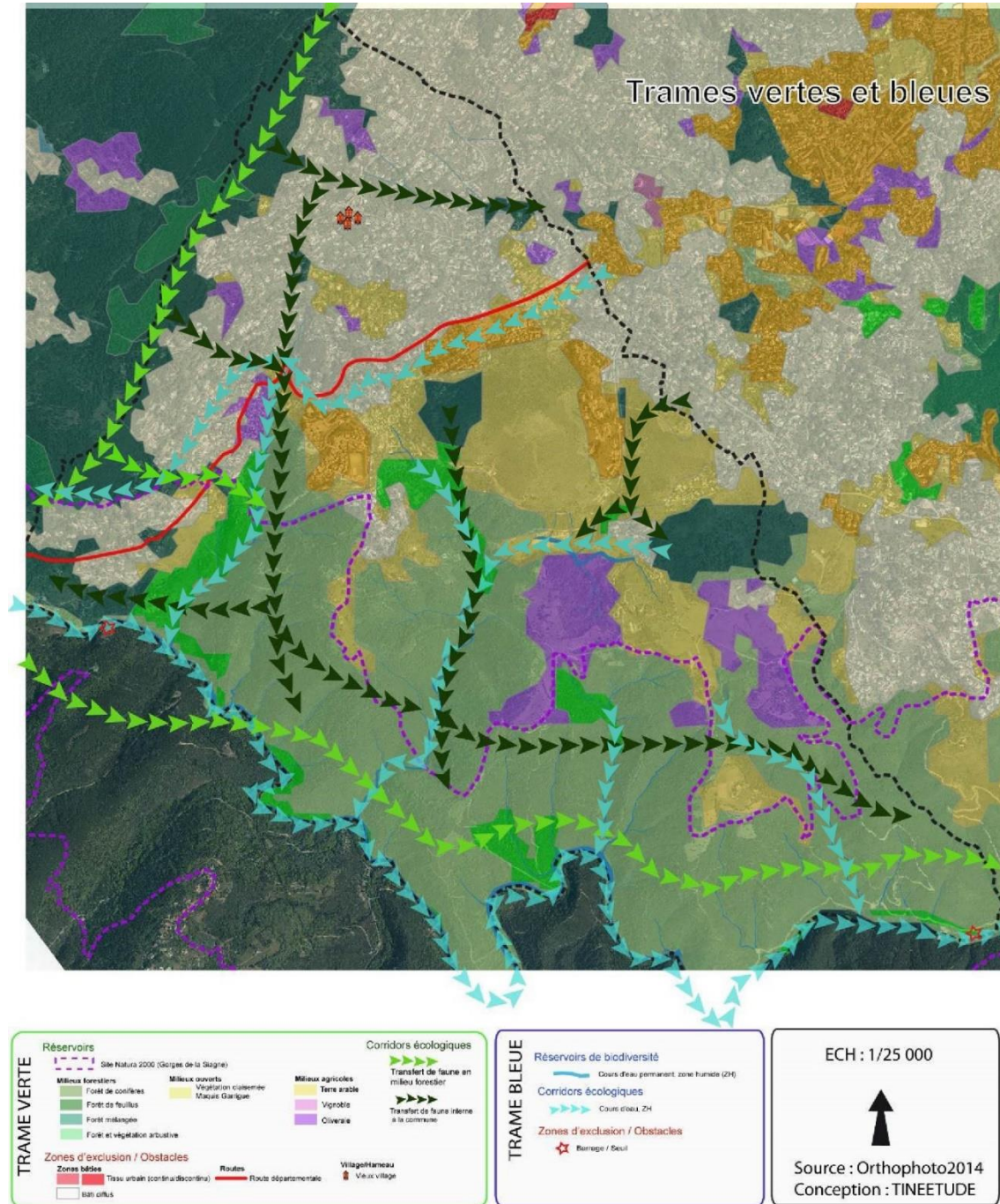
Source : Inventaire départemental des zones humides (2014-2015), Conservatoire d'espaces naturels PACA

Les données faunistiques et floristiques révèlent la présence de **nombreuses espèces patrimoniales et/ou protégées**, avec un fort taux d'endémisme. Ce patrimoine est fragile et certaines espèces sont fortement menacées. Les orientations d'aménagement du territoire



communal devront prendre en compte les enjeux de conservation de la biodiversité dans le respect des réglementations en vigueur.

La conservation de cette biodiversité dépend fortement du **maintien des fonctionnalités écologiques**. Il apparaît donc nécessaire de stopper l'urbanisation diffuse afin de préserver la **trame verte et bleue** identifiée sur le territoire, se basant sur le SRCE, le SCoT et une analyse réalisée à l'échelle communale.



Cartographie des fonctionnalités écologiques du territoire du Tignet

## Chapitre 2 : Environnement humain

### Histoire de la commune :

Le nom de la commune du Tignet provient de « Castrum de Antinhaco », nom du camp romain qui couronnait la crête de la commune pour prendre, petit à petit le nom du Tignet. On retrouve sur la commune des ligures qui sont des enceintes préhistoriques constituées de remparts. La commune du Tignet est marquée par différentes périodes allant de l'époque romaine à la période des comtes de Provence.

La première et la seconde guerre mondiale ont eu un impact sur la commune puisqu'elles ont entraîné une diminution de la population. A la fin des années 1950, la tendance change et la population a augmenté passant de 400 habitants en 1968 pour arriver aujourd'hui à plus de 3000 habitants. A cette époque, la ville s'étend de manière très restreinte à l'extérieur des remparts. Les hameaux sont quant à eux constitués. Entre 1830 et 1945, de nouveaux axes sont créés et l'urbanisation commence à s'étendre hors des limites du centre-bourg, notamment au Nord où le groupe scolaire est édifié en 1901. A partir des années 1970, la commune s'étend sous forme d'habitat pavillonnaire dispersé, principalement à l'est et à l'ouest. En 1993, un contournement est créé au sud du centre-bourg.

### Analyse paysagère :

A l'échelle du département des Alpes-Maritimes, la commune du Tignet appartient à l'entité paysagère « Les collines » et en est une des portes d'entrée.

A l'échelle de la commune, deux unités locales paysagères ont été identifiées, à savoir « le bassin de la Siagne » situé entre le massif du Tanneron et le bord du plateau de Valbonne et « le Piémont » composé de couches de calcaire dur.

La commune compte des éléments géographiques qui constituent les **repères et visuels du paysage du Tignet** que sont les crêtes et adret des Préalpes d'Azur, le plateau du Val du Tignet, les collines centrales du Tignet, le plateau de Grange Neuve et la vallée de la Siagne.

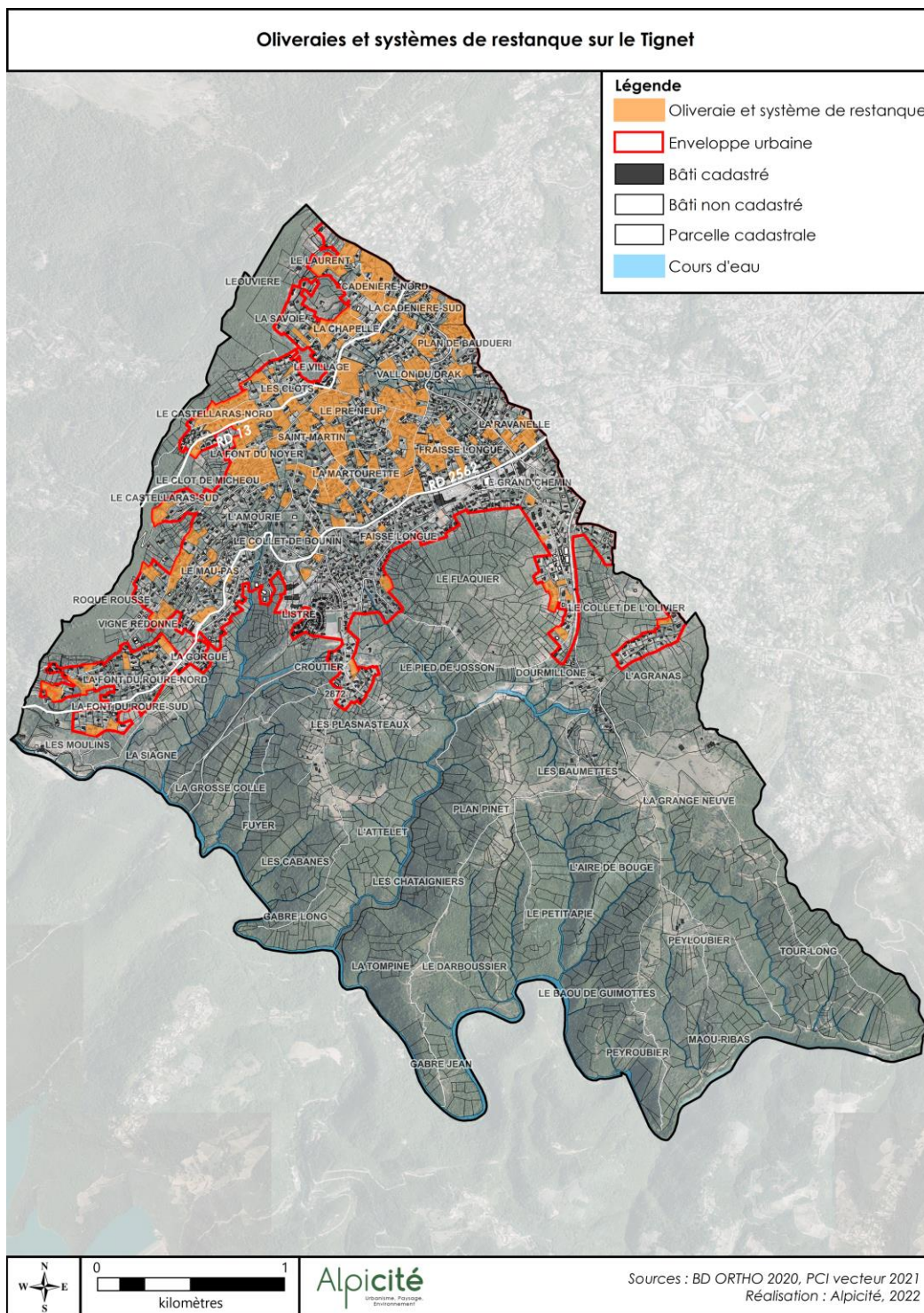
On peut distinguer sur la commune du Tignet **10 unités paysagères** qui sont les suivantes :

- **Le vieux village du Tignet**, composé de rues étroites dans lequel on retrouve une ambiance chaleureuse véhiculée par la couleur des façades et la végétation présente. Ce village provençal est reconnaissable par ses façades colorées et ses murets en pierre sèche typique de la région ;
- **Le quartier de l'Istre**, composé d'équipements communaux et de résidences individuelles ou collectives est quant à lui un quartier fonctionnel ;
- **Le Val du Tignet** est découpé en deux sous unités, à savoir l'entrée de ville et le hameau. L'entrée de ville est composée de commerces et d'artisans, des friches sont également présentes. Le Hameau est composé principalement de résidences, on retrouve également une église ;
- **Les Adrets** est composé d'unité paysagère est homogène, le secteur est caractérisé par des maisons construites de manière dispersées sur l'ensemble du territoire. On retrouve également sur cette unité des espaces verts. Cette unité est composée de 6 sous-unités : la Cadenière, le Plan de Baudueri, le Castellaras, la Martourette, le Bas de Pique, le Maupas ;
- **Les Veyans**, caractérisé par une végétation verdoyante, une ambiance très boisée et la présence du canal de la Siagne sillonnant dans le quartier ;
- **Les moulins des Veyans**, située au Sud de la commune, est un secteur excentré du reste du village sur lequel on retrouve des espaces naturelles et cultivés ;
- **Les quartiers collinaires**, secteur beaucoup plus hétérogène composé de quartiers plus ou moins denses. Ce secteur est composé de 4 sous-unités : le Flaquier, les Planasteaux, le plan Pinet et les Beaumettes ;
- **Le domaine de Grange neuve** est un secteur ouvert composé de prairies. Ces prairies composent un paysage remarquable et sont à conserver ;



- **La vallée de la Siagne**, secteur déconnecté de la commune. Ce secteur est un espace riche en biodiversité représentant un atout pour le paysage de la commune du Tignet ;
- **Les collines boisées et naturelles**, secteur composé de paysages collinaires qui sont renfermés.

Enfin, les **oliveraies et les systèmes de restanque** constituent des **éléments forts du paysage**, les restanques étant emblématique du territoire, et du patrimoine. Ils sont situés sur de nombreux secteurs de la commune, et notamment au sein de l'enveloppe urbaine. Ce patrimoine est donc menacé par l'urbanisation grandissante.



Analyse patrimoniale :

La commune compte différents éléments patrimoniaux :

- Le monument historique « la villa Le Pas de Pique » ;
- Les constructions anciennes du vieux village du Tignet, des Veyans et des Guichards ;
- Des bâtisses anciennes réparties sur le territoire communal ;
- Les vestiges du Castellaras, ruines de château médiéval ;
- 32 sites archéologiques.

Organisation urbaine et typologie architecturale :

La commune du Tignet est **desservie par deux routes départementales**, la **RD2562** qui permet de relier les communes de Grasse et de Draguignan en traversant la commune du Tignet, et la **RD13** qui permet de rejoindre à partir de la commune l'arrière du Pays (Saint-Cézaire-sur-Siagne et Cabris).

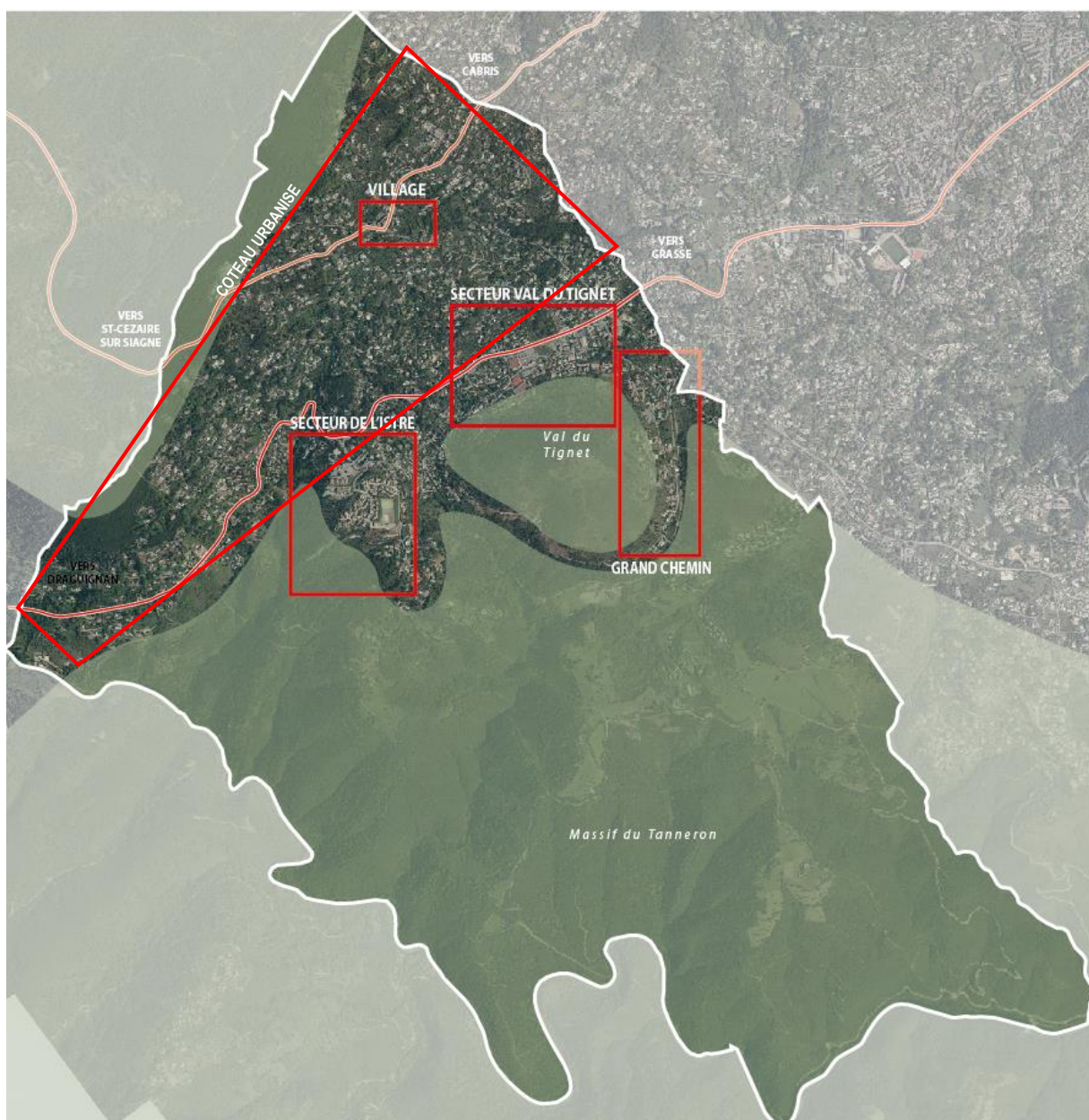
La commune était **historiquement construite sur les hauteurs de la commune** mais l'arrivée des deux axes routiers reliant deux pôles locaux (D13, D2562) ont entraîné **une urbanisation au niveau de ces routes départementales**.

Aujourd'hui, l'urbanisation du Tignet ne se concentre pas à un seul endroit. L'urbanisation est implantée selon deux dynamiques : urbanisation diffuse le long des axes de communications et implantation en plusieurs « pôles » ou secteurs urbains :

- Le pôle commercial du Val du Tignet ;
- Le pôle administratif / d'équipements de l'Istre ;
- Secteur du Flaquier - Grand Chemin ;
- Le coteau urbanisé du Tignet ;
- Le Village.



### Localisation des secteurs urbains majeurs



Chacun de ces secteurs est décrit de manière précise.

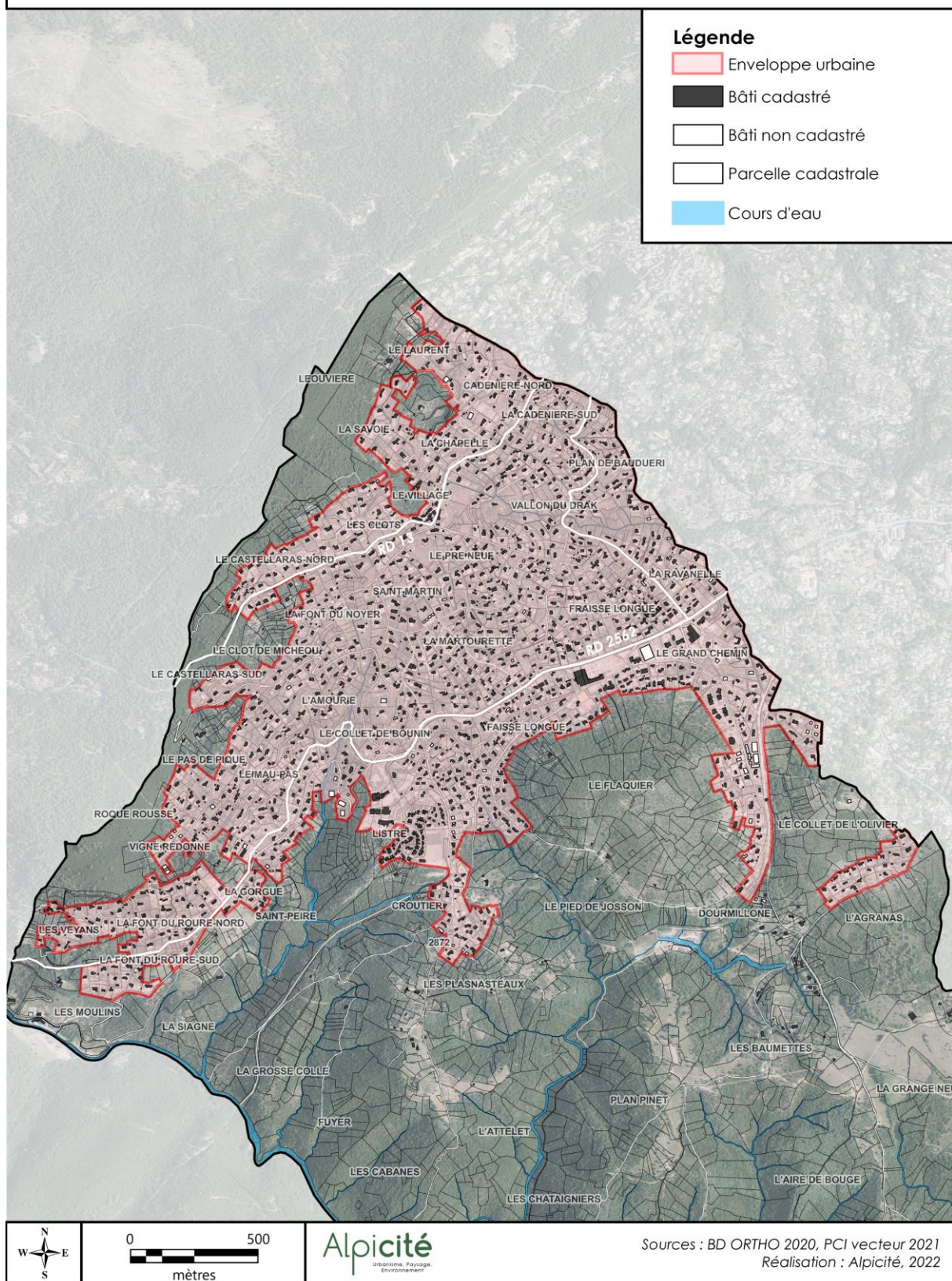
Toujours dans cette partie, on retrouve une présentation des différents tissus urbains présents sur le territoire.

### Analyse de la consommation foncière, de la densité et du potentiel de densification et de renouvellement urbain :

Dans un premier temps, l'enveloppe urbaine est définie de manière précise et sur la base d'une méthodologie expliquée.



### Définition de l'enveloppe urbaine sur la commune du Tignet



Ensuite, la consommation foncière est analysée, selon une méthodologie détaillée, et sous deux angles :

➤ **Une première analyse dans le cadre de la loi climat et résilience**

La Loi Climat et Résilience prévoit une division par 2 du rythme de consommation d'espaces sur la décennie à venir (août 2021- août 2031) par rapport à la consommation observée sur la dernière décennie (août 2011-août 2021). Ainsi, la consommation foncière a été évaluée sur deux périodes : 2011-2021 et 2021-2031.

La consommation foncière observée **entre 2011 et 2021** est de **13,84 ha**, soit environ 1,4 ha / an. Sur la **période 2021-2031**, ce sont seulement **0,88 ha** qui ont été consommés.

➤ **La seconde analyse dans le cadre du SCoT**

L'objectif est d'estimer la superficie déjà consommée depuis 2020 (année sur laquelle se base le SCoT), qui sera décomptée des droits à consommer octroyés par le SCoT entre 2020 et 2040.

**Pour rappel, le SCoT'Ouest limite la consommation foncière à 2 ha à l'horizon 2030 et 1 ha à l'horizon 2040.**

Ainsi, la consommation foncière **entre 2020 et 2022** est de **3,19 ha**, soit environ 1,6 ha / an.

Toutefois, le SCoT différencie la consommation foncière selon les catégories d'espaces urbains. Seuls les UNA (« sites non encore urbanisés contenus à l'intérieur de l'agglomération ») de plus de 2500 m<sup>2</sup> ainsi que les UNC (« site non encore urbanisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle [en 2020] ») génèrent de la consommation foncière au sens du SCoT. Ainsi, selon cette méthodologie, ce sont **1,55 ha qui ont été consommés selon le SCoT et qui constituent des « coups partis »** (non maîtrisés avant l'approbation du PLU).

La surface totale qu'ils représentent est de **3,28 ha**. 2 tènements de plus de 2500 m<sup>2</sup> ou en extension (donc comptant comme consommation foncière au sens du SCoT) sont identifiés, pour une surface totale de **1,02 ha**.

Si l'on reporte cette consommation au nombre de logements construits, on constate que ce sont 130 logements qui ont été créés sur les 10 dernières années, et environ 30 depuis 2020. Sur ces 30 logements, 28 sont des nouvelles constructions et seulement 2 sont liés à des changements de destination. Enfin, si l'on analyse les constructions selon leur type, on constate que parmi les logements créés, 90 % sont des résidences principales. **Ainsi, ces analyses mettent en avant le fait que la dynamique de constructions est importante depuis 10 ans, et que les logements créés sont très majoritairement pour de la résidence principale.**

En ce qui concerne le **potentiel de densification**, celui-ci est très élevé sur la commune : il s'élève à presque **15 ha** en considérant les tènements générant de la consommation foncière au sens du SCoT (« 10,61 ha en « dents creuses », et 4,03 ha en « BIMBY » ou détachement parcellaire).

Or, ce potentiel de densification n'est :

- **Pas cohérent avec le SCoT** : il prévoit une consommation foncière limitée à 2 ha à l'horizon 2030 et 1 ha à l'horizon 2040, et 0,3 % de croissance annuelle, ce qui permettrait d'accueillir environ 100 habitants d'ici 2033 sur la commune, nécessitant la création d'environ 50 à 60 logements et donc générant une consommation foncière bien inférieure à 15 ha ;
- **Pas cohérent avec la loi climat et résilience** : elle prévoit une division par 2 du rythme de consommation d'espaces sur la décennie à venir (août 2021- août 2031) par rapport à la consommation observée sur la dernière décennie (août 2011-août 2021). Ainsi, la consommation foncière sur la période 2021-2031 doit être de moins de 6,9 ha ;
- **Pas cohérent avec les problématiques territoriales** : réseaux (saturation de la RD 2562, assainissement, voies secondaires sous dimensionnées...), des enjeux paysagers et patrimoniaux.



On constatera que parmi ces « dents creuses » et « BIMBY », certains sont concernés par différents enjeux, que ce soient paysagers, agricoles, et notamment environnementaux comme le met en avant la « grille de sensibilité agricole et naturelle des unités foncières inférieures à 2500 m<sup>2</sup> » qui a été réalisée en cohérence avec le SCoT.

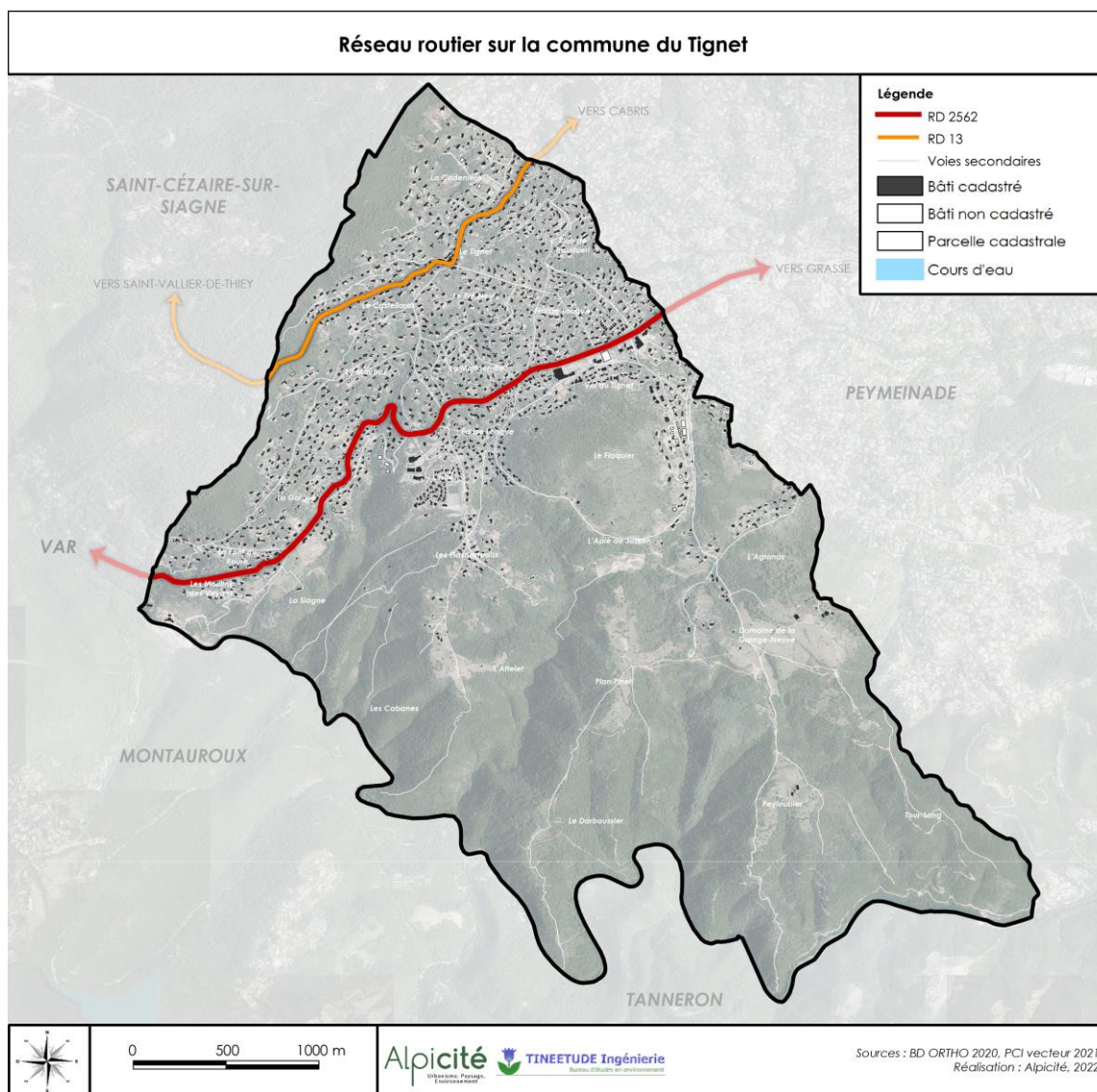
Enfin, le **potentiel en renouvellement urbain est limité à la partie est de la zone économique du Val du Tignet**.

Finalement, le **potentiel mobilisable au sein du PLU en vigueur** est évalué à **plus de 60 ha** (hors zones à urbaniser qui sont caduques), ce qui est bien supérieur au potentiel de densification évalué à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie.

### Chapitre 3 : Réseaux et pollutions

#### Déplacements et stationnement :

Le principal accès à la commune du Tignet est la **route départementale 2562**, qui relie Grasse à Draguignan. Le second axe est la **RD11 qui retombe sur la RD13** permettant de rejoindre Saint-Cézaire-sur-Siagne et par Spéracèdes. Les circulations internes au village se font par **voies communales**. Elle se composent de chemins qui sont, pour la plupart, sources de conflits d'usages de par leur faible gabarit, leur sinuosité et / ou leur pente.





Différentes études de la mobilité réalisées mettent en avant des problèmes de circulation sur la commune et les communes voisines, avec notamment une forte saturation de la RD 2562 en semaine, en lien avec les déplacements journaliers entre la commune et les pôles d'emploi de Grasse et de Cannes. **Cette saturation de la RD2562 constitue un enjeu majeur pour la commune en matière de choix de développement, enjeu relevé de manière spécifique par le SCoT.**

En ce qui concerne le stationnement, la commune du Tignet dispose de **plusieurs aires de stationnement**, répartis notamment à proximité des lieux publics ou/et des établissements publics. On trouve **2 bornes électriques** sur la commune.

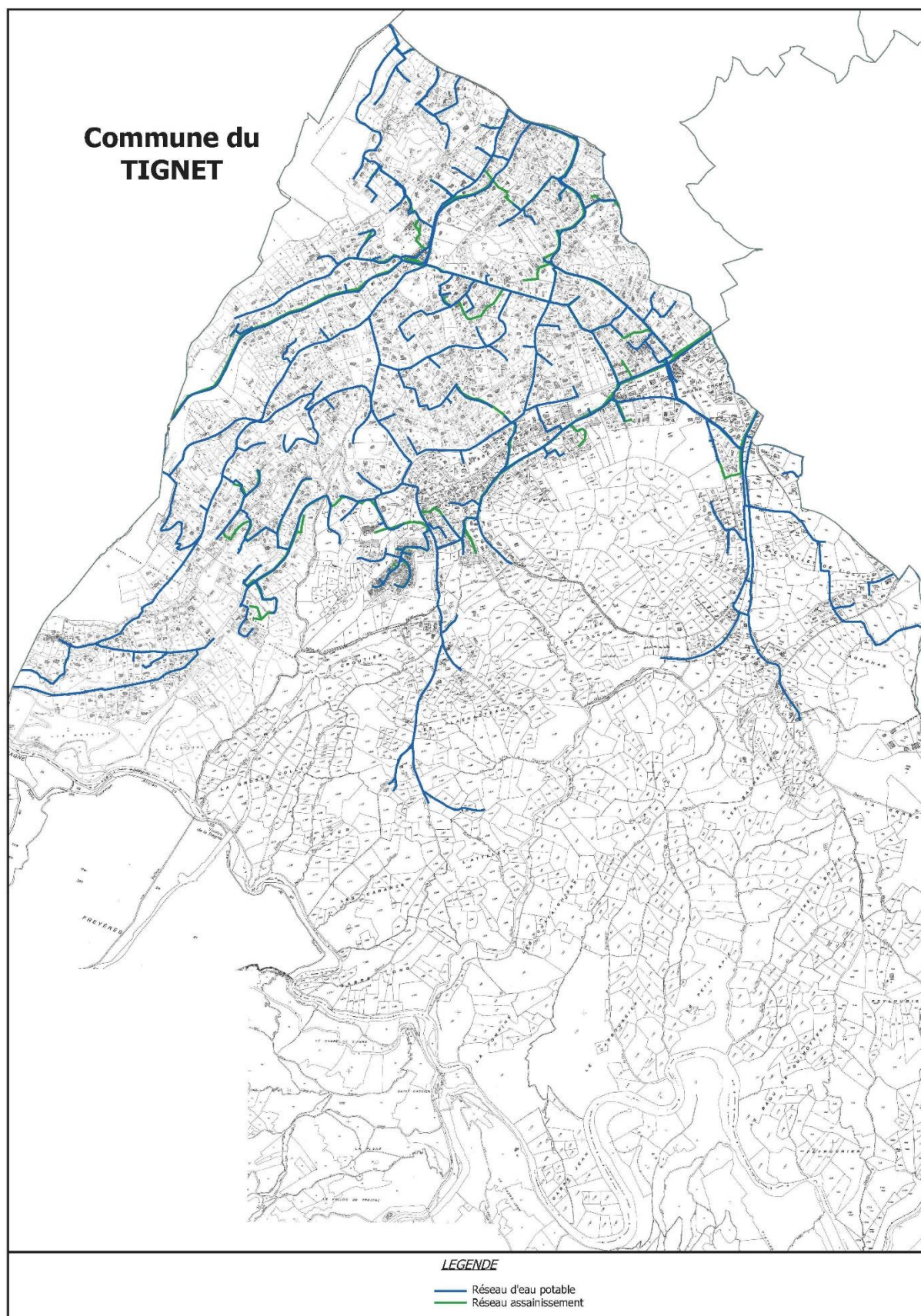
Concernant les transports en commun sur la commune du Tignet, celle-ci est desservie par **5 lignes de transport urbain** agissant sur l'ensemble de l'intercommunalité. Ce transport est géré par le réseau « Sillage » pour le compte de la CAPG, qui gère également les **transports scolaires**. Enfin, un **système de transport à la demande** est mis en place pour les usagers les plus éloignés du réseau urbain.

Les **modes de déplacements doux** sont quant à eux encore **peu développés** sur la commune, limités à une voie mixte le long de la RD 2562 et à un circuit cyclable sur les hauteurs du Pays Grassois. On note toutefois la **volonté de la municipalité de développer les modes de déplacements doux**, notamment dans le cadre de projet portés à l'échelle intercommunale.

#### Gestion et protection de la ressource en eau :

La **régie des Eaux du Canal Belletrud (RECB)**, créée au 1er janvier 2010, assure les services publics de **l'eau potable**, de **l'assainissement collectif** et de **l'assainissement non collectif**.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont répartis comme suit sur la commune :



### En ce qui concerne l'eau potable :

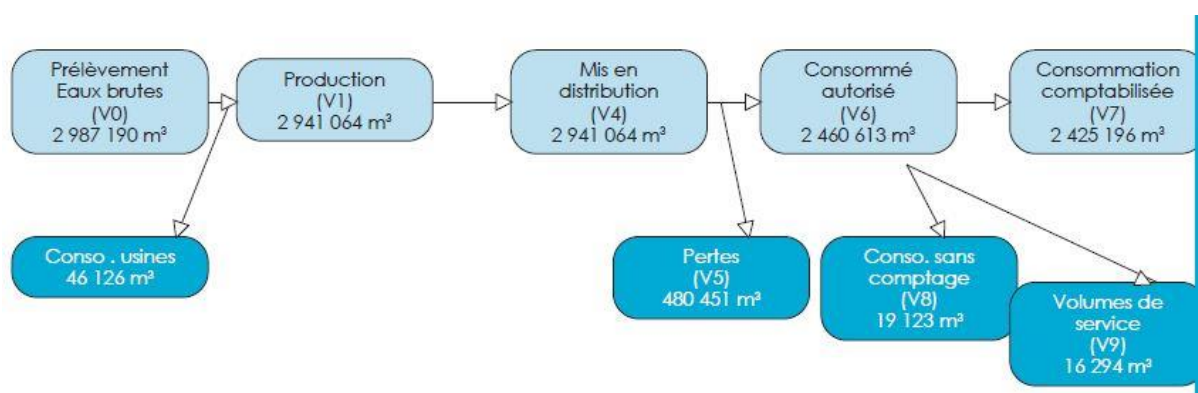
La commune dépend de **deux sources** : la source de la Pare prioritairement, et la prise d'eau du Rousset. Aucune de ces sources n'est située sur la commune du Tignet.

Elle dépend également de **l'usine de traitement et de production de Camp Long**, située sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Cette station dessert une chaîne de 9 (neuf) réservoirs de stockage, répartis sur 5 communes de la RECB. La commune du Tignet en compte 3.

La **majeure partie des secteurs urbanisés de la commune est desservie par les réseaux d'eau potable**, d'autant plus qu'ils sont chaque année renforcés et étendus (+ 3 135 ml entre 2013 et 2022).

Le bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2020 est indiqué sur le schéma suivant :

Bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2020 sur le secteur du  
Moyen Pays



Source : RECB, Rapport sur le prix et la qualité du service, 2020

On notera que le **volume prélevé au milieu respecte les droits d'eau**. Après production, en comptabilisant les pertes, les consommations des usines, les consommations sans comptages ainsi que les volumes de service, **les besoins des populations des 6 communes sont satisfaits**.

A noter toutefois qu'en période de sécheresse, le territoire fait face à une **diminution des volumes d'eau**, notamment au niveau de la Siagne, obligeant ainsi la RECB à déroger aux droits d'eau sur la Siagne (ce qui permet ainsi à ce que l'eau puisse être prélevée sur la prise d'eau du Rousset)).

La RECB prévoit toutefois, dans le cadre du Plan de Gestion de la Ressource en eau (PGRE), la mise en place **d'actions dans l'objectif d'économiser au mieux la ressource en eau**, ce qui passe par exemple par l'amélioration du rendement du réseau (aujourd'hui de 85,2%) et la diminution des casses de conduite, par l'optimisation de la consommation d'eau potable des collectivités (arrosage des espaces verts, points d'eau publics, fontaines...), ou par la recherche de nouvelles sources.

La **qualité de l'eau distribuée est bonne**.

### En ce qui concerne les eaux usées :

La commune est dotée d'un **schéma d'assainissement** créé en 2002 et révisé en 2016. Ce schéma distingue deux zones d'assainissement : les zones d'assainissement collectifs et les zones d'assainissement autonome.

On constate que **l'ensemble des zones urbanisées de la commune n'est pas raccordé au réseau de collecte des eaux usées. Le taux de collecte des eaux usées est de 57 % sur le Tignet**, ce qui est relativement faible. Ainsi, une grande partie des zones urbanisées demeure



en zones d'assainissement non collectif. Toutefois, plus de 90 % des dispositifs d'assainissement non collectif sont conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées issues de l'assainissement collectif sont traitées dans la **station d'épuration de Picourenc à Peymeinade**. Sa capacité est de 20 000 équivalents-habitants, ce qui est inférieur à la population raccordée : « *les 20 000 EH ont été dépassés en 2021, où une charge de DCO de 23 174 EH a été enregistrée. [...] Il va donc falloir dans ces 5 prochaines années que l'on grossisse la station* ». Face à ce constat, la RECB souhaite **engager des travaux sur la STEU de Picourenc**. Elle prévoit également la création d'une **STEU locale sur la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne**, auquel sera **raccordé le quartier des Veyans** situé au Tignet, et actuellement en assainissement non collectif.

Enfin, en 2020, la station d'épuration de Picourenc était **conforme à 100 %** en Collecte et Equipement.

#### En ce qui concerne les eaux pluviales :

La commune du Tignet est **équipée pour partie d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales**.

A ce jour, il n'existe pas de schéma directeur de gestion des eaux pluviales réalisé sur le territoire, mais la commune a récemment engagé une étude sur le pluvial.

#### Réseaux de communication numérique :

L'ensemble des zones urbanisées de la commune est raccordé aux réseaux de communication numérique. On note toutefois que le Tignet n'a actuellement pas accès aux réseaux avec les débits les plus importants et n'est pas encore raccordée à la fibre.

#### Potentiel de développement des énergies renouvelables :

Le territoire du Tignet est confronté à un climat méditerranéen favorable à l'utilisation des énergies renouvelables. Le fort ensoleillement de la commune peut être un atout majeur dans l'optique d'un **développement de l'énergie photovoltaïque**. Bien qu'il y ait un potentiel technique en termes de production d'énergie renouvelable par l'éolien, le potentiel est nul en termes de projet.

#### Pollution :

La collecte des déchets sur la commune du Tignet est **assurée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse**. Pour les déchets recyclables, la commune dispose de **points de collecte**. Afin de gérer les déchets verts, des **composteurs individuels** sont mis à disposition des habitants par la CAPG.

Le **trafic routier** est la **principale source de pollution sonore** sur le territoire communal qui concerne notamment les abords de la RD 2562 faisant l'objet d'un arrêté préfectoral sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Il est annexé au PLU.

La commune ne dispose pas de données sur la pollution de l'air, celle-ci sont calculées pour la commune de Grasse qui est **peu soumise à la pollution de l'air** contrairement aux autres communes du département.

La commune du Tignet ne rencontre **pas de problématiques liées à la santé et à la salubrité publique**.

Enfin, elle compte **1 site BAIAS**.



## 4. Partie 3 : Synthèse et hiérarchisation des enjeux, et scénarios au fil de l'eau

Cette partie participe de l'évaluation environnementale.

### Chapitre 1 : Synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux dégagés du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement sont synthétisés et classés par thématiques.

Les 6 enjeux sont les suivants :

- Enjeu n°1 : Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques ;
- Enjeu n°2 : Prendre en compte les risques naturels ;
- Enjeu n°3 : Conserver la qualité paysagère du territoire du Tignet ;
- Enjeu n°4 : Favoriser un urbanisme durable ;
- Enjeu n°5 : Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- Enjeu n°6 : Préserver les ressources et lutter contre les nuisances.

### Chapitre 2 : Scénarios au « fil de l'eau »

Le scénario au « fil de l'eau » permet d'évaluer les perspectives d'évolution probable du territoire, selon trois hypothèses :

1. La commune ne révisé pas son PLU (scénario hypothétique car la commune a l'obligation de se mettre en compatibilité avec le SCoT) ;
2. La commune abroge son PLU et passe en Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;
3. La commune révisé son PLU et se met en compatibilité avec le SCoT.

Au regard des avantages et inconvénients de chacune de ces perspectives, la Municipalité a fait le choix de **réviser son PLU et de fait, de se mettre en compatibilité avec le SCoT.**

## 5. Partie 4 : Justification des choix retenus

### Chapitre 1 : Justification du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

Dans cette partie, **chaque orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est justifiée**, notamment au regard du diagnostic territorial. Leur traduction dans les pièces opposables, à savoir le règlement graphique et écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont présentées.

### Chapitre 2 : Justification du règlement écrit et graphique

Dans cette partie, les **règles issues du règlement sont justifiées**. Il s'agit de justifier chaque règle inscrite dans les dispositions générales, chaque prescription graphique, ainsi que, pour l'ensemble des zones, d'expliquer la délimitation de chaque zone et les règles qui s'appliquent.

A noter que lorsqu'une règle s'applique à plusieurs zones, celle-ci est justifiée uniquement dans la justification de la première zone, sauf si les raisons de mise en place de la règle diffèrent d'une zone à l'autre.

On retrouve donc une justification des dispositions générales, une justification des zones urbaines, des zones agricoles et des zones naturelles, une justification des annexes au règlement et des compléments concernant la justification des extensions ou annexes aux habitations situées en zones agricoles ou en zones naturelles au regard du L.151-12 du code de l'urbanisme (passage obligatoire en commission CDPENAF).

Enfin, un bilan des surfaces au zonage du PLU est présenté.

### Chapitre 3 : Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de PLU comprend une **OAP thématique « Trame Verte et Bleue »**.

Pour cette OAP, il est expliqué la **raison de sa mise en œuvre** et les *objectifs poursuivis*.

## **6. Partie 5 : Adéquation entre les surfaces consommées et les objectifs communaux**

### Chapitre 1 : Rappel des objectifs inscrits au PADD

Dans un premier temps sont rappelés les objectifs inscrits au PADD, en termes :

- De démographie et de production de logement ;
- De maintien et de confortement des activités économiques ;
- De modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain.

### Chapitre 2 : Estimation du potentiel mobilisable dans le PLU et modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers prévue au PLU

Le deuxième chapitre explique comment le projet de PLU modère sa consommation d'espaces NAF, ce au regard du SCoT et de la Loi Climat et Résilience.

Pour cela, il présente le **potentiel mobilisable au sein du projet** en termes de superficie, et compare ce potentiel à la consommation foncière autorisée par le SCoT et au regard des objectifs fixés par la loi climat et résilience (réduction de la consommation par deux sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021).

**Il est démontré que le projet de PLU respecte les objectifs fixés dans le SCoT et la loi Climat en termes de consommation d'espaces, et est même plus vertueux.**

### Chapitre 3 : Répartition du potentiel mobilisable

Dans ce chapitre est présentée la répartition du potentiel mobilisable, que ce soit pour l'habitat ou pour le développement économique.

### Chapitre 4 : Comparaison entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé

Le quatrième chapitre permet de **comparer le projet de PLU avec le document actuellement opposable**, concernant le tracé de chaque type de zone, et les évolutions par grand type de zone (U, AU, A et N). Cela permet de comprendre quelles zones, par secteurs, ont été retirées ou ajoutées par rapport au PLU actuellement opposable.

Le projet de PLU **réduit considérablement les zones U / AU par rapport au PLU en vigueur** :

- Plus de 40 ha de zone U du PLU en vigueur ont été classées en zone A ou N dans le projet de PLU révisé ;
- Plus de 98 % des évolutions du zonage concernent une suppression de zone U et AU, en majorité des zones Ucp transformées en zone naturelle ;
- Toutes les zones 2AU ont été retirées ;
- Le projet de PLU ne prévoit aucune zone en extension de l'urbanisation contrairement au PLU actuel.

Au contraire, **seulement 1 ha de zones U a été ajouté**. Aucune des zones U ajoutées par rapport au PLU en vigueur ne répond à une volonté d'extension de l'urbanisation. **Il s'agit uniquement d'ajustements aux marges du zonage. Chaque ajout de zone est justifié dans un tableau.**

En outre, le projet de PLU propose un potentiel constructible largement inférieur à celui du PLU en vigueur.

**Il est donc conclu que le projet de PLU révisé est nettement plus vertueux que le PLU en vigueur sur le territoire.**

## 7. Partie 6 : Evaluation environnementale

Outre ce résumé non technique qui constitue le 1<sup>er</sup> chapitre de l'évaluation environnementale, celle-ci comprend les chapitres suivants :

### Chapitre 2 : Présentation générale de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est définie. Ce chapitre présente également le contenu de l'évaluation environnementale. Enfin, sont rappelés les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les documents que le PLU doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible, précisant si ces documents ont fait l'objet d'évaluations environnementales.

### Chapitre 3 : Analyse des orientations du PADD au regard de la protection de l'environnement

Cette partie comporte une présentation des enjeux environnementaux et une analyse des incidences des orientations du PADD au regard de ces enjeux.

Elle comporte un tableau de synthèse qui présente, pour chaque objectif du PADD, les incidences du projet sur l'environnement.

De façon générale, les effets attendus sont majoritairement **indirectement positifs** ou **directement positifs**.

### Chapitre 4 : Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Ce chapitre comprend des fiches traitant de différentes thématiques environnementales (réseaux, paysage, patrimoine, risques, écologie...) et réalisées pour chacune des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet de révision du PLU, à savoir :

- La zone **Nep**, zone dédiée à la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics réversibles, pour les services techniques communaux, sur un espace de faibles enjeux, et en continuité de l'urbanisation sous le stade ;
- La zone **Nl**, zone dédiée au développement d'activités sportives et de loisirs, sur le secteur de l'Apié de Josson.

Il est démontré que les **enjeux sont globalement faibles** sur ces secteurs déjà anthropisés. Les différents outils mobilisés dans le règlement et les OAP **permettent de cadrer les aménagements sur ces zones afin d'en limiter les impacts environnementaux**.

Enfin, une analyse du projet dans son ensemble permet de montrer que **le PLU n'impacte aucune zone de manière notable**.

### Chapitre 5 : Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement

Dans cette partie sont analysées les incidences notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, et notamment en matière :

- De préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques ;
- De la prise en compte des risques naturels ;
- De la préservation des paysages et du patrimoine architectural et archéologique ;
- De la préservation des eaux de surface et souterraines ;
- De la lutte contre les nuisances et pollutions.

Il en ressort globalement que le projet de PLU est très restrictif en termes de constructibilité, ce qui vient limiter les incidences sur l'environnement (paysage, patrimoine, risques, écologie, pollution...), d'autant plus que le potentiel mobilisable pour les besoins liés à l'habitat et à l'activité économique est concerné par des enjeux de niveau faible voire nul. Les espaces à enjeux sont protégés par le PLU qui met en place les différents outils à sa disposition (règles internes aux zones, prescriptions de protection, orientation d'aménagement et de programmation). Les incidences sont globalement réduites au maximum, et présentent une très nette amélioration par rapport au PLU qui est bien plus permissif en termes de constructibilité. La croissance démographique et la consommation d'espaces est également plus faible que ce qu'autorisait par le SCoT (qui a pour rappel déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale), avec de fait des effets réduits sur l'environnement.

#### Chapitre 6 : Analyse des incidences sur le site Natura 2000

Pour rappel, une partie de la commune est identifiée comme site Natura 2000 : il s'agit des « Gorges de la Siagne », zone spéciale de conservation.

Cette partie comporte une présentation des caractéristiques de ce site Natura 2000, ainsi que l'analyse des incidences de la mise en œuvre du projet de PLU révisé sur ce site.

**Il est conclu, au vu du zonage du projet de PLU, à l'absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les habitats, sur les espèces floristiques, sur les espèces d'amphibiens, d'invertébrés, sur les oiseaux, sur les poissons et les mammifères ayant justifiés la désignation du site Natura 2000 « Gorges de la Siagne ». Le projet de révision du PLU du Tignet est donc cohérent avec les objectifs de conservation du site définis dans le DOCOB.**

#### Chapitre 7 : Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Cette partie permet de justifier le projet de PLU, qui s'est basé à la fois sur le diagnostic territorial, sur le choix des élus, sur la concertation mise en œuvre tout au long de la procédure, et en cohérence avec les documents supra-communaux.

#### Chapitre 8 : Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Ce chapitre présente les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires.

**Il est conclu que, après la mise en application des mesures préconisées et d'une façon générale, les impacts de la mise en application de ce PLU sont nuls à positifs.**

**L'ensemble de ces mesures a été réfléchi en parallèle de l'élaboration du projet de PLU d'une manière itérative. L'évaluation environnementale a donc nourri le dossier de PLU pour tenir compte des enjeux évoqués dans le diagnostic.**

#### Chapitre 9 : Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Six ans au plus après l'approbation du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du plan doit être effectuée sur la base des critères définis.

#### Chapitre 10 : Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Dans cette partie, sont démontrés :

1. La compatibilité du PLU révisé du Tignet avec le SCoT'Ouest ;
2. La compatibilité du PLU révisé du Tignet avec le plan local de l'habitat (PLH) du Pays de Grasse (2017-2022) ;
3. La compatibilité du PLU révisé avec le plan de déplacements urbains (PDU) ;
4. La prise en compte du plan climat énergie territorial (PCET) Ouest 06 ;



5. La compatibilité du PLU révisé du Tignet 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 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée ;
6. La compatibilité du PLU révisé du Tignet avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée.

#### **Chapitre 11 : Présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales**

La méthodologie mise en place pour la réalisation de l'évaluation environnementale est présentée.

## Chapitre 2 : Présentation générale de l'évaluation environnementale

### 1. Définition de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une **démarche d'intégration de l'environnement**. Elle permet de s'interroger sur l'opportunité de tous les projets prévus ou potentiels, leur cohérence, leurs effets cumulés... Elle vise à identifier les incidences du PLU sur l'environnement et de l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables.

### 2. Contenu de l'évaluation environnementale

**L'article R151-3 du code de l'urbanisme** définit le contenu de l'évaluation environnementale comme suit et est reprise dans le PLU du Tignet :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

Par ailleurs, en définissant le contenu du résumé non technique, **l'article R122-20 du code de l'environnement** est à recouper avec l'article R151-3 du code de l'urbanisme, dans le sens où il semble cohérent que les éléments apparaissant dans le résumé non technique soient analysés de façon plus détaillée dans l'évaluation environnementale. L'article R122-20 du code de l'environnement est rédigé comme suit :

*« I.- L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

*II.- Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :*

*1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;*

*2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;*

*3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;*

*4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;*

*5° L'exposé :*

*a) Des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.*

*Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ;*

*b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;*

*6° La présentation successive des mesures prises pour :*

*a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;*

*b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;*

*c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.*

*Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.*

*7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :*

*a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;*

*b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;*

*8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;*

*9° Le cas échéant, l'avis émis par l'Etat membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du présent code. »*

### 3. Rappel des orientations définies au PADD

Les **4 orientations définies au PADD** sont les suivantes :

1. Favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacement, notamment en transport collectif, afin de réduire l'empreinte carbone et de maîtriser la pollution de l'air, conformément au PDU communautaire, ainsi qu'aux orientations du SCoT'Ouest et du PCAET ;
2. Appliquer à l'horizon 2031 une stratégie d'aménagement du territoire communal visant à maîtriser l'étalement urbain et la pression démographique incontrôlée ;
3. Agir pour le confortement des activités économiques, notamment tertiaires, et de l'activité agricole dans un souci de proximité et de qualité du service rendu à la population ;
4. Inscrire ce projet dans une démarche de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier, s'inscrivant en cohérence avec l'histoire du Tignet et affichant clairement la volonté de préserver son cadre environnemental naturel et les qualités reconnues de son espace paysager.



## 4. Rappel de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Le plan local d'urbanisme du Tignet doit être compatible ou prendre en compte les documents suivants :

Document	Date d'entrée en vigueur	Articulation du PLU avec le document	Document ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale
<b>Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest Alpes-Maritimes</b>	Approbation le 20 mai 2021	<b>Compatibilité</b>	Oui
<b>Plan Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Grasse</b>	Adoption de 15 décembre 2017 sur la période 2017-2022 et prorogé	<b>Compatibilité partielle</b>	Non
<b>Plan de Déplacements Urbains (PDU)</b>	Approbation le 28 juin 2019	<b>Compatibilité</b>	Non
<b>Le plan climat énergie territorial (PCET) Ouest 06</b>	Adoption en décembre 2013	<b>Prise en compte</b>	Non
<b>Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée</b>	Approbation le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027	<b>Compatibilité</b>	Oui
<b>Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée</b>	Approbation le 21 mars 2021 pour la période 2022-2027	<b>Compatibilité</b>	Oui

## Chapitre 3 : Analyse des orientations du PADD au regard de la protection de l'environnement

### 1. Présentation résumée des objectifs du projet de révision générale du PLU

La mise en œuvre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est destinée à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en termes de logements, déplacements, activités, services et équipements divers tout en valorisant la qualité environnementale de la commune.

Il s'appuie sur **4 orientations** :

- **ORIENTATION 1** : Favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacement, notamment en transport collectif, afin de réduire l'empreinte carbone et de maîtriser la pollution de l'air, conformément au PDU communautaire, ainsi qu'aux orientations du SCoT'Ouest et du PCAET
- **ORIENTATION 2** : Appliquer à l'horizon 2031 une stratégie d'aménagement du territoire communal visant à maîtriser l'étalement urbain et la pression démographique incontrôlée
- **ORIENTATION 3** : Agir pour le confortement des activités économiques, notamment tertiaires, et de l'activité agricole dans un souci de proximité et de qualité du service rendu à la population
- **ORIENTATION 4** : Inscrire ce projet dans une démarche de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier, s'inscrivant en cohérence avec l'histoire du Tignet et affichant clairement la volonté de préserver son cadre environnemental naturel et les qualités reconnues de son espace paysager

**L'analyse des orientations du PADD vise à apprécier les effets globaux au regard des enjeux environnementaux définis dans l'état initial.** Suite à une analyse argumentée des items du PADD, cette confrontation des orientations du PADD et des enjeux environnementaux sera synthétisée sous la forme d'un tableau croisé.

## 2. Présentation des enjeux environnementaux

**Les enjeux environnementaux ont été hiérarchisés** ci-avant, au vu des atouts et contraintes du territoire, ainsi que des priorités dans le cadre de l'aménagement du territoire en préservant le milieu environnemental :

Présentation des thématiques environnementales à prendre en compte dans le PLU :

- 1° **Préserver la biodiversité** (espèces et habitats) notamment en parties sud et sud-Est, ainsi que dans la vallée de la Siagne, et **maintenir les fonctionnalités écologiques** du territoire (ripisylve, forêt et milieux ouverts et semi-ouverts) ;
- 2° **Prendre en compte les risques naturels** ;
- 3° **Conserver la qualité paysagère** du territoire du Tignet (conservation des espaces agricoles structurant le paysage comme les oliveraies, les restanques, des coteaux paysagers, du patrimoine bâti...) ;
- 4° **Favoriser un urbanisme durable** ;
- 5° **Amélioration de la qualité des eaux souterraines et superficielles** ;
- 6° **Préserver les ressources et lutter contre les nuisances.**

### 3. Analyse des incidences du PADD par orientation

La version du PADD présentée et étudiée au travers l'analyse des incidences sur l'environnement est celle de l'**arrêt du PLU**.

#### ORIENTATION 1 :

Favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacement, notamment en transport collectif, afin de réduire l'empreinte carbone et de maîtriser la pollution de l'air, conformément au PDU communautaire, ainsi qu'aux orientations du SCOT'Ouest et du PCAET

**Objectif :** Veiller à la cohérence entre le projet communal et les problématiques des déplacements et de stationnement en tenant compte notamment de :

- L'éventuel prolongement à long terme de la liaison intercommunale de la Siagne, de Auribeau-sur-Siagne jusqu'à Montauroux ;
- L'offre de transport collectif existante et à venir ;
- La qualité du maillage des déplacements doux et des mobilités actives ;
- L'intermodalité ;
- L'offre alternative (covoiturage...) ;
- La qualité de la desserte dans les différents quartiers

**Action -** Prendre en compte la saturation actuelle de la RD2562 en matière d'utilisation de la voiture individuelle, ainsi que la saturation des transports en commun notamment sur cet axe (correspondant à des liaisons structurantes du SCoT'Ouest)

#### ▲ Incidences positives :

Au travers de cette action, la commune souhaite que les problématiques actuelles en termes de déplacements (saturation de la RD 2562, capacités de mobilités alternatives disponibles réduites) ne soient pas accentuées dans les prochaines années. Les prochaines actions inscrites au PADD, notamment en termes de développement de l'offre de transport en commun, ou de développement démographique, sont corrélées à cette action.

**Action -** Accompagner les politiques intercommunales de développement de l'offre de transport collectif permettant la réalisation d'aménagements nécessaires à leur mise en œuvre, notamment en matière de renforcement autour des grands axes (RD2562 sur le territoire communal - point d'interconnexion de niveau 1 « Tignet le Plan » au SCoT) pour une amélioration à moyen/long terme

#### ▲ Incidences positives :

Au travers cette action, les élus souhaitent permettre la réalisation d'aménagements nécessaires au maintien et l'amélioration de l'offre de transports en commun à moyen et long termes, ce qui permettra d'offrir aux usagers des transports en commun les plus adaptés à leurs besoins, et de limiter les déplacements individuels plus polluants.

#### Actions :

Développer les modes de déplacements doux et de mobilités actives en tant que maillage du territoire par :



- Le développement des liaisons douces entre les différents quartiers (création de la coulée verte au Flaquier Sud par exemple), par une gestion dynamique du réseau des voies communales et des chemins ruraux
- L'utilisation de l'ancienne ligne des chemins de fer de Provence pour développer l'emploi du vélo (dont VAE) entre les espaces naturels de la commune et l'agglomération grasse, notamment dans le cadre de l'Eurovéloroute 8 et de la Route des Balcons d'Azur
- Le développement des liaisons piétonnes Est-Ouest, via les berges du Canal de la Siagne et le long de l'axe de la RD2562

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation vise à améliorer les équipements et les voies dédiées aux déplacements doux (piétons ou cyclos), ce qui favorise la réduction des flux routiers, un avantage indéniable sur le territoire notamment au regard des voiries souvent sous-dimensionnées ou saturées (RD 2562). Ce maillage participera également de la découverte du territoire, notamment des espaces naturels et de la commune, des trames bleues... Cela permettra à plus large échelle d'améliorer la qualité de l'air et le cadre de vie dans l'agglomération.*

*En ce qui concerne la seconde orientation, elle a l'avantage d'utiliser une emprise existante d'une ancienne infrastructure désaffectée ou des structures existantes pouvant être améliorées dans leurs fonctionnalités et leur sécurisation. Elle n'induit aucune consommation d'espaces.*

**Action** - Favoriser l'utilisation des véhicules électriques par l'accroissement du nombre de bornes de recharge écomobilités, y compris dans le parc privé

▲ **Incidences positives :**

*Par l'accroissement du nombre de bornes de recharge écomobilités, la commune souhaite favoriser l'utilisation des véhicules électriques en remplacement des voitures essence, ce qui participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (pollution de l'air, réchauffement climatique sur le long terme...).*

**Action** - Sécuriser les déplacements à l'échelle de la commune en :

- Veillant à la sécurisation des déplacements doux par des aménagements adaptés
- Sécurisant les déplacements routiers par une maîtrise de la vitesse, une limitation du nombre des accès le long des voies et plus généralement en renforçant la sécurité le long des voies

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation permettra de sécuriser et de fluidifier le trafic sur la commune, et de rendre possible les déplacements sur l'ensemble de la commune pour les usagers et les habitants de la commune.*

**Action** - Assurer les besoins de desserte agricole et forestière

▲ **Incidences positives :**

*Au travers cette action, la commune souhaite maintenir les activités agricoles et forestières, et permettre leur développement, intéressantes pour l'activité économique qu'elle génère, pour son rôle dans la qualité des paysages de la commune, ainsi que pour le maintien de milieux naturels et d'espèces se développant dans ces milieux.*

**Action - Renforcer l'offre de stationnement tous modes en :**

- S'assurant de la suffisance du stationnement motorisé dans les nouvelles constructions afin de limiter les besoins de stationnements publics
- Prenant en compte le stationnement des cycles dans les constructions nouvelles et sur l'espace public
- Implantant une aire de covoiturage, et à termes un espace multimodal, à proximité de la RD 2562

**▲ Incidences positives :**

*Le premier point permettra de limiter le report du stationnement sur le domaine public et de limiter les besoins en stationnement public, espaces souvent peu valorisants, qui créent de l'imperméabilisation des sols, et qui ont un coût.*

*Le second point est en lien avec une des actions précédentes. Cette action permettra à ce que les populations soient correctement équipées et favorisera l'utilisation de cycles, ce qui participe à l'amélioration de la qualité de l'air et du cadre de vie.*

*Le dernier point permettra de faciliter les démarches multimodales et de transports partagés, et de limiter l'utilisation systématique de la voiture individuelle. Les conséquences sont similaires à celles déjà présentées.*

**Action - Inscire l'ensemble de ces actions dans un objectif de préservation de la qualité de l'air**

**▲ Incidences positives :**

*Les actions présentées ci-avant permettront de préserver voire d'améliorer la qualité de l'air, dans la mesure où l'offre aboutit à une plus importante utilisation des transports, des déplacements doux et autres modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.*

**ORIENTATION 2 :**

**Appliquer à l'horizon 2031 une stratégie d'aménagement du territoire communal visant à maîtriser l'étalement urbain et la pression démographique incontrôlée**

**Objectif : Contrôler et adapter la croissance démographique en cohérence avec les prescriptions du SCOT concernant l'Ouest Grassois, en lien avec la saturation de la RD2562 et des transports collectifs**

**Action - Établir le projet urbain dans une optique de maîtrise de la croissance démographique autour de 0,15 % par an en moyenne jusqu'à 2031, portant ainsi la population d'environ 3080 habitants à environ 3130 habitants à l'échéance du PLU**

**Action - Dans cette perspective, créer une offre adaptée d'environ 40 à 45 logements nouveaux sur la même période pour répondre :**

- A la croissance démographique envisagée et intégrant la dynamique au sein du logement existant (desserrement au sein de certains logements, réinvestissement dans d'autres ...)
- A un accueil limité de résidences secondaires

**▲ Incidences positives :**

*La commune souhaite gagner environ 40 à 50 habitants à l'échéance du PLU, afin d'éviter un effacement de la population qui en est aux prémices (notamment avec un solde migratoire à l'arrêt).*

*Le projet prévoit une croissance démographique faible, inférieure à la croissance SCOT et drastiquement limitée par rapport aux capacités du PLU actuel ou encore aux projections du*

PLH prorogé, ce qui permettra de limiter les incidences négatives en termes d'augmentation des flux, d'imperméabilisation des sols, de consommation d'espaces...

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

L'augmentation de la population et, en corrélation, la création de nouveaux logements génère la suppression d'espaces aujourd'hui perméables.

Cela génère également des besoins supplémentaires en matière de réseaux (eau et assainissement) à anticiper.

**Action** - Acter l'atteinte des objectifs du PLH actuellement opposable sur la commune en matière de création de LLS, mais aussi l'absence de compatibilité entre la production de logement prévue par ce document et le SCoT actuellement opposable

▲ **Incidences positives :**

Le PLU s'appuie sur les prescriptions du SCoT et non du PLH prorogé, ce dernier prévoyant la création d'un nombre de logements largement supérieur aux objectifs fixés par le SCoT. Cela permet de contrôler la croissance démographique qui, si trop importante, engendrerait une augmentation des flux et donc de la pollution, une dégradation de la qualité de vie, une augmentation de la consommation d'espaces...

**Action** - Conserver une vision prospective de cette croissance démographique pour les prochaines échéances du SCoT'Ouest (période 2030/2040 et au-delà) voire du futur PLH, en maintenant, en cas d'amélioration des conditions de déplacement, les capacités de renouvellement urbain, notamment sur le secteur Ouest du Val du Tignet

▲ **Incidences positives :**

Sur le court terme, cette action n'a pas d'incidences. Toutefois, la municipalité s'offre dans ce PLU la possibilité d'avoir une vision à moyens/longs termes pour mobiliser les capacités de renouvellement urbain notamment sur le secteur Ouest du Val du Tignet, aujourd'hui non mobilisable (voir le diagnostic territorial). Cela permettra ainsi sur la prochaine période de mobiliser ce potentiel qui ne génère pas de consommation d'espaces.

**Objectif :** En totale cohérence avec la loi montagne, maîtriser le développement urbain sauvage et diffus, véritable agression de la qualité environnementale des côteaux afin de préserver la qualité du cadre de vie tout en luttant contre l'artificialisation des sols

**Action** - Contenir le développement lié à l'habitat et aux activités économiques à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées, en s'appuyant sur le potentiel de densification (dents creuses ...) présentant le moins d'enjeux paysagers, patrimoniaux, agricole, ou écologique

▲ **Incidences positives :**

Cette orientation permettra de limiter l'étalement urbain du territoire qui implique notamment une extension des réseaux, et une consommation principale d'espaces agricoles et forestiers qui encadrent les zones urbanisées.

Le projet de PLU identifie le potentiel de densification à fort enjeu et le protège.

**Action** - Maîtriser en particulier l'urbanisation diffuse galopante des coteaux pour assurer la préservation de leur qualité paysagère et environnementale, en y limitant la densification en compatibilité avec les orientations du SCOT'Ouest et celles de la DTA des Alpes-Maritimes concernant « les espaces paysagers sensibles urbanisés »

▲ **Incidences positives :**

Au travers cette orientation, la Municipalité souhaite interdire toute nouvelle construction (hors extensions et annexes limitées) sur les coteaux qui sont sensibles d'un point de vue paysager. Ainsi, cette orientation permet de maintenir le caractère paysager des coteaux urbanisés.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

Les espaces situés au niveau des coteaux et protégés (pas de nouvelles constructions), ne sont pas mobilisables pour l'accueil des nouvelles populations. Le potentiel de densification doit donc être suffisant ailleurs sur la commune, dans l'enveloppe urbaine, afin de pas devoir prévoir des zones à urbaniser en extension de l'urbanisation.

**Action** - Intégrer néanmoins les autorisations d'urbanisme déjà délivrées, sur lesquels la municipalité n'a plus de maîtrise

▲ **Incidences positives :**

Les permis déjà délivrés sont pris en compte par le projet de PLU par leur classement en zone U, dans le respect de différentes jurisprudences.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

Ces permis, si construits, généreront une consommation d'espaces, une imperméabilisation des sols... dans le respect du PLU actuellement opposable et non du futur PLU, plus strict en matière de protection des espaces, du paysage...

**Objectif : Consolider les équipements communaux de première nécessité**

**Action** - Calibrer les équipements communaux en fonction des besoins des populations et permettre notamment :

- Le renforcement de la crèche
- La création d'espaces de stockage réversibles pour les services techniques communaux
- L'aménagement une aire d'équipements légers sportifs et d'activités de loisirs de plein air sur le site de l'Apié de Josson en cohérence avec les prescriptions du SCOT'Ouest et la DTA dans les « espaces naturels », et dans une optique d'amélioration de la qualité du site
- La création d'un espace public paysager et fédérateur au cœur du Val du Tignet
- La création d'une aire de loisirs et de plein air à destination des scolaires

▲ **Incidences positives :**

Cette orientation a l'avantage de conserver les équipements communaux existants et fonctionnels, favorisant à moyen termes une rénovation et un entretien adapté de ces équipements voire une amélioration de manière à pérenniser leur utilisation et leur qualité.

Les structures devant être créées sont adaptées aux besoins des populations.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

La création d'équipements peut induire à une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.



**Action** - Gérer les besoins recensés et estimés en matière d'alimentation en eau potable en compatibilité avec le SAGE de la Siagne et notamment son volet quantitatif

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

*L'augmentation de la population va générer un accroissement des besoins en eau sur le territoire, qui doivent être suffisants.*

**Action** - Assurer la suffisance des réseaux d'énergie

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation vise à prévoir un développement qui prenne en compte les réseaux d'énergie existants, ce afin de limiter l'extension des réseaux.*

**Action** - Accompagner la gestion des eaux pluviales à la parcelle par des équipements publics adéquats afin de lutter contre les risques de ruissellement

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation permet à ce que les eaux pluviales soient bien gérées, notamment afin de réduire les conséquences des eaux de ruissellement pluviaux pouvant être importants sur un territoire fortement urbanisé et imperméabilisé (pollution des milieux aquatiques, réduction de l'alimentation des eaux souterraines, augmentation des volumes d'eau ruisselés et des risques d'inondation...).*

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

*L'augmentation de la population et du nombre de logements sur le territoire va générer une augmentation de l'imperméabilisation des sols, et donc du ruissellement des eaux pluviales.*

**Action** - Accompagner les politiques communautaires visant la réduction de la production des déchets verts et ménagers

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation permet à ce que les politiques supra-communales en matière de gestion et de réduction des déchets puissent être mises en œuvre sur le territoire communal.*

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

*L'augmentation de la population va générer une augmentation des déchets sur le territoire.*

**Action** - S'assurer du bon traitement normatif des eaux usées

▲ **Incidences positives :**

*L'application du zonage d'assainissement ainsi que sa prise en compte dans le projet de PLU permettront d'être en cohérence avec les possibilités d'urbaniser des secteurs favorables à l'assainissement non collectif et des secteurs reliés au réseau d'assainissement collectif, dans l'objectif de préserver voire d'améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.*

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

*L'augmentation de la population va générer une augmentation des eaux usées sur le territoire.*

**Action** - Développer les infrastructures de communications numériques dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation permettra d'améliorer la qualité de vie des habitants, et d'offrir aux actifs une possibilité de télétravail réduisant les transports et le trafic sur le territoire communal (amélioration de la qualité de l'air).*

**ORIENTATION 3 :**

**Agir pour le confortement des activités économiques, notamment tertiaires, et de l'activité agricole dans un souci de proximité et de qualité du service rendu à la population**

**Objectif :** Conforter les activités économiques en s'appuyant sur la polarité existante, en adéquation avec le développement démographique et urbanistique de la structure communale

**Action** - Dans cette première décennie d'application du SCoT'Ouest, conforter l'espace du Val du Tignet dans sa vocation économique mixte, essentiellement autour des activités tertiaires et commerciales le long de l'axe de la RD 2562 :

- En y favorisant une démarche de renouvellement urbain à vocation tertiaire essentiellement dans sa zone Est, tout en veillant à préserver la qualité paysagère de cette traversée
- En maintenant pour un horizon 2040 les capacités de renouvellement urbain à vocation mixte ou d'habitat en partie Ouest, ces capacités n'étant pas encore réellement mobilisables

**Action** - Contenir les surfaces commerciales et assimilées à moins de 300 m<sup>2</sup> par commerce pour favoriser prioritairement une offre de proximité

**Action** - Faciliter l'émergence d'une économie sociale et solidaire

▲ **Incidences positives :**

*Le développement commercial du Val du Tignet permet de dynamiser et éventuellement de diversifier les activités commerciales et artisanales proche des secteurs où la population est la présente évitant tout grand déplacement et favorisant l'accès aux commerces de proximité. En favorisant le renouvellement urbain sur le long terme, le projet permet d'éviter la consommation d'espaces naturels et agricoles.*

*En limitant la superficie commerciale, les élus souhaitent cadrer les commerces pour qu'ils répondent aux besoins de la population, et ne soient pas surdimensionnés.*

**Objectif :** Préserver et développer l'activité agricole dans un contexte loi montagne

**Action** - Préserver le potentiel des espaces agricoles stratégiques actuels, en particulier sur le secteur de Grangeneuve (spécifiquement repérés par le SCoT pour le patrimoine montagnard), et prendre en compte en cohérence avec le SCoT'Ouest, les possibilités de reconquête des terres enfrichées et de certains espaces boisés pour y favoriser le pastoralisme, la culture de l'olivier ...

**Action** - Valoriser ce potentiel, notamment par une meilleure irrigation ainsi que par une protection renforcée des terres irrigables

**Action** - Sauvegarder les activités agricoles existantes et favoriser leur dynamisme

**Action** - Favoriser l'émergence de productions susceptibles de pouvoir bénéficier d'une labélisation de type AOP/AOC

**Action** - Favoriser et accompagner l'installation de jeunes producteurs dans un souci de développement d'une économie circulaire

### ▲ Incidences positives :

Ces orientations visent à préserver les activités agricoles, et de développer l'activité qui est intéressante à la fois pour l'activité économique qu'elle génère, pour son rôle dans la qualité des paysages de la commune, ainsi que pour le maintien de milieux naturels et d'espèces se développant dans ces milieux.

Le projet de PLU prévoit la reconquête de terres enfrichées ou d'espaces boisés, ce qui permet une revalorisation de ces espaces aujourd'hui délaissés.

### ▼ Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les activités agricoles peuvent générer des nuisances (olfactives, sonores, paysagères...) pour les zones habitées. La localisation des zones agricoles permet de contrôler ces nuisances.

Les usages en zone agricole peuvent être détournés, ce qui nécessite un contrôle dans le PLU (notamment des habitations liées à une activité agricole).

#### ORIENTATION 4 :

Inscrire ce projet dans une démarche de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier, s'inscrivant en cohérence avec l'histoire du Tignet et affichant clairement la volonté de préserver son cadre environnemental naturel et les qualités reconnues de son espace paysager

**Objectif :** Limiter sévèrement la consommation d'espaces, notamment les espaces naturels menacés et stopper le développement sauvage d'une urbanisation diffuse, souvent inadaptée aux réseaux existants et projetés

**Action -** En compatibilité avec le projet communal (maîtrise du développement démographique en lien avec la saturation des transports, préservation des paysages, du patrimoine, des enjeux écologiques, prise en compte des réseaux existants et à venir et des risques ...), et en prenant en compte de manière pragmatiques les « coups partis » d'urbanisation (parcelles consommées ou objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité) limiter la consommation des espaces encore préservés :

- En compatibilité avec les grandes orientations du SCoT'Ouest :

- A 0 m<sup>2</sup> supplémentaire consommé répondant aux principes des zones UNA (Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement) du SCoT'Ouest

- En mobilisant dès maintenant pour l'activité économique, ou en conservant dans une vision à plus long termes pour l'habitat, les capacités de renouvellement urbain sur le territoire

- En anticipant l'application de la loi climat et résilience sur le territoire couvert par le SCoT, et dans une vision à long terme :

- En divisant par plus de deux la consommation d'espaces « globale » observée entre 2011 et 2021 soit moins de 6,9 ha inscrits dans le projet de PLU

- En limitant de ce fait l'artificialisation des sols

### ▲ Incidences positives :

Cette orientation permettra de maîtriser le territoire en préservant un maximum les espaces naturels, agricoles et forestiers, ceci en assurant une densification du territoire, et en favorisant lorsqu'il est possible, le renouvellement urbain. Ce parti pris de la commune permet ainsi de contrôler fortement le développement démographique sur la commune (voir précédemment), afin de limiter les flux routiers qui dégradent la qualité de l'air et la qualité du cadre de vie, de préserver les paysages et le patrimoine, ainsi que les réservoirs de biodiversité.

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

*Le projet de PLU implique une consommation d'espaces non neutre, avec des conséquences que cela implique en termes d'imperméabilisation des sols, d'extension des réseaux... La majeure partie de cette consommation ne peut néanmoins plus être maîtrisée (coups partis).*

**Objectif : Préserver la qualité paysagère, patrimoniale et architecturale de la commune, conformément aux orientations du SCOT'Ouest notamment dans un contexte de Loi Montagne**

**Action -** Protéger la qualité paysagère, patrimoniale et architecturale des « espaces paysagers sensibles » des coteaux en y limitant la densification en compatibilité avec les orientations du SCOT'Ouest et de la DTA des Alpes Maritimes

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation permettra de contenir l'urbanisation diffuse au sein de quartiers situés sur des coteaux à valeur paysagère patrimoniale en fonction des enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic.*

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

*Les espaces situés au niveau des coteaux et protégés (pas de nouvelles constructions), ne sont pas mobilisables pour l'accueil des nouvelles populations. Le potentiel de densification doit donc être suffisant ailleurs sur la commune, dans l'enveloppe urbaine, afin de pas devoir prévoir des zones à urbaniser en extension de l'urbanisation.*

**Action -** Intégrer la notion de « Grand cadre paysager » du SCOT'Ouest et de la DTA, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers concernés

▲ **Incidences positives :**

*Les espaces naturels, agricoles et forestiers situés dans le « grand cadre paysager » (limite sud de la commune) participent de la qualité paysagère sur le territoire. Cette orientation permet à ce que ces espaces bénéficient d'une attention toute particulière en matière de préservation, y compris pour des activités agricoles.*

**Action -** Préserver les oliveraies, les systèmes de restanques, les bâtisses anciennes, caractéristiques du paysage communal

**Action -** Préserver le secteur de Grangeneuve de tout développement urbain

**Action -** Maintenir les caractéristiques du village historique, des hameaux des Veyans et des Guichards

**Action -** Assurer une cohérence paysagère et architecturale dans le périmètre de la villa Le Pas de Pique (Monument Historique)

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation présente des atouts forts en termes de préservation du patrimoine au travers un état des lieux fin qui sera traduit dans le zonage par des outils de prescription guidant tout pétitionnaire dans ses projets dans un objectif de conservation de la trame paysagère, du patrimoine bâti, des terrains en restanques témoins d'un patrimoine riche et remarquable...*



**Action** - Préserver la qualité paysagère le long de la RD13, classée route touristique

**Action** - Maintenir les perspectives visuelles sur le grand paysage le long de la RD2562, en amont de la Font du Roure

**Action** - Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville dans les espaces économiques le long de la RD2562, notamment sur le Val du Tignet

▲ **Incidences positives :**

*Le PLU propose une vision pour la préservation et l'amélioration de la qualité paysagère aux abords des routes fortement empruntées, et plus particulièrement depuis les entrées de ville.*

**Action** - Favoriser des constructions adaptées au caractère architectural communal, en prenant en compte spécifiquement l'intégration du bâti agricole

**Action** - S'inscrire dans les formes urbaines existantes, notamment en matière de densité de construction, pour permettre l'insertion des nouvelles constructions au contexte paysager

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation permet de prévoir des constructions bien intégrées paysagèrement dans leur environnement immédiat, que ce soient à travers la densité, l'architecture, l'implantation des constructions... Dans le respect des formes urbaines existantes, les élus souhaitent une légère densification du territoire au niveau de zones sans enjeux, ce qui doit permettre de pouvoir répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations sans pour autant étendre l'urbanisation du territoire et venir consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers. En termes d'intégration paysagère, une attention particulière est portée aux bâtiments agricoles qui sont souvent visibles de par leur taille importante et dénotant avec les zones d'urbanisation existantes.*

**Objectif : Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité**

**Action** - Protéger les zones naturelles sensibles, réservoirs de biodiversité, notamment celles retenues par le SCoT'Ouest et la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, en particulier les Gorges de la Siagne, la zone Natura 2000 ...

**Action** - Protéger les zones humides, vallons, ruisseaux et leurs ripisylves associées, trames verte et bleue de la commune, et viser la restauration pour les habitats potentiellement dégradés

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation se traduit par une identification précise des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques (en particulier les espaces réglementés liés à Natura 2000, les zones humides et les cours d'eau) en vue d'une protection au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme.*

*Ce travail permet d'aboutir à une délimitation stricte de ces espaces à mettre en défend de tout aménagement ou construction pouvant avoir une incidence notable sur les espaces naturels à protéger.*

**Action** - Préserver les massifs forestiers de toute urbanisation, et y adapter le niveau de protection aux besoins de la filière bois

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation se traduit par une protection des massifs forestiers qui sont le plus représentés sur le territoire communal et participent de sa qualité paysagère et environnementale.*

**Action - Envisager une forte valorisation environnementale du secteur de Grangeneuve**

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation se traduit par une identification précise du secteur de Grangeneuve, présentant un potentiel important pour la valorisation environnementale, en vue d'une protection au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme.*

**Objectif : Maintenir et créer des espaces de détente, s'appuyant sur les qualités paysagères et environnementales de la commune**

**Action -** Utiliser les secteurs de Grangeneuve et de l'Apié de Josson, ainsi que les liaisons avec les berges de la Siagne, comme espaces dédiés aux activités de randonnées, de pratiques sportives et de loisirs de plein air, à la pédagogie autour des questions environnementale, tout en y maîtrisant l'impact des aménagements

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation permet la valorisation de ces espaces, participant à la qualité du cadre de vie de la commune, à la santé des habitants, et comme vue précédemment, est favorable au délaissement de la voiture individuelle polluante.*

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

*Ces aménagements peuvent impacter la qualité environnementale de ces sites, qui doivent donc être maîtrisés.*

**Action - Créer un espace paysager public dans le secteur du Val du Tignet**

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation a pour objet de proposer des espaces végétalisés de qualité, améliorant la qualité et le cadre de vie dans les espaces urbains.*

**Objectif : Favoriser la nature en ville**

**Action -** Maintenir et favoriser la biodiversité et la nature en ville en imposant, en cohérence avec les problématiques de risques, un important coefficient de végétalisation dans les constructions situées dans les secteurs d'urbanisation diffuse

**Action -** Protéger les espaces les plus sensibles situés au sein de l'enveloppe bâtie (notamment dans le cadre des continuités écologiques et de la protection de la biodiversité)

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation a pour objet, d'une part de proposer des espaces végétalisés de qualité, améliorant la qualité et le cadre de vie dans les espaces urbains, et d'autre part de favoriser la colonisation spontanée de ces espaces verts par une faune inféodés aux espaces urbains comme l'avifaune, les chiroptères, taxons phares dans la chaîne alimentaire.*

**Objectif : Protéger les populations des risques naturels et des nuisances**

**Action -** Veiller au strict respect des prescriptions du PPRIF et du code forestier et prendre en compte en cohérence avec ce document les besoins d'amélioration de la DECI

**Action -** Adapter les essences végétales au risque feux de forêt

**Action -** Prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles, et adapter la végétation à ce risque

**Action** - Intégrer la connaissance concernant le risque de mouvement de terrain et le risque inondation

**Action** - Limiter la construction dans les secteurs vulnérables en particulier autour des vallons où il sera imposé une marge de recul pour la construction

▲ **Incidences positives :**

*Ces orientations permettent de protéger les populations des risques naturels.*

▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

*L'augmentation de la population pourrait induire une augmentation de la vulnérabilité. Le projet de PLU doit donc prendre en compte les éléments et études disponibles en matière de risques afin de protéger les nouvelles populations des risques.*

**Action** - Limiter les nuisances et les pollutions ainsi que les risques industriels

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation se traduit par une identification des zones à risques industriels ou des sources de pollution, au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme. L'objectif est de limiter les nuisances et les pollutions, et les risques industriels, sources de danger pour les populations et les usagers.*

**Action** - Gérer les ruissellements pluviaux :

- En limitant l'imperméabilisation des sols
- En imposant une gestion des eaux à la parcelle, et notamment par des capacités de stockage des eaux pluviales
- En conservant / reconstituant au maximum les systèmes en restanques
- En favorisant la désimperméabilisation des sols chaque fois que cela sera possible

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation permet à ce que les eaux pluviales soient bien gérées, notamment afin de réduire les conséquences des eaux de ruissellement pluviaux pouvant être importants sur un territoire fortement urbanisé et imperméabilisé (pollution des milieux aquatiques, réduction de l'alimentation des eaux souterraines, augmentation des volumes d'eau ruisselés et des risques d'inondation...).*

**Objectif : Promouvoir un urbanisme durable**

**Action** - Inciter au développement de constructions dites durables et de systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables

**Action** - Appliquer cette volonté aux équipements publics

**Action** - Réduire la consommation d'énergie dans les équipements et réseaux publics, notamment par une modernisation de l'éclairage public

▲ **Incidences positives :**

*Cette orientation vise à favoriser l'emploi d'énergies renouvelables, plus propres que les énergies fossiles et fissiles, plus écologiques, et disponibles en masse (l'énergie solaire étant particulièrement disponible sur commune du Tignet).*

Elle permet également le développement des constructions « durables » et les systèmes d'économie d'énergie, dans un objectif de réduction des consommations énergétiques, impliquant une réduction du rejet des gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

Cette orientation s'applique sur les habitations, mais également sur les équipements publics afin de promouvoir au mieux un urbanisme durable sur l'ensemble de la commune.

**Action** - Faciliter la rénovation, voire le renouvellement urbain et inciter à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

▲ **Incidences positives :**

Cette orientation vise à ce que les constructions soient plus efficaces d'un point de vue de la dépense énergétique en limitant par exemple les déperditions énergétiques, toujours dans un objectif de réduction des consommations énergétiques.

## 4. Tableau de synthèse

Le tableau suivant confronte les orientations du PADD aux enjeux environnementaux définis dans l'état initial. La couleur des cases permet de visualiser les incidences :

	Effets sont <b>sans lien</b> avec la dimension concernée
	Effets <b>négatifs sans pouvoir être évités ou maîtrisés</b> dans le cadre de la mise en œuvre de mesures
	Effets pouvant être <b>négatifs mais ils sont maîtrisables</b> dans le cadre de la mise en œuvre de mesures
	Effets <b>indirectement positifs</b>
	Effets <b>directement positifs</b>

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX						
	1° Préserver la biodiversité	2° Prévenir des risques naturels	3° Conserver la qualité paysagère	4° Favoriser un « développement durable »	5° Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines	6° Préserver les ressources et lutter contre les nuisances
ORIENTATIONS ET	1° Favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacement, notamment en transport collectif, afin de réduire l'empreinte carbone et de maîtriser la pollution de l'air, conformément au PDU communautaire, ainsi qu'aux orientations du SCOT'Ouest et du PCAET					
	Veiller à la cohérence entre le projet communal et les problématiques des déplacements et de stationnement en tenant compte notamment de :					



<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'éventuel prolongement à long terme de la liaison intercommunale de la Siagne, de Auribeau-sur-Siagne jusqu'à Montauroux ;</li> <li>• L'offre de transport collectif existante et à venir ;</li> <li>• La qualité du maillage des déplacements doux et des mobilités actives ;</li> <li>• L'intermodalité ;</li> <li>• L'offre alternative (covoiturage...) ;</li> <li>• La qualité de la desserte dans les différents quartiers</li> </ul>						
<b>2° Appliquer à l'horizon 2031 une stratégie d'aménagement du territoire communal visant à maîtriser l'étalement urbain et la pression démographique incontrôlée</b>						
Contrôler et adapter la croissance démographique en cohérence avec les prescriptions du SCOT concernant l'Ouest Grassois, en lien avec la saturation de la RD2562 et des transports collectifs						
En totale cohérence avec la loi montagne, maîtriser le développement urbain sauvage et diffus, véritable agression de la qualité environnementale des côteaux afin de préserver la qualité du cadre de vie tout en luttant contre l'artificialisation des sols						
Consolider les équipements communaux de première nécessité						
<b>3° Agir pour le confortement des activités économiques, notamment tertiaires, et de l'activité agricole dans un souci de proximité et de qualité du service rendu à la population</b>						
Conforter les activités économiques en s'appuyant sur la polarité existante, en adéquation avec le développement démographique et urbanistique de la structure communale						
Préserver et développer l'activité agricole dans un contexte loi montagne						
<b>4° Inscrire ce projet dans une démarche de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier, s'inscrivant en cohérence avec l'histoire du Tignet et affichant clairement la volonté de préserver son cadre environnemental naturel et les qualités reconnues de son espace paysager</b>						

Limitier sévèrement la consommation d'espaces, notamment les espaces naturels menacés et stopper le développement sauvage d'une urbanisation diffuse, souvent inadaptée aux réseaux existants et projetés						
Préserver la qualité paysagère, patrimoniale et architecturale de la commune, conformément aux orientations du SCOT'Ouest notamment dans un contexte de Loi Montagne						
Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité						
Maintenir et créer des espaces de détente, s'appuyant sur les qualités paysagères et environnementales de la commune						
Favoriser la nature en ville						
Protéger les populations des risques naturels et des nuisances						
Promouvoir un urbanisme durable						

## Chapitre 4 : Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU révisé

L'évaluation environnementale est une démarche territorialisée dans laquelle l'identification des enjeux est spatialisée. Certains secteurs géographiques nécessitent ainsi un approfondissement de la réflexion ; il s'agit des secteurs susceptibles d'être impactés, directement ou indirectement, par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets.

### 1. Équipements d'intérêt collectif et services publics en zone naturelle

Le projet de PLU intègre deux zones dédiées à la création d'équipements, classées en tant que zones naturelles. Il s'agit plus précisément des zones suivantes :

- La zone **Nep**, zone dédiée à la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics réversibles, pour les services techniques communaux, sur un espace de faibles enjeux, et en continuité de l'urbanisation sous le stade ;
- La zone **Ni**, zone dédiée au développement d'activités sportives et de loisirs, sur le secteur de l'Apié de Josson.

Pour chacune de ces zones susceptibles d'être impactées par la révision du PLU, les enjeux environnementaux ainsi que les outils mis en place pour réduire les impacts sont présentés.

#### 1.1. Zone Nep

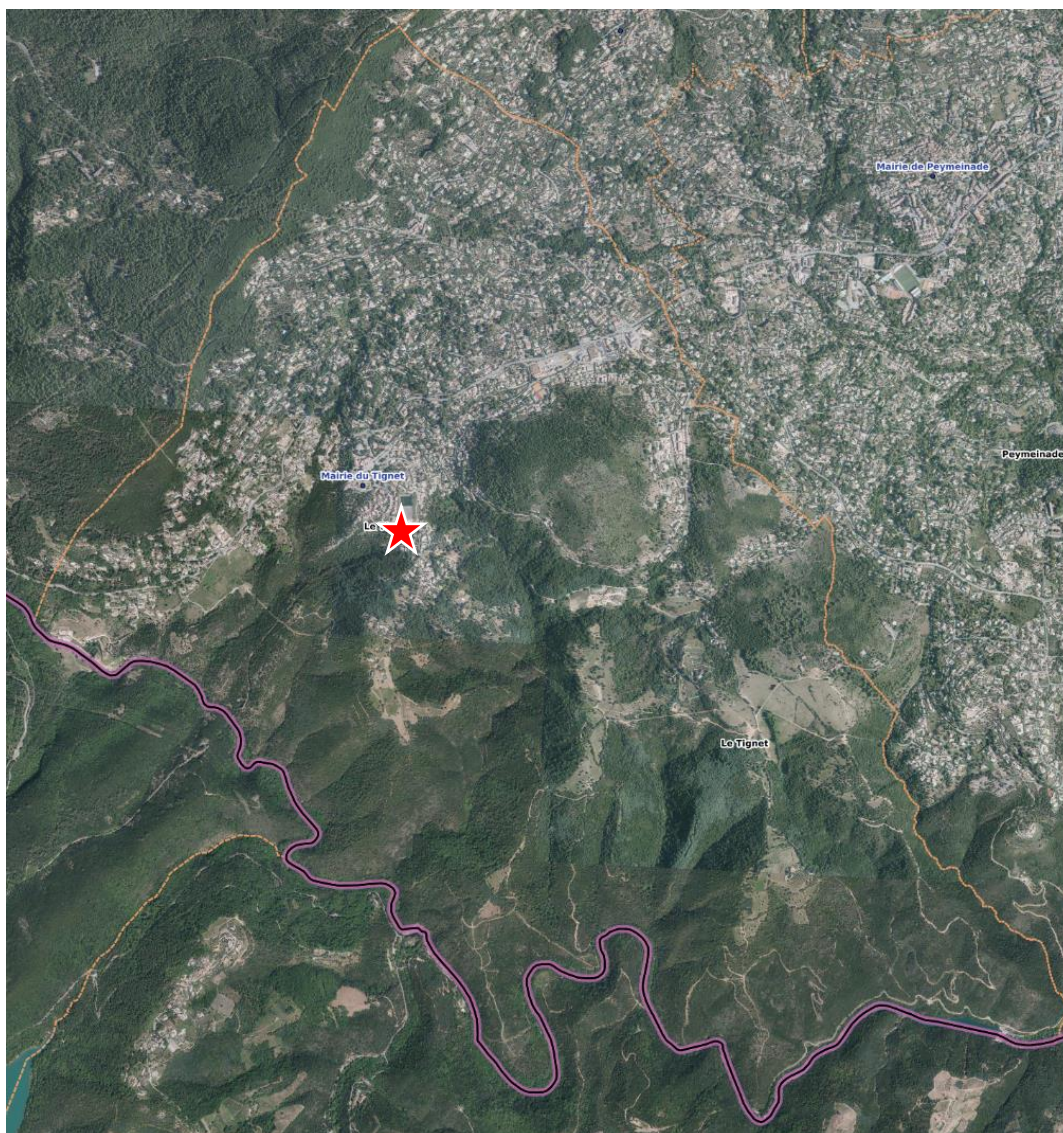
TOPOGRAPHIE
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Altitude</b> : 240 m</li> <li>■ <b>Pente</b> : &lt;5%</li> </ul>

DOCUMENT D'URBANISME	
<u>PLU actuel :</u>	<u>Révision du PLU :</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Zones</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>N</b> : « recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements »</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Zone</b> : <b>Nep</b> « zone dédiée à la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics réversibles, pour les services techniques communaux, sur un espace de faibles enjeux, et en continuité de l'urbanisation sous le stade »</li> <li>■ <b>Surface</b> : 3 840 m<sup>2</sup></li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Uc</b> : « Principale zone d'urbanisation contemporaine (...) »</li> </ul>	
■ <b>Surface</b> : 2 150 m <sup>2</sup> en zone N / 1 680 m <sup>2</sup> en zone Uc	
■ <b>Partie N couverte par un EBC</b>	

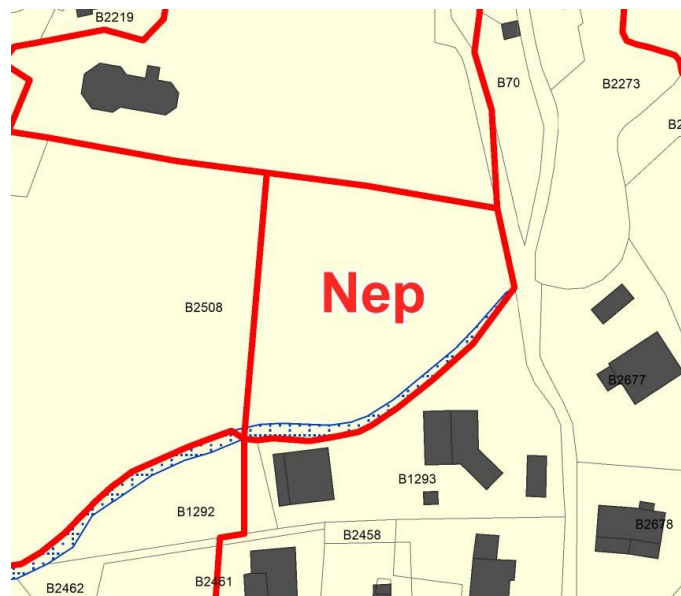
## LOCALISATION ET DELIMITATION DU SECTEUR

- **Localisation** : Ce secteur est situé sur le secteur de l'Apié de Josson, en-dessous du plateau sportif Pierre Laffite





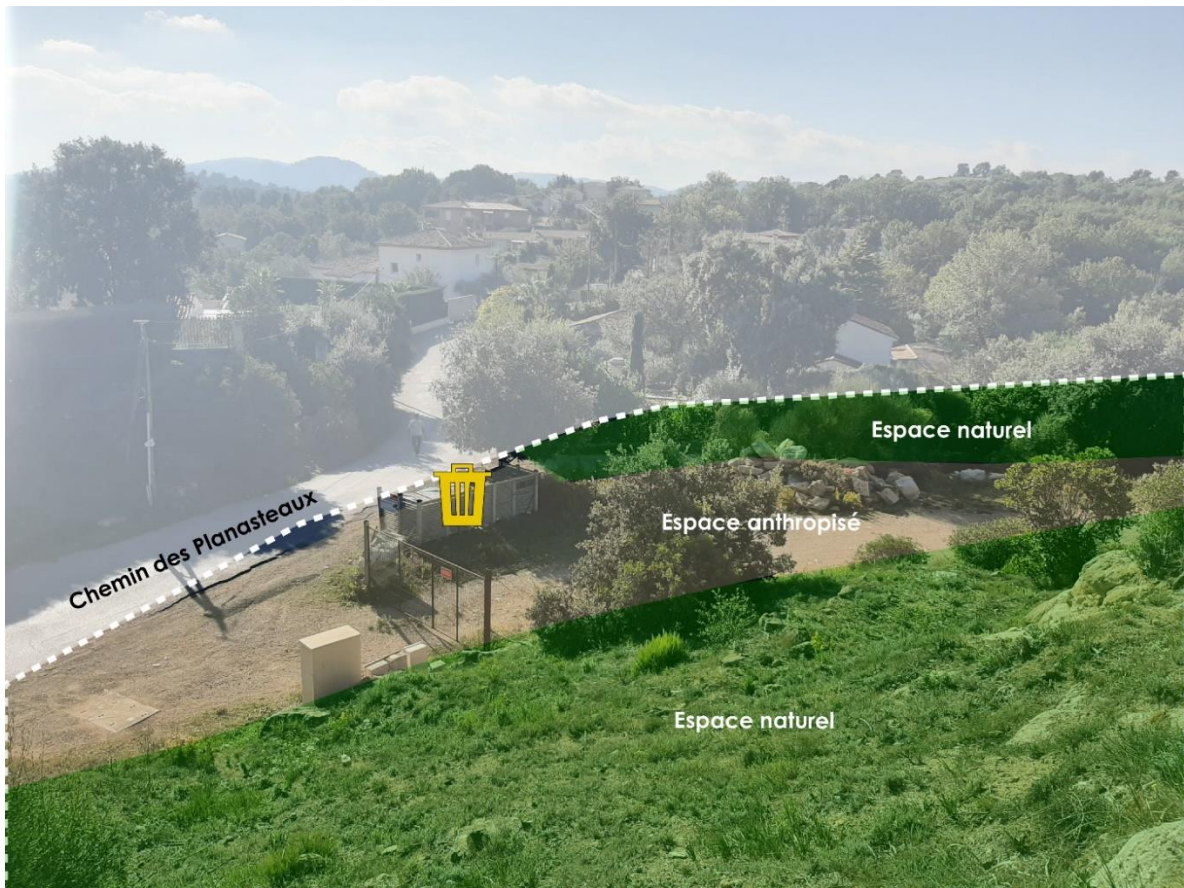
#### ■ Délimitation de la zone Nep :



### CONTEXTE URBAIN

- **État actuel de l'urbanisation du secteur :** Ce secteur comprend des espaces naturels séparés par un espace totalement anthropisé (sol nul, tassé, présence de gravats, véhicules...). Au sud, un chemin longe le site d'est en ouest où il se termine en impasse.
- **Eau potable :** Le secteur n'est en lui-même pas raccordé au réseau d'eau potable, mais ce dernier est situé à proximité
- **Assainissement :** Le secteur se situe en « zone blanche » du zonage d'assainissement, lequel prévoit un raccordement à l'assainissement collectif à l'est de la zone Nep
- **Déchets :** Ce secteur est situé au sein des zones desservies par le ramassage des déchets. On note également la présence de poubelles à proximité
- **Déplacements :** Ce secteur est accessible par le chemin des Planasteaux qui longe le site à l'est. Il comprend en sa partie sud un chemin en impasse





Etat actuel du secteur

### RISQUES

- **Feux de forêt** : Le secteur est situé en zone bleue B1a « zone de danger modéré à prescriptions particulières » du PPRif (plan de prévention des risques d'incendie feu de forêt). Les prescriptions du PPRif s'appliquent
- **Retrait-Gonflement d'argile** : Le secteur est concerné par l'aléa faible retrait-gonflement d'argile de niveau moyen
- **Séismes** : Zone de sismicité niveau 3 (concerne l'ensemble de la commune). Les dispositions prévues notamment par le code de l'habitation et de la construction doivent être respectées
- **Inondation** : Zone qui n'est pas concernée par des zones inondables identifiées par l'Atlas des Zones Inondables (AZI), ni par les Enveloppes Approchées d'Inondations Potentielles (EAIP)

### PATRIMOINE

- **Sites archéologiques** : Le secteur ne recense pas de site archéologique et ne présente aucune potentialité
- **Patrimoine architectural** : Le secteur ne comprend aucun élément patrimonial à préserver. Il est situé en dehors de périmètre de protection des monuments historiques



## PAYSAGE

- **Perception du secteur** : Le site est seulement visible à proximité immédiate : le long du chemin des Planasteaux, depuis le chemin menant au plateau sportif. Les habitations situées à proximité n'ont pas de visibilité directe du site étant donné que celui-ci est entouré de haute végétation limitant sa perception

A échelle lointaine, la zone n'est pas visible : au nord / est, une forte pente crée une rupture visuelle ; au sud / ouest, c'est la végétation qui vient masquer le site



Vues sur le site ; Source : Google Earth Pro

## ENJEUX ECOLOGIQUES

- Le site est situé en dehors :
  - **Du site Natura 2000** "ZSC Gorges de la Siagne", situé à 50 m de la zone
  - **De ZNIEFF**, située à plus de 1km du site
  - **De zones humides**
- Il n'est **pas situé au sein d'une continuité écologique terrestre** (trame verte), du fait de la présence du chemin des Planasteaux à l'est qui vient créer une rupture physique entre les collines boisées à l'ouest et à l'est. En outre, du fait de la partielle imperméabilisation du secteur, celui-ci est beaucoup moins favorable à la vie et au déplacement des espèces que d'autres secteurs plus naturels et éloignés des zones urbanisées (vallée de la Siagne, collines en partie Ouest du territoire, massif du Tanneron...)
- Il est concerné par la présence d'un **cours d'eau** au sud, qui constitue une continuité écologique aquatique (trame bleue)

Au vu des éléments présentés (et notamment de l'anthropisation du secteur), on peut conclure que les **enjeux environnementaux sur cette zone sont faibles**.

En outre, sur cette zone, **le règlement vient cadrer les aménagements** en autorisant seulement la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

- À condition que les constructions **ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages** ;
- **Sous réserve de justifications écologiques, et à la gestion des risques** ;
- **Uniquement s'ils sont réversibles** (absence de dalle béton, facilement démontables...), devant permettre de retrouver des emprises non imperméabilisées après leur retrait ;

Le règlement prévoit également un **raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement**.

En termes de risques, **le PPRif s'applique**. Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, le règlement prévoit que les **constructions soient soumises à une étude de sol pour mouvement de terrain** lorsqu'elles sont soumises à permis de construire.

Le **cours d'eau est protégé** par une prescription de protection de la trame bleue.

**Ainsi, par la mise en place de différents outils, le projet de PLU vient réduire les impacts environnementaux des aménagements.**

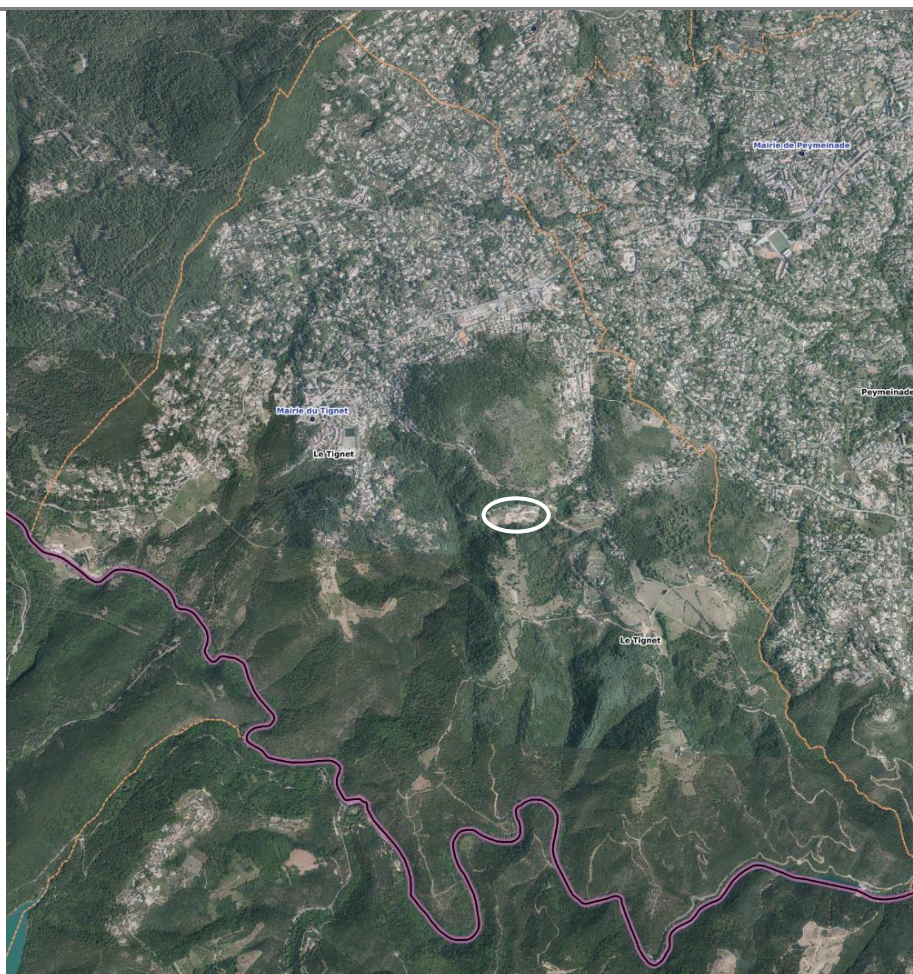
## 1.2. Zone NI

Topographie
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Altitude</b> : 196 m</li> <li>■ <b>Pente</b> : &lt;5% : espace relativement plat, encadré de reliefs de type collines boisées donnant un sentiment d'encaissement</li> </ul>

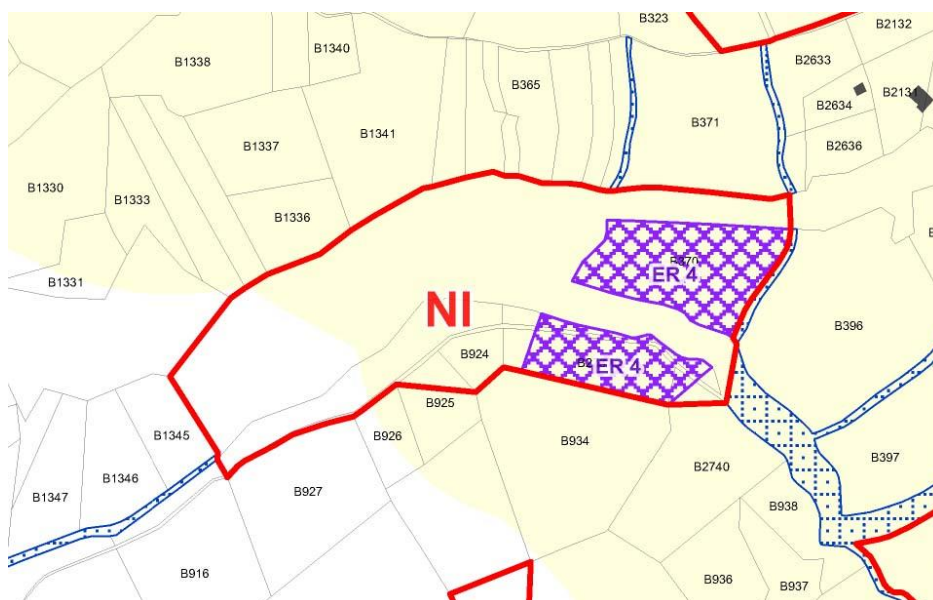
DOCUMENT D'URBANISME	
<u>PLU actuel :</u>	<u>Révision du PLU :</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Zone</b> : UZb « zone d'activité de Doumillone »</li> <li>■ <b>Surface</b> : 3,77 ha</li> <li>■ <b>Hors EBC</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Zone</b> : NI « zone dédiée au développement d'activités sportives et de loisirs, sur le secteur de l'Apié de Josson »</li> <li>■ <b>Surface</b> : 2,95 ha (-0,82 ha par rapport au PLU actuel)</li> </ul>

LOCALISATION ET DELIMITATION DU SECTEUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Localisation</b> : Ce secteur est situé au cœur de la commune, et est relativement éloigné des secteurs d'habitations du Collet de l'Olivier</li> </ul>





■ Délimitation de la zone NI :



## CONTEXTE URBAIN

- **État actuel de l'urbanisation du secteur** : Ce secteur comprend une grande partie anthropisée : elle comprenait autrefois une décharge de déchets inertes ; elle est aujourd'hui utilisée pour le **stockage de matériel et matériaux** (partie est) et ponctuellement par un **centre canin** (partie ouest). Le sol est constitué de remblais.
- **Eau potable** : Le secteur est raccordé en partie Est au réseau d'alimentation en eau potable
- **Assainissement** : Le secteur se situe en « zone blanche » du zonage d'assainissement, lequel prévoit un raccordement à l'assainissement collectif par l'est
- **Déchets** : Ce secteur se situe en dehors des zones desservies par le ramassage des déchets
- **Déplacements** : Ce secteur est accessible par un chemin communal carrossable en terre et cailloux (chemin de la zone artisanale) depuis le chemin de la Maure
- **Qualité du cadre de vie** : Le secteur est très calme, isolé dans une impasse



## RISQUES

- **Feux de forêt** : Le secteur est situé en grande partie en zone bleue B1a « zone de danger modéré à prescriptions particulières » du PPRif (plan de prévention des risques d'incendie feu de forêt). Les limites nord et est de la zone sont quant à elles situées en zone rouge R du PPRif « zone de danger fort ». Les prescriptions du PPRif s'appliquent
- **Retrait-Gonflement d'argile** : Le secteur est concerné en grande partie par l'**aléa faible retrait-gonflement d'argile de niveau moyen**
- **Séismes** : Zone de sismicité niveau 3 (concerne l'ensemble de la commune). Les dispositions prévues notamment par le code de l'habitation et de la construction devront être respectées
- **Inondation** : Zone qui n'est pas concernée par des zones inondables identifiées par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Elle est située dans les Enveloppes Approchées



d'Inondations Potentielles (EAIP) qui ne constituent toutefois pas une cartographie des zones inondables

## PATRIMOINE

- **Sites archéologiques** : Le secteur ne recense pas de site archéologique et ne présente aucune potentialité
- **Patrimoine architectural** : Le secteur ne comprend aucun élément patrimonial à préserver. Il est situé en dehors de périmètre de protection des monuments historiques

## PAYSAGE

- **Caractéristiques** : Le secteur se situe sur le plateau des Planasteaux, au pied du massif du Flaquier. La zone reste très ouverte aux paysages alentours et se situe en bordure d'un vallon assec surplombant le vallon de l'Attelée.



*Vues panoramiques du site*



*Vue sur le mont Flaquier surplombant le site*



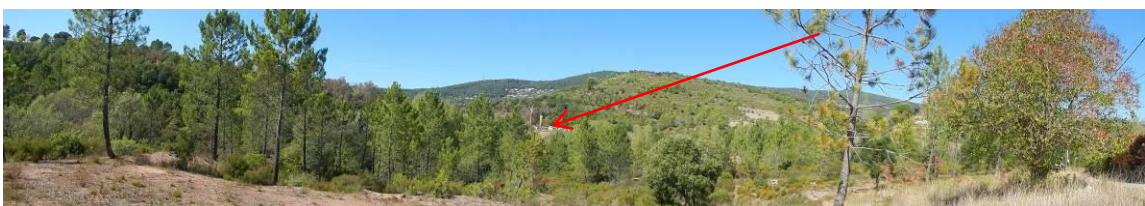
*Vue du chemin d'accès au site vers le Plan Pinet*



*Vue vers la vallée de l'Attelée (Sud/ouest) et sur les hauteurs de Planasteaux*

Le site ne présente aucune qualité paysagère intrinsèque et n'est pas un point de vue remarquable.

■ **Perception du secteur** : Le site est perceptible depuis le quartier de Flaquier (partie sud), depuis le secteur de Planasteaux et depuis le quartier de Plan Pinet ainsi que du chemin de Grangeneuve, en regardant vers le Nord et les Préalpes de Grasse



*Vue depuis la route de Grangeneuve-quartier de Plan Pinet*



*Vue depuis le versant sud du Flaquier*

Toutefois, du fait de la distance et de la végétation aux abords du site qui limitent la perception, les enjeux paysagers sont limités



Enfin le site n'est pas perçu depuis les points de vue remarquables, sauf en quelques points du GR 51 à proximité de la zone.

## ENJEUX ECOLOGIQUES POTENTIELS

### Habitats naturels / Flore

- Le site est situé en dehors :
  - **Du site Natura 2000** "ZSC Gorges de la Siagne", situé à plus de 500 m de la zone
  - **De ZNIEFF**, située à plus de 1km du site
  - **De zones humides**
- Différents habitats occupent la zone :
  - Pelouse dégradée avec buissons et quelques arbres (jeunes sujets de genets, de mimosas et de chênes blancs) recolonisant le site
  - Pelouse sèche dégradée avec chemin carrossable empruntés, le cortège se compose d'Inules, de Knautie, de Cirse, de Ciste cotonneux, de ronciers avec un cortège d'orthoptères et de lépidoptères associés
  - Forêt peu dense composé de jeunes sujets de Peupliers plan, de conifères et d'un sous-bois de bruyère sur le flanc de colline
  - Aire de stationnement avec peu de végétation (rudérale)
  - Zone de dépôt de matériaux avec peu de végétation (rudérale)
  - Chemins bordés de Mimosas recolonisant petit à petit l'espace avec quelques sujets de d'ailante, de chêne blanc et de peuplier blanc
  - Vallon peuplé de roncier, de figuiers, de canne de Provence et de l'ailante (espèce invasive)

Les habitats naturels sur site sont **globalement dégradés** par les activités.

### Fonctionnalités écologiques

- Au-delà du périmètre strict de l'aire d'étude, certaines espèces, notamment les mammifères, utilisent les **continuités écologiques en périphérie** (constituées des zones corridors et des diverses zones naturelles utiles à tout ou partie de leur cycle de vie). En effet, elles ont besoin d'espaces beaucoup plus importants et sont capables de se déplacer à plusieurs kilomètres autour du secteur d'étude, et notamment au niveau de la vallée de la Siagne et des collines en partie Ouest du territoire du Tignet, pour accomplir certaines de leurs fonctions biologiques
- Le site d'étude est bordé par un vallon côté sud et ouest. Le SCoT identifie une **continuité écologique aquatique** traversant le site d'ouest en est
- Les habitats naturels ouverts constituent des réservoirs de biodiversité à préserver en tant que telle comme prairie de fourrage. Le secteur d'étude ne présente que très peu d'espaces naturels de valeur patrimoniale au vu des activités humaines existantes : zone de dépôt de matériaux, chemin en terre... Le trafic d'engins motorisé ainsi que la présence humaine récurrente liée aux activités en cours constituent des **dérangements quotidiens et des dégradations des habitats ce qui ne favorise pas l'implantation de réservoir de biodiversité**

Ainsi, la zone, de par les activités présentes sur le long terme qui sont venus dégrader le site (paysagèrement, écologiquement), de par son délaissement, ainsi que par sa localisation, éloignée des habitations, les **enjeux sont limités sur ce secteur**.

Le projet de la commune est de **revaloriser ce secteur** en y aménageant une aire d'équipements légers sportifs et d'activités de loisirs de plein air. Le règlement vient toutefois **cadrer les aménagements** en :

- **Prenant en compte des risques**, par la création d'aménagement légers et sans fondations ;
- Autorisant la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics **à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages** ;
- Autorisant la création d'équipements d'intérêt collectif et services liés à la mise en valeur du milieu, **sous réserve de justifications écologiques, et à la gestion des risques** ;
- Prévoit que **seulement 10 % de l'unité foncière puisse être imperméabilisée** ;
- Prévoit un **raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement** (si existant). Il autorise l'assainissement individuel sous conditions ;
- Prévoit la **préservation du corridor écologique aquatique** (OAP Trame Verte et Bleue).

En termes de risques, **le PPRif s'applique**. Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, le règlement prévoit que les **constructions soient soumises à une étude de sol pour mouvement de terrain** lorsqu'elles sont soumises à permis de construire.

Ces outils permettent ainsi **cadrer fortement les aménagements afin de limiter les impacts environnementaux**. Le projet est plus vertueux que ce qui est prévu dans le PLU actuel qui dédie cette zone à la création d'une zone d'activités. Il permettra également d'améliorer sa qualité paysagère, permettant le remplacement de la zone de décharge très peu qualitative, par des équipements ponctuels.

On rajoutera que la commune n'y envisage que des aménagements légers, sans fondations... avec donc de faibles impacts sur l'environnement.

## 2. Projet dans son ensemble

Pour répondre aux besoins liés à l'habitat et au développement économique, le projet de PLU s'appuie uniquement sur le potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine (en n'en mobilisant d'ailleurs qu'une infime partie, le reste étant protégé). Aucune zone à urbaniser n'est inscrite dans le PLU. Ainsi, le projet n'engendre pas d'incidences sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers situés en dehors de l'enveloppe bâtie.

En outre, comme cela sera démontré par la suite, le règlement du PLU permet la protection de nombreux espaces revêtant une importance particulière pour l'environnement. Il s'agit de protections des trames vertes et bleues, dont les zones humides, ou des espaces boisés classés. Ces espaces revêtent une importance majeure pour la faune et la flore sauvage. Certains de ces espaces, identifiés comme étant « sensibles », sont situés au sein de l'enveloppe urbaine et sont protégés par le PLU.

Le projet prévoit également la protection des coteaux paysagers, des oliveraies et restanques et d'importants coefficients de végétalisation sur certains secteurs, qui participent à la qualité paysagère mais également au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

De par l'ensemble des protections, aucun tènement de taille importante et revêtant une importance particulière pour l'environnement n'est urbanisable au sein de l'enveloppe urbaine.

**Ainsi, pour l'ensemble de ces raisons, le projet de PLU n'impacte aucune zone de manière notable.**

## Chapitre 5 : Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement

### 1. Incidences notables probables sur la biodiversité et des fonctionnalités écologiques

#### ▼ Incidences potentiellement négatives de niveau faible :

Le projet de PLU prévoit l'accueil de nouveaux habitants, nécessitant la construction de nouveaux logements qui pourraient impacter les milieux naturels et les fonctionnalités écologiques.

Toutefois, le **potentiel mobilisable** pour répondre aux besoins liés à l'habitat **s'appuie uniquement sur les « dents creuses » et « BIMBY »** correspondant tous à des espaces naturels en zone bâtie et globalement à des jardins. Leur qualité écologique est faible en comparaison aux nombreux espaces naturels et forestiers sur la commune. Ainsi, l'urbanisation de ces terrains n'aura que peu d'impact sur les habitats à l'échelle de la commune.

On constate également que le projet ne prévoit l'urbanisation que de **1,3 ha d'ici 2031**, hors « coups partis » (à savoir les permis qui ont déjà été autorisés et qui ne sont plus maîtrisables). Ainsi, l'urbanisation prévue sur les 9 prochaines années est très limitée, et réduite de manière drastique par rapport au potentiel mobilisable dans le PLU actuel (environ 60 ha constructibles, hors zones 2AU) et par rapport au SCoT.

Le projet de PLU ne prévoit également **aucune zone à urbaniser**, permettant ainsi la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### ▲ Incidences positives :

A cela s'ajoutent la protection des espaces à enjeux écologiques, que ce soient les espaces naturels, agricoles et forestiers non urbanisés, mais également au sein de l'enveloppe urbaine :

- Les unités naturelles de la commune sont classées en **zone Naturelle (N)**, où la constructibilité et les aménagements sont très limités. Les zones agricoles qui constituent un habitat pour certaines espèces sont également protégées par un classement en **zone Agricole (A)**. Au total, ce sont environ 829,37 ha qui sont classés en zones N ou A, soit 73 % du territoire communal. Le reste, classé en zone U, correspond **uniquement** à aux zones déjà urbanisées ou concernées par des autorisations d'urbanisme en cours de validité ;
- Des **zones Np (ou Ap) à la constructibilité encore plus limitée** sont mises en place sur le secteur des Gorges de la Siagne, et donc de fait sur une grande partie de la zone N2000. Ce zonage constitue ainsi une protection forte des milieux et donc de la faune et de la flore qu'ils abritent ;
- Le **plan de prévention des risques d'incendie feu de forêt (PPRif)** qui vient contraindre l'urbanisation sur la majeure partie des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Les espaces boisés et forestiers les plus emblématiques, notamment d'un point de vue écologiques, sont protégés par des **espaces boisés classés**. Ils font l'objet d'une **prescription de protection** interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. 280 ha d'EBC sont protégés par le PLU ;

- De plus, le projet de PLU prévoit la préservation de la **trame verte et bleue** (incluant les ripisylves, et les zones humides) identifiée sur l'ensemble du territoire communal, y compris au sein des zones urbanisées. Cet objectif est traduit dans le règlement, par la mise en place d'une prescription de protection, mais également dans une OAP « thématique » sur la trame verte et bleue qui vient compléter le règlement (question des espèces invasives, espèces à privilégier, encadrement de l'éclairage...) ;
- De nombreuses actions du projet de PLU permettent de protéger plus indirectement les habitats naturels et les espèces : la préservation des oliveraies et restanques (règles propres à chaque zone et prescription de protection), l'inconstructibilité des coteaux urbanisés (hors extensions et annexes limitées) maintenant les coupures d'urbanisation, l'urbanisation fortement maîtrisée par des coefficients d'emprise au sol faibles en zone d'urbanisation peu dense (Up / Up1), des pourcentage d'espaces verts...

### **Conclusion :**

**A échelle globale, le projet de PLU est très strict en termes de constructibilité. Il vient finement protéger les espaces les plus sensibles par la mise en place d'outils offerts par la loi. Les seuls terrains constructibles qui peuvent encore être maîtrisés (très limités en termes de superficie) sont sans enjeux. Les incidences sont donc réduites au maximum de ce qui peut être fait, et présentent une très nette amélioration par rapport au PLU.**

## **2. Incidences notables probables sur les risques naturels**

### **■ Incidences neutres :**

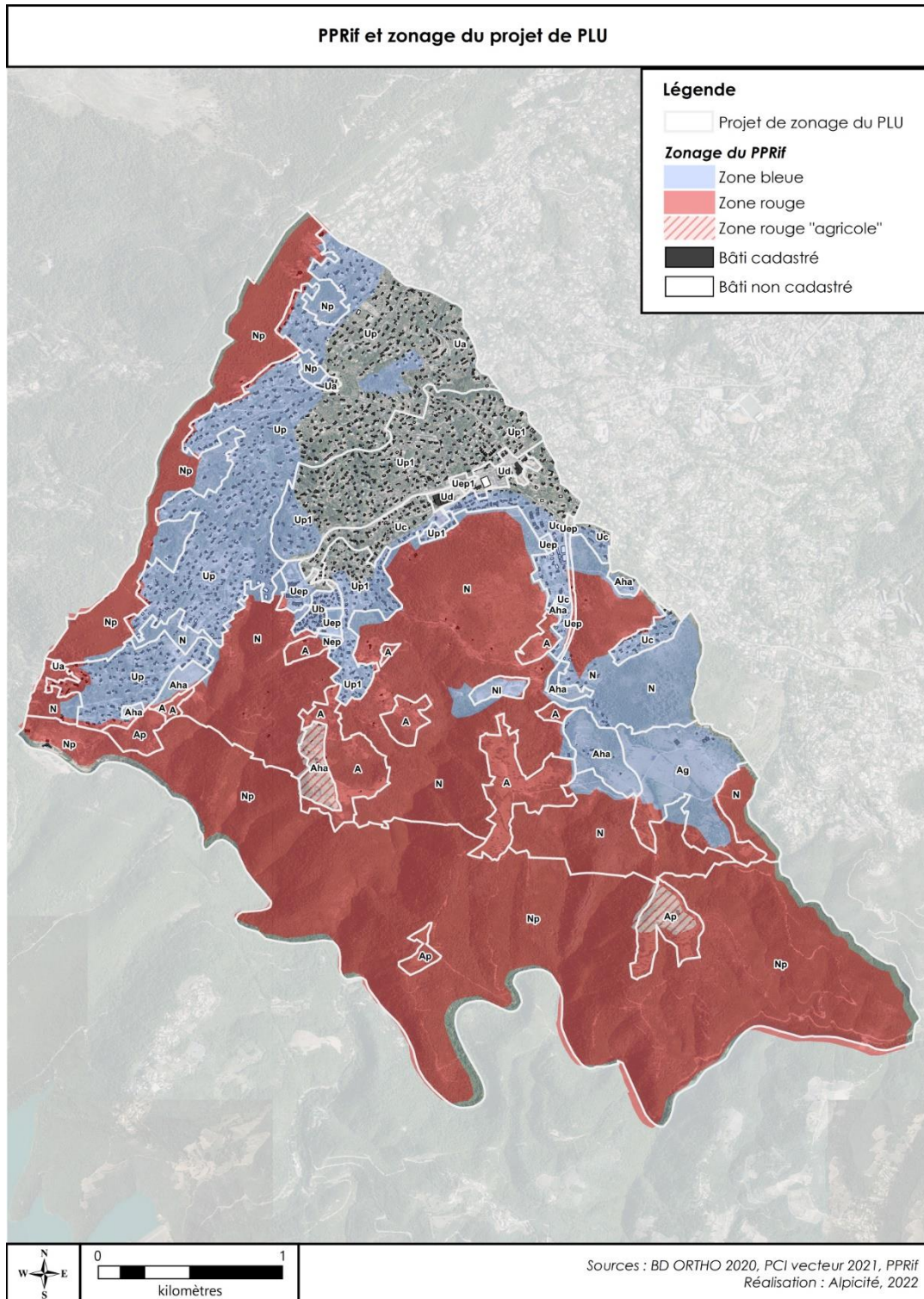
Le PLU du Tignet a intégré les éléments de connaissance existants :

#### ➤ **Risque incendie feu de forêt :**

- Le **PPRif**, plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRif), approuvé en 2001 et modifié en 2007, fait l'objet d'une **servitude d'utilité publique annexée au PLU** ;
- Le PLU ne prévoit **aucune extension de l'urbanisation** et évite donc les zones rouges du PPRif ;
- Il prend en compte le code forestier en ne prévoyant aucune zone d'urbanisation nouvelle dans une bande de 50 m à partir de des zones rouges du PPRif ;
- Les **zones urbanisées ne sont pas concernées par des risques d'incendie de feu de forêt, soient situées en zone bleue du PPRif**. Le règlement du PPRif s'applique alors. Seuls une partie de la zone urbanisée des Veyans et des limites de la zone U sont situées en zone rouge du PPRif. Dans ce cas, il a été fait le choix de la maintenir en zone U puisqu'il est bien rappelé l'application de ce document dans toutes les pièces du PLU et que certaines constructions n'y sont pas systématiquement interdites (annexes et extensions de bâtiment d'habitation par exemple) ;
- Les **zones agricoles situées en zone rouge « simple » du PPRif** font l'objet d'une zone spécifique dans lesquelles les habitations nécessaires à l'activité agricole sont interdites ;
- Les règles concernant les espaces verts intègrent des précisions sur **les essences interdites** au regard du risque incendie, et plus généralement prévoient une possible non application des obligations de plantations d'arbres en cas de problématiques liées aux risques (on pense notamment ici à l'application des OLD) ;



- En complément, le règlement du PLU rappelle les **obligations légales de débroussaillage (OLD)**, qui sont annexées au PLU ;
- Enfin, le PLU autorise les dispositifs de protection contre les risques naturels, nonobstant les règles applicables à chaque zone ; et l'ensemble des zones permettent les aménagements DECI, y compris dans les diverses prescriptions où les aménagements liés à la gestion des risques sont toujours autorisés.



➤ **Risque sismique :**

- Le règlement rappelle que la commune est située en **zone de sismicité modérée (3)** et rappelle que les dispositions prévues par le code de l'habitation et de la construction doivent être respectées. Cela permet de ne pas surcharger le PLU ;

➤ **Risques de retrait-gonflement des argiles :**

- Le zonage comprend les **zones d'aléas moyens à forts de retrait / gonflement des argiles**, dans lesquels les constructions sont soumises à une étude de sol pour mouvement de terrain ;
- Les règles concernant les espaces verts intègrent des précisions sur une possible non application des **obligations de plantations d'arbres en cas de problématiques liées aux risques** (ici liées à l'interdiction potentielle de plantation d'arbres de haute tige à proximité de l'habitation afin de limiter le « pompage » de l'eau par la végétation et donc un tassement du sol amplifiant le phénomène.

➤ **Risques d'inondation / ruissellement :**

- Le niveau de connaissance sur le risque inondation n'a pas conduit à la mise en place d'une prescription. Toutefois, le règlement impose un **recul des constructions** de 15 m **par rapport aux vallons** dans les zones U, et de 20 m dans les zones A et N ;
- Différents outils sont mis en place pour lutter contre les **risques de ruissellement** (règles sur la gestion des eaux pluviales, rétention des eaux pluviales imposée, pourcentage d'espaces verts, emplacements réservés pour l'aménagement d'un bassin de rétention par la commune...).

➤ **Risques mouvement de terrain :**

- Des prescriptions « zone non aedificandi » sont mises en place dans le règlement / zonage en lien avec les cartes de risques à disposition, et dans la continuité du PLU actuellement opposable.

➤ **Tous les risques :**

- Le règlement autorise les **aménagements liés à la gestion des risques naturels** sur des secteurs protégés (trame verte et bleue), et les **dispositifs de protection contre les risques naturels** nonobstant les règles applicables dans les zones du PLU.

**Conclusion :**

Le PLU prend donc bien en compte les documents existants en matière de risques (notamment le PPRif en excluant au maximum les zones U des zones rouges du PPRif). La prise en compte des risques est améliorée par un rappel clair dans les pièces opposables, que ce soit dans le zonage ou dans le règlement écrit.

### 3. Incidences notables probables sur la préservation des paysages et du patrimoine architectural et archéologique

La préservation et la valorisation du patrimoine naturel, agricole, architectural sont une préoccupation forte pour la commune qui a notamment pour objectif **d'intégrer le développement urbain dans son environnement**.

#### 3.1. Incidences sur la préservation des paysages

##### ▼ Incidences potentiellement négatives de niveau faible :

Le projet de PLU prévoit l'accueil de nouveaux habitants, nécessitant la construction de nouveaux logements qui pourraient impacter le paysage.

Toutefois, le **potentiel mobilisable** pour répondre aux besoins liés à l'habitat **s'appuie uniquement sur des « dents creuses » et « BIMBY » (1,3 ha au total hors « coups partis »)**. Ce sont des terrains entourés de constructions plutôt récentes, de densité modérée, aux enjeux paysagers faibles.

L'enjeu consiste à **favoriser une intégration des constructions au contexte paysager**.

##### ▲ Incidences positives :

D'une façon générale, les entités paysagères fondatrices du paysage du Tignet seront protégées et renforcées par :

- Le classement des espaces naturels, agricoles et forestiers, participant de la qualité paysagère, en **zones naturelles ou agricoles** ;
- Le classement des **espaces à forte valeur paysagère** identifiés par le SCoT'Ouest et la DTA, à savoir les zones agricoles et naturelles situées dans le « grand cadre paysager » (ou « Gorge de la Siagne ») du SCoT'Ouest (issu de la DTA), qui ont respectivement été classées en zone **Ap** et **Np**. Dans ces zones sont uniquement autorisées les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions, les constructions légères nécessaires à l'exploitation agricole (zones Ap) et les exploitations pastorales (zones Np). Le règlement vise ainsi à **préserver ces secteurs de l'urbanisation et des nouvelles constructions** avec une volonté très claire de conserver les perspectives paysagères remarquables qui participent grandement à la qualité des paysages de la commune ;
- Le **classement en zone Up / Up1** d'une grande partie des zones urbanisées (plus de 80 % des zones urbanisées) présentant, entre autres, des enjeux paysagers. Dans ces zones sont uniquement autorisées les aménagements ne créant pas d'emprise au sol, les changements de destination, les démolitions / reconstructions, ainsi que les extensions et annexes des constructions existantes, le tout étant limité. Cela permet ainsi de limiter la densification sur ces secteurs à forts enjeux paysagers ;
- Le classement du secteur de **Grange Neuve en zone Ap**, le préservant de tout développement urbain ;
- La mise en place de **prescriptions de protection** visant **directement** la protection du paysage :
  - La préservation des **secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et oliviers**, où ne sont autorisés qu'à condition de de

**ne pas générer la démolition d'une restanque existante** ou le **déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques** (sauf exceptions), et d'être uniquement :

- Des travaux, aménagements, installations, ne créant pas d'emprise au sol ;
- Un changement de destination d'une construction existante dans le volume existant ;
- Une démolition / reconstruction des constructions existantes uniquement sur l'emprise existante de cette construction ;
- Une extension ou des annexes à des constructions existantes limitées.

A cela s'ajoute des règles internes à certaines zones (Up / Up1 / A et N) permettant la protection des restanques.

- La préservation de **l'ensemble des coteaux paysagers**, qui par la topographie de la commune, sont particulièrement sensibles d'un point de vue paysagers. Ils sont identifiés comme à préserver dans le SCoT'Ouest et la DTA. Le règlement du PLU prévoit des règles similaires à celles de la précédente prescription de protection, mais légèrement plus contraignante (annexes devant être accolées à la construction, extensions en surélévation interdites) au vu des enjeux paysagers importants ;
- La mise en place d'autres **prescriptions de protection** permettant **indirectement** la protection du paysage :
  - La protection écologique des **frames vertes et bleues** ;
  - La protection des **espaces boisés classés (EBC)** ;
- Une **inscription dans les formes urbaines** existantes pour permettre l'insertion des nouvelles constructions au contexte paysager. En ce sens, le règlement reprend les codes principaux de l'existant selon les zones. La densité est également ajustée à la lueur du contexte urbain, et les coefficients d'emprise au sol sont différenciés selon les secteurs urbanisés de la commune : ceux-ci sont plus importants à l'Istre qui comprend des constructions mitoyennes, qu'au niveau des coteaux urbanisés à l'ouest de la commune, qui présentent un tissu plus dense et où une densification trop importante du territoire serait incohérente avec le tissu existant (en plus d'autres problématiques en matières d'accès, de gestion des eaux pluviales ...) ;
- Les protections présentées, associées à des règles de hauteur, d'implantation des constructions, d'architecture... adaptées selon les zones permettent de préserver les socles paysagers, la **qualité paysagère de la RD 13 et des entrées de ville, et les perspectives visuelles le long de la RD 2562** ;
- **L'intégration du bâti agricole**, par des règles spécifiques afin de ne pas impacter le paysage : éviter des bâtiments trop hauts, proposer des matériaux et des couleurs adaptés à l'environnement bâti et naturel, s'implanter dans la topographie du site, réaliser un aménagement paysager aux abords des constructions...
- La création d'un **espace paysager public au Val du Tignet**, permettra notamment d'améliorer la qualité de l'entrée de ville ;
- Le maintien et la favorisation de la « **nature en ville** », notamment en imposant un important coefficient de végétalisation, participe également de la qualité paysagère ;
- La **revalorisation des espaces paysagers peu qualitatifs**, ce qui est le cas de l'Apié de Josson, aujourd'hui occupé par du stockage de matériel et de matériaux, et pour laquelle le projet de PLU prévoit le développement d'activités sportives et de loisirs qualitatives...



### 3.2. Incidences sur la préservation du patrimoine architectural

#### ▲ Incidences positives :

D'une façon générale, le projet PLU apporte des **effets positifs** sur la préservation et la mise en valeur du paysage communal par :

- La mise en place de **prescriptions de protection** visant **directement** la protection du patrimoine architectural :
  - La préservation des **bâtisses anciennes**. Le PLU a identifié 9 monuments ou bâtiments à préserver au regard de leur valeur culturelle, historique ou architecturale, listés dans le règlement et pour lesquels des prescriptions s'appliquent ;
  - La préservation du **Monument Historique « Villa Pas de Pique »** qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU ;
- Un **règlement précis des zones Ua** (village et hameaux des Guichards et des Veyans) visant une cohérence avec l'existant et donc une préservation des silhouettes bâties caractéristiques, ce qui se traduit par une fine articulation entre les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect des constructions ;
- Les possibilités de constructions extrêmement limitées dans les zones d'urbanisation récente (Up / Up1) permettent à ce qu'aucune nouvelle construction ne s'implante aux abords des villages et hameaux, et permet de fait de **conserver les silhouettes villageoises**.

### 3.3. Incidences sur la préservation du patrimoine archéologique

#### ■ Incidences neutres :

Le règlement du projet de PLU comprend, dans les dispositions générales, une partie sur les **« prescriptions archéologiques »**, comprenant la liste des sites archéologiques recensés sur la commune (non exhaustive) et indiquant les prescriptions s'appliquant sur la base du code du patrimoine :

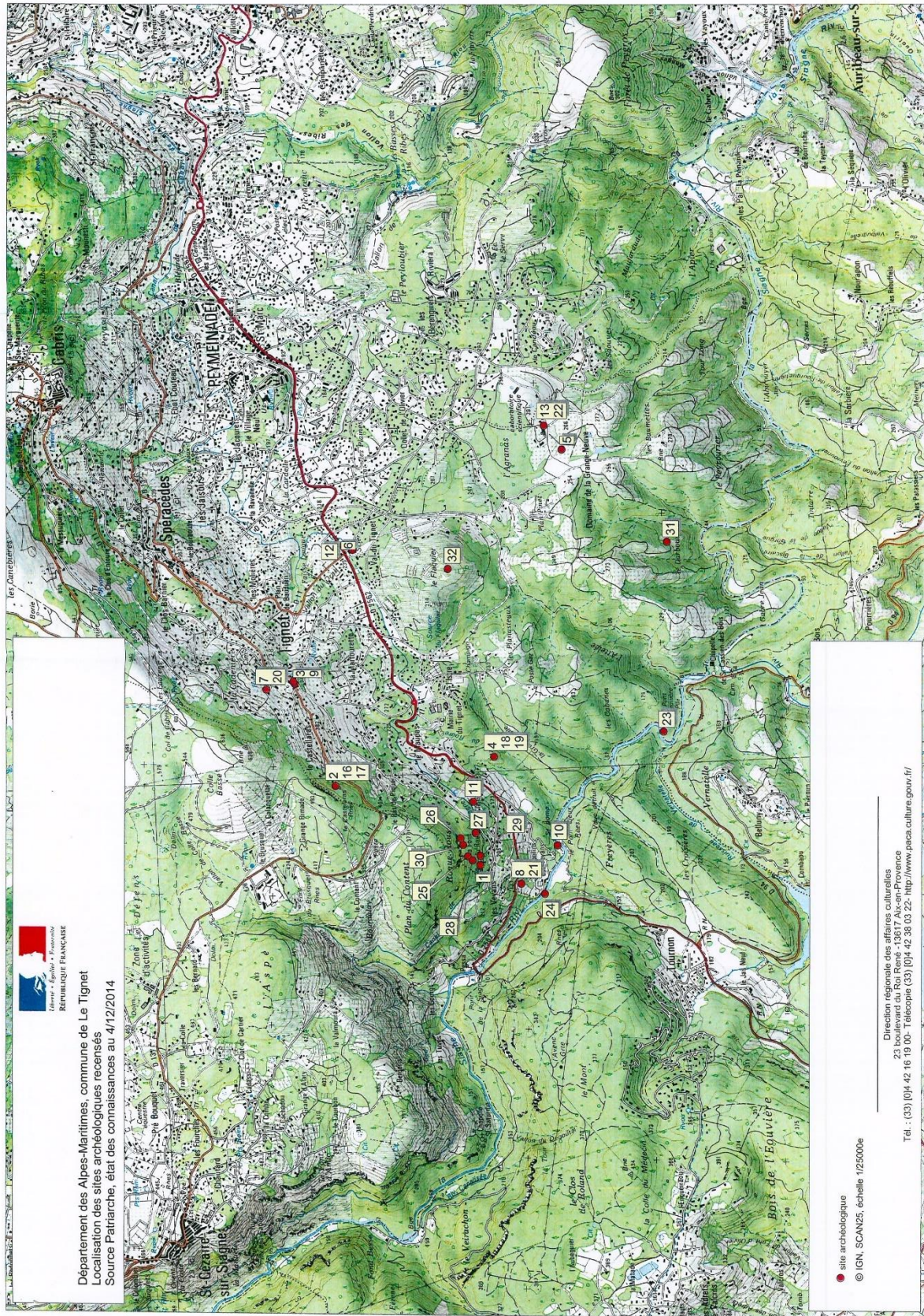
*« L'extrait ci-joint de la carte archéologique reflète l'état de la connaissance au 4 décembre 2014. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas elle ne peut être considérée comme exhaustive.*

*Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).*

*Conformément aux dispositions du code du patrimoine, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L. 522-4) ; les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (livre V, art.R.523-8).*

*En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie), et entraînera l'application de du code du patrimoine (livre V, titre III). »*









**Le Tignet (06)**

*Base archéologique nationale Patriarche*

*Nota bene : Les numéros absents sur la carte correspondent aux sites archéologiques mal localisés*

**Nombre d'entités : 32**

N° de l'EA	Identification
06 140 0001	LE TIGNET / GROTTES DE FONT DU ROURE / FONT DU ROURE / grotte sépulcrale / Age du bronze
06 140 0002	LE TIGNET / CASTELLARAS // enceinte / Second Age du fer
06 140 0003	LE TIGNET / PROPRIETE WILSON/PROPRIETE FOGT // sépulture / Gallo-romain
06 140 0004	LE TIGNET / SAN-PEIRE // Gallo-romain / pressoir
06 140 0005	LE TIGNET / GRANGE NEUVE EST (LA)/CANDEOU OUEST // villa / Gallo-romain
06 140 0006	LE TIGNET / SCIERIE (LA) // nécropole / Gallo-romain
06 140 0007	LE TIGNET / CHAPELLE (LA) // habitat / Gallo-romain
06 140 0008	LE TIGNET / VEYANS-SUD (LES) // occupation ? / voie ? / Gallo-romain
06 140 0009	LE TIGNET / Vieux-Village // occupation / Gallo-romain
06 140 0010	LE TIGNET / PONT VIEUX (LE) // pont / Moyen-âge classique
06 140 0011	LE TIGNET / FONT DU ROURE 2/LA GORGUE // occupation / Gallo-romain
06 140 0012	LE TIGNET / FAISSE LONGUE // habitat / Gallo-romain
06 140 0013	LE TIGNET / GRANGE NEUVE (LA) // occupation / Gallo-romain
06 140 0014	LE TIGNET / PONT DE LA SIAGNE // production alimentaire végétale / Gallo-romain
06 140 0015	LE TIGNET / PROPRIETE GUERBY // sépulture / Gallo-romain
06 140 0016	LE TIGNET / CASTELLARAS // habitat / Gallo-romain
06 140 0017	LE TIGNET / CASTELLARAS // enceinte / Moyen-âge classique
06 140 0018	LE TIGNET / SAN-PEIRE // édifice fortifié / Moyen-âge classique
06 140 0019	LE TIGNET / SAN-PEIRE // village / Moyen-âge classique
06 140 0020	LE TIGNET / CHAPELLE (LA) // dépôt / Bas-empire
06 140 0021	LE TIGNET / VEYANS-SUD (LES) // occupation / Bas-empire
06 140 0022	LE TIGNET / GRANGE NEUVE (LA) // demeure / Moyen-âge classique ?
06 140 0023	LE TIGNET / voie / vallon de Vernatelle / voie / Gallo-romain ?

N° de l'EA	Identification
06 140 0024	LE TIGNET / Pont des Veyans 2 / Moulins des Veyans / pont / Gallo-romain ?
06 140 0025	LE TIGNET / Charbonnière 2 de Roque-Rousse // charbonnière / Epoque contemporaine
06 140 0026	LE TIGNET / Charbonnière 3 de Roque-Rousse // charbonnière / Période récente ?
06 140 0027	LE TIGNET / Charbonnière 4 de Roque-Rousse // charbonnière / Epoque contemporaine
06 140 0028	LE TIGNET / Charbonnière 5 de Roque-Rousse et abri des charbonniers // occupation / charbonnière / Epoque contemporaine
06 140 0029	LE TIGNET / Four à chaux 2 de Roque-Rousse // production de chaux / Période récente ?
06 140 0030	LE TIGNET / Four à chaux 3 de Roque-Rousse // production de chaux / Période récente ?
06 140 0031	LE TIGNET / Le Petit Apié // Epoque moderne / construction
06 140 0032	LE TIGNET / FLAQUIER (LE) // occupation / Gallo-romain

### **Conclusion :**

Une fois encore, le projet de PLU est très strict en termes de constructibilité, ce qui permet de préserver le caractère paysager et architectural de la commune. Il vient en outre préserver les espaces ou bâtiments à fort enjeu de protection par la mise en place de nombreux outils précis offerts par la loi (notamment en termes de prescriptions). Les seuls terrains constructibles sont situés au sein de zones urbanisées, et le règlement permet de favoriser des constructions adaptées au contexte. Des améliorations sont en plus envisagées en entrée de ville est notamment.

Les incidences sont donc réduites au maximum de ce qui peut être fait, et présentent une très nette amélioration par rapport au PLU où les règles sont plus permissives et/ou moins détaillées et précises.

## **4. Incidences notables probables sur la préservation des eaux de surface et souterraines**

### **4.1. Ressource en eau potable**

#### **▼ Incidences potentiellement négatives de niveau faible :**

Le projet de PLU vise à créer de nouveaux logements sur la douzaine d'années à venir, qui aura une incidence sur le volume d'eau consommé.

Toutefois, le projet de PLU ne prévoit que l'accueil de **40 à 50 habitants à l'échéance du PLU**, soit environ 5 habitants par an.

Le ratio de consommation d'eau par habitant est fixé à 150 l / j (ou 0,15 m3). Ainsi, l'augmentation de la population devrait générer des **besoins en eau supplémentaires d'environ 270 m3 sur une année.**

Cela est **largement inférieur aux prélèvements observés par an** à l'échelle du Moyen Pays (secteur dans lequel s'inscrit la commune du Tignet) qui, en 2020, a prélevé presque 3 000 000 de m3 d'eaux brutes au milieu naturel.

Ainsi, les 300 m3 d'eau nécessaires par an pour satisfaire les besoins des nouveaux habitants correspond à **0,01 % des eaux prélevés** à l'échelle du Moyen Pays.

Sans la révision du PLU, le constat serait plus alarmant. Le PLU actuellement opposable, de par le volume de zones constructibles, pourrait accueillir bien plus d'habitants que ce qui est prévu dans le projet de PLU (bien que cela reste difficilement évaluable au regard de différents facteurs), avec donc des besoins en eau plus importants.

On mentionnera également que le SCoT prévoit une augmentation de la population deux fois plus importante que ce qui est prévu dans le projet de PLU, et que le SCoT est censé avoir évalué les incidences sur la ressource en eau potable.

#### **■ Incidences neutres :**

En outre, le projet de PLU ne prévoit pas de zones à urbaniser.

**La localisation des zones urbaines permet d'assurer la desserte sans coûts démesurés pour la commune.**



Le règlement prévoit aussi à ce que les nouvelles constructions soient **raccordées au réseau public de distribution de l'eau potable** (hors constructions isolées en zone A et N qui pourront être alimentées par des sources ou puits privés).

#### ▲ Incidences positives :

**1 emplacement réservé** est inscrit dans le projet de PLU, en lien avec l'amélioration de la gestion de l'eau potable (création d'un réservoir).

**Ainsi, le projet de PLU n'impacte que de manière très faible (voire nulle si l'on se place à l'échelle du Moyen Pays) la ressource en eau, et présente un projet nettement plus vertueux que le PLU actuellement opposable et que le SCoT'Ouest.**

## 4.2. Gestion de l'assainissement

#### ▼ Incidences potentiellement négatives de niveau faible :

Le projet de PLU vise à créer de nouveaux logements sur la douzaine d'années à venir, ce qui aura une incidence sur le **volume et la charge des eaux usées** à traiter sur le territoire.

Toutefois, le projet de PLU ne prévoit que la création d'environ 40 à 45 logements d'ici 2031, soit environ 5 habitations par an.

Parmi les 40 à 45 nouveaux logements à construire d'ici 2031 sur la commune, 28 logements sont des « coups partis », à savoir qu'ils sont concernés par des autorisations d'urbanisme en cours de validité. La gestion de l'assainissement a donc normalement été évaluée au moment de la délivrance du permis.

L'ensemble des logements restants à construire d'ici 2031 (environ 12 à 17 logements) sont constructibles uniquement en zone Ub et Uc du projet de PLU.

Or, ces zones sont raccordées au réseau d'assainissement existant, et le règlement impose bien que : « *Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement* » (sauf impossibilité technique).

Les eaux usées seront donc évacuées vers la STEP de Picourenc.

**Au vu du faible nombre de constructions prévues, la charge à traiter par la STEP reste très limitée, notamment au regard de ce qu'elle traite aujourd'hui (effluents de 5 communes qui connaissent par ailleurs une bien plus importante croissance démographique que celle prévue dans le PLU du Tignet).**

On mentionnera toutefois que la capacité de la STEP est arrivée à saturation, ce qui nécessite son extension. **Cela est bien prévu par la RECB en charge de l'assainissement** (voir pour cela le diagnostic).

En ce qui concerne le projet en renouvellement urbain sur la zone économique, il ne peut être évalué les incidences sur la production des eaux usées étant donné que cela dépend fortement des activités que l'on ne peut prédire.

On rappellera une fois de plus que le PLU prévoit une augmentation de la population bien inférieure à celle du PLU actuel et du SCoT, avec en ce sens des incidences positives.

#### ■ Incidences neutres :

Dans les dispositions générales, le règlement renvoie vers le plan de zonage d'assainissement, ce qui permet sa bonne prise en compte.

### ▲ Incidences positives :

Sur les secteurs d'assainissement non collectif, le choix d'une zone Up / Up1 a été fait afin de limiter les capacités de constructions.

#### Conclusion :

**Une fois encore, le projet de PLU est très strict en termes de constructibilité. Les 40 à 45 nouveaux logements qui seront construits d'ici 2031 n'impacteront que faiblement la STEP de Picourenc qui devrait par ailleurs être redimensionnée dans les prochaines années afin d'être en capacité de traiter les effluents des 5 communes raccordées. Les incidences sont donc limitées et présentent une très nette amélioration par rapport au PLU actuel.**

## 4.3. Gestion des eaux pluviales

### ▼ Incidences potentiellement négatives de niveau faible :

Le projet de PLU va engendrer une imperméabilisation des sols supplémentaire, avec des conséquences sur le ruissellement des eaux pluviales.

Toutefois, comme mentionné précédemment, le projet de PLU a été établi de manière à **limiter l'urbanisation du territoire**.

Il ne prévoit en ce sens aucune zone urbanisée, et la constructibilité est très limitée au sein de l'enveloppe urbaine. En dehors des « coups partis », à savoir les autorisations d'urbanisme accordées, et qui ne prennent pas en compte les règles établies dans le futur PLU en matière de gestion des eaux pluviales (voir mesures ci-après), **le projet de PLU ne prévoit l'urbanisation / imperméabilisation de seulement 1,3 ha**. Cela est **largement inférieur au potentiel urbanisable dans le PLU actuel** (évalué à environ 60 ha). Les risques d'augmentation de ruissellement sont donc limités et même fortement réduits par rapport à la situation actuelle.

Les aménagements autorisés par le PLU (création de voies douces, création d'annexes autorisées...) génèrent également une imperméabilisation des sols mais restent très limités à l'échelle de la commune et nécessaires pour répondre aux besoins des habitants et aux projets de la Municipalité.

### ▲ Incidences positives :

A côté de cela, le projet de PLU met en place différents outils pour améliorer la gestion des eaux pluviales :

- En imposant une **gestion des eaux à la parcelle** et une **rétenction des eaux pluviales** importante sur certaines zones ;
- En imposant un **pourcentage d'espaces verts** des espaces non bâtis et abords des constructions. Les surfaces libres de construction doivent en outre être à dominante végétale afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Il impose l'utilisation de matériaux drainants pour les espaces minéraux ;
- En imposant un **coefficient d'imperméabilisation** ;
- En favorisant la **désimperméabilisation** des sols lorsque c'est possible ;
- En **protégeant les restanques** qui permettent de limiter les effets de ruissellement ;
- En prévoyant un emplacement réservé pour la création d'un **bassin de rétention communal** ;
- En imposant une **marge de recul autour des vallons**, qui doit permettre de préserver la fonctionnalité de ces exécutaires naturels pour les eaux pluviales.

### **Conclusion :**

A échelle globale, le projet de PLU a été établi de manière à limiter fortement l'urbanisation et l'imperméabilisation du territoire, permettant de ne pas augmenter les ruissellements sur le territoire. En outre, différents outils ont été mis en place pour mieux prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets. Les incidences sont donc réduites au maximum de ce qui peut être fait, et présentent une très nette amélioration par rapport au PLU.

## **5. Incidences notables probables sur les nuisances et pollutions**

### **5.1. Incidences sur les déplacements**

#### **▼ Incidences potentiellement négatives de niveau faible :**

La croissance démographique programmée génèrera une **augmentation des déplacements**.

Toutefois, comme déjà mentionné, le projet de PLU prévoit une forte **maîtrise de la croissance démographique** (environ 40 à 50 habitants d'ici 2031) ce qui génèrera de fait une augmentation également limitée des flux et déplacements. Si l'on compare au PLU actuel (potentiel constructible important et donc potentiel important d'accueil de nouvelles populations), les incidences du projet sont positives.

D'ailleurs, la **question des déplacements est le point central de la stratégie de la commune**, puisque que c'est au travers du constat de problématiques de déplacements (et notamment de la saturation de la RD 2562) que les élus ont souhaité limiter la croissance démographique.

#### **■ Incidences neutres :**

Le développement est prévu sur des **secteurs en capacité d'accueillir l'augmentation des flux, notamment au regard du dimensionnement de la voirie**. Selon cette même logique, les secteurs étant peu sécurisés et insuffisamment dimensionnés ont été classés en zones Up / Up1 (d'autres enjeux justifient de ce classement), où les possibilités de constructions sont extrêmement limitées.

#### **▲ Incidences positives :**

Différents outils mis en place par le PLU visent à **améliorer les déplacements, et notamment les déplacements alternatifs à la voiture individuelle** :

- Développement des transports en commun ;
- Développement des modes de déplacements doux et de mobilités actives ;
- Sécurisation des déplacements doux et routiers...

**A noter que d'autres évolutions à plus large échelle sont nécessaires pour observer amélioration de l'ensemble des déplacements, la commune restant dépendante des politiques supra-communales, notamment en matière de développement des transports en commun.**

Précisons que l'augmentation de la population est un objectif à **l'échelle du territoire traduit par le SCoT**, ce qui pourrait induire une augmentation des déplacements. Ce document a été soumis à évaluation environnementale et donc ce sujet traité par ce biais, à une échelle bien plus cohérente. Rappelons que l'article L122-6 du code de l'environnement édicte que :

« [...] **Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation** existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

Par ailleurs le code de l'urbanisme à l'article R151-3 édicte que « [...] Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est **proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.** »

### **Conclusion :**

**Bien que le projet de PLU va générer une augmentation des déplacements, elle restera limitée au regard du choix de la commune de prévoir une croissance démographique modérée (+40 à 50 habitants d'ici 2031). La commune met également en place des outils visant à réduire l'utilisation de la voiture individuelle, sécuriser les déplacements, ce qui est positif sur la commune. Les incidences sont donc faibles.**

## 5.2. Incidences sur la pollution atmosphérique

### Émissions du secteur routier

Les outils présentés dans la partie précédente concernant les « déplacements » influent directement sur ces questions.

On conclura que l'augmentation des déplacements routiers sera très limitée, et de fait les émissions du secteur routier.

**D'autres évolutions à plus large échelle sont nécessaires pour observer une réduction significative des émissions de ce secteur, la commune restant dépendante des politiques supra-communales, notamment en matière de développement des transports en commun.**

### Émissions des secteurs résidentiels et tertiaires

#### ▼ **Incidences potentiellement négatives de niveau faible :**

L'habitat, à travers le **chauffage** à partir d'énergies fossiles (charbon, gaz) est une autre source de pollution de l'air. L'augmentation du nombre d'habitations pourrait donc entraîner une hausse des émissions polluantes.

Une fois de plus, le projet de PLU prévoit une augmentation très limitée du nombre de constructions d'ici 2031 (40 à 45 logements), ce qui correspond à seulement 2,8 % du parc de logements total sur la commune. Le nombre de logements pouvant être construits est par ailleurs largement inférieur à ce qui est autorisé dans le PLU actuel.

#### ▲ **Incidences positives :**

En dehors de la superficie et de l'implantation des zones pouvant être mobilisées pour le développement de ces secteurs, peu d'outils sont mobilisables à travers le PLU pour impacter les émissions liées à ces activités. Les outils qui sont mobilisables ont été intégrés au PLU de manière à **favoriser les performances énergétiques des nouvelles constructions** (constructions « durables », surélévation pour l'isolation des toitures...), pour **développer des systèmes d'économie d'énergie** et de **production d'énergies renouvelables** (panneaux solaires en toiture notamment, réalisation d'ouvrages hydroélectriques autorisée).

**Des évolutions en dehors du cadre du PLU sont donc également nécessaires pour permettre une réduction plus significative de la pollution de l'air.**



## Émissions des autres activités économiques

### ■ Incidences neutres :

Le PLU ne prévoit pas spécifiquement l'implantation d'entreprises ou d'industries polluantes susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'air et d'augmenter sensiblement les émissions de gaz à effet de serre, mais ne les empêchent pas sur les zones économiques.

Ces nouvelles entreprises devront néanmoins respecter les réglementations applicables.

## Émissions du secteur agricole

### ■ Incidences neutres :

Le projet de PLU permet le maintien et le développement de l'activité agricole. La pollution de l'air liée au secteur agricole pourrait être stable, comme pourrait augmenter ou diminuer selon l'évolution de l'activité agricole sur la commune, qui ne dépend pas immédiatement du PLU.

L'article L101-3 du code de l'urbanisme précise d'ailleurs spécifiquement à ce sujet que « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.* »

Précisons que l'augmentation de la population est un objectif à **l'échelle du territoire traduit par le SCoT**, ce qui pourrait induire une augmentation de la pollution, bien que cela soit difficilement évaluable. Ce document a été soumis à évaluation environnementale et donc ce sujet traité par ce biais, à une échelle bien plus cohérente.

Rappelons que l'article L122-6 du code de l'environnement édicte que : « [...] »

**Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation** existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

Par ailleurs le code de l'urbanisme à l'article R151-3 édicte que « [...] Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est **proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.** »

### Conclusion :

Ainsi, les effets du PLU sont difficilement quantifiables. On notera toutefois que le PLU est très restrictif en termes de constructibilité et prévoit un accueil très limité de nouveaux habitants, ce qui aura des incidences faibles (voire nulles selon l'échelle) sur la pollution atmosphérique, d'autant plus si l'on compare le projet au PLU actuel. En outre, le PLU mobilise des outils pour améliorer les déplacements doux, les performances des constructions (existantes et nouvelles), développer les énergies renouvelables... ce qui pourrait avoir des incidences positives pour la commune. Cette problématique a également été traitée à l'échelle du SCoT'Ouest, qui semble être une échelle plus appropriée.

### 5.3. Incidences sur l'ambiance sonore

#### Incidences neutres :

Pour rappel, la principale voie de desserte de la commune est la RD 2562 supportant un trafic de plus de 5 000 véhicules / jour en moyenne. Ce trafic engendre des nuisances sonores, qui font l'objet d'un arrêté préfectoral n°2016-112.

La route est classée catégorie 3 qui génère un périmètre de 100 m de part et d'autre des voies et dans lequel, les règles relatives à l'isolation sonore fixée par l'arrêté s'appliquent.

**Le zonage repère les secteurs affectés par le bruit et l'arrêté préfectoral est annexé au PLU, ce qui permet d'améliorer sa visibilité et sa prise en compte dans les projets futurs.**

L'augmentation des déplacements induite par l'augmentation de la population ne devrait pas être de nature à impacter significativement l'ambiance acoustique du territoire communal.

Le projet de PLU a prévu un **éloignement des activités générant du bruit**, ce qui est le cas de la zone NI, dédiée au développement d'activités sportives et de loisirs, sur le secteur de l'Apié de Josson (on notera que ce type d'équipements est souvent critiqué par la population car générateur de nuisances).

Le règlement impose également un recul des constructions depuis les voies (et notamment depuis l'axe des routes départementales), permettant de limiter les nuisances sonores.

Précisons que l'augmentation de la population est un objectif à l'échelle du territoire traduit par le SCoT, ce qui induit forcément une augmentation des déplacements au regard du positionnement de la commune. **Ce document a été soumis à évaluation environnementale et donc ce sujet traité par ce biais, à une échelle bien plus cohérente.**

Rappelons que l'article L122-6 du code de l'environnement édicte que : « [...] »

***Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »***

Par ailleurs le code de l'urbanisme à l'article R151-3 édicte que « [...] Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est **proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.** »

#### **Conclusion :**

**Ainsi, les effets du PLU sont difficilement quantifiables. Peu d'outils sont mobilisables en ce qui concerne l'ambiance sonore, mais ont été mobilisés lorsque possible. Cette problématique a également été traitée à l'échelle du SCoT'Ouest, qui semble être une échelle plus appropriée.**

## 5.4. Déchets

### ▼ Incidences potentiellement négatives de niveau faible :

La **production de déchets** devrait logiquement augmenter du fait de la **croissance démographique prévue**.

La gestion des déchets est de la **compétence de la communauté d'agglomération Pays de Grasse (CAPG)** qui a collecté, en 2020, 37 937 tonnes d'ordures ménagères, soit 373 kg / an / hab.

Selon l'ADEME, ce qui est confirmé par le poids des déchets collectés sur la CAPG, 1 habitant produit environ 370 kg de déchets ménagers par an, soit globalement 1 kg / jour.

Si l'on applique ce ratio aux objectifs de la commune (+40 à 50 habitants sur 9 ans, soit environ 5 habitants par an), cela fait ressortir que **1 850 kg supplémentaires annuels** sont à prévoir pour la population permanente nouvelle ; soit **16 650 kg sur 9 ans**.

Cette production est plus difficile à évaluer pour les activités économiques qui selon le secteur d'activité peuvent produire de gros volumes, dont des déchets spécifiques. Cependant, le PLU révisé n'augmente pas les capacités de création d'entreprises par rapport au PLU actuellement opposable.

**Ainsi, l'augmentation de la production de déchets ménagers sur 9 ans représente à peine 0,05% du volume total collecté à l'échelle de la CAPG.**

**L'augmentation de la population à environ 5 habitants / an est très limitée et permet en cas de besoin d'installer de nouveaux équipements permettant la collecte des déchets.**

Précisons que l'augmentation de la population est un **objectif à l'échelle du territoire traduit par le SCoT**, ce qui induit forcément une augmentation de la production de déchets. Ce document a été soumis à évaluation environnementale et donc ce sujet traité par ce biais, à une échelle bien plus cohérente.

Rappelons que l'article L122-6 du code de l'environnement édicte que : « [...] »

**Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »**

Par ailleurs le code de l'urbanisme à l'article R151-3 édicte que « [...] Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est **proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.** »

### ▲ Incidences positives :

En complément, le projet de PLU révisé prévoit **d'accompagner les politiques supra communales visant la réduction de la production des déchets verts et ménagers**. Il permet en ce sens de réaliser des équipements permettant la gestion des déchets, dont la nécessité sera évaluée par la CAPG à cette échelle plus pertinente.

#### **Conclusion :**

**Ainsi, les effets du PLU sur le traitement des déchets sont faibles. L'augmentation des déchets sur la commune est très limitée à l'échelle de la CAPG en charge de la gestion des déchets. Le projet de PLU permet la réalisation d'équipements pour la gestion des déchets.**

**Le SCoT étant soumis à évaluation environnementale, la question des déchets a donc bien été traitée à l'échelle du SCoT, qui semble être une échelle plus appropriée (notamment car la gestion des déchets est une compétence intercommunale).**



## Chapitre 6 : Analyse des incidences sur le site Natura 2000

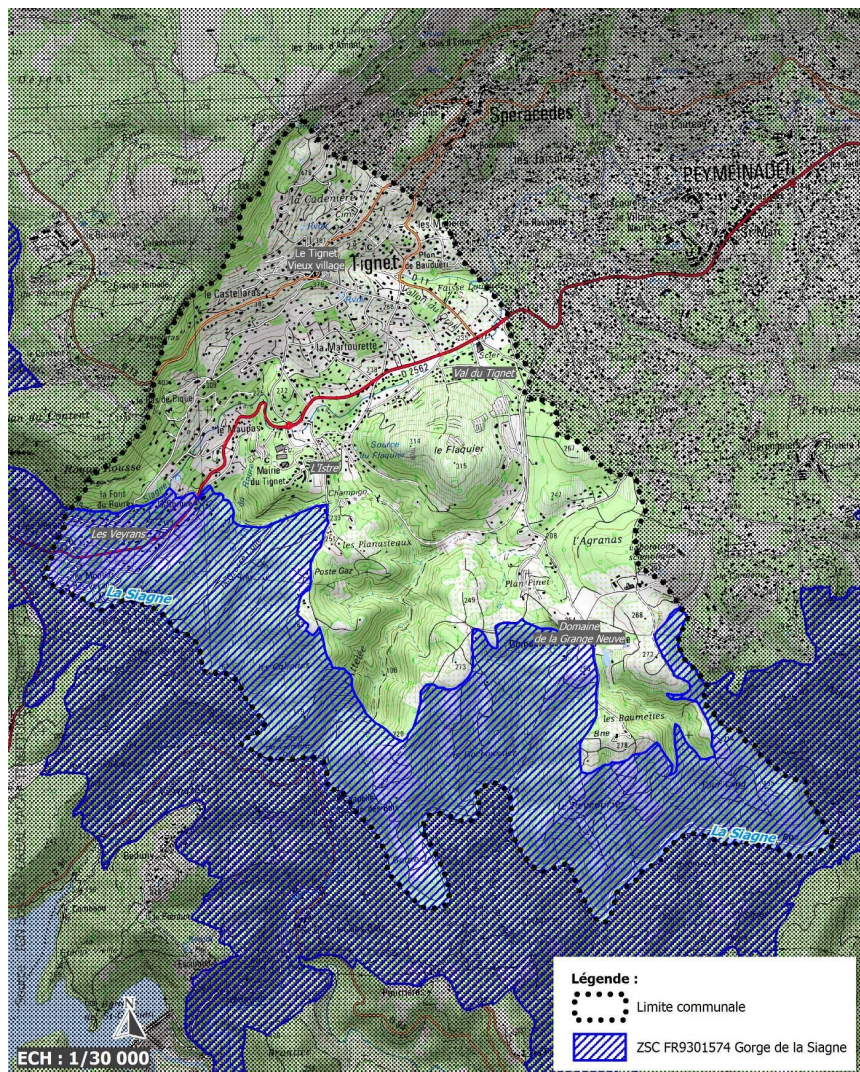
(Sources : FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000)

Ce chapitre traite de l'évaluation des incidences Natura 2000. Elle est ciblée sur l'analyse des effets du PLU sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

### 1. Localisation du site Natura 2000 par rapport au territoire du Tignet

La commune du Tignet est concernée par un site Natura 2000 : **ZSC n°FR9301574 « Gorges de la Siagne »**. Ce site se localise en partie Sud du territoire du Tignet, au sein d'espaces essentiellement naturels. La carte suivante localise la commune du Tignet par rapport au zonage du site Natura 2000.

Localisation du site "Gorges de la Siagne" et des limites du territoire de la commune du Tignet





## 2. Présentation du site Natura 2000 susceptible d'être affecté par le PLU révisé du Tignet

### Caractéristiques du site

**La Siagne** est un fleuve côtier méditerranéen qui prend sa source au pied des massifs de l'Audoubert et du Thiey, sur la commune d'Escagnolles dans les Préalpes de Grasse à 631 m d'altitude. Elle se jette dans la Méditerranée (golfe de la Napoule à Mandelieu) 44 km en aval de sa source après avoir creusé des gorges atteignant 400 m de profondeur. Celles-ci sont taillées dans le calcaire et sont un élément du relief karstique.

Née d'émergences de type vauclusien (résurgences, grosses sources d'eau infiltrées), la Siagne ne connaît pas d'étiage (niveau le plus bas) estival important. Le débit naturel de la Siagne n'existe que sur quelques centaines de mètres après sa source ; il varie ensuite du fait des prélèvements et aménagements de toute nature ayant un impact certain sur l'écosystème.

D'abord torrent elle prend son allure fluviale dans sa plaine alluviale.

Grâce à la dissolution par l'eau du carbonate de calcium, ce fleuve original coule souvent sur un lit de tuf donnant des cascades pétrifiantes (ponts des Tuves à Montauroux, de Saint Jean à Saint-Vallier-de-Thiey) et a creusé des arches naturelles (pont de Ponadieu à Saint-Vallier-de-Thiey). Dans ce milieu karstique de très nombreuses grottes servent de refuges à de nombreuses espèces animales, notamment des chiroptères (Mons, Montauroux, Saint-Cézaire-sur-Siagne).

Avec ses affluents : le Biançon, qui alimente le lac de Saint Cassien sur lequel Électricité De France (EDF) a construit un barrage hydroélectrique, la Siagne de la Pare, la Siagnole de Mons - principal affluent qui prend sa source sous le village de Mons- qui est captée dès sa source pour l'alimentation en eau potable des communes du Var, la Frayère et la Mourachonne qui reçoivent les effluents des stations d'épuration des agglomérations voisines, la Siagne constitue un des châteaux d'eau de la région PACA, grâce notamment au canal de la Siagne alimentant ainsi en eau potable toute la côte de Cannes à Fréjus.

L'ensemble du bassin versant du fleuve, de sa source à son embouchure, a une superficie totale de 540 km².

La superficie du site FR 9301574 « Gorges de la Siagne » est de **4 926 ha**.

Il concerne **11 communes** à cheval sur les départements du Var et des Alpes-Maritimes, à savoir les communes de Callian, Mons, Montauroux, Tanneron, Tourrettes pour le Var, et Auribeau-sur-Siagne, Escagnolles, **Le Tignet**, Peymeinade, Saint- Cézaire- sur- Siagne, Saint-Vallier- de- Thiey, pour les Alpes-Maritimes.

La superficie du site Natura 2000 sur la commune du Tignet est d'environ **450 ha**.

Les différents milieux naturels identifiés sont présentés ci-dessous dans un tableau synthétique :

## Classe des habitats naturels au sein du site Natura 2000 Gorges de la Siagne

### Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	36%
Forêts sempervirentes non résineuses	33%
Forêts caducifoliées	10%
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	5%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	5%
Pelouses sèches, Steppes	5%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	3%
Forêts mixtes	1%
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	1%
Forêts de résineux	1%

Source : INPN [en ligne]

### Qualité et importance

Ce site abrite des **milieux naturels remarquables** : la rivière aux eaux calcaires induit la formation de tufs, les forêts et fourrés alluviaux hébergent des espèces rares en Provence (Charme, certaines fougères). Une espèce végétale endémique et très localisée s'y trouve : *Erodium rodiei*. Les falaises accueillent des chênaies matures et sont percées d'importantes grottes à chauve-souris.

L'Erodium de Rodier (*Erodium rodiei*) (Source : Flore des Alpes)



**Concernant la faune**, le site présente un intérêt particulier pour la conservation des chauves-souris. Au moins 13 espèces fréquentent le site, dont certaines en effectifs d'importance nationale : Minioptère de Scheibers (1000 à 3000 individus), Vespertilion de Capaccini (500 à 1000 individus). La rivière héberge de belles populations d'Écrevisse à pattes blanches, ainsi que de Barbeau méridional. En outre, les inventaires réalisés dans le cadre du document d'objectifs ont mis en évidence la présence d'espèces de fort intérêt patrimonial mais à répartition très ponctuelle : Tortue d'Hermann (2 stations), Spélerpès de Strinati (1 station) et Vipère d'Orsini (1 station).

Écrevisse à pattes blanche  
(*Austropotamobius pallipes*)



Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*)



Spélerpès de Strinati (*Spéléomantes strinati*)



Vipère d'Orsini (*Vipera ursinii*)



Minioptère de Scheibers (*Miniopterus schreibersii*)



Vespertilion de Capaccini (*Myotis capaccini*)





## Vulnérabilité

La vulnérabilité du site est présentée ci-après :

- Les milieux et les espèces liés à la rivière sont étroitement dépendants de la qualité de ses eaux ;
- Les gîtes des chauves-souris (grottes, avencs) sont très vulnérables à la fréquentation humaine ;
- Le risque incendie ;
- Le développement des activités de pleine nature (spéléologie, tout-terrain motorisé, VTT, escalade, canyoning, randonnée, etc...) dont certaines sont susceptibles de perturber la faune ou de dégrader ponctuellement des habitats fragiles par nature (ex : tufs, mares temporaires, grottes) ;
- Les aménagements divers (urbanisme, ouvrages hydro-électriques, pistes...) générant une emprise et/ou une fragmentation des milieux naturels.

## Habitats d'intérêt communautaires

Dans cette liste, les habitats prioritaires sont marqués d'un + (code CORINE Biotope) et d'un \* (code européen). **L'importance spatiale des habitats est très variable.** De toutes petites représentations caractérisent par exemple les habitats 3170\*, 3260, 7220\*, 8310, 5310, 9380, alors que des répartitions importantes marquent les habitats 5210, 6220\*, 3260, 8130, 9340, et des représentations moyennes marquent les habitats 91E0\*, 92A0, 6210\*, 5110.

Habitats	Code Corine	Code directive européenne
<b>HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE</b>		
Végétation flottante de renoncules de rivières sub-montagnardes et planitiaires	24.43	3260
Formations stables xérothermophiles à buis ( <i>Buxus sempervirens</i> ) des pentes rocheuses	31.82	5110
Formations à genévrier commun ( <i>Juniperus communis</i> ) sur landes ou pelouses calcaires	31.88	5130
Matorrals arborescents à genévrier de Phénicie ( <i>Juniperus phoenicea</i> )	32.132	5210
Matorrals arborescents à genévrier cade ( <i>Juniperus oxycedrus</i> )	32.131	5211
Taillis de laurier sauce	32.216	5310
Eboulis ouest méditerranéens thermophiles	61.31	8130
Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	62.13	8210
Grottes non exploitées par le tourisme	65	8310
Hêtraies calcicoles médio-européennes ( <i>Cephalanthero-Fagion</i> )	41.16	9150
Forêts de châtaigniers	41.9	9260
Forêts galeries à peupliers noirs ( <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i> ) sèches méridionales	44.17	92A0
Forêts à chênes liège ( <i>Quercus suber</i> )	45.2	9330
Forêts à chênes verts ( <i>Quercus ilex</i> )	45.3	9340
Bois relictuels à houx ( <i>Ilex aquifolium</i> )	45.8	9380
Pinèdes méditerranéennes à pins mésogéens endémiques	42.8	9540
<b>HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE PRIORITAIRE</b>		
*Mares temporaires méditerranéennes à Isoetes ( <i>Isoetion</i> )	22.34+	3170*
Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles ( <i>Alyssoides-Sedion albi</i> *)	34.11+	6110*
*Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire ( <i>Festuco Brometalia</i> )-(*sites d'orchidées remarquables)	34.33+	6210*
*Parcours substeppiques de graminées et annuelles ( <i>Thero-brachypodietea</i> )	34.5+	6220*
*Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion)	54.121+	7220*
*Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i>	41.41	9180*
*Forêts alluviales à aulnes glutineux ( <i>Alnion glutinosae-incanae</i> ) et frênes ( <i>Fraxinus excelsior</i> ), incluses les charmaies	44.3 +	91E0*



## Espèces d'intérêt communautaires

### Liste des Chiroptères

NIVEAU DE PROTECTION	ANNEXE I	ANNEXE II	ANNEXE IV	ANNEXE V	PATRIMONIALE	PROTECTION NATIONALE*
ESPECES						
<b>CHIROPTERES **/**</b>						
Petit rhinolophe ( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )		X	X			X
Grand rhinolophe ( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )		X	X			X
Rhinolophe euryale ( <i>Rhinolophus euryale</i> )		X	X			X
Grand murin ( <i>Myotis myotis</i> )			X			X
Petit murin ( <i>Myotis blythii</i> )		X	X			X
Murin de Capaccini ( <i>Myotis capaccinii</i> )		X	X			X
Murin de Bechstein ( <i>Myotis bechsteini</i> )		X	X			X
Minioptère de Schreibers ( <i>Miniopterus schreibersii</i> )		X	X			X
Vespertilion de Daubenton ( <i>Myotis daubentoni</i> )		X				X
Vespère de Savi ( <i>Hypsugo savii</i> )			X		X	
Pipistrelle commune ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )			X			X
Oreillard gris ( <i>Plecotus austriacus</i> )			X		X	
Oreillard roux ( <i>Plecotus auritus</i> )			X			X

### Liste des reptiles et amphibiens

REPTILES OPHIDIENS						
Couleuvre d'Esculape** ( <i>Elaphe longissima</i> )			X		X	X
Lézard vert** ( <i>Lacerta viridis bilineata</i> )			X		X	X
Lézard des murailles** ( <i>Podarcis muralis</i> )			X		X	X
Coronelle lisse** ( <i>Coronella austriaca</i> )			X		X	X
Coronelle girondine ( <i>Coronella girondica</i> )**			X			
Vipère d'Orsini **/** (Vipera ursinii)		X	X		X	X
Orvet fragile ( <i>Anguis fragilis</i> )					X	
Couleuvre à échelon ( <i>Elaphe scalaris</i> )					X	
Couleuvre à collier ( <i>Natrix natrix</i> )					X	

Couleuvre de Montpellier ( <i>Malpolon monspessulanus</i> )					X	
Couleuvre vipérine ( <i>Natrix maura</i> )					X	X
Seps strié ( <i>Chalcides striatus</i> )					X	
<b>REPTILES CHELONIENS</b>						
Tortue d'Hermann **/****( <i>Testudo hermanni</i> )		X	X			X
Tortue cistude ( <i>Emys orbicularis</i> )		X	X			X
<b>AMPHIBIENS</b>						
Spélerpès brun **( <i>Hydromantes strinatii</i> )		X	X		X	X
Grenouille agile **( <i>Rana dalmatina</i> )		X	X		X	X
Rainette méridionale** ( <i>Hyla meridionalis</i> )			X		X	X
Salamandre tachetée ( <i>Salamandra salamandra</i> )					X	X
Crapaud commun ( <i>Bufo bufo</i> )					X	X
Pélodyte ponctué ( <i>Pelodytes punctatus</i> )					X	X
Grenouille rieuse ( <i>Rana ridibunda</i> )					X	
Tarente de Mauritanie ( <i>Tarentola mauritanica</i> )					X	X

Liste des espèces piscicoles

<b>ESPECES PISCICOLES</b>						
Ecrevisse à pieds blancs** ( <i>Austropotamobius pallipes</i> )		X		X	X	
Barbeau méridional** ( <i>Barbus meridionalis</i> )		X		X	X	X
Blageon** ( <i>Leuciscus souffia</i> )		X				
Anguille ( <i>Anguilla anguilla</i> )					X	
Truite fario ( <i>Salmo trutta fario</i> )					X	X

Liste des mollusques gastéropodes

<b>MOLLUSQUES GASTEROPODES</b>						
( <i>Renea moutoni moutoni</i> )					X	
Moitessieria( <i>Moitissieria locardi</i> )					X	
( <i>Arqua biplicata</i> )					X	
Cochlostoma ( <i>Turritus macei</i> )					X	

Liste des Insectes

INSECTES						
LEPIDOPTERES						
Ecaille chinée ( <i>Euplagia quadripunctaria</i> )		X				
Damier de la sucise ** ( <i>Euphydryas aurinia ssp. provincialis</i> )		X				X
Azurée du serpolet ** ( <i>Maculinea arion</i> )			X			X
Sphinx de l'épilobe ( <i>Proserpinus proserpina</i> )			X			
Alexanor ** ( <i>Papilio alexanor</i> )			X			X
Diane ** ( <i>Zerynthia polyxena</i> )			X			X
Azurée des orpins ( <i>Scolitantides orion</i> )					X	
<i>Euphithetia spissilineata</i>					X	
<i>Theressimima ampelophaga</i>					X	
<i>Chemerina caliginearia</i>					X	
Petit mars changeant ( <i>Apatura ilia</i> )					X	
Lunettes de Dufay ( <i>Libythea celtis</i> )					X	
Aurore de Provence ( <i>Anthocharis belia euphenoides</i> )					X	
<i>Abrostola agnorista</i>					X	
Pistachière ( <i>Ophiura tirhaca</i> )					X	
Nymphale de l'arbousier ( <i>Charaxes jasius</i> )					X	
<i>Pseudotergumia fidia</i>					X	
<i>Hyponephele lupina</i>					X	
Piérade des biscutelles ( <i>Euchloe crameri</i> )					X	
Zygène de l'esparcette ( <i>Zygaena rhadamanthus</i> )						X
Zygène du peucedan ( <i>Zygaena cynarae</i> )					X	
<i>Enoplopus dentipes</i>					X	X
Thécla du frêne ( <i>Laeosopsis evippus</i> )					X	
Thécla de l'arbousier ( <i>Callophrys avis</i> )					X	
Echancrée					X	
Nacré de la filipendule ( <i>Brenthis ecathe</i> )					X	
COLEOPTERES						
Lucane cerf-volant ** ( <i>Lucanus cervus</i> )		X				
Grand capricorne ** ( <i>Cerambyx cerdo</i> )		X	X			X
Rosalie des Alpes ** ( <i>Rosalia alpina</i> )		X	X			X
Carabe de Solier ( <i>carabus solieri ssp bonnetianus</i> )					X	X
ODONATES						
Agrion de Mercure ** ( <i>Coenagrion mercuriale</i> )		X				X
Cordulie à corps fin ( <i>Oxygastra curtisii</i> )		X	X			X
Cordulégastre annelé ( <i>Cordulegaster boltonii</i> )					X	
ORTHOPTERES						
Dolicopode d'Azon ( <i>Dolichopoda azami</i> )					X	
Ephippiger ( <i>Ephippiger terrestris terrestris</i> )					X	
NEVROPTERES						
<i>Inocellia crassicornis</i>					X	

## Liste des Oiseaux

Espèces	Niveau de protection	Directive oiseaux	Livre rouge France espèces nicheuses	
		Annexe I	Liste rouge	Liste orange
Circaète Jean-le-Blanc ( <i>Circaetus gallicus</i> )		x	Rare	
Aigle roval ( <i>Aquila chrysaetos</i> )		x	Rare	
Faucon pèlerin ( <i>Falco peregrinus</i> )		x	Rare	
Milan noir ( <i>Milvus migrans</i> )		x		
Hibou grand-duc ( <i>Bubo bubo</i> )		x	Rare	
Pic noir ( <i>Dryocopus martius</i> )		x		
Héron pourpré ( <i>Ardea purpurea</i> )		x		En déclin
Pie-grièche écorcheur ( <i>Lanius collurio</i> )		x		En déclin
Blongios nain ( <i>Ixobrychus minutus</i> )		x	En danger	
Marouette ponctuée ( <i>Porzana porzana</i> )		x	En danger	
Cigogne blanche ( <i>Ciconia ciconia</i> )		x	Rare	
Sarcelle d'été ( <i>Ans querquedula</i> )			En danger	
Rollier d'Europe ( <i>Coracias garrulus</i> )			Rare	
Bondrée apivore ( <i>Pernis apivorus</i> )		x		
Alouette lulu ( <i>Lullula arborea</i> )		x		
Engoulevent d'Europe ( <i>Caprimulgus europaeus</i> )		x		
Huppe fasciée ( <i>Upupa epops</i> )				En déclin
Chouette chevêche ( <i>Nyctale noctua</i> )				En déclin
Aigrette garzette ( <i>Egretta garzetta</i> )		x		
Torcol fourmilier ( <i>Jynx torquilla</i> )				En déclin
Monticole (merle) bleu ( <i>Monticola solitarius</i> )			Rare	
Hirondelle rustique ( <i>Hirundo rustica</i> )				En déclin
Hirondelle rousseline ( <i>Hirundo daurica</i> )			Vulnérable	
Grand gravelot ( <i>Charadrius hiaticula</i> )			Vulnérable	
Effraie des clochers ( <i>Tyto alba</i> )				En déclin
Bécasse des bois ( <i>Scolopax rusticola</i> )				A préciser
Tichodrome échelette ( <i>Tichodrome muraria</i> )			Rare	
Tourterelle des bois ( <i>Streptopelia turtur</i> )				En déclin
Héron bihoreau gris ( <i>Nycticorax nycticorax</i> )		x		
Buzard Saint-Martin ( <i>Circus cyaneus</i> )		x		
Busard des roseaux ( <i>Circus aeruginus</i> )		x		
Martin pêcheur ( <i>Alcedo atthis</i> )		x		
Pipit rousseline ( <i>Anthus campestris</i> )		x		
Fauvette pitchou ( <i>Sylvia undata</i> )		x		
Traquet oreillard ( <i>Oenanthe hispanica</i> )			Vulnérable	
Tarin des aulnes ( <i>Carduelis spinus</i> )			Rare	
Chevalier guignette ( <i>Actis hypoleucos</i> )			Rare	
Alouette des champs ( <i>Alauda arvensis</i> )				A préciser
Rouge-queue à front blanc ( <i>Phoenicurus phoenicurus</i> )				A préciser
Râle d'eau ( <i>Rallus aquaticus</i> )				A préciser
Phragmite des joncs ( <i>Acrocephalus schoenobaenus</i> )				A préciser
Rousserolle turdoïde ( <i>Acrocephalus arundinaceus</i> )				En déclin
Tarier pâle ( <i>Saxicola torquata</i> )				A préciser
Tarier des prés ( <i>Saxicola rubetra</i> )				En déclin
Traquet motteux ( <i>Oenanthe oenanthe</i> )				A préciser
Fauvette orphée ( <i>Sylvia hortensis</i> )				A préciser
Tourterelle turque ( <i>Streptopelia decaocto</i> )				En déclin



### Liste des espèces végétales protégées

NIVEAU DE PROTECTION ESPECES	ANNEXE V	PROTECTION REGIONALE	ARRETE PREFECTO RAL	PROTECTION NATIONALE	CONVEN TION WASHIN GTON
Perce-neige ( <i>Galanthus nivalis</i> )	x		x		
Lis de Pomphone (Lis turban) ( <i>Lilium pomponium</i> )	x		x		
Fragon petit houx ( <i>Ruscus aculeatus</i> )	x				
Bec de grue de Rodié ( <i>Erodium rodiei</i> )				x	
Ophrys de Bertoloni ( <i>Ophrys aurelia bertolonii</i> )				x	x
Scille fausse jacinthe ( <i>Scilla hyacinthoides</i> )				x	
Lavatera maritime ( <i>Lavatera maritima</i> )				x	
Sérapias négligé ( <i>Serapias neglecta</i> )				x	x
Sérapias à grandes fleurs ( <i>Serapias parviflora /occultata</i> )				x	x
Herbe barbue ( <i>Heteropogon contortus</i> )				x	
Isoète de Durieu ( <i>Isoetes duriae</i> )				x	
Scolopendre officinale ( <i>Asplenium scolopendrium</i> )		x			
Violette de Jordan ( <i>Viola jordanii</i> )		x			
Ophrys de Provence ( <i>Ophrys provincialis</i> )		x			x
Muscari faux botryde ( <i>Muscari botryoides</i> )		x			
Polystic à dents sétacées ( <i>Polystichum setiferum</i> )		x	x		
Lis martagon ( <i>Lilium martagon</i> )			x		
Géranium laineux ( <i>Geranium lanuginosum</i> )		x			
Cheilanthes de Maranta ( <i>Notholaena marantae</i> )		x			
Diplachné tardif ( <i>Diplachne serotina</i> )		x			
Chou de Robert ( <i>Brassica montana</i> )		x			
Laïche ( <i>Carex</i> ) à épis gynobasiques ( <i>Carex depressa basiliaris</i> )		x			
<i>Carex</i> d'Hyères ( <i>Carex olbiensis</i> )		x			
Renoncule à grandes soies ( <i>Ranunculus macrophyllus</i> )				x	

### Hiérarchisation des enjeux

Les principaux enjeux et objectifs de gestion durable sont les suivants :

ENJEUX	NATURE DE L'ENJEU
Préservation de l'hydrosystème : ressources, habitats, ripisylves, tuf et travertin, faune et flore aquatiques	Majeur
Maîtrise de la fréquentation de milieux naturels	Fort
Préservation de certains habitats remarquables pour les chiroptères	Très fort
Préservation des milieux ouverts et des paysages, de la faune et de la flore associées	Fort
Restauration des cultures : oliveraies, châtaigneraies, entretien des suberaies	Fort

Prévention des incendies de forêt	Fort
Maîtrise de l'urbanisme et des aménagements associés	Fort
Maîtrise des espèces invasives (mimosa, budleia)	Moyen
Arrêté de Protection de Biotope	Fort

### Gestion des actions (issu du DOCOB – document d'objectifs du site Natura 2000)

La gestion des actions doit se dérouler en trois étapes distinctes respectivement relatives à la définition précise des actions, à leur contractualisation et à leur suivi.

- **La définition précise des actions** constitue la première étape de la gestion du site et consiste à établir pour chacune d'entre elles, un cahier des charges qui précisera :
  - l'objectif recherché
  - la zone d'intervention
  - la nature du travail à effectuer
  - la durée de l'intervention
- **La contractualisation identifiera le/les partenaires** avec lesquels des mesures agroenvironnementales, forestières et des mesures de gestion non agricoles pourront faire l'objet de contrats d'au moins 5 ans qui seront négociés sur la base d'un cahier des charges précis moyennant un financement émanant des ministères de l'agriculture et de l'écologie.
- **Le suivi qui s'étendra sur les 6 ans de validité du Docob** nécessitera la mise en place d'un comité de suivi, émanation du comité de pilotage qui se réunira une fois par an sous la présidence du Préfet des Alpes-Maritimes. Le S.I.L.V.U. devenu animateur du site, dirigera ce comité de suivi et aura pour tâche finale de statuer sur l'actualisation et le renouvellement de la démarche Natura 2000.

### 3. Analyse des incidences

La répartition des surfaces du site Natura 2000 selon les zones est la suivante :

Zone du projet de PLU		Surface (ha)	Pourcentage du site Natura 2000 (%)
NATURELLES	N	70,9	15,8
	Np	316,9	70,8
AGRICOLES	A	7,5	1,7
	Aha	8,3	1,9
	Ap	18,3	4,0
	Ag	2,5	0,6
URBAINES	Up	22,7	5,1
	Ua	0,2	0,1
TOTAL		447	100

Ainsi, on constate que **95 % du site Natura 2000 est classé en zone agricole ou naturelle** au sein du projet de PLU. Ces zones sont globalement inconstructibles.

En outre, **¾ de la zone Natura 2000 est classée en zone Np ou Ap**, où la constructibilité est encore plus limitée.

Pour les 5 ha restants classés en **zone urbaines** (Up et Ua), **les possibilités de construction sont limitées** : en zone Ua des Veyans, on ne compte aucun terrain constructible (zone déjà dense), et en zone Up, aucune nouvelle construction n'est autorisée en dehors d'une évolution très limitée dans les constructions existantes (et quelques principes connexes), à laquelle s'applique en outre sur une bonne partie une prescription de protection des coteaux urbanisés avec des contraintes supplémentaires.

Le projet de PLU ne prévoit **aucune zone à urbaniser** susceptibles d'engendrer des impacts sur la zone Natura 2000.

A cela s'ajoute la protection de nombreux **espaces boisés classés** couvrant une grande partie du site « Gorges de la Siagne » (250 ha sur les 450 ha de zone Natura 2000, soit plus de 55 % de la zone), dans lesquels sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. **Cela est également gage de protection du site Natura 2000.**



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement



## Chapitre 7 : Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

### 1. Des choix cohérents au regard des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence les principaux enjeux environnementaux du territoire. Ceux-ci ont alimenté la réflexion de la réalisation du PLU du Tignet, et ont servi de base pour les propositions définitives d'aménagement.

**C'est le croisement de ces enjeux avec les objectifs politiques de la commune qui a permis d'élaborer le PADD ainsi que les pièces opposables du PADD.**

Au cours de l'élaboration du dossier, le projet de zonage et de règlement a évolué à plusieurs reprises, afin de tenir compte, au mieux, des enjeux environnementaux identifiés dans l'évaluation environnementale, et afin de réduire les incidences potentielles du projet.

Les principales modifications apportées au projet de PLU dans le but de tenir compte des enjeux environnementaux concernent principalement :

- **Le choix d'une faible croissance démographique** sur la commune du Tignet, afin de ne pas accentuer les problématiques identifiées, notamment au regard de la saturation de la RD 2562. Cette modération déjà revue très largement à la baisse par rapport au PLU actuel, au PLH, au PLU arrêté en 2019 ... a encore été révisée en cours de travail et soumise à un second débat du PADD ;
- **Le choix d'intégrer dès à présent la loi climat et résilience**, générant ainsi une modération de la consommation d'espace supplémentaire par rapport au SCoT (notamment sur les petits fonciers, avec des conséquences notamment dans les zones Up1), cette volonté ayant là aussi nécessité un second débat du PADD suite à la reprise du dossier (5<sup>ème</sup> au total).
- **La préservation du paysage et du patrimoine naturel**, armature végétale de proximité, susceptible de constituer des corridors et des réservoirs de biodiversité pour certaines espèces, au travers l'application de l'article 3.4 « Les protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural » qui propose une prise en compte de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine paysagers, architectural et écologique ;
- **La préservation des zones naturelles et forestières** identifiées ;
- **Le maintien et la création d'espaces agricoles** identifiés.

**Le développement du Tignet dans le cadre de la révision du PLU répond à un choix environnemental : ne pas opter pour une « urbanisation nouvelle », mais pour une constructibilité limitée, au sein d'un espace urbanisé, tout en protégeant les secteurs à enjeux environnemental, que ce soient pour des motifs écologiques, agricoles, paysagers ou patrimoniaux. Le projet de territoire a évolué de manière régulière, mais toujours de manière plus protectrice.**

## 2. Des choix issus d'une concertation

L'élaboration du PADD et des pièces opposables du PLU ont fait l'objet d'une **concertation à chaque étape clé de la démarche**.

Depuis la reprise du PLU pour la mise en œuvre du nouveau projet communal, ont eu lieu :

- **Deux réunions publiques** afin de présenter les nouveaux éléments, à savoir le PADD et les pièces règlementaires ;
- **Deux réunions des personnes publiques associées (PPA)**, la première visant à présenter les éléments dynamiques du diagnostic mis à jour et les premiers éléments de traduction du projet, la seconde à rappeler les enjeux et le projet politique (PADD) et à présenter les pièces opposables. A cela s'ajoutent deux réunions de travail spécifiques avec la direction territoriale des territoires et de la mer (DDTM 06) afin de cadrer différents éléments.

En outre, un registre a été mis en disposition en Mairie afin que les citoyens puissent exprimer leurs remarques et doléances sur le projet présenté.

Ces modalités de concertation mises en place ont ainsi permis d'exprimer ses remarques et avis sur le projet. Lorsque ces avis étaient justifiés et pertinents, et lorsque cela pouvait être traduit dans le PLU (on rappellera que le PLU n'a parfois aucun outil de traduction et le demande revêt parfois essentiellement d'une réponse de politique locale), ils ont été intégrés au projet de PLU.

On pourra mentionner pour exemple l'ajustement du zonage afin de classer certains espaces en zone naturelle, la mise en place de prescriptions spécifiques pour la protection du paysage...

## 3. Des choix cohérents au regard des documents supra-communaux

Les choix tiennent compte des plans, schémas, programmes cités dans le chapitre 1 du rapport de présentation. En effet, le PLU est **fortement contraint** par différents documents et lois qui s'imposent et qui **limitent les choix** de la commune pour son projet de territoire.

**La compatibilité et la prise en compte du PLU de l'ensemble de ces documents est réalisée dans le chapitre 10 de l'évaluation environnementale.**

## Chapitre 8 : Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Le projet de PLU a été construit, sur la base de l'état des lieux initial, dans une volonté d'éviter tant que possible les effets dommageables sur l'environnement : évitement des zones de forts enjeux écologiques, limitation de l'urbanisation, développement des espaces dédiés aux mobilités douces...

Certains éléments traduisent le maintien de cette volonté d'évitement, au-delà de la construction du projet de PLU. D'autres mesures visent à réduire les effets du projet de PLU sur l'environnement.

Le tableau suivant synthétise les mesures d'évitement et de réduction appliquées.

Enjeux	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Évaluation des effets prévisibles du PLU après application des mesures  (notamment en comparaison avec le PLU en vigueur)
<b>Enjeu n°1 :</b>  <b>Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques</b>	<p>Évitement des secteurs à enjeux écologiques dans la construction du projet de PLU.</p> <p>Développement urbain contenu dans l'enveloppe urbaine : aucune zone ouverte à l'urbanisation.</p> <p>Applications des zonages N, A permettant la préservation des zones à enjeux écologiques, agricoles ou paysagers, et de zones Np ou Ap à la constructibilité encore plus limitée.</p> <p>Prescription de protection de la trame verte et bleue.</p> <p>Création d'une OAP thématique TVB complétant le règlement.</p> <p>Classement des espaces boisés et forestiers les plus</p>	<p>Constructibilité limitée au strict nécessaire et à des « dents creuses » et « BMIBY » aux enjeux écologiques réduits (espaces naturels correspondant généralement à des jardins).</p> <p>Réduction de la constructibilité par rapport au PLU actuel et au SCoT.</p> <p>Limitation des coefficients d'emprise au sol dans les zones d'urbanisation peu dense.</p> <p>Des coefficients d'espaces verts importants.</p>	<p><b>Effets positifs</b></p>

Enjeux	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Évaluation des effets prévisibles du PLU après application des mesures  (notamment en comparaison avec le PLU en vigueur)
	<p>emblématiques en espaces boisés classés fortement protégés.</p> <p>Prescriptions paysagères (limitant très fortement la constructibilité).</p> <p>Constructibilité très limitée des coteaux urbanisés.</p>		
<p><b>Enjeu n°2 :</b></p> <p><b>Prendre en compte les risques naturels</b></p>	<p>Les secteurs soumis à des risques forts sont évités dans la définition des zones U.</p> <p>Annexion du PPRif au PLU en tant que servitude d'utilité publique.</p> <p>Renforcement de la visibilité du PPRif et autres réglementations en vigueur dans le règlement (zonage et / ou règlement écrit).</p> <p>Interdiction de certaines essences au regard du risque incendie.</p> <p>Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU.</p>	<p>Recul des constructions de 15 m par rapport aux vallons dans les zones U, et de 20 m dans les zones A et N.</p> <p>Des coefficients d'espaces verts importants.</p> <p>Création d'un bassin de rétention (emplacement réservé).</p>	<p><b>Effets nuls</b></p>
<p><b>Enjeu n°3 :</b></p> <p><b>Conserver la qualité paysagère du territoire du Tignet</b></p>	<p>Développement urbain contenu dans l'enveloppe urbaine : aucune zone ouverte à l'urbanisation.</p> <p>Classement des espaces naturels, agricoles et forestiers, participant de la qualité paysagère, en zones naturelles ou agricoles.</p> <p>Constructibilité plus limitée dans les espaces à forte valeur paysagère situés dans le « grand cadre paysager » du SCoT'Ouest (issu de la DTA).</p> <p>Classement en zone Up / Up1 une grande partie des zones</p>	<p>Constructibilité limitée au strict nécessaire et à des « dents creuses » et « BMIBY » aux enjeux paysagers réduits.</p> <p>Règles afin de prévoir une urbanisation s'inscrivant dans le contexte paysager et architectural.</p> <p>Règles permettant l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles.</p> <p>Important coefficient de végétalisation dans les constructions situées dans</p>	<p><b>Effets positifs</b></p>



Enjeux	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Évaluation des effets prévisibles du PLU après application des mesures  (notamment en comparaison avec le PLU en vigueur)
	<p>urbanisées, à la constructibilité très limitée.</p> <p>Classement du secteur de Grange Neuve en zone Ap, le préservant de tout développement urbain.</p> <p>Préservation des restanques et oliviers.</p> <p>Préservation des coteaux paysagers.</p> <p>Protection de la trame verte et bleue et des espaces boisés classés participant à la qualité paysagère.</p> <p>Protection du patrimoine architectural (bâtisses anciennes, monument historique).</p> <p>Maintien des caractéristiques du village historique, des hameaux des Veyans et des Guichards par un classement en zone Ua.</p>	les secteurs d'urbanisation diffuse.	
<p><b>Enjeu n°4 :</b></p> <p><b>Favoriser un urbanisme durable</b></p>	<p>Développement urbain contenu dans l'enveloppe urbaine : aucune zone ouverte à l'urbanisation.</p> <p>Implantation de panneaux solaires facilitée sur le territoire.</p>	<p>Croissance démographique limitée, notamment par rapport au PLU actuellement opposable et au SCoT.</p> <p>Consommation d'espaces limitée au strict nécessaire.</p> <p>Amélioration des performances énergétiques des constructions par la mise en place de bonus.</p>	Effets positifs
<p><b>Enjeu n°5 :</b></p> <p><b>Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles</b></p>	<p>Une protection des captages.</p> <p>Une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Désimperméabilisation des sols.</p>	<p>Une croissance démographique limitée, notamment par rapport au PLU actuellement opposable et au SCoT.</p>	Effets positifs

Enjeux	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Évaluation des effets prévisibles du PLU après application des mesures  (notamment en comparaison avec le PLU en vigueur)
	<p>Protection des restanques qui permettent de limiter les effets de ruissellement.</p> <p>Création d'un bassin de rétention (emplacement réservé).</p>		
<p><b>Enjeu n°6 :</b></p> <p><b>Préserver les ressources et lutter contre les nuisances</b></p>	<p>Développement des transports en commun et des modes de déplacements doux, permettant de limiter l'utilisation de la voiture individuelle.</p> <p>Zonage qui repère les secteurs affectés par le bruit et référant à l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.</p>	<p>Une croissance démographique limitée, notamment par rapport au PLU actuellement opposable et au SCoT.</p> <p>Éloignement des activités générant du bruit.</p> <p>Recul des constructions depuis les voies.</p>	<p><b>Effets positifs</b></p>

**Après la mise en application des mesures préconisées et d'une façon générale, les impacts de la mise en application de ce PLU sont nuls à positifs.**

L'ensemble de ces mesures a été réfléchi en parallèle de l'élaboration du projet de PLU d'une manière itérative. L'évaluation environnementale a donc nourri le dossier de PLU pour tenir compte des enjeux évoqués dans le diagnostic.

#### **Conclusion :**

**Suite à l'analyse des impacts et des incidences et à leurs conclusions, de façon générale, il n'existe aucun impact significatif important sur l'environnement. Ainsi, aucune mesure de compensation n'apparaît nécessaire.**

## Chapitre 9 : Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Au titre de l'article L153-27 du code de l'urbanisme :

*« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

*L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*

*L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »*

L'article R151-3 du Code de l'urbanisme relatif à la composition de l'évaluation environnementale ajoute en alinéa 6 :

*« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : [...]*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; ».*

**Les critères et indicateurs suivants, sont proposés en réponse aux enjeux identifiés dans la Partie 3 : Synthèse et hiérarchisation des enjeux et scénarios au fil de l'eau.**

## 1. Enjeu n°1 : Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques

Thématique	Enjeux	Indicateurs	Définition	Source	État zéro (E0), fréquence du relevé (F) et type de rendu (R)
Espaces agricoles	Préservation des espaces exploités à des fins agricoles ou pouvant potentiellement l'être.	Superficie agricole consommée : suivi du nombre de permis de construire et des superficies consommées	Sont concernées les surfaces faisant l'objet d'un permis de construire ou d'aménager accordé ayant été inscrit au registre parcellaire graphique dans les 5 années précédant l'obtention du permis.	Commune / Service instructeur	E0 : Approbation du PLU 0 superficie agricole consommée F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau précisant le n° de PC ou PA, le n° de parcelle et la section cadastrale, la description du projet, la superficie du terrain d'assiette, la date d'ouverture de chantier et la zone du PLU.
	Développement de l'activité agricole sur la commune.	Nouvelles installations	Nombre de nouveaux sièges d'exploitation installés	Commune / Chambre d'agriculture	E0 : Approbation du PLU Nombre de nouveaux sièges d'exploitation installés : 0 F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau
		Nouveaux bâtiments agricoles	Nombre de constructions réalisées à vocation agricole		E0 : Approbation du PLU Nombre de constructions réalisées à vocation agricole : 0 F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau
Espaces forestiers	Préservation des espaces boisés d'intérêt de par leur nature.	Nombre d'autorisations de défrichement accordées et superficie concernée.	Sauf exceptions prévues par le code forestier ou l'arrêté préfectoral relatif au défrichement, tout projet affectant un boisement de plus de 4 ha entraîne une demande	DDT / Service instructeur	E0 : Approbation du PLU Nombre d'autorisations de défrichement accordées : 0. Superficie concernée : 0 ha.



Ecologie			d'autorisation de défrichement.		F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau
	Préservation des milieux à enjeux de conservation sur la commune : zones humides	Évolution de la surface en zones humides	Pas d'évolution surfacique (ou augmentation surfacique) : <b>indicateur +</b>	Commune / Spécialistes / Associations naturalistes	E0 : Approbation du PLU Situation actuelle (surface des zones humides)  F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau avec utilisation du code de l'indicateur et évolution surfacique en m²
			Réduction surfacique : <b>Indicateur -</b>		
	Préservation des continuités écologiques.	Respect de l'OAP Trame Verte et Bleue	Réalisation d'actions positives en faveur de la Trame Verte et Bleue suivant l'OAP Trame Verte et Bleue : <b>Indicateur ++</b>		E0 : Approbation du PLU Situation actuelle  F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Rapport ou déclaration spécifiant les actions engagées en faveur de la Trame Verte et Bleue ou constats de non-respect
			Veille sur l'application du principe de l'OAP Trame Verte et Bleue : <b>Indicateur +</b>		
			Non-respect de l'OAP Trame Verte et Bleue : <b>Indicateur -</b>		
	Préservations des espèces végétales protégées à enjeu local fort.	Étude, suivi et prise en compte des populations	Réalisation des études, suivi et prise en compte à N+2 après approbation du PLU : <b>indicateur ++</b>		E0 : Approbation du PLU Situation actuelle  F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Etude avec suivi sous forme de tableur avec utilisation du code de l'indicateur
			Pas de réalisation de l'étude à N+2 après approbation du PLU <b>Indicateur -</b> (à compter chaque année tant que l'étude n'est pas réalisée)		
	Préservation des espèces faunistiques nocturnes (dont espèces à enjeu de conservation)	Diminution de l'effet de l'éclairage public sur les espèces nocturnes.	Recherche de solutions et actions de réalisation <b>Indicateur ++</b>		E0 : Approbation du PLU Situation actuelle
			Recherche de solution et/ou suivi des mesures		

		déjà entreprises et/ou actions de réalisation <b>Indicateur +</b>		F : Relevé annuel pendant la durée du PLU
		Pas d'action <b>Indicateur -</b>		R : Tableur décrivant les recherches, actions, et suivis entrepris avec utilisation du code de l'indicateur proposé

## 2. Enjeu n°2 : Prendre en compte les risques naturels

Thématique	Enjeux	Indicateurs	Définition	Source	État zéro (E0), fréquence du relevé (F) et type de rendu (R)
Risques naturels	Prendre en compte les risques naturels.	Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles et nature de l'aléa.	Les arrêtés préfectoraux portant reconnaissance de catastrophes naturelles permettent l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Les événements naturels pris en compte sont notamment les inondations, les mouvements de terrain (chutes de blocs, glissements de terrain, effondrement de cavités souterraines), le retrait gonflement des argiles et les séismes.	<a href="http://www.georisques.gouv.fr">http://www.georisques.gouv.fr</a>	E0 : Approbation du PLU Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles : 3. F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau
		Nombre de constructions de bénéficiant par d'une défense incendie aux normes.		Commune / SDIS	E0 : Approbation du PLU Nombre à l'approbation du PLU F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau

### 3. Enjeu n°3 : Conserver la qualité paysagère du territoire du Tignet

Thématique	Enjeux	Indicateurs	Définition	Source	État zéro (E0), fréquence du relevé (F) et type de rendu (R)
Paysages / Patrimoine	Qualité de réhabilitation du bâti	Nombre de réhabilitations dans les centres anciens.	Sont concernés les constructions situées en zone Ua ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable ayant eu pour objet sa réhabilitation.	Commune / Service instructeur	<p>E0 : Approbation du PLU</p> <p>Nombre de réhabilitation dans les centres anciens : 0</p> <p>F : Relevé annuel pendant la durée du PLU</p> <p>R : Tableau précisant le n° de PC / DP, le n° de parcelle et la section cadastrale, la description du projet, la superficie du terrain d'assiette, la date d'ouverture de chantier et la zone du PLU.</p>

### 4. Enjeu n°4 : Favoriser un urbanisme durable

Thématique	Enjeux	Indicateurs	Définition	Source	État zéro (E0), fréquence du relevé (F) et type de rendu (R)
Consommation d'espaces	Modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et limitation de l'étalement urbain.	Superficies urbanisées : suivi du nombre de permis de construire et des superficies consommées	Sont concernées les surfaces faisant l'objet d'un permis de construire ou d'aménager accordé sur une parcelle non construite (dans les parties urbanisées et en extension)	Service instructeur	<p>E0 : Approbation du PLU</p> <p>Superficie concernée : 0 ha.</p> <p>F : Relevé annuel pendant la durée du PLU</p> <p>R : Tableau précisant le n° de PC / PA, le n° de parcelle et la section cadastrale, la description du projet, la superficie du terrain d'assiette, la date</p>

					d'ouverture de chantier et la zone du PLU.
	Densification des zones urbanisées.	Superficies en dents creuses construites	Sont concernées les surfaces faisant l'objet d'un permis de construire ou d'aménager accordé sur une parcelle vierge de toute urbanisation (dent creuse) située dans les parties urbanisées.	Service instructeur	E0 : Approbation du PLU  Superficie concernée : 0 ha. F : Relevé annuel pendant la durée du PLU  R : Tableau précisant le n° de PC ou PA, le n° de parcelle et la section cadastrale, la description du projet, la superficie du terrain d'assiette, la date d'ouverture de chantier et la zone du PLU.
		Superficies en découpage parcellaire (BIMBY) construites	Sont concernées les surfaces faisant l'objet d'un permis de construire ou d'aménager accordé sur une parcelle déjà bâtie (BIMBY) située dans les parties urbanisées.	Service instructeur	E0 : Approbation du PLU  Superficie concernée : 0 ha. F : Relevé annuel pendant la durée du PLU  R : Tableau précisant le n° de PC ou PA, le n° de parcelle et la section cadastrale, la description du projet, la superficie du terrain d'assiette, la date d'ouverture de chantier et la zone du PLU.
Démographie	Limiter l'accroissement de la population à environ 3130 habitants à l'horizon 2031	Population municipale en vigueur au 1 <sup>er</sup> janvier.	<p>La population municipale comprend les personnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté ;</li> <li>• Détenu(e)s dans les établissements</li> </ul>	INSEE, populations légales	<p>E0 : Approbation du PLU</p> <p>Population légale en 2019 : 3066 habitants</p> <p>F : Relevé annuel pendant la durée du PLU</p> <p>R : Tableau</p>



			<p>pénitentiaires de la commune ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les sans-abris recensés sur le territoire de la commune ;</li><li>• Résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.</li></ul> <p>La population municipale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations municipales des communes qui le composent.</p>		
Réseaux, énergies	Inciter au développement des énergies renouvelables sur le territoire.	Nombre de permis de construire ou déclarations préalables accordés mentionnant l'installation de dispositifs permettant la production d'ENR.		Service instructeur	E0 : Approbation du PLU  Nombre : 0  F : Relevé annuel pendant la durée du PLU  R : Tableau précisant le nombre de constructions concernées et le label visé.
	Améliorer les performances énergétiques des bâtiments.	Nombre de permis de construire accordés constructions labellisées à haute performance énergétique ou environnementale ou bâtiment à énergie positive.		Service instructeur	E0 : Approbation du PLU  Nombre : 0  F : Relevé annuel pendant la durée du PLU  R : Tableau précisant le type de dispositif mis en place.
	Prendre en compte les nécessités relatives à la gestion des déchets	Nombre de points d'apports volontaires installés sur la commune.		Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse	E0 : Approbation du PLU  Nombre : 0  F : Relevé annuel pendant la durée du PLU  R : Tableau précisant le nombre de points d'apports volontaires créés et

				la localisation sur la commune.
	Améliorer les déplacements doux	Mètres linéaires de cheminements réalisés. Réalisation notamment des cheminements prévus au PDU.	Commune / Département / Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse	E0 : Approbation du PLU  Nombre : 0  F : Relevé annuel pendant la durée du PLU  R : Tableau précisant les mètres linéaires de cheminements réalisés, le type et la localisation sur la commune.

## 5. Enjeu n°5 : Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles

Thématique	Enjeux	Indicateurs	Définition	Source	État zéro (E0), fréquence du relevé (F) et type de rendu (R)
Eaux souterraines et superficielles	Préserver les ressources naturelles.	Qualité des eaux du Loup et de ses affluents se situant sur le territoire du Tignet (état écologique et chimique)		<a href="https://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/surveillance-des-eaux/qualite-des-cours-deau/donnees-detat-des-cours-deau-superficiels">https://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/surveillance-des-eaux/qualite-des-cours-deau/donnees-detat-des-cours-deau-superficiels</a>	E0 : Approbation du PLU  Bilan de l'état écologique et chimique des cours d'eau des bassins Rhône-Méditerranée.  F : Relevé annuel.  R : Tableau précisant, en cas de non- conformité, le paramètre dépassant les limites de qualité.

## 6. Enjeu n°6 : Préserver les ressources et lutter contre les nuisances

Thématique	Enjeux	Indicateurs	Définition	Source	État zéro (E0), fréquence du relevé (F) et type de rendu (R)
Ressources en eau et nuisances	Gérer et préserver la ressource en eau.	Qualité de l'eau potable	Conformité bactériologique par réseau Conformité physico-chimique par réseau	<a href="https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau">https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/eaux/eau</a>	E0 : Approbation du PLU Conformité bactériologique et physico-chimique sur l'ensemble des réseaux. F : Relevé annuel. R : Tableau précisant, en cas de non-conformité, le paramètre dépassant les limites de qualité.
		Consommation d'eau : volume consommé autorisé	Le volume consommé autorisé est, sur le périmètre du service, la somme du volume comptabilisé, du volume consommateurs sans comptage et du volume de service du réseau.	ARS : Agence de l'eau / Régie	E0 : Approbation du PLU Volume consommé par jour et par an et rendement à l'approbation F : Relevé annuel pendant la durée du PLU R : Tableau
		Rendement du réseau	Le rendement du réseau de distribution est le rapport entre le volume d'eau consommé par les usagers (particuliers, industriels) et le service public (pour la gestion du dispositif d'eau potable) et le volume d'eau potable d'eau introduit dans le réseau de distribution.		
		Gestion des eaux usées : Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes	Population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes / Population totale *100	Prestataire / régie	E0 : Approbation du PLU Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes à l'approbation du PLU

					F : Relevé annuel pendant la durée du PLU  R : Tableau
--	--	--	--	--	--



## Chapitre 10 : Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Le plan local d'urbanisme du Tignet doit être compatible ou prendre en compte les documents suivants :

Document	Date d'entrée en vigueur	Articulation du PLU avec le document	Document ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale
<b>Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest Alpes-Maritimes</b>	Approbation le 20 mai 2021	<b>Compatibilité</b>	Oui
<b>Plan Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Grasse</b>	Adoption de 15 décembre 2017 sur la période 2017-2022 et prorogé	<b>Compatibilité</b>	Non
<b>Plan de Déplacements Urbains (PDU)</b>	Approbation le 28 juin 2019	<b>Compatibilité</b>	Non
<b>Le plan climat énergie territorial (PCET) Ouest 06</b>	Adoption en décembre 2013	<b>Prise en compte</b>	Non
<b>Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée</b>	Approbation le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027	<b>Compatibilité</b>	Oui
<b>Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée</b>	Approbation le 21 mars 2021 pour la période 2022-2027	<b>Compatibilité</b>	Oui

La **Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)** des Alpes-Maritimes ainsi que la **Loi Montagne** sont intégrés au SCoT. Le PLU ayant été rendu compatible avec le SCoT (voir justifications ci-après), il est compatible avec la DTA et la Loi Montagne. En complément, la Loi Montagne a été interprétée dans le PLU, en délimitant notamment de manière fine les « bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants », ce qui a servi de base à la définition de l'enveloppe urbaine et donc des zones urbanisées.

### 1. Compatibilité du PLU avec le SCoT'Ouest

Pour rappel, le SCoT'Ouest a été analysé dans son entièreté dans le diagnostic territorial.

Il a été démontré que certaines orientations ne pouvaient être traduites par un plan local d'urbanisme, ou ne s'appliquaient pas à la commune du Tignet.

**Ainsi, la compatibilité du PLU avec le SCoT'Ouest ne sera démontrée ci-après seulement pour les orientations pouvant faire l'objet d'une traduction dans le PLU et qui concernent la commune du Tignet.**

En outre, le présent rapport de présentation comprend une partie sur la « justification du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) » pour laquelle chaque action du PADD est justifiée. La traduction de chaque action dans les pièces opposables du PLU (à savoir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement écrit et graphique) complète également cette partie.

**L'analyse ci-après vise donc à démontrer, pour chacune des prescriptions du SCoT s'appliquant, la compatibilité du PLU en présentant notamment les éléments de projet issus du PADD, et complétés si nécessaire par la traduction dans les pièces opposables pour une meilleure compréhension.**

La compatibilité du projet avec le SCoT est évaluée à l'aide d'un code couleur :

	Principe de compatibilité respecté
	Absence de compatibilité à démontrer

### 1.1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
<b>Partie A : Une croissance démographique choisie</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un taux de croissance de 0,3 % par an en moyenne à l'échelle du Moyen Pays (pas de répartition par commune ni clé de répartition)</li> </ul> <p><b>MAIS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un focus précisant de « Compte tenu des conditions de saturation routière sur la RD 2562 de l'Ouest du Pays de Grasse, l'évaluation du SCoT au cours des 6 premières années de mise en œuvre interrogera l'adéquation de ce rythme de croissance démographique avec la montée en puissance de l'offre de mobilité alternative au déplacement routier, et éventuellement le moduler en conséquence. »</li> </ul>	<p>Le SCoT'Ouest prévoit à l'horizon 2040 sur le Moyen-Pays (où se trouve le Tignet), un TCAM d'environ 0,3 % ce chiffre n'ayant à priori pas vocation à être pondéré par la logique de « diamétrale de centralité » et d'axe du « Moyen Pays », Le Tignet étant bien situé sur ce second axe de développement.</p> <p>Le SCoT prévoit que <b>cette croissance soit interrogée au regard de la saturation de la RD2562 et évaluée au regard des capacités de mobilités alternatives disponibles.</b></p> <p>Or, au regard des <b>problématiques de transport</b> sur la commune (saturation de la RD 2562, offre de transports alternatifs encore insuffisante), la Municipalité a souhaité <b>réévaluer cette croissance de 0,3 % à 0,15 % par an en moyenne</b>. Elle envisage donc de n'accueillir qu'<b>environ 40 à 50 habitants d'ici 2031</b>, afin de mieux contrôler le développement du territoire.</p> <p>Le taux de croissance inscrit dans le PLU respecte donc le SCoT dans un principe de « compatibilité ».</p>	

## Partie B : Une consommation foncière maîtrisée pour une meilleure cohérence territoriale

Le SCoT comprend des définitions méthodologiques pour mettre en œuvre les documents d'urbanisme, à savoir : renouvellement, enveloppe urbaine, extension urbaine	Ces <b>termes ont bien été intégrés</b> au PLU (diagnostic et PADD notamment).	
<p>Consommation foncière limitée à l'échelle du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 365 ha en renouvellement urbain (non considéré comme de la consommation foncière) ;</li> <li>• 140 ha en consommation en enveloppe ;</li> <li>• 55 ha en consommation en extension.</li> </ul> <p>➔ <i>Orientations pas assez précises pour avoir un intérêt prescriptif à l'échelle du PLU</i></p>	<p>Le projet de PLU se positionne sur 0 m<sup>2</sup> de consommation foncière au sens du SCoT'Oust, hors coups partis qui ne peuvent par nature être maîtrisés.</p> <p>Ces coups partis (consommation déjà réalisée depuis l'approbation du SCoT, et PC et DP division en cours de validité), pourraient représenter <b>jusqu'à 2,6 ha de consommation foncière au sens du SCoT (si aucun PC ou DP ne devient caduc)</b>.</p> <p>Ce chiffre s'inscrit dans ces volumes, qui sont précisés par période et polarité (voir prescriptions suivantes).</p> <p>En prévoyant 1,3 ha de renouvellement urbain sur le Val du Tignet, <b>le PLU participe également au renouvellement urbain à l'échelle du SCoT</b> (230 ha en renouvellement urbain pour le développement économique), ce qui ne génère pas de consommation foncière au sens du SCoT (voir prescriptions suivantes).</p>	

## Partie C : Les nouvelles typologies de l'urbanisation du SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes

L'enveloppe urbaine peut être redéfinie par le PLU	Grâce à une méthodologie mise en place et précisée dans le diagnostic, <b>l'enveloppe urbaine a été (re)définie sur Le Tignet</b> , en s'appuyant notamment sur la définition des « bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et d'habitations existantes », et la situation réelle du foncier	
<p>Le SCoT fixe 3 typologies d'urbanisation :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Les unités prioritaires de renouvellement urbain (UPRU) ;</li> <li>2) Les urbanisations nouvelles d'accompagnement (UNA) ;</li> <li>3) Les Urbanisations nouvelles complémentaires (UNC)</li> </ol> <p>Au stade diagnostic, le PLU doit identifier les unités foncières disponibles de 2500 m<sup>2</sup> ou plus, évaluer leur potentiel</p>	<p>Ces typologies sont bien intégrées au projet de PLU, que ce soient :</p> <p><b><u>Dans le diagnostic territorial</u></b> par une analyse de la consommation foncière, et du potentiel de densification au regard du SCoT'Ouest et donc de ces trois typologies.</p> <p>Un diagnostic différencié des UNA (en l'occurrence les « dents creuses » et « BIMBY ») selon les surfaces (moins de 2500 m<sup>2</sup>, 2500 à 5000 m<sup>2</sup> et plus de 5000 m<sup>2</sup>) a été réalisé, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des tènements de 2 500 m<sup>2</sup> et plus qui ont été repérés. Toutefois, aucun de ces tènements n'est mobilisable dans le projet</li> </ul>	

<p>d'aménagement et ensuite prioriser l'urbanisation sur ces secteurs, en mobilisant notamment des OAP. Selon les caractéristiques du terrain, ces unités foncières devront être reclassées en zone agricole ou naturelle</p>	<p>de PLU (inconstructible au regard de différents enjeux, écologiques, paysagers, ...) hors coups partis. Ces tènements n'ont donc pas fait l'objet d'un schéma simplifié ou d'une OAP car déjà concernés par une autorisation d'urbanisme en cours de validité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des tènements inférieurs à 2 500 m<sup>2</sup> et correspondant à des entités agricoles ou de trame verte à protéger qui ont été identifiés (grille de sensibilité agricole et naturelle). Ces espaces ont été protégés dans le PLU.</li> </ul>	
<p>Le PLU du Tignet doit réaliser un diagnostic différencié des UNA (moins de 2500 m<sup>2</sup>, 2500 à 5000 m<sup>2</sup> et plus de 5000 m<sup>2</sup>). Les surfaces de moins de 2500 m<sup>2</sup> ne seront pas comptabilisées dans la consommation d'espaces (et en ce sens pas considérées comme des UNA). Pour les autres terrains, les prescriptions devront être respectées (schéma simplifié ou éventuellement OAP selon les superficies des « sites non bâtis »).</p>	<p><b>Dans le PADD</b> qui prévoit de limiter la consommation des espaces encore préservés en compatibilité avec les grandes orientations du SCoT'Ouest :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A 0 m<sup>2</sup> supplémentaire consommé répondant aux <b>principes des zones UNA (Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement)</b> du SCoT'Ouest ;</li> <li>En mobilisant dès maintenant pour l'activité économique, ou en conservant dans une vision à plus long termes pour l'habitat, les capacités de <b>renouvellement urbain</b> sur le territoire. On mentionnera qu'étant donné que le projet ne prévoit pas de mixité en renouvellement urbain sur du court terme, aucune OAP permettant d'assurer avec le règlement écrit une mixité des fonctions et une éco-conception n'a été mise en place.</li> </ul>	
<p>Une mention vient préciser que ce diagnostic doit aussi être réalisé pour les parcelles inférieures à 2500 m<sup>2</sup>, avec la encore une grille de sensibilité agricole ou environnementale</p> <p>Les UPRU doivent être étudiées et évaluées dès la phase de diagnostic, intégrées dans le projet politique (PADD – mobilisation ou non à l'échéance du PLU, <u>sachant que l'objectif est fixé à 2040</u>) et traduites dans les pièces réglementaires</p>	<p><b>Ce phénomène est très peu à l'œuvre sur le territoire.</b></p> <p>Toutefois, ce phénomène est pris en compte dans le projet, car il est considéré qu'avec la raréfaction du foncier, il peut être envisagé la création de quelques logements en découpage de logement existants, par exemple par le biais d'une extension en hauteur.</p> <p>Ce phénomène est inclus dans les 40 à 45 logements prévus d'ici 2031.</p>	
<p>Le PLU doit identifier le potentiel en renouvellement et en densification puis prévoir son projet de territoire en priorisant</p>	<p>Le projet de PLU prévoit de <b>contenir le développement lié à l'habitat et aux activités économiques à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées</b>, en s'appuyant sur le <b>potentiel de</b></p>	



<p>une urbanisation dans les UPRU et les UNA</p>	<p><b>densification</b> (dents creuses ...) présentant le moins d'enjeux paysagers, patrimoniaux, agricole, ou écologique, mais également sur le potentiel de renouvellement urbain identifié sur le Val du Tignet.</p> <p><b>Les UPRU et UNA ont bien été priorisés, et le projet de PLU ne prévoit aucune UNC (c'est-à-dire aucune extension de l'urbanisation, hors « coups partis »).</b></p>	
<p>Le Tignet est situé dans la catégorie « Bourg » avec 5 autres communes. Sur ces 5 communes, <b>la consommation d'espaces UNA</b> (sans compter les terrains de moins de 2500 m<sup>2</sup> donc) <b>et UNC, ne devra pas excéder 15 ha à l'horizon 2040, dont 10 ha de 2020 à 2030</b> (2 ha par entité) <b>puis 5 ha de 2030 à 2040</b> (1 ha par entité)</p>	<p>On rappellera qu'aucune clé de répartition n'était donnée par le SCoT et devait donc être justifiée par les besoins de chaque commune.</p> <p>Or, comme mentionné, la commune du Tignet n'a pas spécifiquement de « besoins » puisqu'elle souhaite limiter sa croissance démographique au regard des problématiques de déplacement principalement.</p> <p>Néanmoins la commune subit une situation héritée avec <b>2,6 ha de « coups partis »</b> (consommation d'espace au sens du SCoT déjà réalisée depuis son approbation et PC et DP en cours de validité) sur le territoire. <b>Ce volume est déjà supérieur à la consommation offerte par le SCoT à horizon 2031, mais reste légèrement inférieur à l'horizon 2040.</b></p> <p><b>Le projet de PLU fait le mieux qu'il peut au regard de cette situation en ne proposant aucune consommation d'espaces supplémentaire au sens du SCoT à horizon 2031.</b></p>	
<p>Le PLU doit retirer la consommation d'espace réalisée depuis 2020 selon les mêmes typologies afin de justifier de la consommation d'espaces sur la période (mis en parallèle des besoins communaux déjà réalisés)</p>	<p>La consommation d'espace réalisée depuis le SCoT a bien été analysée dans le diagnostic territorial et pris en compte dans le projet.</p> <p>Toutefois, sur la commune depuis 2020, la consommation d'espace à déjà été de 1,55 ha correspondant aux principes des UNA et des UNC. Cette consommation s'approche donc déjà de l'ensemble de la surface autorisée à l'horizon 2030 sur la commune par le SCoT.</p> <p>La commune a même fait le travail complet en intégrant bien l'ensemble des projets qu'elle ne peut plus maîtriser à sa réflexion (notamment les PC et DP accordés et en cours de validité).</p> <p>Face à ce constat, <b>la municipalité a donc fait le choix pour ce qu'elle pouvait encore maîtriser, de n'inscrire aucune consommation d'espace supplémentaire au sens du SCoT'Ouest dans le projet de PLU. Les espaces consommés depuis 2020 sont considérés</b></p>	

comme des « coups partis », sur lesquels le PLU n'a plus de maîtrise.

## 1.2. Les orientations et principes de la politique de l'habitat

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
<b>Partie A : Soutenir une dynamique de production de logements diversifiée pour fluidifier les parcours résidentiels</b>		
<p>Un objectif de taille moyenne des ménages fixée par le SCoT d'environ 2,17 (ou arrondi à 2,20) à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire et 2,3 sur le Moyen Pays.</p> <p>Le PLU doit en compte du desserrement des ménages sur le territoire, ce qui induit pour une population équivalente, des besoins de logements principaux supplémentaires</p>	<p>Au regard des réalités territoriales (2,37 personnes par ménage en moyenne malgré un desserrement récent), il a été estimé que le nombre de personnes par ménage <b>diminuerait autour de 2,335</b>, soit la moitié de la diminution prévue par le SCoT de 2,37(chiffre actuel) à 2,3 (objectif fixé sur le Moyen Pays), ce qui correspond à un ralentissement des tendances récentes totalement cohérent avec les observations des élus.</p> <p>Le projet de PLU prend bien en compte le phénomène de desserrement des ménages, le PADD mentionnant : « <i>Dans cette perspective, créer une offre adaptée d'environ 40 à 45 logements nouveaux sur la même période pour répondre :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A la croissance démographique envisagée <b>et intégrant la dynamique au sein du logement existant (desserrement au sein de certains logements, réinvestissement dans d'autres ...)</b> ;</li> <li>• A un accueil limité de résidences secondaires »</li> </ul> <p>Plus précisément, il est estimé ce phénomène devrait générer un besoin d'environ <b>20 logements supplémentaires</b> pour accueillir le même nombre d'habitants, ce qui est bien intégré dans les 40 à 45 logements prévus au total à l'horizon 2031.</p>	
Le potentiel de création de logements dans le parc existant doit être évalué par le PLU et mobilisé	La compatibilité avec ce point a déjà été démontrée précédemment.	
Le PLU doit définir les productions de logements envisagées au sein des PADD, et traduire cette production à travers les OAP	<p>La <b>production de logements envisagées est bien définie dans le PADD :</b></p> <p>«<i>Dans cette perspective, créer une offre adaptée d'environ 40 à 45 logements nouveaux sur la même période pour répondre :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A la croissance démographique envisagée et intégrant la dynamique au sein</li> </ul>	

	<p>du logement existant (desserrement au sein de certains logements, réinvestissement dans d'autres ...) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A un accueil limité de résidences secondaires »</li> </ul> <p>En ce qui concerne les OAP, le potentiel étant en UPRU et UNA étant suffisant en enveloppe, et aucune zone d'extension n'étant prévue dans le projet, <b>il n'a pas été jugé inutile de mettre en œuvre des OAP</b>, ce qui n'était pas obligatoire (et totalement inutile ici).</p>	
Le PLU peut justifier l'incapacité de la commune de produire le nombre de logements répondant à ses obligations pour diverses raisons	<p><b>Le mécanisme</b> de « revoyure sur les objectifs de volume de logements à réaliser » <b>n'a pas été mobilisé par le PLU</b>, la capacité en densification / renouvellement étant largement suffisante pour la mise en œuvre du projet.</p>	
La commune du Tignet, située sur l'axe/arc du moyen pays doit participer à une production de <b>2400 logements à l'horizon 2040</b> à l'échelle des communes concernées par cet axe	<p>Le projet de PLU du Tignet prévoit la création d'environ 40 à 45 logements à horizon 2031 (sans compter les logements déjà produits depuis l'approbation du PLU qui ont permis de justifier d'un léger rebond démographique).</p> <p>Il est toutefois difficile d'évaluer les productions de logements sur les communes de l'axe/arc du Moyen Pays.</p> <p>On considèrera donc que <b>la production de logements sur le Tignet participe bien de la création des 2400 logements à l'horizon 2040</b>, tout en prenant les autres objectifs de créations de logements (voir ci-avant) et la consommation d'espaces plafonnée.</p> <p>Le/les futurs PLH permettront d'affiner la lecture sur ce point.</p>	
Le PLU du Tignet doit démontrer qu'au regard de ces capacités, il participe à cet effort de production de logement « sans consommation d'espaces » à l'échelle du moyen pays, l'ensemble devant tendre vers 43 % du parc créé à l'horizon 2040	<p>Depuis l'approbation du SCoT, 3,18 ha de foncier a été consommé, dont 1,55 ha générant de la consommation d'espaces au sens de ce document, soit 48 % du total, supérieur à ce que demande le SCoT à l'échelle du territoire.</p> <p>Dans les PC et DP en cours de validité (autres coups partis), sur les 3,28 ha concernés, seul 1,02 ha génère de la consommation d'espace au sens du SCoT.</p> <p>Dans le reste des terrains constructibles au PLU pour du logement soit 1,34 ha, aucun m² n'est consommé au sens du SCoT.</p> <p><b>Ainsi, la commune du Tignet dans son projet à 2031 et malgré les coups partis subis, affiche à peine 26 % de logements produits en</b></p>	

	<b>consommant de l'espace, bien plus vertueux que ce que ne prévoit le SCoT à l'échelle du territoire.</b>	
<p><b>Sites prioritaires de renouvellement villageois (UPRU-V)</b></p> <p>Le diagnostic devra analyser le potentiel de renouvellement urbain sur le Val du Tignet et si mobilisable, y présenter une mixité fonctionnelle et sociale, une ambiance « villageoise » notamment en matière de densité et une forme d'exemplarité en matière énergétique. Le secteur doit être connecté au réseau de transport en commun.</p> <p>Pour rappel, dans la partie dédiée aux UPRU était évoquée une échéance à 2040 voire la possibilité de ne pas les mobiliser.</p>	<p>Au regard des problématiques identifiées dans le PLU (saturation de la RD 2562, offre de transports en commun limitée...), la commune ne souhaite pas, à l'échéance 2031, mobiliser le secteur du Val du Tignet comme « site prioritaire de renouvellement villageois » impliquant une mixité sociale et fonctionnelle.</p> <p>En effet, <b>cela implique la création de logements sur ce secteur</b>, ce qui ne ferait qu'augmenter les flux sur l'ouest de Grasse le long de la RD2562 déjà saturée. Cela est cohérent avec le focus du SCoT : « <i>Compte tenu des conditions de saturation routière sur la RD 2562 de l'Ouest du Pays de Grasse, l'évaluation du SCoT au cours des 6 premières années de mise en œuvre interrogera l'adéquation de ce rythme de croissance démographique avec la montée en puissance de l'offre de mobilité alternative au déplacement routier, et éventuellement le moduler en conséquence.</i> »</p> <p>Toutefois, <b>la commune se laisse la possibilité de mettre en œuvre une mixité sociale sur le Val du Tignet à l'échéance du SCoT'Ouest</b> (période 2030-2040 et au-delà), dans le cas où les mobilités s'amélioreraient le long de la RD2562.</p>	
<p>Les UNA et UNC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Doivent participer aux objectifs de mixité sociale (qui peuvent être justifié à l'échelle de la commune – aucune obligation de prévoir une mixité sociale sur chaque UNA ou UNC) ;</li> <li>Doivent permettre une mixité fonctionnelle, notamment commerciale, tertiaire et d'équipement (on comprendra tout de même que ceci doit être adapté au tissu urbain et à la capacité des fonciers) ;</li> <li>Doivent respecter une densité résidentielle qui répond à « l'ambiance villageoise » pour les UNA et à « l'urbanisation intégrée » pour les UNC. Aucune densité minimale n'est fixée en valeur absolue.</li> </ul>	<p>Tout d'abord, <b>le projet de PLU ne prévoit aucune UNC</b> (hors « coup parti » mais où donc le permis a déjà été accordé pour la création de 3 logements, n'intégrant pas ces principes).</p> <p>Concernant les « dents creuses » et « BIMBY » mobilisés dans le projet de PLU (hors autorisations d'urbanisme déjà accordées), ce sont <b>exclusivement des terrains de moins de 2 500 m², qui ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espaces et qui ne sont donc pas considérés comme des UNA.</b></p>	



<p>On se référera au contexte local ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Doivent intégrer une organisation permettant une meilleure performance énergétique</li> </ul> <p>Les UNC doivent prévoir une urbanisation intégrée.</p>		
<b>Partie B : Doter le SCoT'Ouest d'une chaîne complète du logement</b>		
<p>Le PLU doit être compatible avec le futur PLH, qui intégrera les prescriptions du SCoT'Ouest</p>	<p>Le PLH en cours (Pays de Grasse) prorogé, n'intègre pas les prescriptions du SCoT.</p> <p>Ce n'est donc pas le nouveau SCoT attendu.</p>	
<p>Le Pays de Grasse devra donc prévoir 380 logements abordables / an de 2020 à 2025 (en lien avec les PLH existants), puis 360/an de 2025 à 2040, puis 280/an entre 2035 et 2040.</p>	<p>Le Tignet est concerné par un PLH qui a été prorogé. <b>Les obligations légales en matière de création de logements sociaux de ce document ont été réalisées.</b></p> <p>Par ailleurs, il a déjà été expliqué que la commune et plus généralement cette partie du territoire font aujourd'hui face à des problématiques de déplacements ce qui a justifié entre autres la volonté de présenter un projet de développement démographique très modéré. La commune était aussi tenue par la modération de la consommation d'espace.</p> <p>En lien avec ce constat, et au regard des autorisations d'urbanismes déjà délivrées (25 logements), il n'a pas semblé pertinent aux élus d'imposer dans le PLU un projet intégrant des logements sociaux, sachant que le seul secteur mobilisable pour un tel projet au regard de l'impossibilité pour la commune de consommer de l'espace (et donc des terrains structurants, seuls compatibles avec le fait d'imposer ce type de logements), aurait été le renouvellement urbain en zone ouest du Val du Tignet. Un tel projet ne serait économiquement viable qu'avec un volume de logements conséquent, qui aurait d'ailleurs probablement porté la commune au-delà du TCAM de 0,3% du SCoT, qui plus est pour des logements souvent prévus pour des actifs ce qui est totalement incompatible avec la situation décrite.</p> <p>La question de la pertinence de produire du logement éloigné des pôles d'emplois sans transports en commun et réseaux de modes actifs correctement calibrés sera sûrement posée à plus long terme pour Le Tignet (en bout de diamétrale de centralité).</p>	

	<p>Tout ceci est cohérent avec le SCoT qui prévoit que « <i>Compte tenu des conditions de saturation routière sur la RD 2562 de l'Ouest du Pays de Grasse, l'évaluation du SCoT au cours des 6 premières années de mise en œuvre interrogera l'adéquation de ce rythme de croissance démographique avec la montée en puissance de l'offre de mobilité alternative au déplacement routier, et éventuellement le moduler en conséquence.</i> »</p> <p>Par contre, le projet des élus sur ce PLU permettra sur la temporalité SCoT de garder toutes les portes ouvertes pour <b>intégrer le futur PLH, et éventuellement des objectifs de logements sociaux</b> à travers le renouvellement urbain envisagé à échéance 2040. Cela pourra participer de l'objectif prévu par le SCoT.</p>	
<p>Le PLU doit prévoir un urbanisme intégré au tissu existant, respectueux de l'environnement, performant d'un point de vue énergétique, limitant les emprises au sol et l'imperméabilisation, permettant de maintenir les trame vertes et bleues et les composantes paysagères héritées.</p> <p>L'idée n'est donc pas de travailler à une densification « brute », mais bien de composer des projets urbains adaptés au contexte urbain existant.</p>	<p><b>L'ensemble de ces prescriptions sont prises en compte dans le projet de PLU.</b> Le PADD prévoit notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser des constructions adaptées au caractère architectural communal, en prenant en compte spécifiquement l'intégration du bâti agricole ;</li> <li>• S'inscrire dans les formes urbaines existantes, notamment en matière de densité de construction, pour permettre l'insertion des nouvelles constructions au contexte paysager ;</li> <li>• Inciter au développement de constructions dites durables et de systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables ;</li> <li>• Faciliter la rénovation, voire le renouvellement urbain et inciter à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;</li> <li>• Réduire la consommation d'énergie dans les équipements et réseaux publics, notamment par une modernisation de l'éclairage public ;</li> <li>• Limitant la densification sur les espaces à enjeux (coteaux notamment) ;</li> <li>• Limiter l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>• Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité...</li> </ul> <p>Ces éléments, dont nombre sont au cœur du projet de territoire, sont traduits dans les pièces opposables ce qui est largement démontré dans le rapport de présentation.</p>	

### Partie C : Garantir la qualité urbaine et de l'habitat

<p>Le PLU doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adapter sa réglementation pour la mise en place des dispositifs d'isolation thermique</li> <li>Ne pas ajouter pas d'obstacles réglementaires au déploiement des panneaux énergétiques en toiture d'ouvrages et de construction sur les secteurs sans enjeux paysagers majeurs</li> </ul>	<p>Le projet de PLU promeut un urbanisme durable. Il prévoit entre autres de <b>faciliter la rénovation, voire le renouvellement urbain et inciter à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments</b>, ce qui se traduit par un règlement adapté autorisant les surélévations des bâtiments pour l'isolation des toitures, et peu de contraintes pour l'isolation extérieure. Des bonus d'emprise au sol sont donnés pour les constructions durables (dont des règles très spécifiques en matière de renouvellement urbain / démolition-reconstruction), ce qui constitue une vraie incitation. En outre, le document prévoit une bien plus grande latitude dans les ouvertures en façade que le règlement du PLU actuellement opposable afin de valoriser les apports solaires passifs.</p> <p>Le PLU autorise également l'installation de panneaux solaires dans toutes les zones (sous conditions).</p>	
--	--	--

### 1.3. Les orientations et objectifs relatifs au développement économique et touristique

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
<b>Partie A : La recomposition du foncier économique existant : un enjeu prioritaire</b>		
Les implantations commerciales doivent être maîtrisées dans les zones économiques sauf cas précis sur les plus significatives	La zone économique du Val du Tignet est déjà une zone mixte, avec une forte vocation commerciale ce qui est confirmé par une orientation suivante. Le SCoT prévoit d'ailleurs un potentiel de mutation de la partie artisanale du Val du Tignet pour des activités plus orientées vers le tertiaire. Cette orientation ne semble donc pas vraiment concerner le PLU du Tignet.	
Le PLU doit clairement dissocier les vocations des zones entre activités productives et présentielles	<p>La zone économique du Val du Tignet est caractérisée par la <b>présence d'activités présentielles</b> (activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes – définition INSEE).</p> <p>Le projet de PLU prévoit de conforter cette vocation d'offre de proximité en contenant les surfaces commerciales et assimilées à moins de 300 m<sup>2</sup> par commerce. Cela exclu indirectement l'implantation des grandes filières du SCoT'Ouest (Arômes et Parfums,</p>	

	<p>Spatial, Nautisme), à savoir les « activités productives » identifiées dans le SCoT.</p> <p>On notera plus généralement que cette orientation est difficilement tenable car une même destination de construction au sens du code de l'urbanisme peut concerner une activité résidentielle ou productive, et que le PLU n'a pas d'outil pour contrôler totalement ce phénomène.</p>	
<p>Le PLU doit identifier le potentiel de mutabilité sur la zone du Grand Chemin, site en « Superficie Eco Urbaine » du SCoT, et assurer sa remobilisation</p>	<p><b>Le potentiel de mutabilité de cette zone est bien évalué dans le diagnostic territorial.</b> Il est fait le constat que tout le potentiel n'est pas complètement exploité aujourd'hui (locaux d'activités vieillissants, terrains vagues qui subsistent à l'arrière des constructions...).</p> <p>Ainsi, la commune a souhaité, au regard de la situation actuelle, <b>favoriser le renouvellement urbain vers une vocation tertiaire</b> sur ce secteur est. Différents outils réglementaires permettent d'assurer sa mobilisation.</p>	
<b>Partie B : Soutenir les zones économiques nouvelles à vocation économique</b>		
<p>Le PLU peut mobiliser pour le développement de l'activité économique, en sus de l'espace de renouvellement urbain, que les potentiels situés dans l'enveloppe urbaine et non comptés en UNA (moins de 2500 m²) et ne créer aucune extension de l'urbanisation à vocation économique</p>	<p>Le PLU ne prévoit pas spécifiquement d'autres zones autres que le Val du Tignet pour le développement de l'activité économique (que ce soit en densification ou en extension).</p> <p>Une mixité des fonctions est permise dans les autres zones, mais cela était déjà le cas dans le PLU actuel est rarement mobilisé. La situation en matière de déplacements, la raréfaction du foncier, l'amélioration des réseaux de communication pourraient faire émerger néanmoins de plus en plus d'emploi à domicile ou petits services de proximité.</p>	
<b>Partie C : Etablir des standards pour l'aménagement des zones d'accueil des fonctions économiques</b>		
<p>Le PLU peut qualifier les zones d'activités économiques, ce qui passe notamment par une qualité des réseaux et une performance énergétique</p>	<p>Ces objectifs sont inscrits dans le projet de PLU (pas spécifiquement au niveau de la zone économique mais sur l'ensemble du territoire). Par son règlement, le PLU permet en effet d'assurer une <b>suffisance et qualité des réseaux</b> (dont réseaux de communication numérique).</p> <p>La compatibilité avec l'objectif relatif à la performance énergétique a déjà été démontrée précédemment.</p>	
<p>Le PLU peut proposer « des actions » pour le verdissement et le traitement qualitatifs des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels</p>	<p>Le règlement du PLU, en réglementant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, permet de proposer un <b>traitement qualitatif le long de la RD2562 notamment, et en particulier l'entrée est au niveau du Val du Tignet qui est ciblée au PADD.</b></p>	



	<p>Il prévoit notamment que « <i>une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti</i> », que « <i>Les devantures devront présenter un aspect sobre</i> », que « <i>Les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques</i> », ou encore que « <i>Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences végétales locales</i> ».</p> <p>L'ensemble des règles, au regard de l'artificialisation actuelle, devrait amener pour tout nouveau projet y compris en renouvellement à une désimperméabilisations et à un verdissement, ainsi que du bâti mieux intégré.</p> <p>Un espace public est prévu sur cette zone, et notamment la mise en valeur par des espaces verts. Un bâtiment de qualité y est aussi préservé le long de la RD2562.</p>	
Le PLU doit faciliter le déploiement du réseau THD	Cette prescription est intégrée dans le projet de PLU, qui prévoit de <b>consolider les réseaux</b> (le règlement écrit permet la réalisation des réseaux dans toutes les zones).	
Les zones économiques existantes intègrent les zones desservies par la fibre domestique et l'hertzien de nouvelle génération (5G) afin de réduire le coût d'accès au réseau - les réseaux de fibre professionnels à très haute capacité conservant leur vocation initiale de débit réservé à très haute puissance	Cela relève de politiques publiques, en l'occurrence intercommunale. Le projet de PLU ne s'oppose pas au déploiement de la fibre.	
Le projet de PLU devra intégrer la volonté de développement numérique en soutien des activités	<p>Le PLU n'a que peu d'outils de « soutien ».</p> <p>Le projet prévoit surtout à ne pas entraver le développement numérique, en autorisant notamment que <b>les aménagements liés puissent être réalisés dans l'ensemble des zones</b>. Le développement reste ensuite à la charge d'initiatives publiques ou privées dans sa mise en œuvre.</p>	

Le PLU devra favoriser l'économie sociale et solidaire	<p><b>Cet objectif est inscrit dans le PADD : « Faciliter l'émergence d'une économie sociale et solidaire ».</b></p> <p>Comme mentionné précédemment, la commune souhaite mettre en avant le commerce de proximité en interdisant notamment les commerces de trop grande taille, ce qui permettra l'émergence d'une économie sociale et solidaire.</p> <p>On notera toutefois que le PLU n'a pas d'outils pour favoriser une activité de ce type plutôt qu'une autre si elles correspondent à une même destination de construction.</p>	
<b>Partie D : Construire une stratégie touristique structurée pour l'Ouest Alpes-Maritimes</b>		
Le PLU devra structurer la destination touristique de l'ouest des Alpes-Maritimes	<p>Au regard du faible développement touristique sur le Tignet et d'un potentiel limité par rapport à d'autres commune, peu d'actions directes en faveur du tourisme sont inscrites dans le PLU.</p> <p>Le PLU prévoit toutefois de valoriser certains secteurs de la commune et notamment les espaces naturels et agricoles pour les activités de pleine nature (notamment Grange Neuve, qui pourrait devenir une vraie vitrine), de développer les modes de déplacements doux et de mobilités actives, et permet de créer de l'hôtellerie, ou intègre la création de résidences secondaires/gites/airbnb à sa projection de logements.</p>	
Le PLU pourra faciliter la présence des espaces publics et leurs usages commerçants et sociaux	<p>La question de la création d'espaces publics est intégrée au projet de PLU.</p> <p>La commune prévoit notamment la <b>création d'un espace public paysager et fédérateur au cœur de la zone économique du Val du Tignet</b> et donc bien situé pour accueillir des usages commerçants et sociaux (commerces forains, restauration, évènementiel), ce qui ne relève cependant pas du PLU mais de politiques privées et publiques.</p>	
Le PLU pourra proposer des protections spécifiques aux commerces et à l'artisanat de bouche dans les centralités historiques	<p>La commune ne présente pas ce type d'activités dans les parties anciennes.</p> <p>Le PLU autorise toutefois dans ces zones (classées en zone Ua) l'« artisanat et commerce de détail » tel que défini dans le R.151-27 du code de l'urbanisme, à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.</p>	

Participer au rééquilibrage de l'hébergement dans une logique d'opportunité au regard de son historique en matière de développement touristique, maintenir une production très modérée de résidences secondaires participant, et permettre de développer les activités touristiques	<p>Comme précisé ci-avant, la commune du Tignet n'est pas une commune touristique.</p> <p>Toutefois, afin de participer au rééquilibrage de l'hébergement touristique, <b>le PLU autorise les hébergements hôteliers et touristiques sur certaines zones (Ua, Uc, Ud) et sous conditions.</b></p> <p>En outre, le projet de PLU prévoit de maintenir une <b>production modérée de résidences secondaires</b>, ce qui est inscrit dans le PADD. Il a notamment été fait le choix d'envisager la création de seulement 5 résidences secondaires sur la période (1 tous les 2 ans), ce qui correspond peu ou prou au rythme relevé dans les autorisations d'urbanisme ces 5 dernières années.</p>	
<b>Partie E : Déterminer les localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal</b>		
Un inventaire des zones artisanales doit être réalisé dans le diagnostic territorial	Il n'y a pas à proprement parlé de zone artisanale sur le territoire communal.	
Les linéaires et ilots artisanaux doivent être protégés en luttant notamment contre les changements de destination, ou en les relocalisant	<p>Le diagnostic territorial a bien traité cette question et inventorie les zones économiques (et plus généralement le bâti économique) ce qui inclut parfois du bâti artisanal (par exemple à l'est du Val du Tignet).</p> <p>Il n'y a donc pas de linéaire ou d'ilot artisanal à protéger et le SCoT sollicite de plus clairement un renouvellement urbain à vocation tertiaire sur cette partie est du Val du Tignet.</p>	
Conserver une densité commerciale équivalente à celle de 2018	<p>Contenir la densité commerciale en m<sup>2</sup>/ 1000 habitants reste <b>très compliqué à traduire</b> dans le PLU car ce chiffre est donné à l'échelle de l'ensemble du SCoT (1774 m<sup>2</sup> / 1000 habitants), qu'une mixité fonctionnelle est demandée par le SCoT (donc on ne maîtrise pas forcément ce qui va se faire en habitat, commerce, services, ...), qu'on ne peut pas afficher des limitations en surface de plancher ce qui reviendrait à établir des COS aujourd'hui obsolètes...</p> <p>Le PLU du Tignet n'a de toute façon que peu d'influence sur les surfaces commerciales créées à l'échelle du SCoT (peu de potentiel restant dans la zone économique existante hormis à l'est de la zone comme vu précédemment).</p> <p>Le règlement de la zone permet d'y valoriser le foncier.</p> <p>On peut donc considérer que le projet de PLU respecte ces principes.</p>	

<p>Le PLU doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préciser les contours des centralités commerciales ;</li> <li>Repérer les linéaires commerciaux et artisanaux significatifs et inventorier les locaux vacants</li> </ul>	<p><b>Les secteurs économiques ont été repérés dans le diagnostic</b>, à savoir la zone économique du Val du Tignet qui constitue la centralité commerciale de la commune.</p> <p>Cette zone n'autorise que les activités économiques tertiaires (en plus des équipements publics), ce qui de fait en protège la diversité commerciale.</p>	
<p>Sur le Tignet (Centre Bourg), les localisations préférentielles de l'urbanisation commerciale pourront être à échelle de proximité 1 (temporalité quotidienne) et à échelle de proximité 2 (temporalité hebdomadaire)</p>	<p>Dans le respect des localisations préférentielles de l'urbanisme commercial, <b>le PLU vient limiter les surfaces commerciales autorisées en zone Ud à 300 m², en cohérence avec les échelles de proximité définies dans le SCoT.</b></p> <p><b>Il ne peut par contre fixer les activités commerciales pratiquées.</b></p>	
<p>Le PLU doit distinguer la vocation des sites économiques entre les destinations industrielles, tertiaires et artisanales</p>	<p>Le site économique du Val du Tignet est renforcé dans sa vocation actuelle dans une logique de proximité, autour notamment des activités tertiaires.</p>	

#### 1.4. Les orientations et objectifs en matière de mobilités durables

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
<b>Partie A : Renforcer l'accessibilité régionale de l'ouest des Alpes-Maritimes</b>		
<p>Aménager le territoire autour de la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intégrer les réservations nécessaires à la réalisation des infrastructures liées à la nouvelle gare sur le secteur Cannes Grand-Ouest, et les outils d'aménagement spécifiques ;</li> <li>Programmer les espaces nécessaires à l'intermodalité autour du périmètre de la future gare pour à la fois jouer le rôle de Hub au sein de l'Agglomération Cannes Pays de Lérins mais également devenir un des grands pôles d'échanges régionaux couvrant l'Ouest de la Côte d'Azur ;</li> <li>S'interfacer avec le projet de gare nouvelle programmée sur l'Ouest de Sophia-Antipolis.</li> </ul>	<p>Concernant les prescriptions applicables à la commune, elles sont limitées dans ce cadre, en dehors de l'intermodalité à développer, ce qui ne dépend pas spécifiquement du PLU mais plutôt de politiques supra-communales.</p> <p>Toutefois, le PLU s'inscrit dans cette démarche, puisque le projet de PLU prévoit de « <b>Accompagner les politiques intercommunales de développement de l'offre de transport collectif</b> permettant la réalisation d'aménagements nécessaires à leur mise en œuvre ». Ainsi, les pièces opposables ne proposent aucune limitation à la réalisation des aménagements nécessaires au maintien et à l'amélioration de l'offre de transports en commun sur le territoire.</p> <p>Il prévoit également l'implantation d'une aire de covoiturage, et à termes un espace multimodal, ce qui va dans le sens du développement de la multimodalité.</p>	



Désaturer les échangeurs autoroutiers et les entrées de Sophia-Antipolis	<p>Cette question ne concerne pas directement la commune.</p> <p>En outre, elle est extrêmement dépendante des politiques supra-communales en matière notamment de développement des transports en commun. Toutefois, comme mentionné ci-avant, le PLU <b>s'inscrit dans une démarche visant à favoriser le développement des TC.</b></p>	
Prendre en compte le projet de prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne	<p>En cohérence avec ce projet, la commune prévoit dans le PLU de <b>développer des liaisons piétonnes Est-Ouest, via les berges du Canal de la Siagne et le long de l'axe de la RD2562</b>, en permettant notamment leur réalisation dans l'ensemble des zones du PLU.</p> <p>Aucun emplacement réservé n'a pu être défini en l'absence de tracé exact.</p>	
Intégrer l'eurovéloroute n°8, en reportant notamment dans le PLU les emprises nécessaires à ce projet une fois celles-ci déterminées, et en prévoyant des points d'intermodalité, des parkings relais et des stations de sécurisation / recharge du matériel servant aux mobilités actives ou alternatives à l'automobile	<p>Ce projet est bien intégré au projet de PLU du Tignet, qui prévoit « <i>L'utilisation de l'ancienne ligne des chemins de fer de Provence pour développer l'emploi du vélo (dont VAE) entre les espaces naturels de la commune et l'agglomération grasse, <b>notamment dans le cadre de l'Eurovéloroute 8 [...]</b> ».</i></p> <p>Toutefois, aucune emprise exacte n'a été transmise à la commune, qui n'a donc pas inscrit d'emplacement réservé spécifique à ce projet. Les emprises seront probablement en partie sur des emprises publiques ne nécessitant pas d'emplacement réservé. D'ailleurs, les aménagements connexes (tels que les « stations de sécurisation et de recharge de matériel ») pourront se faire sur ces emprises publiques. Le règlement de PLU vient cependant autoriser ces aménagements dans l'ensemble des zones.</p> <p>Comme mentionné ci-avant, la commune prévoit <b>l'implantation d'une aire de covoiturage, et à termes un espace multimodal</b>. Cela doit permettre d'inciter les usagers à délaissé leur voiture, au profit des modes de déplacements doux. Le projet d'Eurovéloroute s'inscrit dans ce cadre.</p>	
<b>Partie B : Coordonner l'offre de mobilité publique</b>		
Maximiser les capacités de transports collectifs et de transport à haute capacité de l'Ouest des Alpes-Maritimes	<p>La commune du Tignet est encore une fois extrêmement dépendante des choix réalisés au niveau supra communal (même si elle peut politiquement être engagée). Le PLU n'est donc pas l'outil adéquat pour mettre en œuvre cet objectif, sauf à mettre en place des</p>	

	<p>emplacements réservés, ce qui nécessite des projets concrets à inscrire.</p> <p>Le projet de PLU du Tignet permet toutefois que les <b>aménagements en lien avec le développement des TC puissent être réalisés.</b></p>	
<b>Partie C : Soutenir le développement des pratiques et des services de mobilités alternatives et émergentes</b>		
Le PLU peut prévoir une OAP concernant les éco-mobilités pour donner une vision prospective du futur tramage sur le territoire communal	<p>Ceci est une possibilité offerte et non une obligation.</p> <p>Le PADD prévoit des orientations en ce sens, qui sont essentiellement traduites par des projets communaux en cours ou projets d'échelle supra communale sur lesquels la commune n'a pas pleinement la main.</p> <p>Les élus n'ont donc pas souhaité inscrire une telle OAP dont le rôle aurait en effet été uniquement prospectif, sans grande conséquence réglementaire (mais rajoutant encore le coût d'une OAP à produire).</p>	
<b>Partie D : Coordonner développement urbain et grandes infrastructures de mobilité</b>		
Concentrer et intensifier l'urbanisation autour du plan d'interconnexion du « plan » (qui semble être le Val du Tignet en l'absence de cartographie), et y rechercher une mixité fonctionnelle	<p>La question de la recherche d'une densification et d'une mixité fonctionnelle sur le Val du Tignet a déjà été justifiée auparavant. Cette vision sera portée dans la seconde partie du SCoT éventuellement.</p> <p>Par contre, la capacité des transports en commun sur ce secteur a notamment justifié du classement en zone Uc, alors que la majorité du reste du territoire est inconstructible.</p>	
L'urbanisation (en renouvellement urbain ou urbanisation nouvelle) doit être adaptée à la desserte	<p><b>Le projet de PLU ne prévoit pas d'urbanisation nouvelle</b> (comprendre en extension de l'urbanisation), ceci excluant le permis accordé en extension et qui est donc considéré comme « coup parti ».</p> <p>En ce qui concerne le renouvellement urbain, il a justement été expliqué plus avant que la commune n'a pas souhaité, sur le court terme, mobiliser le « site prioritaire de renouvellement villageois » identifié au Val du Tignet dans le SCoT. Cela s'explique notamment par les problèmes de mobilité sur la RD 2562 qui dessert ce secteur, qui, dans le cas d'une augmentation de la population sur ce secteur, viendraient accroître les problèmes déjà existants.</p> <p>Comme déjà mentionné, la municipalité souhaite toutefois conserver une vision prospective de la croissance démographique</p>	

	pour les prochaines échéances du SCoT'Ouest voire du futur PLH, en maintenant, en cas d'amélioration des conditions de déplacement, les capacités de renouvellement urbain, notamment sur le secteur Ouest du Val du Tignet.	
	<b>L'urbanisation en renouvellement urbain a donc été adaptée à la desserte.</b>	
Les projets prévoyant la production de plus de 50 logements devront préférentiellement s'implanter sur des secteurs desservis par les transports en commun ou des mobilités alternatives, prévoir leur raccordement au réseau de mobilités actives notamment à travers les PDU, et réserver un « point d'interconnexion de niveau 2 » permettant notamment la création d'un arrêt de transport au commun, etc.	Le projet de PLU ne prévoit pas de projets de plus de 50 logements.	
<b>Partie E : Doter le SCoT'Ouest d'une logistique multimodale</b>		
Création des centres de distribution urbaine	Ces projets paraissent peu adaptés à un territoire tel que le Tignet, résidentiel et ne faisant pas centralité (d'autant plus en connaissance des problématiques de déplacements et de réseaux qui ne pourraient supporter l'augmentation des flux et notamment des poids-lourds).  Cette logique est à développer à l'échelle du territoire (stratégie publique et privée). Techniquement, rien ne l'interdit en zone Ud.	
Mise en place de plateformes logistiques		
Déploiement de la micro-logistique et de la distribution décentralisée		

### 1.5. Orientations et objectifs relatifs au développement agricole

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
<b>Partie A : Identifier et préserver les espaces agricoles du territoire</b>		
Le volet agricole du diagnostic doit être conçu en concertation avec les acteurs des filières agricoles	Les agriculteurs avaient la possibilité de s'exprimer au travers la concertation mise en place sur la commune, en inscrivant leurs remarques dans le registre, en se rendant aux réunions publiques... d'ailleurs, la commune a noté la présence d'agriculteurs lors des réunions publiques organisées, où il a pu être répondu à leurs questions. Le projet « agricole » prend en compte les besoins exprimés dans ce cadre. Il a également été réalisé en	

	collaboration avec la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes.	
Mettre en place une politique de protection des terres agricoles au sein du PLU	Les terres agricoles existantes ( <b>définies notamment sur la base des « espaces agricoles stratégiques » du SCoT et affinées par un travail de terrain et avec la Chambre d'Agriculture selon un principe de compatibilité avec le SCoT</b> ) ont été <b>classées en zone agricole</b> (avec différents sous-zonages), visant à pérenniser l'activité sur ces secteurs et permettre le développement de l'activité, en cohérence avec les prescriptions liées à la loi montagne, parfois assez restrictives pour l'activité.	
Le PLU doit identifier et affiner la délimitation des milieux agricoles en se basant sur les cartes du SCoT		
Le PLU doit pérenniser et étoffer la vocation des espaces agricoles		
Assurer une traduction règlementaire appropriée afin de promouvoir la diversification et la valorisation des productions locales sur les sites de production	<p>Cette prescription générale sur les zones agricoles se retrouve contrainte par les prescriptions applicables pour les espaces agricoles de la loi montagne, pour lesquels la DDTM estime que rien ne se raccroche aux principes de l'article L151-11 II et donc ne permet pas d'y autoriser la transformation, la vente directe etc. ce qui de fait limite les capacités de diversification.</p> <p>Les autres activités sont de fait contraintes par les principes de la zone A et de la zone N (qui n'autorisent pas d'autres destinations de construction), et par le PPRif, qui limite quasi toute possibilité de diversification touristique, notamment par des changements de destination par exemple).</p> <p>Rien n'empêche cependant à un agriculteur de créer un gîte dans une maison existante.</p> <p>Les agriculteurs pourront éventuellement revendre les produits en local au Val du Tignet où rien ne s'oppose à une économie circulaire, que les élus souhaitent par ailleurs favoriser (voir PADD).</p>	
Justifier les capacités d'accueil et le potentiel de densification et de renouvellement urbain avant toute ouverture de nouvelle zone à l'urbanisation d'espaces agricoles	Aucune ouverture de nouvelle zone à urbaniser n'est prévue dans le projet, ce qui permet de préserver les terres agricoles existantes.	
Les projets photovoltaïques au sol doivent permettre de garantir la pérennité à long terme du potentiel agricole (réversibilité)	Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits en zone agricole dans le cadre du PLU (le SCoT n'en prévoyait pas sur le territoire). La question de la réversibilité ne se pose donc même pas.	
<b>Partie B : Mettre en place une stratégie durable de protection des milieux agricoles</b>		
Le PLU doit identifier et garantir la pérennité des espaces de	Cela a déjà été justifié auparavant.	



cultures ainsi que des aménagements associés (restanques, irrigation...)	<p>Concernant <b>les restanques</b>, celles-ci sont bien protégées sur l'ensemble du territoire (ce qui est largement présent dans le projet de territoire traduit dans le PADD). Une attention particulière est portée à leur possible remise en valeur agricole y compris en zone N ou U.</p> <p>Concernant la <b>question de l'irrigation, elle est bien prise en compte dans le projet de PLU</b> qui prévoit notamment de valoriser le potentiel des espaces agricoles, « <i>notamment par une meilleure irrigation ainsi que par une protection renforcée des terres irrigables</i> ». Le règlement permet aussi l'entretien du réseau voire son développement à la fois en zone agricole mais aussi en zone N (où les réseaux peuvent passer).</p>	
Le PLU doit identifier les espaces agricoles à forts enjeux, espaces préférentiels pour la mise en œuvre de démarches de protection foncière	Plusieurs types de zones agricoles sont mises en place, reprenant notamment les prescriptions très strictes mises en place par le SCoT en lien avec l'application de la loi montagne (et issues de la DTA).	
Les zones agricoles identifiées comme présentant des enjeux particulièrement forts peuvent faire l'objet de réflexions visant à la mise en place de mesures de protection	Les règlements de chacune de ces zones est adapté aux enjeux de protection, qui sont essentiellement liés à des enjeux patrimoniaux ou paysagers sur le Tignet, plutôt que des enjeux agronomiques.	
Les documents d'urbanisme se doivent de prévenir l'enclavement des sièges d'exploitation et de protéger leurs parcelles de proximité afin de conserver une cohérence agricole systémique et limiter les nuisances pour le voisinage	L'absence d'exploitation agricole en zone U ou à proximité de la zone U et plus générale l'absence de toute extension de l'urbanisation dans le projet, prévient l'enclavement des activités.	
Les éventuels aménagements de loisirs et/ou de tourisme localisés au sein des espaces agricoles doivent être compatibles avec l'exploitation des terres et la viabilité des pratiques agricoles en place	Dans le projet de PLU, les équipements et aménagements publics ou collectifs, légers et réversibles, pour les activités sportives et de loisirs, notamment liées à la randonnée, au VTT ... ne sont autorisés que sous condition de ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Les équipements d'intérêt général et les infrastructures routières sont admis en zone agricole sous réserve d'être limités et justifiés par des nécessités techniques quant à leur localisation	<p>Cette prescription recoupe des prescriptions encore plus précises en lien avec la loi montagne.</p> <p>Le règlement prend en compte ces besoins en équipements dans le cadre fixé, ce qui est expliqué de manière précise dans les</p>	

	justifications du règlement écrit en zone A (et N).	
Les activités agricoles sont autorisées dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, de même que l'ouverture ou la réouverture des milieux au profit d'espaces agricoles. Leur développement reste encadré par les pratiques suivantes :	<p>Le projet prévoit de « Prendre en compte en cohérence avec le SCoT'Ouest, les possibilités de reconquête des terres enfrichées et de certains espaces boisés pour y favoriser le pastoralisme, la culture de l'olivier... ».</p> <p>Ainsi, ponctuellement, des espaces ont été classés en zone agricole afin de favoriser la reconquête de terres enfrichées et d'espaces boisés.</p> <p>Les corridors écologiques sont quant à eux protégés (prescription de protection de la trame verte et bleue), dans lesquels aucune construction, y compris agricole, n'est autorisée.</p> <p>Dans l'absolu, l'entretien des terres pour l'agriculture participe de la biodiversité et des continuités écologiques pour les milieux ouverts, souvent très riches.</p>	
<b>Partie C : Soutenir et développer les activités agricoles sur le territoire</b>		
Classer en zone agricole les espaces susceptibles de recouvrir une occupation agricole	Cela a déjà été justifié auparavant.	
Inciter à la reconquête agricole des massifs, à travers l'entretien extensif des estives, parcours et alpages	Cela a déjà été justifié auparavant.	
Encourager la réhabilitation et la remise en état des infrastructures d'accès aux massifs pour les troupeaux	<p>Le pastoralisme est bien autorisé dans les différentes zones agricoles (toutes les exploitations agricoles, parfois sous condition), mais aussi en zone N en lien avec la logique de parcours.</p> <p>L'encouragement relève de politiques publiques, mais le PLU permet ce type d'aménagement.</p>	
Tenir compte de la capacité de régénération des sols et des milieux pour identifier les secteurs prioritaires de réouverture agricole	<p>Aucune étude de ce type n'existe sur le territoire, et le niveau de détail demandé pour de la reconquête agricole semble peu compatible avec les enjeux agricoles d'un territoire comme le Tignet (ou l'échelle de coût d'un PLU).</p> <p>Le projet s'attache à cibler des potentiels de reconquête nombreux notamment à proximité des espaces exploités, des espaces ouverts, ... notamment par des zones A, mais aussi par les possibilités offertes sur toutes la zone N. Le potentiel représenté par les secteurs de restanques, très nombreuses sous le couvert</p>	

	<p>forestier, est notamment visé (oliviers, PAPAM ...).</p> <p>Charge ensuite à des projets agricole de cibler les secteurs les plus propices.</p>	
Permettre l'installation de jeunes agriculteurs soit par le renouvellement générationnel, soit en nouvelle implantation	<p>Comme déjà mentionné, le PLU définit des zones agricoles, qui comprennent à la fois les sièges d'exploitation, mais également les parcelles voisines, ainsi que, ponctuellement, d'autres espaces afin de favoriser la reconquête de terres enfrichées et d'espaces boisés.</p> <p>Les zones agricoles A et Aha dans lesquelles les bâtiments agricoles sont autorisés sous conditions, qui représentent environ 70 ha, soit environ 6% du territoire communal, permettent à de nouveaux agriculteurs d'exercer sur la commune et de s'y installer (que ce soit en achetant une maison existante en vente, en construisant un logement en zone U constructible ou en zone Aha où les habitations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées).</p> <p>Le PLU a été le plus favorable possible au regard des contraintes du SCoT pour la loi montagne et du PPRif, puisque que cette dynamisation de l'agriculture est un enjeu central pour la municipalité.</p>	
Favoriser la diversification de l'activité agricole tout en l'encadrant	<i>Voir réponses déjà apportées sur ce point.</i>	
Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles (lorsque le terrain le permet : risques, accès...) – dès lors qu'ils n'ont plus d'utilité dans le fonctionnement de l'exploitation – en faveur du développement d'un complément d'activité	Comme déjà mentionné, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'a été repéré par la Municipalité. Les contraintes liées au PPRif limitent ces capacités.	

### 1.6. Orientations et objectifs relatifs à la reconnaissance et la mise en valeur des potentialités forestières du territoire du SCoT

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
Il est recommandé d'intégrer les réseaux de desserte forestière ainsi que les documents de programmation de desserte dans le PLU	Cet élément du SCoT constitue une recommandation et non une prescription.	
Adapter les EBC aux besoins de la filière	Le projet de PLU prend toutefois en compte cet objectif, en assurant les besoins de desserte forestière. La destination activité forestière (qui recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière) est ainsi autorisée en zone N sous conditions, ce qui inclut les travaux liés. Les espaces boisés classés sont quant à eux adaptés autour des pistes existantes pour permettre leur entretien.	
Maintenir et développer l'accessibilité		
Permettre les installations nécessaires au développement de la filière		
Soutenir la mise en place de réseaux de chaleur et l'utilisation de bois dans la construction basée sur les ressources en bois local, ou de chaudières bois pour les équipements publics et les opérations d'aménagement	<p>Le projet de PLU permet ce type d'installation, mais n'a pas vocation à « soutenir », ce qui relève de politiques publiques.</p> <p>En ce qui concerne l'utilisation de bois dans la construction, le PLU n'a pas vocation à réglementer la structure du bâti, qui pourra toujours être en bois, mais seulement les aspects extérieurs. Le bois n'est pour le coup pas du tout respectueux de la typologie locale et n'a été autorisé de plein droit que sur le bâti agricole et forestier. Les dérogations ENE permettent néanmoins de mobiliser des matériaux biosourcés, dont le bois, ce que la municipalité a pris en compte dans son projet (le but n'étant pas d'inciter à sa mobilisation en façade au regard des enjeux de cohérence architecturale, qui sont aussi un principe du SCoT).</p>	



### 1.7. Modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
<b>Partie A : Préserver et restaurer la trame verte</b>		
Affiner à l'échelle du PLU les réservoirs de biodiversité proposés dans le cadre du SCoT	Ces réservoirs de biodiversité ont bien été identifiés dans le diagnostic territorial, qui a servi de base à la réflexion sur le projet.	
Préserver durablement la pérennité des milieux en interdisant toute nouvelle urbanisation sur les réservoirs de biodiversité naturels identifiés (classement en zone N ou A dans les PLU)	<p>Les espaces naturels (« ouverts » dans le SCoT), agricoles ou forestiers, réservoirs de biodiversité, font systématiquement l'objet d'un classement en zone A ou N dans le PLU où la constructibilité et les aménagements sont limités.</p> <p>On notera que la cartographie du SCoT définissant ces réservoirs n'est pas totalement à jour (n'intégrant pas par exemple les nouvelles constructions...). La zone U a été définies en intégrant les nouvelles constructions ou permis accordés en cours dans l'enveloppe urbaine. Ces parcelles sont de fait exclues des zones A et N, expliquant quelques différences entre le zonage et la cartographie du SCoT (qui s'applique dans une logique de compatibilité et n'a pas vocation à être interprétée à la parcelle).</p> <p>En outre, des zones Np (ou Ap) à la constructibilité encore plus limitée sont mises en place sur le secteur des Gorges de la Siagne, et donc de fait sur une grande partie de la zone N2000, réservoir de biodiversité.</p> <p>Enfin, les espaces les plus emblématiques, notamment d'un point de vue écologiques sont protégés par des espaces boisés classés (EBC), ce qui est également le cas d'espaces boisés au sein de l'enveloppe urbaine.</p>	
Permettre l'extension des constructions existantes si elle est limitée et qu'il est démontré qu'elle n'entraîne pas d'incidences significatives affectant l'intérêt des sites	Les extensions limitées sont autorisées. Les conditions fixées permettent de ne pas avoir d'incidence significatives.	
Autoriser au sein des réservoirs forestiers, les constructions ou installations répondant aux besoins de l'exploitation forestière (pistes d'accès, espaces dédiés à l'exploitation pour la production de bois d'œuvre ou bois énergie)	Cela a déjà été démontré auparavant.	

Autoriser au sein des réservoirs forestiers, les coupes d'arbres pour l'entretien des milieux forestiers et pour l'exploitation forestière, dans le respect des enjeux écologiques	<p>Les réservoirs forestiers de la commune sont largement classés en espace boisé classé (EBC), ce qui permet la coupe ponctuelle d'arbres mais pas le défrichement.</p> <p>Les coupes d'arbres sont également limitées dans les continuités écologiques de la TV (prescriptions + OAP TVB).</p>	
Veiller à permettre le maintien ou la réintroduction des activités pastorales dans les espaces ouverts de la trame verte	Le pastoralisme est bien autorisés dans ce type de secteur, en zone A et N, dans les limites fixées notamment par le cadre applicable par le SCoT en lien avec la loi montagne.	
Protéger ou recomposer dans les PLU les éléments liés à l'eau (cours d'eau, canaux) qui sont les principaux vecteurs de diffusion de la biodiversité en zone agricole	Ces éléments sont bien protégés par le PLU, soit par un recul imposé le long des canaux et des vallons, soit par une prescription de protection de la trame verte (cours d'eau, zones humides...) très protectrice du milieu et où le principe général est l'inconstructibilité.	
Envisager la mise en œuvre d'outils de protections strictes des espaces agricoles dans ces secteurs	<p>Comme mentionné, les espaces agricoles existants sont classés en zone A, où la constructibilité est limitée, et très limitée dans les zones à enjeux environnementaux telle que Grangeneuve.</p> <p>Cela permet ainsi le développement de l'activité agricole, tout en protégeant les secteurs à forts enjeux.</p>	
Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques identifiés	Outre le classement d'une grande partie des corridors écologiques (trame verte et bleue) en zone A et N, les corridors écologiques par le SCoT et à échelle locale font l'objet d'une prescription de protection très protectrice du milieu et où le principe général est l'inconstructibilité.	
Pour les corridors situés en secteur d'urbanisation future, les projets d'urbanisation pourront être autorisés, sous réserve du [...] renforcement et/ ou de la restauration de la fonctionnalité écologique de ces espaces		
Les motifs naturels tels que les haies et les bosquets permettant le fonctionnement des corridors écologiques identifiés sont à protéger	<p>En plus de cela, une OAP thématique « trame verte et bleue » vient compléter le règlement afin de renforcer cette protection, et permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière (on notera en ce sens que le projet de PLU ne prévoit aucun projet structurant qui pourrait remettre en cause une continuité écologique). Elle prévoit entre autres (en cohérence avec le SCoT) que « les systèmes en mosaïque de boisements résiduels, linéaires arborés, haies, ... notamment au sein des zones urbanisés, soient maintenus dans un état favorable au déplacement des espèces, en particulier pour</p>	

	<i>les chiroptères, l'avifaune, et la faune terrestre. »</i>	
Les corridors peuvent être le support de mobilités douces : les cheminements doux doivent être végétalisés, sous réserve de contrainte technique	On mentionnera particulièrement en lien avec cette recommandation le projet de développer les liaisons piétonnes le long des berges du Canal de la Siagne.	
Dans les espaces des projets urbains du SCoT définis dans les parties précédentes, une réflexion sur la nature en ville et la valorisation des continuités écologiques devra être menée pour l'aménagement des zones	Le projet de PLU ne prévoit aucun « secteur de projet » (pas d'UNA, d'UNC) mais un secteur de renouvellement urbain à l'est de la zone économique du Tignet, où l'impact sur les continuités écologiques sont nuls (espace déjà artificialisé), mais où les règles du PLU en zone Ud ne pourrait que permettre un large verdissement (et désimperméabilisation) de la zone.	
Les éléments naturels remarquables (arbres, bosquets, masse végétale) présents sur les secteurs de projet doivent être préservés (via les OAP, EBC...) dans le but de garantir le « préverdissement » des zones d'extension urbaine		

#### Partie B : Préserver et restaurer les diverses composantes de la trame bleue

<p>Protéger les zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En s'appuyant sur les inventaires existants et en cours (CEN PACA pour le Département, SMIAGE) ;</li> <li>• Les zones humides sont protégées strictement de toute construction ou tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction ;</li> <li>• Des exceptions peuvent être autorisées pour les constructions d'intérêt collectif ou bien les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, pédagogique, touristique et de loisirs des espaces et des milieux, ou concourant à la protection contre les inondations, sous réserve de démontrer l'absence de solution alternative satisfaisante, l'absence d'intérêt écologique majeur de la</li> </ul>	<p>Les zones humides ont été identifiés sur la base des données existantes telles que celles citées par le SCoT</p> <p>Sur la base d'identification des zones humides, celles-ci ont fait l'objet d'une protection renforcée (protection de la trame bleue) répondant à ces principes.</p>	
--	--	--

zone et la possibilité de compenser la perte de fonctionnalité de la zone humide à raison de 150% selon une fonctionnalité écologique et environnementale équivalente		
Une étude de recensement des canaux pourrait être menée afin de compléter le réseau hydrographique connu et permettre d'assurer une protection renforcée en zone agricole au bénéfice de la qualité globale de la ressource	<p>Le SCoT n'impose pas cette étude (« pourrait ») et le projet de PLU assure par diverses règles la protection des canaux, l'amélioration de l'irrigation en zone A et N ...</p> <p>Les canaux connus sur le territoire ont été repérés.</p> <p>Une étude pourra être menée si les élus le souhaitent en dehors du PLU.</p>	
Reprendre de façon précise dans les documents d'urbanisme locaux, l'ensemble des cours d'eau pérennes et temporaires, les vallons, ainsi que leurs berges et ripisylves, afin de les protéger, de les mettre en valeur et de les remettre en bon état, pour des motifs d'ordre écologique.	<p>Les cours d'eau ont été identifiés (source : BD topo complétée par du terrain), et intégrés à la trame bleue qui est protégée par le règlement et l'OAP TVB.</p> <p>Il en va de même pour les ripisylves intégrées largement à une prescription sur la trame verte et l'OAP TVB.</p> <p>Ces éléments sont donc repérés (EIE) et protégés (pièces opposables) de manière précise.</p> <p>Les berges des vallons font aussi l'objet d'une prescription plus générale (en lien avec les risques mais qui de fait a des incidences d'un point de vue écologique).</p>	
Préserver les abords des cours d'eau, pièces d'eau et ripisylves de toute urbanisation massive afin de garantir la pérennité des continuités humides	Voir ci-dessus.	
<p>Les documents d'urbanisme veilleront à traduire la préservation des berges et des ripisylves, y compris en zones urbaines</p> <p>Dans les zones d'urbanisation future :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir des couloirs non bâtis (et végétalisés) le long des cours d'eau d'une largeur suffisante ;</li> <li>• Garantir le caractère naturel des berges dans les opérations</li> </ul>	<p>Ces entités sont bien protégées dans le projet de PLU par la mise en place de prescriptions de protection de la trame verte et bleue.</p> <p>Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble de la trame verte et bleue identifiée, y compris en zones urbaines.</p> <p>Ces éléments se retrouvent dans l'OAP TVB.</p> <p>Enfin, le PLU ne prévoit aucune zone d'urbanisation nouvelle. Il n'a donc pas à prendre en compte la deuxième prescription du SCoT (bien que les cours d'eau et les berges soient dans tous les cas protégés par le PLU).</p>	



<p>d'aménagement qui affectent un cours d'eau, les rives, les ripisylves et la circulation des eaux ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interdire toute nouvelle couverture des cours d'eau (pérenne ou temporaire) par des constructions ou aménagements autres que les ouvrages d'art voués aux déplacements (ponts, passerelles...)</li> </ul>		
--	--	--

### 1.8. Préserver les équilibres paysagers et valoriser les entrées de villes

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
<b>Partie A : Limiter l'étalement urbain et améliorer la qualité paysagère des entrées de territoire et de ville et des axes routiers</b>		
<p>Maîtriser la consommation de l'espace</p> <p>Les PLU devront évaluer cette consommation d'espaces par catégorie, et justifier leur modération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'un point de vue quantitatif, au regard des objectifs chiffrés du SCoT et des dynamiques économiques et démographiques ;</li> <li>• d'un point de vue qualitatif au regard des autres orientations du SCoT (densité, qualité de l'urbanisme, etc..)</li> </ul>	<p><i>Cela a déjà été largement démontré.</i></p>	
<p>La notion de désimperméabilisation doit apparaître au PADD</p>	<p>Cela est bien le cas, avec un PADD qui comprend l'action suivante : favoriser « [...] la désimperméabilisation des sols chaque fois que cela sera possible ».</p> <p>Les règles applicables dans chaque zone, et notamment en zone Ud en cas de renouvellement urbain, font que les futurs projets seront forcément plus vertueux en matière d'imperméabilisation des sols, ce qui conduira forcément à une désimperméabilisation de l'existant (vastes nappes de stationnement goudronnées qui seront impossibles à réaliser par exemple).</p>	
<p>Préserver les 7 grandes unités paysagères définies dans le rapport de présentation du SCoT, à la fois en maintenant les équilibres entre unités</p>	<p>Cela a déjà été largement démontré précédemment. Il sera rappelé en définitive que les différentes entités paysagères ont été repérées (espaces urbanisées par la définition de l'enveloppe urbaine, espaces agricoles en</p>	

paysagères, mais également en ne remettant pas en cause les équilibres au sein de chacune de ces unités entre les différents milieux : espaces urbanisés, espaces à dominante agricole, espaces à dominante naturelle ou boisée	se basant sur le SCoT et un travail de terrain), ayant servi de base au zonage (zone U pour les espaces urbanisés, zone A pour les zones agricoles, et N pour les espaces naturels et forestiers). Nous avons vu que le règlement, par différentes prescriptions / règles, vient protéger les espaces naturels et agricoles par un principe global d'inconstructibilité, mais également les espaces urbanisés à enjeux paysagers.	
Limiter l'étalement urbain en fixant des limites claires à l'urbanisation	Cela a déjà été démontré. Il sera rappelé que le diagnostic a permis de définir l'enveloppe urbaine, selon une méthodologie posée, et qui a servi de base à la définition des zones urbanisées (U). Le zonage vient ainsi clairement fixer des limites entre les zones déjà urbanisées et les espaces naturels, agricoles ou forestiers.	
Améliorer la qualité et la visibilité des entrées de ville	Cette action est clairement inscrite au projet de PLU : <i>« Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville dans les espaces économiques le long de la RD2562, notamment sur le Val du Tignet »</i> .	
Mettre en œuvre des coupures d'urbanisation ou des zones de transition ville/nature lorsque c'est possible	<p>Cela passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'aménagement d'un espace public paysager au cœur de la zone économique du Val du Tignet (entrée est de la commune), qui constituera une « coupure verte d'urbanisation » au sein du secteur ;</li> <li>• Le renouvellement urbain à l'est de cette même zone, qui permettrait ainsi d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville ;</li> <li>• Des règles architecturales et des abords des constructions doivent permettre d'avoir des constructions de qualité, et une amélioration du traitement des espaces non bâtis.</li> </ul>	
Miser sur la gestion des mobilités et la pacification des espaces publics pour la requalification des entrées de ville	Ces actions ont déjà été démontrées plus avant sur l'ensemble du territoire. On notera que l'entrée de ville est comprend déjà des aménagements adaptés à une pacification des modes de déplacements – trottoirs sécurisés, arrêts TC...).	
Garantir, par des aménagements adaptés, une cohabitation pacifiée des différents modes de déplacements (automobile, TC, modes actifs) notamment par un éclairage urbain de qualité, un accompagnement paysager en faveur de la réduction de la vitesse (platebandes aménagées, trottoirs...)	Le développement d'un éclairage urbain de qualité, ou les actions en faveur de la réduction de la vitesse... sont de l'ordre de politiques publiques et non du PLU (hors réglementation des éclairages publics).	

Mettre en valeur les aspects patrimoniaux et identitaires en entrée de ville/village notamment par la préservation de leur perception depuis les axes d'entrée de ville	<p>Les entrées de ville de la commune n'ont pas de caractère patrimonial ou identitaire fort (zones résidentielles diluées, ou zone économique).</p> <p>Globalement le PLU vise à protéger la qualité des paysages et du patrimoine sur le territoire. On retrouve certains de ces éléments en entrée de ville (restanques, perception des coteaux, point de vue au font de roure en entrée ouest, bâtiment protégé au Val du Tignet ...).</p>	
Garantir l'intégration urbaine et paysagère des zones et bâtiments d'activités en entrée de ville	L'intégration urbaine et paysagère est largement traitée par le PLU. En ce qui concerne spécifiquement la zone économique existante du Val du Tignet, le règlement vient cadrer les constructions (hauteur, façades, toitures, traitement paysager des abords des constructions...) pour leur bonne insertion.	
<b>Partie B : Préserver les grands paysages emblématiques du territoire et leurs perceptions</b>		
Limiter la densification des coteaux sensibles	<p>Cet objectif est repris dans le projet de PLU qui prévoit de : <i>« Maitriser en particulier l'urbanisation diffuse galopante des coteaux pour assurer la préservation de leur qualité paysagère et environnementale, en y limitant la densification en compatibilité avec les orientations du SCOT'Ouest et celles de la DTA des Alpes-Maritimes concernant « les espaces paysagers sensibles urbanisés »</i></p> <p>Ainsi, une prescription de protection des coteaux paysagers, dont les limites ont été définies selon les secteurs à enjeux identifiés par le SCoT et la DTA 06, vise à assurer leur préservation. Dans les secteurs tramés sont seulement autorisées (sous conditions) les extensions ou des annexes accolées à des constructions existantes ce qui rejoint l'objectif affiché. Cela est complété selon les enjeux connexes (réseaux, autres enjeux paysager ou patrimonial), par un sous zonage Up (CES faible, prospects importants ...), et des prescriptions plus spécifiques et contraignantes qui viennent renforcer cette logique.</p>	
Le PLU doit veiller à préserver les coteaux et les lignes de crêtes fortement perçues	Cette prescription recoupe avec la précédente. On rajoutera que les « lignes de crêtes » (ou du moins les sommets, notamment au nord-ouest) sont également protégés par leur classement en zone Np, où la constructibilité est très limitée (et le PPRif).	
Maintenir les ripisylves, les haies, alignements d'arbres remarquables	Cela a déjà été démontré précédemment.	

Assurer l'intégration paysagère des installations d'énergie renouvelable	Le règlement du PLU vient autoriser l'installation de panneaux solaires, mais vient bien cadrer leur positionnement (uniquement autorisé en toiture), leur forme (simple rectangulaire, bande horizontale), leur finition (lisse, teinte sombre, uniforme...) afin de favoriser au mieux leur intégration, ce qui devra par ailleurs être démontré au moment du permis.	
Privilégier des aménagements touristiques s'intégrant dans le paysage	Le projet de PLU ne prévoit aucun aménagement touristique en tant que tel. Les aménagements pour les sports et loisirs en zone A et N sont conditionnés au respect du paysage. La zone NI est située dans un secteur de faibles enjeux paysagers.	
Identifier les bâtiments d'intérêt patrimonial, le patrimoine vernaculaire	Le PLU identifie 9 monuments ou bâtiments à préserver au regard de leur valeur culturelle, historique ou architecturale. Ceux-ci sont identifiés dans le plan de zonage, et listés dans le règlement écrit ce dernier précisement de quelle manière le bâti en question doit être préservé.  Le PLU protège par ailleurs largement les systèmes de restanque, patrimoine agricole, ainsi que les parties anciennes de la commune (zone Ua).	
Préserver les paysages de restanques	Cela a déjà été démontré précédemment.	
Redonner une place à l'eau dans l'aménagement du territoire comme une opportunité de revalorisation paysagère et d'usages	Cela a déjà été démontré précédemment.	
Maintenir les grandes perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du paysage depuis les voiries structurantes	Sur le territoire du Tignet, la RD 2562 est considérée comme une voirie structurante.  Le projet de PLU prévoit de : « Maintenir les perspectives visuelles sur le grand paysage le long de la RD2562, en amont de la Font du Roure » et de « Préserver la qualité paysagère le long de la RD13, classée route touristique ».  Différents outils permettent la mise en œuvre de ces actions : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une constructibilité limitée des espaces agricoles, naturels et forestiers ;</li> <li>• Le classement en zone Up / Up1 d'une grande partie des espaces urbanisés dans laquelle la constructibilité est limitée, et plus globalement une constructibilité limitée à l'échelle de la commune ;</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une prescription des coteaux paysagers où aucune nouvelle construction n'est autorisée ;</li> <li>• Des protections plus ponctuelles des restanques / oliviers, espaces boisés classés... ;</li> <li>• Des règles (hauteur, architecture...) visant à ce que les constructions soient insérées au contexte paysager...</li> <li>• Une zone agricole couplée à une protection du coteau sur le point de vue spécifique repéré à la Font du Roure.</li> </ul>	
Éviter le développement urbain linéaire le long des voiries hors agglomération	<p>Cela se recoupe avec les principes mêmes de la loi montagne, qui intègre le principe de continuité de l'urbanisation aux « bourgs, villages, hameaux, groupes de construction traditionnelles et d'habitation existants », plutôt que de poursuivre l'étalement linéaire.</p> <p>Le projet de PLU est bien compatible avec la loi Montagne (qui a été interprétée dans le rapport de présentation, et a notamment servi de base à l'identification de l'enveloppe urbaine et de fait des zones urbaines).</p> <p>Ainsi, les zones urbaines n'intègrent que les zones déjà urbanisées du territoire. Aucune nouvelle urbanisation linéaire le long des voies n'est donc possible.</p>	
Définir les conditions d'intégration des constructions sur les espaces agricoles dans leur PLU	<p>Le projet de PLU prévoit « <i>de favoriser des constructions adaptées au caractère architectural communal, en prenant en compte spécifiquement l'intégration du bâti agricole.</i> »</p> <p>Plus précisément, le projet ne permet pas la construction de bâti agricole en zone naturelle. Dans les zones où les bâtiments agricoles sont autorisés, zones agricoles A, Aha, Ap, et Ag, le règlement établit des règles spécifiques afin de favoriser leur intégration : éviter des bâtiments trop hauts, proposer des matériaux et des couleurs adaptés à l'environnement bâti et naturel, s'implanter dans la topographie du site, réaliser un aménagement paysager aux abords des constructions...</p>	
Les espaces forestiers du PLU sont classés en zones naturelles avec éventuellement des prescriptions particulières au regard de leur intérêt paysager	Comme cela a déjà été démontré, le PLU classe bien en zone naturelle les espaces forestiers, et protège certains espaces par un classement en espace boisé classé en raison des enjeux. Les EBC sont adaptés autour des pistes existantes pour permettre leur entretien... et comme déjà mentionné, le code forestier (nouveau) dans son article L341-2 prévoit que :	
Le PLU garantit la vocation forestière des espaces à conserver, par exemple en		

délimitant des Espaces Boisés Classés du fait de forts enjeux écologiques, paysagers et/ou sociaux. Le classement en Espaces Boisés Classés doit être instauré sous réserve qu'il n'entrave pas la gestion des espaces boisés notamment la défense contre l'incendie et la mise en œuvre de plan de gestion ou le développement de la filière bois	<p>« I.-Ne constituent pas un défrichement :</p> <p>[...] 4° Un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection ou de préserver ou restaurer des milieux naturels, sous réserve que ces équipements ou ces actions de préservation ou de restauration ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables [...] ».</p> <p>Un classement EBC est donc indépendant de la protection de ces espaces, incluant la défense incendie.</p>	
La cartographie du SCoT concernant les paysages identifie un point de vue, le long de la RD 2562, en amont de la Font du Roure pour lequel il préconise de « maintenir les perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du territoire »	Le point de vue identifié par le SCoT est situé au niveau d'une zone ouverte, qui est entièrement classée en zone agricole (Aha), dont la constructibilité est donc limitée à l'agriculture, mais qui en plus est largement concernée par la protection paysagère des coteaux et donc de ce fait inconstructible. Cela rejoint donc bien l'objectif fixé par le SCoT.	
<b>Partie C : Améliorer la qualité paysagère des espaces urbains et périurbains</b>		
Préserver les cônes de vue vers les silhouettes emblématiques des villages	La compatibilité du PLU avec ces points a déjà été démontrée précédemment.	
Valoriser les tissus urbains « traditionnels »		
Garantir une bonne insertion des constructions à la trame urbaine historique		
Ne pas créer de rupture dans les continuités naturelles ou agricoles		
Intégrer le concept de nature en ville	Ce concept est bien intégré au projet qui prévoit de : « <i>Maintenir et favoriser la biodiversité et <b>la nature en ville</b> en imposant, en cohérence avec les problématiques de risques, un important coefficient de végétalisation dans les constructions situées dans les secteurs d'urbanisation diffuse</i> », ce qui est traduit dans le règlement de manière très précise et ambitieuse.	
Préserver / valoriser les points de vue sur les grands paysages	La compatibilité du PLU avec ces points a déjà été démontrée précédemment.	
Garantir le maintien des silhouettes paysagères des villages		

Ne pas accentuer la dilution des paysages d'entrées de ville		
A l'extérieur des limites d'urbanisation, les zones d'habitat peu dense et diffus n'ont pas vocation à connaître le développement supplémentaire. Elles sont confortées dans leurs périmètres et leurs volumes actuels. Le PLU doit intégrer des règles permettant d'inscrire ces espaces dans une continuité paysagère avec les espaces agricoles et naturels environnants.	<p>Comme déjà précisé, le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation, sur les zones d'habitat peu dense et diffus et plus globalement sur l'ensemble du territoire. La seule extension est un « coup parti », à savoir qu'un permis a déjà été accordé sur un secteur d'extension aux Veyans, et ne peut plus être maîtrisé par la commune dans le cadre de la révision générale du PLU.</p> <p>On notera que le PLU intègre des règles permettant d'inscrire l'urbanisation dans le contexte paysager existant, ce qui passe notamment par une urbanisation limitée, le classement des espaces agricoles en zone A et naturels et forestiers en zone N, des règles différenciées selon les zones d'urbanisation avec des règles spécifiques sur le traitement des abords des constructions, le taux de végétalisation, les matériaux à utiliser pour les clôtures...</p>	

### 1.9. Les orientations en matière de prévention des risques et nuisances

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
<b>Partie A : Intégrer le risque inondation et submersion dans l'ensemble des réflexions</b>		
La prise en compte des aléas inondation est encouragée	<p>Le niveau de connaissance sur le risque inondation n'a pas conduit à la mise en place d'une prescription de protection comme il a pu être fait pour d'autres risques.</p> <p>La réflexion sur le projet a toutefois introduit ce paramètre.</p> <p>On notera également que le règlement impose un recul des constructions de 15 m par rapport aux vallons dans les zones U, et de 20 m dans les zones A et N.</p>	
Le PLU peut améliorer la connaissance du système hydraulique (canaux, valons) par l'établissement d'un inventaire	<p>Ceci ne revêt aucune obligation et ce n'est pas vraiment la vocation d'un PLU (document déjà complexe) que de porter ce type d'études.</p> <p>Toutes les études connues sur le risque inondation sont intégrées dans le PLU. Se pose d'ailleurs la question de savoir en quoi la connaissance de ce système (hydrographique éventuellement ? Mais ce n'est pas parce qu'il y a un cours d'eau qu'il y a un risque) à</p>	

	l'échelle d'un PLU permettrait d'intégrer le risque.	
La commune peut s'engager à réduire la vulnérabilité des zones déjà urbanisées dans le cadre de projet de renouvellement urbain	<p>Le PLU s'engage à prendre les risques connus, que ce soit en renouvellement urbain ou ailleurs, ce qui est une obligation légale et non un engagement.</p> <p>Le travail global sur le PLU, notamment en matière d'imperméabilisation des sols, de gestions des eaux pluviales ... doit permettre de mieux gérer les ruissellements ce qui est un enjeu majeur pour l'ensemble du territoire (approche qui dépasse le Tignet).</p>	
Les actions des PAPI et schémas directeurs pluviaux devront être prises en compte dans les réflexions d'aménagement des communes	<p>La commune n'est pas concernée par un schéma directeur pluvial, mais par deux PAPI, dont un en cours, qui prévoit de réfléchir à long terme sur une restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, suite au constat d'une forte dégradation physique des cours d'eau du bassin versant de la Siagne et d'une perturbation du fonctionnement des inondations.</p> <p>Ce PAPI est bien pris en compte dans le projet de PLU, qui comme déjà mentionné, prévoit de protéger la trame bleue (cours d'eau dont la Siagne, zones humides) ainsi que les vallons, et prévoit une meilleure gestion des ruissellements pluviaux, ce qui pourrait permettre une « restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques ». Des actions publiques pourront être mises en place en complément du PLU, qui n'est pas l'outil adapté pour un « restauration » mais bien pour une « protection ».</p>	
Favoriser un ralentissement des ruissellements	Le PLU prévoit bien de mieux gérer les ruissellements pluviaux, par différentes actions, telles que limiter l'imperméabilisation des sols, imposer une gestion des eaux à la parcelle (dont un principe rétroactif en cas de nouvelle imperméabilisation sur un terrain), renforcer les capacités de stockage des eaux pluviales, conserver des systèmes de restanques, favoriser la désimperméabilisation des sols... Cela participe de ralentir les ruissellements pluviaux.	
Édicter des zones d'expansion de crues et des marges de recul par rapport à l'axe des vallons	Le projet de PLU impose bien une marge de recul pour les constructions, en particulier autour des vallons, et nonobstant les règles applicables à chaque zone, puisqu'aucun PPR n'existe sur le territoire concernant les risques inondation, ravinement, torrentiel ... Cela est un principe de précaution pour la sécurité des populations face au risque inondation (y compris les crues).	



L'aménagement des cours d'eau en vue de limiter le risque inondation doit se faire dans le respect de la biodiversité et des continuités écologiques	Les prescriptions concernant la protection de la TB et l'OAP TVB intègrent bien ces questions.	
Favoriser la gestion des eaux pluviales à la source	<p>Comme déjà mentionné, le PLU prévoit différentes actions permettant de gérer les eaux pluviales à la source, à la parcelle, au plus près de là où elle tombe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En limitant l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>• En imposant une gestion des eaux à la parcelle, et notamment par des capacités de stockage des eaux pluviales ;</li> <li>• En conservant / reconstituant au maximum les systèmes en restanques ;</li> <li>• En favorisant la désimperméabilisation des sols chaque fois que cela sera possible.</li> </ul> <p>Cela permet ainsi de limiter le ruissellement de l'eau de pluie.</p>	
Conditionner l'évolution du tissu bâti à la réalisation d'ouvrages de rétention pluviale aux dimensions suffisantes par rapport aux besoins du projet	Le projet de PLU prévoit une urbanisation très limitée (40 à 50 logements nouveaux d'ici 2031) qui, couplée à une gestion des eaux pluviales à la source (voir ci-avant), permet une action très forte sur ces questions, et potentiellement une amélioration de la situation actuelle.	
Favoriser les techniques alternatives permettant la rétention et l'infiltration de l'eau pluviale	Les solutions techniques ne sont pas limitées par le PLU. Les projets pourront donc mettre en œuvre des solutions alternatives.	
Inciter à la rétention et à la valorisation des eaux de pluie sur la parcelle tout en préservant la qualité des eaux dans les zones d'alimentation des captages d'eau potable	<p>Concernant l'incitation à la rétention, le PLU prévoit dans la plupart des zones d'imposer une rétention des eaux pluviales très importante d'une capacité d'au moins 80 l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées, mais aussi de réaliser cette rétention pour l'ensemble de la construction en cas de surfaces imperméabilisées nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> (volonté d'améliorer la situation).</p> <p>Concernant la valorisation des eaux de pluie sur la parcelle, le projet de PLU impose bien une gestion des eaux à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel, ce qui permet potentiellement de réutiliser cette eau en arrosage par exemple, ou pour nettoyer la voiture ...</p> <p>Enfin, les « captages » d'eau potable sont bien protégés, puisque les deux présents sur la commune (Retenue de Tanneron et prise d'eau des Veyans) font l'objet d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU, générant des contraintes qui doivent être respectées.</p>	

Inscrire dans les zones sensibles des emprises au sol de construction faibles et imposer une part élevée d'espaces non artificialisés et végétalisés	C'est l'un des principes au cœur des choix de la commune en matière de constructibilité, que ce soit dans les zones Up/Up1 largement inconstructibles notamment du fait de ces problématiques, mais aussi en zone Uc où les CES restent cohérents avec des pourcentages d'espaces verts importants et un coefficient d'imperméabilisation faible.	
Inciter aux aménagements perpendiculaires à la pente et limiter le défrichement dans le but notamment de réduire la vitesse de ruissellement	Le projet de PLU est très prescriptif concernant la gestion des eaux pluviales et de fait pour la gestion des ruissellements.  De nombreux éléments participent de cette logique, à commencer par une végétalisation très forte des terrains qui est demandée (et objet de protection), des EBC sur les secteurs de colline qui interdisent de fait le défrichement, le maintien des restanques et une intégration des constructions à la pente qui nécessite ce type d'aménagement en terrasse (donc des aménagements perpendiculaires à la pente ...), une gestion des eaux imposée à la parcelle.	
Les OAP des PLU peuvent proposer un volet spécifique à la gestion du risque inondation et à la limitation du ruissellement	Il n'y a pas d'OAP sectorielle sur le PLU.  La partie réglementaire du PLU permet une gestion très fine de ces questions, que les élus souhaitent établir dans une logique de conformité. Une OAP n'était donc pas le bon outil ici.	
Engager ces principes de gestion de l'eau pluviale pour le bâti existant	Un PLU ne peut rien imposer à du bâti existant, sauf à ce que celui-ci évolue. Néanmoins, en matière de gestion des eaux pluviales, le PLU prévoit bien un principe de rétroactivité en cas de nouveau projet.	
Encourager à une meilleure gestion du ruissellement	La compatibilité avec ce point a déjà été démontrée.	
<b>Partie B : Renforcer la protection du territoire face à l'intégralité des autres risques</b>		
Intégrer un rappel aux obligations légales de débroussaillage (OLD)	Le règlement du PLU rappelle bien l'obligation légale de débroussaillage, et renvoie à ce document qui est annexé au PLU.	
Le PLU peut envisager des marges de recul supplémentaires par rapport aux massifs forestiers en sus des obligations des PPRif	Ceci n'est pas une obligation, et le PLU ne prévoit aucun développement à proximité des zones rouges du PPRif.	
Prévoir et autoriser l'ensemble des aménagements nécessaires à la défense incendie	Le PPRif, qui autorise les aménagements nécessaires à la défense incendie, s'applique de fait sur le territoire.  Il est également autorisé dans les dispositions particulières du PLU les dispositifs de protection contre les risques naturels, nonobstant les règles applicables à chaque zone.	

La préservation ou le développement des zones agricoles comme espace tampon devra être favorisé	Il a déjà été démontré précédemment que le PLU permettait de préserver et de développer les zones agricoles pour différentes raisons (maintien et développement de l'activité pour sa fonction économique, préservation des paysages, maintien des continuités écologiques et donc pour leur rôle de « tampon »). Le pastoralisme permet aussi l'entretien des massifs forestiers.	
Intégrer le risque mouvement de terrain (reconnaitre la végétation comme vecteur de limitation du risque mouvement de terrain ; Exclure des zones de risque fort connues l'augmentation de l'exposition des biens et des personnes, notamment en gelant les secteurs les plus exposés aux glissements et mouvements de terrain ; Informer et faire prendre les dispositions nécessaires dans les opérations d'aménagement et les autorisations d'urbanisme concernant le risque sensible des retraits et gonflements des argiles face auquel le territoire est confronté, et les parades nécessaires à envisager ; Intégrer le risque sismique dans la construction nouvelle, la mise en œuvre des ouvrages publics, le suivi des infrastructures nouvelles et ses incidences potentielles)	<p>Concernant le risque mouvement de terrain : Des prescriptions « zone non aedificandi » sont mise en place dans le PLU (zonage + règlement écrit) en lien avec les cartes de risques à disposition, et dans la continuité du PLU actuellement opposable.</p> <p>Le règlement rappelle que la commune est située en zone de sismicité modérée et que les dispositions prévues notamment par le code de l'habitation et de la construction devront être respectées.</p> <p>En outre, le PLU prend bien en compte le risque de retrait-gonflement des argiles, en imposant notamment la réalisation d'étude de sol pour mouvement de terrain, avant d'autoriser les constructions, et en proposant d'adapter la végétation à ce risque. Cet aléa est reporté sur le zonage.</p>	
<b>Partie C : Assurer la qualité du cadre de vie grâce à la réduction de la pollution de l'air et des nuisances sonores</b>		
Réduire la pollution de l'air en particulier dans les zones d'habitat pour assurer la santé des habitants	<p>Le projet permet bien dans son ensemble de limiter la pollution de l'air, ce qui est notamment démontré par la suite, dans le chapitre dédié à la prise en compte du PCET Ouest 06.</p> <p>Le projet de PLU prévoit de limiter drastiquement la consommation d'espaces et de manière corrélée, de limiter le nombre de nouveaux habitants sur la commune à l'échéance du PLU. Cela permettra de contrôler les flux sur la commune, et en particulier les déplacements routiers qui sont sources de pollution de l'air et participent sur le long terme au réchauffement climatique.</p> <p>Comme vu précédemment, le PADD inscrit différentes actions afin de favoriser les</p>	

	<p>déplacements alternatifs à la voiture individuelle (déplacements doux, transports en commun), ce qui permettrait également de limiter les émissions polluantes, en plus de réduire les flux routiers sur la RD 2562 aujourd'hui saturée.</p> <p>Le projet de PLU prévoit de préserver les espaces naturels, agricoles, et forestiers, qui participent à la réduction du carbone atmosphérique, à l'amélioration de la qualité de l'air...</p> <p>La commune souhaite également favoriser la nature en ville qui, en plus de participer à la bonne qualité de vie, constituent des espaces de respiration au sein d'un territoire fortement artificialisé.</p>	
Veiller à la limitation des nuisances sonores et à l'exposition des logements à ces nuisances	<p>Cette problématique est bien prise en compte dans le PLU qui prévoit de « Limiter les nuisances et les pollutions [...] », ce qui est traduit dans les pièces opposables.</p> <p>L'arrêté préfectoral concernant les nuisances sonores le long de la RD2562 est bien intégré au règlement (zonage et règlement écrit) et annexé.</p>	

#### 1.10. Améliorer la gestion des déchets et permettre la mise en place d'une économie circulaire

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
<p>Prévoir les espaces dédiés à la collecte des déchets</p> <p>Améliorer les conditions de collecte (largeur de voirie, aires de retournement...)</p> <p>Prévoir une mise à disposition du foncier nécessaire dans le cadre des opérations d'aménagement (par exemple à travers les OAP)</p> <p>Le PLU doit permettre de mettre en place les outils traduisant les politiques régionales sur le développement d'outil de traitement à l'échelle intercommunale</p>	<p>La commune n'est pas en charge de la gestion des déchets, qui est une compétence intercommunale.</p> <p>Ainsi, la commune prévoit d'accompagner les politiques communautaires visant la réduction de la production des déchets verts et ménagers, et ce en permettant la réalisation des équipements permettant leur gestion.</p> <p>En outre, le règlement prévoit dans la plupart des zones des largeurs de voies minimales qui permettent le déplacement des véhicules de collecte des déchets : « Il est imposé pour les voies en impasse de plus de 15.00 m de longueur, dans leur partie terminale, une aire de retournement ou « T » de retournement réglementaire, permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics</p>	



	<p>de collecte des déchets de faire demi-tour (15.00 m de diamètre minimum). »</p> <p>Le projet de PLU ne comprend aucune OAP « sectorielle » dans laquelle pourrait être prévue une emprise dédiée à la collecte des déchets.</p>	
--	--	--

### 1.11. Préserver la ressource en eau : assurer sa qualité et maîtriser les besoins

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
<b>Partie A : Assurer la qualité et la quantité de l'eau sur l'ensemble du territoire</b>		
<p>Protéger au moyen de servitudes d'utilités publiques les périmètres de captage et assurer une maîtrise foncière sur les périmètres de captage présents et à venir, afin d'assurer la compatibilité des usages</p> <p>Le PLU peut en sus protéger les captages lorsque la SUP n'est pas en place. Ils ne pourront par contre pas anticiper des études non existantes</p> <p>Des zones de sauvegarde de la ressource pour l'alimentation en eau sont en cours de définition et doivent être intégrées au fur et à mesure de l'avancée des études dans les documents d'urbanisme</p>	<p>Un PLU n'a pas vocation à mettre en place des servitudes d'utilité publique (SUP). Il doit par contre les annexer, ce qui a bien été fait pour les SUP existantes concernant les captages présents sur la commune.</p> <p>Aucun autre captage non concerné par une SUP existe sur la commune, ni zones de sauvegarde de la ressource pour l'alimentation en eau.</p>	
<p>Le PLU doit permettre l'entretien et l'évolution des STEP existantes</p>	<p>Aucune station d'épuration n'existe sur la commune du Tignet.</p>	
<p>Les développements urbains devront se faire selon les capacités des équipements existants ou futurs</p>	<p>Le développement urbain très limité (40 à 45 logements, dont ¾ ont fait l'objet de permis déjà accordés et où le projet a été évalué au regard de la capacité des réseaux), et plus limité que ce que ne prévoit le SCoT, vise à ne pas aggraver la situation actuelle en termes de préservation de la qualité et de la quantité de l'eau sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Ce développement est bien plus maîtrisé que ce que ne le prévoit le SCoT.</p> <p>Le rapport de présentation démontre la suffisance des réseaux.</p>	

	En outre, dans le zonage, la localisation des zones urbaines permet d'assurer la desserte sans coûts démesurés pour la commune.	
Favoriser le raccordement des projets urbains à l'assainissement collectif	Le PLU prévoit bien que toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'assainissement individuel est autorisé dans certaines zones, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif. Dans ce dernier cas, le PLU fait bien un rappel au SPANC : « [...] En l'absence de réseau public d'assainissement « eaux usées », l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif. ».	
Mettre en conformité l'utilisation de l'assainissement non collectif des eaux usées vis à vis des exigences du SPANC		
Partie B : Maitriser les besoins en eau et adapter la croissance à la ressource		
Démontrer la suffisance de la ressource en eau	Cette démonstration a bien été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale.	

### 1.12. Viser la sobriété énergétique et augmenter la production d'énergie renouvelable

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
<p>Limitier les besoins énergétiques liés aux déplacements en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favorisant la mixité fonctionnelle ;</li> <li>Priorisant l'urbanisation dans les espaces desservis (ou qu'ils le seront) par les transports en commun à haut niveau de service ;</li> <li>Maillant le territoire de bornes de recharge électrique et en favorisant l'auto-partage. Est mise en exergue le besoin d'établir, en conséquence, un schéma de recensement des bornes, en parallèle de la limitation du besoin en déplacement, promouvoir l'utilisation de carburant à moindre impact environnemental</li> </ul>	<p>Les deux premiers points ont déjà été démontrés dans les parties précédentes.</p> <p>En ce qui concerne les bornes de recharge électrique, celles-ci sont bien repérées dans le diagnostic territorial.</p> <p>En outre, le PLU prévoit de « Favoriser l'utilisation des véhicules électriques par l'accroissement du nombre de bornes de recharge écomobilités, y compris dans le parc privé ». Ainsi, le projet de PLU autorise l'installation de bornes sur tout le territoire (notamment dans le cadre de l'espace de covoiturage/espace multimodal envisagé sur l'Istre) et le règlement prévoit un allègement des règles de stationnement lors de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage (réduction de 15 % minimum de l'aire de stationnement) sur la base du L151-31 du code de l'urbanisme.</p>	
Prévoir et assurer la réhabilitation énergétique de 50 % du parc de logements anciens (construits avant 1975)		

à horizon 2050 en réalisant des réhabilitations de niveau réglementaire BBC Énergétique Rénovation ou de niveau passif. L'effort en matière de réhabilitation énergétique devra également porter sur le parc d'équipements publics et bâtiments tertiaires	Le projet de PLU vise bien à promouvoir un urbanisme durable, ce qui passe notamment par l'incitation :	
Promouvoir des opérations d'aménagement à haute qualité environnementale sur les projets urbains structurants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au développement de constructions dites durables et de systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables (y compris pour les équipements publics, bâtiments tertiaires...);</li> <li>• A la rénovation, voire au renouvellement urbain, et à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.</li> </ul> <p>Cela est notamment traduit par la mise en place de bonus pour les constructions passives, et de règles très spécifiques visant à favoriser un renouvellement ou une réhabilitation y compris dans les secteurs protégés.</p> <p>On notera que le PLU ne prévoit pas de « projet urbain structurant » nécessitant d'imposer le développement des énergies alternatives ou une neutralité carbone.</p>	
Encourager la présence du végétal en ville pour agir contre les îlots de chaleur urbaine.	La compatibilité du PLU avec ce point a déjà été démontrée.	
Le développement des énergies renouvelables doit se faire prioritairement sur des espaces anthropisés et dans le respect de la qualité de l'air avec pour objectif la valorisation des surfaces bâties existantes pour le déploiement des solutions de production d'énergies durables	Le projet de PLU ne prévoit pas le développement des énergies renouvelables sur des espaces non anthropisés, puisque les panneaux solaires ne sont autorisés qu'en toiture (valorisant dont les surfaces bâties).	
Favoriser la production d'énergie renouvelable locale	La valorisation énergétique des eaux usées n'est pas interdite par le PLU, qui relève plutôt d'initiatives publiques (notamment intercommunales).	
Développer la valorisation énergétique des eaux usées		
Les PLU pourront se doter progressivement d'une OAP thématique "transition énergétique" pour permettre une traduction pré-opérationnelle des objectifs du SRCAE, du PCAET et pour afficher les ambitions communales en matière de production d'énergie	<p>Il n'y a aucune obligation légale.</p> <p>Rappelons que les pièces opposables du PLU ont vocation à servir à l'instruction des autorisations d'urbanisme, et qu'elles doivent donc avoir une capacité à être traduites de manière concrète. Ce n'est pas ce qui semble être demandé ici (afficher les ambitions communales).</p> <p>Le règlement proposé, et le projet de territoire notamment en matière de déplacement,</p>	

	offrent par contre une vraie perspective en terme d'opposabilité.	
Etudier les possibilités d'utilisation de l'énergie/chaaleur fatale	Des études pourront être menées sur ces sujets (pas de thalassothermie sur le territoire), et le PLU n'empêche pas la mise en œuvre de ce type de projet dans l'ensemble des zones U.	
Étudier la possibilité de développement de la géothermie, la thalassothermie en portant une attention particulière à la qualité des milieux aquatiques		
Mettre à profit les ressources en bois et la filière bois-énergie en place sur le territoire, dans le respect et le contrôle de l'impact sur l'environnement	La compatibilité avec ce point a déjà été démontrée précédemment.	
Miser sur le potentiel solaire du territoire et encourager l'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur les toitures et la création d'unités productives sur les sites déjà anthropisés. L'installation de panneaux solaires sur les toitures pourra notamment être encouragée sur les bâtiments pastoraux isolés (abris pastoraux, cabanes d'alpage, bergeries,) ne bénéficiant pas du raccordement aux réseaux	La compatibilité avec ce point a déjà été démontrée précédemment.  On précisera que l'installation de panneaux solaires en toitures est autorisée sur l'ensemble des zones, y compris en zone naturelle où sont autorisés les « bâtiments pastoraux isolés ».	
Accompagner la mise en œuvre du PCAET	Le PLU doit démontrer sa compatibilité avec le PCET (PCAET en cours d'élaboration mais non approuvé) – voir la partie 3 suivante.	

### 1.13. Principes de mise en valeur de la mer et du littoral et modalités d'application de la loi littoral

**Le Tignet n'est pas concerné par cette partie. La compatibilité du PLU avec les principes de « mise en valeur de la mer et du littoral et modalités d'application de la loi littoral » n'a donc pas à être démontrée.**

### 1.14. Principes de mise en valeur de la montagne et mise en œuvre des unités touristiques nouvelles

Prescriptions du SCoT'Ouest	Projet de PLU	Compatibilité
Préserver le « grand cadre paysager » (comprenant les Gorges de la Siagne) dans lequel ne sont admis que les travaux de construction,	Les espaces compris dans le « grand cadre paysager » sont classés dans le projet de PLU en zone Ap pour les zones agricoles et Np pour les zones naturelles. Le règlement y traduit les	



d'aménagement et les installations liés aux infrastructures d'intérêt général, ainsi que les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou de loisirs de pleine nature	prescriptions du SCoT'Ouest (voir notamment les justifications du règlement sur ces points).  Sur l'ensemble de ces éléments et des éléments suivants, un rapport de compatibilité est bien respecté, prenant en compte que ces prescriptions sont un copier/coller de la DTA, document datant d'il y a 20 ans, réalisé sous une ancienne codification, avec parfois même quelques incohérences internes du SCoT.	
Dans les vieux villages, le patrimoine bâti doit être sauvegardé et amélioré et les caractéristiques architecturales et volumétriques seront prises en compte dans tout aménagement nouveau	La cartographie de la Loi Montagne du SCoT n'identifie aucun « centre ancien » sur la commune du Tignet.  Le SCoT prévoit toutefois que : <i>« Pour les espaces non cartographiés, les documents d'urbanismes locaux devront les identifier et assurer leur protection, conformément aux dispositions applicables qui suivent. »</i>  Ainsi, 3 centres anciens (ou « vieux villages ») sont identifiés sur la commune du Tignet, et protégés par un classement en zone Ua dont le règlement prévoit des règles adaptées à la préservation de leur caractère architectural particulier et à préserver.	
Les olivaias, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une préservation au titre de l'économie agricole, doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection : les constructions, lorsqu'elles sont admises, doivent être implantées de manière à limiter le nombre d'oliviers qu'il est nécessaire de supprimer ou de transplanter	Les restanques et oliviers sont largement protégés à travers l'ensemble des zones du PLU, et de certaines prescriptions.  C'est l'un des principes de base du projet de territoire.	
La structure des restanques et murs de pierre sèche qui sculptent les versants doit rester prédominante dans la perception du paysage		
Préserver les terres agricoles et pastorales (actuellement utilisées et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux ; ainsi que celles dont l'abandon n'a pas modifié leur vocation initiale et qui peuvent être mises en valeur)	La compatibilité avec ce point a déjà été démontrée précédemment.	
Les terres agricoles du domaine de Grangeneuve peuvent	Comme déjà vu précédemment, les terres agricoles de Grangeneuve font l'objet d'un	

<p>figurer parmi les espaces, paysages et milieux les plus remarquables ou caractéristiques du patrimoine culturel et montagnard. Lorsque ces espaces sont situés dans des espaces naturels à forte valeur patrimoniale, les constructions ou installations indispensables pour assurer la gestion agricole, doivent tenir compte de cette valeur. Ne peuvent y être admises que les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, oléicoles et pastorales mettant en valeur au moins une unité de référence au sens de l'article L 312-5 du code rural.</p>	<p>classement spécifique (zone Ag). Le règlement y traduit les prescriptions du SCoT'Ouest (<i>voir notamment les justifications du règlement sur ces points</i>).</p> <p>Ainsi, les destinations autorisées sont compatibles avec le SCoT, permettant notamment la <b>protection de ce secteur tout en permettant sa mise en valeur</b> (autre prescription du SCoT, dans un encart spécifique, difficilement compatible avec ces prescriptions très strictes).</p>	
<p>Les espaces naturels et forestiers qui traduisent les principaux objectifs de protection et définissent la limite de l'étalement urbain, ne doivent recevoir aucune urbanisation nouvelle.</p> <p>Dans les espaces naturels du SCoT peuvent y être admis : les aménagements liés à la gestion pastorale ou forestière ou à leur mise en valeur pour le tourisme et les loisirs, ainsi que les infrastructures et équipements d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces</p>	<p>Comme vu précédemment, le projet de PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation sur des espaces naturels et forestiers.</p> <p>Le règlement, dans les zones N et Np, y traduit les prescriptions du SCoT'Ouest (<i>voir notamment les justifications du règlement sur ces points</i>).</p>	
<p>Dans ces espaces naturels, en dehors des espaces, paysages et milieux les plus remarquables au titre de la loi montagne pour lesquels sont précisés les modalités d'application au paragraphe A.2.1 susmentionné, les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées, selon L122- 10 du CU. Sont admis dans ces espaces : le confortement des hameaux, des groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants,</p>		

l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, des aménagements touristiques compatibles avec la vocation naturelle de ces espaces, ainsi que la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces		
Protéger les espaces naturels sensibles	Les « espaces paysagers sensibles » identifiés sur la cartographie Loi Montagne du SCoT ont été reportés dans le zonage du PLU. Ils font bien l'objet d'une prescription de protection. Ces espaces ne sont pas constructibles (hors extensions et annexes accolées à la construction existante et limitées en nombre et en superficie).	
Définition des unités touristiques	Le Tignet n'est pas concerné par des projets de type UTN et n'a pas à démontrer sa compatibilité avec les éléments cités dans le SCoT.	

### 1.15. Focus territoire / schéma d'aménagement de la basse vallée de la Siagne

**Le Tignet n'est pas concerné par cette partie. La compatibilité du PLU avec les principes ce focus n'a donc pas à être démontrée.**

## 2. Compatibilité du PLU avec le plan local de l'habitat (PLH)

**Méthodologie** : L'analyse du PLH réalisée dans le diagnostic est reprise ci-dessous. Les éléments de justifications complémentaires à apporter suite au projet de PLU présenté apparaissent **en bleu**.

La communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG) a retenu un scénario prospectif pour le PLH « visant à l'optimisation des potentiels fonciers au service d'une production amplifiée et diversifiée en produits ». Ce scénario se traduit par une **augmentation significative du rythme de construction de logements**, pour passer d'une moyenne de 550 logements / an (sur 2007-2012) ou 600 logements sur la période longue (1999-2012) à près de 760 logements / an sur la période 2017-2022 du PLH.

[...]

Les objectifs du PLH pour la commune du Tignet pour la période 2017-2022 sont les suivants :

- Objectifs globaux de production de logements : 180 unités, soit 30 par an.
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux et conventionnés : 25 unités, soit 4 par an et 14% de la production globale.

### OBJECTIFS EN LOGEMENTS SOCIAUX DES COMMUNES NON ENCORE CONCERNEES PAR LES OBLIGATIONS SRU - POTENTIELLEMENT PROCHAINEMENT CONCERNEES :

	Population 2013 (INSEE)	Objectifs globaux 2017-2022	Indice de construction 2017-2022	Objectifs PLH logements locatifs sociaux et conventionnés 2017-2022	Taux de LLS la dans construction	Objectifs SRU pour 2017- 2022 (estimations)	Tx d'atteinte des objectifs SRU
Auribeau-sur-Siagne	3 106	170	9,1	90	53%	226	40%
Saint-Vallier-de-Thiery	3 480	125	6,0	70	56%	151	46%
Le Tignet	3 267	180	9,2	25	14%	142	18%
<b>Total communes bientôt SRU</b>	<b>9 853</b>	<b>475</b>	<b>8,0</b>	<b>185</b>	<b>39%</b>	<b>519</b>	<b>36%</b>

Il est à noter que le **PLH se base sur le passage à venir de la commune au-dessus des 3500 habitants**. Cependant, ce **rythme de croissance ne correspond pas aux objectifs du SCoT (approuvé postérieurement, et avec lequel le PLH doit être en compatibilité) puisque le PLH prévoit un rythme de croissance à minima 2 à 3 fois supérieur à celui prévu pour Le Tignet, ni à la réalité territoriale** de ces dernières années, où la population a en fait stagné (l'INSEE a revu totalement ses prospectives sur la commune).

Dans ce contexte, le PLH même prorogé, semble difficilement applicable au territoire du Tignet car se heurtant dans un rapport de compatibilité aux prescriptions du SCoT, document de rang supérieur. **La production de logements prévue par le PLU du Tignet s'appuiera donc sur la prescription du SCoT'Ouest et non sur le PLH prorogé. La production de logements prévue par le PLU a bien été démontrée au regard du SCoT'Ouest dans la partie précédente.**

Concernant la production de logements sociaux, le PLH avait clairement exprimé la volonté d'anticiper le passage du Tignet au-dessus du seuil SRU en cours de période, ce qui expliquait la production de logements sociaux envisagés. Ces logements prévus sur la période 2017-2022 ont été réalisés et aujourd'hui la situation du Tignet n'est plus celle d'une commune allant dépasser le seuil SRU, ce qui pose la question de prolonger les objectifs du PLH en la matière pour 2 ans, ceci ne répondant en fait pas à la logique défendue par le PLH. Par ailleurs, en matière de compatibilité SCoT, Le Tignet n'est pas situé dans les principales centralités de développement et est concernée très directement par le focus concernant la saturation de



la RD2562, ce qui semble là encore peu compatible avec le développement spécifique de logements pour actifs. **Au regard de ces éléments, on considérera donc que le PLU du Tignet n'a pas à prolonger la dynamique de création de logements sociaux, ayant déjà répondu dans un rapport aux objectifs du PLH 2017-2022, ce qui va totalement rester dans le cadre de la compatibilité pour les 2 prochaines années.**

**Sur la temporalité SCoT, le PLU du Tignet pourra tout à fait intégrer le futur PLH, et éventuellement des objectifs de logements sociaux à travers le renouvellement urbain envisagé à échéance 2040.** Cela a tout à fait été intégré au projet de PLU du Tignet puisqu'il se place dans une position d'attente afin de permettre, sur la temporalité SCoT, de garder toutes les portes ouvertes **pour intégrer le futur PLH, et éventuellement des objectifs de logements sociaux à travers le renouvellement urbain envisagé dans le SCoT à échéance 2040.** Cela sous-entend d'avoir stabilisé la situation de la commune en amont, notamment au regard des enjeux prévus par le SCoT en matière de consommation d'espaces, de non imperméabilisation des sols, de protection patrimoniale... et d'avoir pu améliorer les mobilités tel que prévu dans le projet de PLU.

### 3. Compatibilité du PLU avec le plan de déplacements urbains (PDU)

**Méthodologie :** Les actions du PDU sont reprises ci-dessous. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ce document apparaissent **en bleu**.

Les actions du PDU qui peuvent concerner la commune du Tignet et mises en œuvre à travers le PLU sont les suivantes :

- **Item 114 :** Aménager l'ancienne voie des chemins de fer de Provence ;
- **Item 132 :** Créer des aires de covoiturage aux points d'entrée du réseau routier structurant ;
- **Item 322 :** Travailler les connexions cyclables avec les EPCI voisins (ex : EV8 / Basse Vallée de la Sagne / Grasse-Sophia) ;
- **Item 334 :** Encourager la mutualisation du stationnement dans les projets neufs.

Une des orientations du projet de PADD consiste à *« Favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacement, notamment en transport collectif, afin de réduire l'empreinte carbone et de maîtriser la pollution de l'air, conformément au PDU communautaire, ainsi qu'aux orientations du SCOT'Ouest et du PCAET ».*

Cette orientation est traduite par différentes actions, dont celles présentées ci-dessous faisant écho aux actions du plan de déplacements urbains :

- *« Développer les modes de déplacements doux et de mobilités actives en tant que maillage du territoire par : [...] L'utilisation de l'ancienne ligne des chemins de fer de Provence pour développer l'emploi du vélo (dont VAE) entre les espaces naturels de la commune et l'agglomération grasseoise, notamment dans le cadre de l'Eurovéloroute 8 et de la Route des Balcons d'Azur [...] » ;*
- *« Renforcer l'offre de stationnement en : [...] Implantant une aire de covoiturage, et à termes un espace multimodal, à proximité de la RD 2562 ».*

Ces actions sont traduites dans les pièces opposables du PLU, et notamment dans le règlement (voir pour cela les justifications du PADD).

On notera que la question des déplacements constitue la première orientation du PADD et est donc centrale pour les élus. La première action vient traduire la préoccupation majeure de la Municipalité qu'est la saturation de l'axe principal de la commune, à savoir la RD 2562. Ce constat a constitué un des points de départ de son projet, notamment en matière de

croissance démographique à maîtriser, à l'accueil de logement... afin de ne pas aggraver la situation actuelle.

En outre, afin de réduire les problèmes en termes de déplacements, la commune souhaite améliorer l'offre de transports en commun, favoriser les déplacements doux... Les pièces opposables du PLU ne proposent aucune limitation à la réalisation des aménagements liés et sécurisés.

A côté de cela, les élus restent conscients que les habitants utilisent prioritairement leur voiture pour se déplacer sur la commune et vers les pôles d'emploi à l'heure actuelle. Ils souhaitent donc sécuriser les déplacements routiers, ce qui est traduit dans les pièces opposables du PLU et notamment dans le règlement.

**En plaçant la question des déplacements comme point de départ du projet de PLU, celui-ci est compatible avec le PDU.**

## 4. Prise en compte du plan climat énergie territorial (PCET) Ouest 06

Méthodologie : Les grands axes du PCET sont repris ci-dessous. Les justifications de la prise en compte de ce document par le PLU apparaissent [en bleu](#).

Le plan d'actions du PCET s'articule autour de 5 axes :

- **Axe 1** : engager l'ouest 06 vers la construction d'un territoire durable ;
- **Axe 2** : conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique ;
- **Axe 3** : engager le territoire vers la transition énergétique ;
- **Axe 4** : poursuivre l'exemplarité de l'action publique locale ;
- **Axe 5** : fédérer l'ensemble des acteurs et des habitants de l'ouest 06.

Le PLU ne s'oppose pas à ces axes, qui sont assez généraux.

Le projet de PLU prévoit de limiter drastiquement la consommation d'espaces et de manière corrélée, de limiter le nombre de nouveaux habitants sur la commune à l'échéance du PLU. Cela permettra de contrôler les flux sur la commune, et en particulier les déplacements routiers qui sont sources de pollution de l'air et participent sur le long terme au réchauffement climatique.

Comme vu précédemment, le PADD inscrit différentes actions afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture individuelle (déplacements doux, transports en commun, covoiturage ...), ce qui permettrait également de limiter les émissions polluantes, en plus de réduire les flux routiers sur la RD 2562 aujourd'hui saturée.

Le projet de PLU prévoit de préserver les espaces naturels, agricoles, et forestiers, qui participent à la réduction du carbone atmosphérique, à l'amélioration de la qualité de l'air... La commune souhaite également favoriser la nature en ville qui, en plus de participer à la bonne qualité de vie, constituent des espaces de respiration au sein d'un territoire fortement artificialisé.

Enfin, on peut également citer la volonté de la Municipalité de promouvoir un urbanisme durable. Elle prévoit en ce sens d'inciter au développement des constructions dites durables, des systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables en valorisant notamment les énergies solaires que ce soit sur le parc privé ou sur les équipements publics. Le PLU vise également à favoriser la rénovation et le renouvellement urbain. Le règlement traduit ces objectifs.

**Ainsi, le projet politique vise à permettre un développement de la commune, tout en limitant les incidences négatives sur le climat, la qualité de l'air et les énergies.**

**Le PLU prend bien en compte le PCET Ouest 06.**

## **5. Compatibilité du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée**

Méthodologie : Les orientations fondamentales du SDAGE sont reprises ci-dessous. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ce document apparaissent **en bleu**.

Les 9 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques édictées par le SDAGE sont les suivantes :

- 0 - S'adapter aux effets du changement climatique
  - 1 - Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
  - 2 - Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradations milieux aquatiques
  - 3 - Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
  - 4 - Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
  - 5 - Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
    - 5a) - Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
    - 5b) - Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
    - 5c) - Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
    - 5d) - Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
    - 5e) - Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
  - 6 - Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
    - 6a) - Agir sur la morphologie et le découloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
    - 6b) - Préserver, restaurer et gérer les zones humides
    - 6c) - Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
  - 7 - Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
  - 8 - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le projet de PLU participe à la non-dégradation des milieux aquatiques recherchée par le SDAGE [Orientations n°2 et n°6] en instaurant une prescription visant à la préservation des trames bleues du territoire (dont les zones humides).

Il prévoit un projet de développement en cohérence avec les capacités de la commune en matière d'assainissement et d'eau potable et analyse ces capacités [Orientations n°3 et n°7].

Il participe également à la cohérence entre l'aménagement du territoire et la gestion de l'eau [objectif 4], en règlementant fortement la gestion des eaux pluviales.

Il prévoit des règles concernant la gestion des substances toxiques ou dangereuses [Orientation n°5].

Il prend en compte le risque inondation sur les secteurs où des risques sont présumés [Orientation n°8], par un recul imposé par rapport aux vallons. Aucun PPRn n'existe sur cette question des risques inondation, ni d'étude fine.

Globalement, le projet de PLU ne s'oppose pas à ces orientations fondamentales et de nombreuses actions inscrites dans le PADD et traduites dans les pièces opposables permettent de limiter les impacts des aménagements sur le climat [orientation n°1] et sur l'eau. Celles-ci sont notamment explicitées dans la partie précédente (4. Prise en compte du plan climat énergie territorial (PCET) Ouest 06). On pourra notamment citer la volonté de la commune de très fortement limiter l'urbanisation du territoire (pas de zones à urbaniser et potentiel mobilisable pour la construction très limité) et l'imperméabilisation des sols, notamment avec des pourcentages d'espaces verts et un maximum de surfaces imperméabilisées, la demande d'utiliser des matériaux drainants pour les espaces de stationnement, l'inscription d'emplacements réservés pour la réalisation d'espaces verts... Les règles dans chaque zone font que les futurs projets seront forcément plus vertueux en matière d'imperméabilisation des sols, ce qui conduira à une désimperméabilisation de l'existant.

Enfin, le PLU ne s'oppose pas aux mesures territorialisées établies permettant le respect des objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

**Le PLU est donc compatible avec le SDAGE Rhône-Méditerranée.**

## 6. Compatibilité du PLU avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée

Méthodologie : Les grands objectifs du PGRI sont repris ci-dessous. Les justifications de la compatibilité du PLU avec ce document apparaissent [en bleu](#).

**Les cinq grands objectifs** de ce document sont les suivants :

1. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
3. Améliorer la résilience des territoires exposés ;
4. Organiser les acteurs et les compétences ;
5. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le projet de PLU prend en compte le risque inondation sur les secteurs où des risques sont présumés, notamment par un recul imposé par rapport aux vallons. Aucun PPRn n'existe sur cette question des risques inondation, ni d'étude fine.

Il prévoit également de gérer les ruissellements pluviaux :

- En limitant l'imperméabilisation des sols ;
- En imposant une gestion des eaux à la parcelle, et notamment par des capacités de stockage des eaux pluviales ;
- En conservant / reconstituant au maximum les systèmes en restanques ;



- En favorisant la désimperméabilisation des sols chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble de ces actions sont traduites dans le règlement du PLU.

Le PLU ne s'oppose pas non plus aux objectifs et orientations fondamentales du plan de gestion des risques d'inondation.

Pour rappel, Le Tignet ne fait pas partie de territoires à risque : de ce fait, la commune n'est pas concernée par des objectifs et dispositions pour les territoires à risque d'inondation (partie opposable aux stratégies locales).

**Le PLU est donc compatible avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée.**

# Chapitre 11 : Présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales

## 1. Recueil préliminaire d'informations

Les travaux préparatoires à la campagne de terrain ont consisté, tout d'abord, à consulter les différentes études, inventaires et cartographies concernant le territoire du Tignet. Cette étude bibliographique préliminaire a permis de prendre connaissance et de localiser les enjeux répertoriés sur l'aire d'étude : habitats naturels et espèces susceptibles d'être rencontrés, périmètres de protection réglementaires et contractuels (Natura 2000, etc.), périmètres d'inventaires (ZNIEFF), zones humides, et tout autre enjeu répertorié.

Les données bibliographiques collectées et les organismes contactés sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Thématique de l'environnement		Sources bibliographiques/ Organismes contactés
Milieu naturel	Périmètres d'intérêt écologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000 « Rivière Siagne et ses gorges ;</li> <li>- Fiches ZNIEFF - DREAL PACA ;</li> <li>- Inventaire départemental des zones humides (2014-2015), Conservatoire d'espaces naturels PACA ; et données SIG correspondantes.</li> </ul>
	Habitats, faune, flore et équilibres biologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faune-Paca ;</li> <li>- Silene Faune et Flore - DREAL PACA ;</li> <li>- INPN (données communales, protection et écologie par espèce, liste et livre rouge) ;</li> <li>- Atlas des oiseaux nicheurs de PACA - LPO PACA ;</li> <li>- Cartographie des habitats forestiers de l'IFN V2 ;</li> <li>- État initial de l'environnement du SCoT'OUEST ;</li> <li>- La forêt dans la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence ;</li> <li>- Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers - avril 2008, CRPF.</li> </ul>
	Continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Référentiel des obstacles à l'écoulement - CARMEN DREAL PACA ;</li> <li>- Schéma régional de Cohérence écologique ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cartographie de l'occupation des sols de la Région PACA réalisée par le CRIGE, sur la base de traitements d'images satellitaires, d'après la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée aux spécificités régionales ;</li><li>- Interprétation de photographies aériennes ;</li><li>- Document d'orientation et d'objectifs du SCoT'OUEST.</li></ul>
--	--

## 2. Méthodologie d'analyse des fonctionnalités écologiques du territoire

La cartographie de la trame verte et bleue du territoire du Tignet a été dessinée en tenant compte des différentes données bibliographiques disponibles (cf. tableau ci-dessus).

Les éléments paysagers appartenant à un réseau continu ou morcelé d'espaces naturels ont été cartographiés sur la base d'une interprétation de la photo aérienne. Ces espaces principalement forestiers (ripisylves, boisements, bosquets, alignements d'arbres, etc.), mais aussi prairiaux, voire agricoles extensifs, contribuent à la formation d'une trame verte dont la continuité est relativement altérée en l'état actuel.

## 3. Bibliographie

AME LR, ARPE PACA. Plantes envahissantes de la région méditerranéenne. 2003.

Association TELA BOTANICA. Tela Botanica, Le réseau de la botanique francophone [en ligne]. Disponible sur : <http://www.tela-botanica.org/> (consultation en juin 2015).

BENSETTITI F. et al. - Cahiers d'habitats Natura 2000. Tome 1 à 7. Éd. La Documentation française, Paris

BONNIER G., Delayens G. Flore complète portative de la France, de la Suisse et de la Belgique.

BOURNERIAS M., PRAT D., et al. (Collectif de la Société Française d'Orchidophilie) - Les Orchidées de France, Belgique et Luxembourg, 2005, 2ème édition, Biotope, 504 p.

CARLES L., THEBAULT L. Guide de la Flore des Alpes Maritimes du Mercantour à la Méditerranée. Giletta, Nice-Matin, 2010, 434p.

CRPF. La forêt dans la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence, Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers, avril 2008, 59p.

DREAL PACA, GCP. Cartes d'alertes Chiroptères en région PACA, juin 2009.

DREAL Provence Alpes Côte d'Azur. ENVIRONNEMENT, INDUSTRIE et RISQUES en région PACA. Carte CARMEN [en ligne]. Disponible sur : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/> (consulté en juin 2015).

DREAL PACA. Inventaire du Patrimoine Naturel de Provence-Alpes Côte d'Azur ZNIEFF actualisées, ZNIEFF n°06-105-100 "Forêts de Peygros et de Pégomas" et n°06-107-100 "Plateaux de Calern, de Caussols et de Cavillone", juillet 2008.

DREAL PACA. Inventaires et protections réglementaires de l'environnement Région Provence Alpes Côte d'Azur [en ligne]. Disponible sur : <<http://basecommunale.paca.ecologie.gouv.fr/>> (consulté en juin et juillet 2015).

DREAL PACA. Schéma Régional de Cohérence Écologique Provence-Alpes-Côte d'Azur, Cahiers 1 à 6, 2014.

DREAL PACA. SILENE Système d'Information et de Localisation des Espèces Natives et Envahissantes [en ligne]. Disponible sur : <<http://faune.silene.eu/>> et <<http://flore.silene.eu/>> (consulté en juillet 2015).

ENGREF, G.I.P ATELIER TECHNIQUE DES ESPACES NATURELS. CORINE biotope, Version originale, Types d'habitats français.

Flitti A., Kabouche B. Kayser Y. & Olios G., 2009, Atlas des oiseaux nicheurs de Provence-alpes Côte d'Azur. LPO PACA, Delachaux et Niestlé, Paris, 544 p.

IGN. Géoportail, le portail des territoires et des citoyens [en ligne]. Disponible sur : <<http://www.geoportail.fr/>> (consulté en juin 2015).

IGN. Carte topographique TOP 25, 3642 ET, Cannes Grasse Côte d'Azur. Edition 2. Paris : IGN, 2002.

INPN. Formulaires Standards de Données des sites Natura 2000, "Préalpes de Grasse", "Rivière et gorges du Loup", et "Rivière Siagne et ses gorges".

Institut national de l'information géographique et forestière, Carte forestière v2, en visualisation sur <http://www.geoportail.fr/>.

Citadia. SCoT'OUEST Alpes-Maritimes, 2020, en visualisation sur [http://scotouest.com/?page\\_id=1106](http://scotouest.com/?page_id=1106)

Ligue pour la Protection des Oiseaux délégation Provence-Alpes-Côte d'Azur. Faune-Paca [en ligne]. Disponible sur : <http://www.faune-paca.org/> (consulté en juin 2015).

Muséum national d'Histoire naturelle [Ed]. 2003-2012. INPN, Inventaire national du Patrimoine naturel [en ligne]. Disponible sur : <<http://inpn.mnhn.fr/>> (consulté en juin 2015).

S.I.I.V.U. de la Haute Siagne. Décembre 2004. Document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 des "Gorges de la Siagne", 2004.

ONEMA et ses partenaires, MEDDE. Référentiel des Obstacles à l'Écoulement, données ROE validées et gelées au 7 mai 2014 (version figée 6.0).

PRELLI R. 2001 - Les fougères et plantes alliées de France et d'Europe occidentale. Belin. Paris. 431p.

RAMEAU J.-C., et al. Flore forestière française, guide écologique illustré 3 région méditerranéenne, Institut pour le développement forestier 2008, 2426p.



SALANON R., KULESZA V., OFFERHAUS B. Mémento de la flore protégée des Alpes-Maritimes. ONF. Editions du Cabri, 2010, 320p.

TISON J.-M., JAUZEIN P., MICHAUD H. Flore de France méditerranéenne continentale. CBNMed. Naturalia Publications, mars 2014, 2078 p.

Consultation en juin et juillet 2015 et en avril 2017 :

Accès aux Données sur les Eaux Souterraines : <http://www.adeseaufrance.fr>

Agence de l'Eau Rhône - Méditerranée : <http://www.eaurmc.fr>

Atlas de Paysages en PACA : <http://www.paca.ecologie.gouv.fr>

ATMO PACA : <http://www.atmopaca.org>

Base de données Basias : <http://basias.brgm.fr>

CARMEN : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>

Cen PACA <https://cen-paca.org/decouvrir/les-milieux-naturels/zones-humides/>

Centres Régionaux de la Propriété Forestière : <http://www.crfp.fr>

DDTM 06 : <http://www.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr>

DREAL PACA : <http://www.paca.ecologie.gouv.fr/>

Géoportail : <http://www.geoportail.fr/>

Institut Géographique National : Carte Top 25 « Cannes – Grasse »

Infoterre : <http://infoterre.brgm.fr/>

INSEE : <http://www.insee.fr>

LegiFrance : <http://www.legifrance.gouv.fr>

Système d'Information sur l'Eau : <http://www.eaufrance.fr>



# ANNEXES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION





## 1. Annexe 1 : Législation relative à la protection des espèces

La protection de la faune et de la flore est inscrite dans un ensemble de textes de loi, directives européennes et conventions, ayant une portée internationale à départementale.

### ■ Conventions internationales

**La Convention de Berne** (1979) vise à assurer la conservation de la flore et de la faune sauvages et de leurs habitats naturels en Europe, et protéger les espèces migratrices menacées d'extinction.

- L'annexe I fixe une liste d'espèces de flore sauvage que les États signataires doivent protéger. Sont interdits par la Convention : la cueillette, le ramassage, la coupe ou le déracinage intentionnel de ces plantes.

- L'annexe II établit la liste des espèces de faune sauvage devant également faire l'objet de dispositions législatives ou réglementaires appropriées, en vue d'assurer leur conservation. Sont prohibés : la capture, la détérioration des sites de reproduction ou des aires de repos, la perturbation, la destruction ou le ramassage des œufs et la détention de ces espèces.

- L'annexe III liste les espèces dont l'exploitation doit être réglementée en vue de leur protection.

**La Convention de Bonn** (1982) a pour objectif la protection et la gestion à l'échelle mondiale des espèces migratrices appartenant à la faune sauvage.

- L'annexe I contient une liste des espèces migratrices menacées, en danger d'extinction, nécessitant une protection immédiate. La convention interdit tout prélèvement d'espèces inscrites sur cette annexe.

- L'annexe II dresse une liste des espèces dont l'état de conservation est défavorable et nécessitant la mise en œuvre de mesures visant le rétablissement de l'espèce.

**La Convention de Washington** (1973) traite du commerce international des espèces menacées d'extinction.

### ■ Textes communautaires

**La Directive Européenne « Habitats, Faune, Flore »** (1992), plus communément appelée Directive Habitats, a pour objet d'assurer le maintien de la diversité biologique par la conservation des habitats naturels, ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

- L'annexe I liste les types d'habitats naturels d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation (ZSC).

- L'annexe II contient une liste des espèces végétales et animales d'intérêt communautaire pour la désignation des mêmes ZSC.

- L'annexe IV regroupe les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte

- L'annexe V concerne les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont le prélèvement dans la nature et l'exploitation est susceptible de faire l'objet de mesures de gestion.

**La Directive Européenne « Oiseaux »** (1979, modifiée en 1991) est relative à la conservation des oiseaux sauvages.

- L'annexe I mentionne les espèces qui doivent bénéficier de mesures de protection spéciales de leur habitat qui seront donc classés en Zone de Protection Spéciale (ZPS).

- L'annexe II regroupe les espèces d'Oiseaux pour lesquelles la chasse n'est pas interdite à condition que cela ne porte pas atteinte à la conservation des espèces.

- L'annexe III énumère les 26 espèces d'Oiseaux pour lesquelles la vente, le transport, la détention pour la vente et la mise en vente sont interdits (1ère partie) ou peuvent être autorisés (2ème partie) à condition que les oiseaux aient été licitement tués ou capturés.

**Le règlement CITES** (RÈGLEMENT (CE) No 338/97 DU CONSEIL du 9 décembre 1996) est relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce.

### ■ **Législation nationale**

Les espèces animales non domestiques et les espèces végétales non cultivées qui présentent un intérêt pour la préservation du patrimoine biologique et/ou un intérêt scientifique particulier sont des espèces protégées (Art. 411 du Code de l'environnement). Une série d'arrêtés interministériels fixe les listes limitatives des espèces ainsi protégées et les conditions particulières de leur protection.

#### ➤ **Liste des espèces végétales protégées** sur l'ensemble du territoire

- "arrêté du 20 janvier 1982 " modifié par l'arrêté du 31 août 1995, puis par l'arrêté 14 décembre 2006 –

#### ➤ **Liste des insectes protégés** sur le territoire national

- "arrêté du 23 avril 2007" –

#### ➤ **Liste des espèces de poissons protégés** sur l'ensemble du territoire

- "arrêté du 8 décembre 1988" - JO du 22 décembre 1988 –

#### ➤ **Liste des amphibiens et reptiles protégés** sur l'ensemble du territoire national

- "arrêté du 19 novembre 2007" –

#### ➤ **Listes des oiseaux protégés** sur l'ensemble du territoire

- "arrêté du 17 avril 1981" - JO NC du 19 mai 1981 abrogé par l'arrêté du 29 octobre 2009" –

#### ➤ **Liste des mammifères protégés** sur l'ensemble du territoire

- "arrêté du 23 avril 2007" –

➤ **Liste des mollusques protégés** sur l'ensemble du territoire

- "arrêté du 23 avril 2007" –

■ **Législation régionale**

**Liste des espèces végétales protégées en Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**

- "arrêté du 9 mai 1994" - JO du 26 juillet 1994 -

■ **Législation départementale**

**Liste des espèces végétales protégées dans les Alpes-Maritimes**

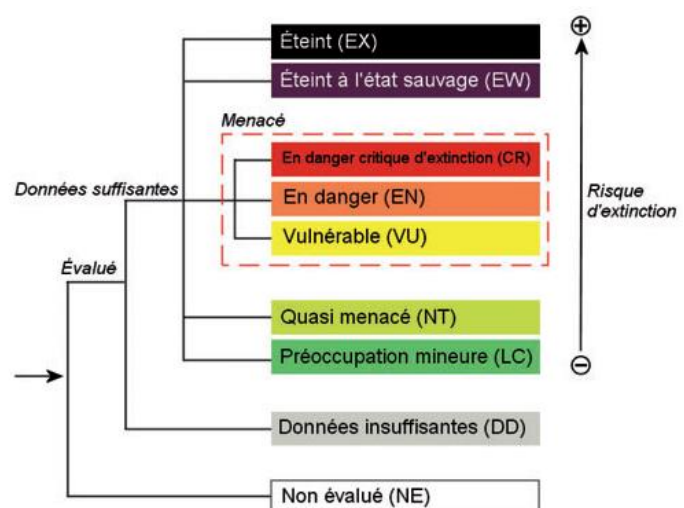
- "arrêté préfectoral du 18 juin 1991"-

■ **Livres rouges et listes rouges**

Les livres rouges et les listes rouges visent à dresser un bilan objectif du degré de menace pesant sur les espèces à l'échelle d'un territoire. Ils n'ont pas de rôle réglementaire.

- **La Liste Rouge de l'UICN** constitue l'inventaire mondial le plus complet de l'état de conservation global des espèces végétales et animales. Elle s'appuie sur une série de critères précis pour évaluer le risque d'extinction de nombreuses espèces et sous-espèces.
- **En France, des livres rouges** ont également été publiés, en s'inspirant des critères définis par l'UICN. Ces ouvrages sont devenus des outils de référence pour apprécier l'état de santé des espèces au niveau national.

Structure des catégories des listes et livres rouges :



### ■ **Les espèces et habitats déterminants**

Des listes régionales d'espèces et d'habitats naturels dits "déterminants" sont validées par le CSRPN, puis transmises au MNHN. La présence d'espèces ou/et d'habitats déterminants justifie la délimitation d'une ZNIEFF.

Sont considérés comme déterminants :

- les espèces en danger, vulnérables, rares ou remarquables répondant aux cotations mises en place par l'Union International pour la Conservation de la Nature (UICN) ou extraites de " livres rouges " publiés sur le plan national, régional, voire départemental,
- la plupart des espèces protégées sur le plan national ou régional, ainsi que des espèces et habitats faisant l'objet de réglementations européennes ou internationales, dès lors qu'ils présentent un intérêt patrimonial réel dans le cadre national et régional, d'autres espèces et habitats à intérêt patrimonial régional (localisation en limite d'aire de répartition, stations disjointes, stations particulièrement exceptionnelles par leurs effectifs, leur étendue ou leur état de conservation.