



PRÉFET DES ALPES-MARITIMES



134

LE PRÉFET

Nice, le 22 OCT. 2019

LRAR : 2017 585 3788 5

Monsieur le maire,

Par délibération en date du 15 juillet 2019, reçue en préfecture le 2 août 2019, le conseil municipal du Tignet a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU).

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme (CU), je vous transmets, par la présente, mon avis sur ce projet, accompagné en annexe d'un avis détaillé de mes services, dont les observations essentielles sont reprises en synthèse ci-après.

Votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD), débattu le 19 avril 2019, affiche comme première orientation la volonté de définir une stratégie d'aménagement du territoire limitant la consommation des espaces et luttant contre l'étalement urbain.

Je constate, cependant, que votre projet de PLU délimite de manière trop extensive les zones urbaines et prévoit des dispositions réglementaires limitant leur capacité de densification, qui conduisent à une consommation excessive d'espaces naturels ou disposant du potentiel agricole.

En effet, sur la vingtaine d'hectares que vous identifiez comme potentiel constructible de votre territoire, environ 19 hectares ne permettront la réalisation que de 146 logements, induisant donc une densité largement insuffisante d'environ 8 logements par hectare.

Votre projet de PLU, en l'état, n'est pas conforme à l'orientation de gestion économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, inscrite dans votre PADD. Or, conformément à la lettre circulaire que je vous ai adressé le 11 septembre dernier, j'attache la plus grande importance à ce que la consommation d'espaces agricoles et naturels soit limitée au strict minimum dans les documents de planification.

A ce stade, il vous appartient donc de reprendre votre projet de PLU, afin de reclasser en zone naturelle ou agricole au moins une dizaine d'hectares, en particulier ceux identifiés par la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes en tant qu'espaces naturels et de revoir les dispositions de votre règlement écrit.

Monsieur François BALAZUN
Mairie du Tignet
Avenue de l'Hôtel de Ville
06 530 LE TIGNET

Pour justifier de toute consommation d'espace, je tiens, en outre, à souligner la nécessité de mettre en cohérence dans les différentes pièces de votre projet de document, les données chiffrées présentées qui sont souvent sources de confusions, notamment en ce qui concerne la consommation des espaces, les hypothèses démographiques et les besoins en logements.

Par ailleurs, concernant les espaces naturels et la biodiversité, votre projet de PLU ne recense pas les zones humides inventoriées sur la commune du Tignet, ce qui n'est pas acceptable compte tenu de leur importance. Il convient donc de modifier votre PLU afin de garantir de manière suffisante la protection de ces espaces. L'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourrait, à ce titre, constituer un outil adapté en ce qu'il permet d'identifier et de localiser des espaces à protéger pour des motifs écologiques.

Concernant les espaces forestiers, votre projet de PLU a supprimé l'ensemble des espaces boisés classés (EBC) présents dans votre PLU en vigueur. Cette suppression n'est pas justifiée sur les secteurs les plus sensibles de votre commune. Il convient donc de prévoir des EBC sur ces secteurs, notamment dans la zone Natura 2000, en excluant les zones agricoles ou à vocation pastorale. Vous pouvez, à ce titre, vous appuyer sur la lettre circulaire du 16 octobre 2017 sur le bon usage des EBC.

Concernant les trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles prévues dans le projet de PLU, je vous invite à en revoir le contenu et/ ou la délimitation afin qu'elles respectent les dispositions du code de l'urbanisme et/ou la DTA des Alpes-Maritimes.

Enfin, en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT), je vous recommande de joindre à votre projet de PLU un zonage pluvial.

ooooo

En conclusion, en l'état du projet, au regard notamment des garanties insuffisantes apportées sur la consommation et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, je me vois dans l'obligation d'émettre un **avis défavorable** au projet de PLU du Tignet, arrêté le 15 juillet 2019.

Aussi, je vous invite à reprendre votre document afin d'intégrer les différents éléments évoqués ci-dessus et détaillés dans l'avis joint avec ses annexes. Si l'économie générale de votre PLU était remise en cause, il sera nécessaire de reprendre votre procédure d'élaboration afin d'en assurer la sécurité juridique.

Dans le cadre de l'association, mes services restent à votre disposition pour vous aider à adapter le projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

et très cordiale

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4352

Bernard GONZALEZ

Copie : - Madame la sous-préfète de Grasse
- Madame la secrétaire générale

PJ : 3

**Avis détaillé des services de l'État
sur le projet de PLU du Tignet**



A - Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

Aux termes des dispositions de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, le projet de PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux (DTA, SCoT, PLH en particulier) et répondre à leurs orientations générales.

A.1 - La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La commune du Tignet est située dans la bande côtière de la DTA, le Moyen pays et la frange sud de la zone montagne de la DTA.

Au titre des espaces naturel, agricoles et forestiers, la DTA identifie des secteurs devant être maintenus en espaces paysagers à protéger.

La consommation des espaces jusqu'à 2019 laisse apparaître des constructions récentes dans les espaces naturels et les espaces paysagers sensibles de la DTA.

En ce sens, le projet de PLU ne respecte pas la DTA.

A.2 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune du Tignet est une commune membre de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG). Elle fait partie du périmètre du SCoT Ouest qui a été arrêté le 13 septembre 2019.

Le PLU devra être mis en compatibilité avec le futur SCoT, lorsque celui-ci sera approuvé, dans un délai d'un an ou de trois ans si une révision du PLU est nécessaire conformément à l'article L. 131-6-1 du code de l'urbanisme.

A.3 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le projet de PLU doit être compatible avec le PLH de la CAPG en vigueur.

Le PLH 2017-2022 de la CAPG prévoit pour la commune du Tignet la réalisation de 25 LLS sur sa durée, soit 4 LLS/an. Le PLH prévoit la typologie des logements. Sur ces 25 LLS, au moins 8 seront des PLAI, 10 des PLUS et un maximum devra être des PLS.

Le PLH indique également que le potentiel foncier de la commune mobilisable à court terme, sur la durée du PLH, est de 0,5 ha permettant la construction potentielle de 34 logements dont 25 LLS. Le PLU indique lui un potentiel foncier de 0,9 ha au sein de l'enveloppe urbaine.

Dans les deux cas, le potentiel foncier urbain de la commune est plutôt faible ; mais apparaît toutefois suffisant pour, au moins répondre aux objectifs du PLH.

Cependant, si le projet de PLU prévoit la construction de LLS ; à ce stade, la clé de répartition sur les deux périmètres de mixité sociale prévus au PLU (Zone 2AU et UC1)

n'est pas définie. Par conséquent, il n'est pas possible d'évaluer si cette production peut suffire pour répondre au moins aux objectifs du PLH. Votre projet de PLU doit donc être complété en ce sens, sachant que la zone 2AU est une zone d'urbanisation future non constructible en l'état (cf. point infra B.2).

B - Les différentes thématiques

B.1. Sur les données chiffrées

D'une manière générale, le projet de PLU présente des incohérences entre les différentes données chiffrées : superficie globale de la commune, fonciers disponible (dents creuses), perspectives démographiques à l'horizon 2030, consommation des espaces et nombre de logements à réaliser.

Le projet de PLU arrêté doit donc faire l'objet d'une mise en cohérence de ces différentes données, sources de confusions.

B.2 – Habitat et mixité sociale

Le Tignet dispose en 2015 de 52 LLS, soit un taux de 4 %.

Votre projet de PLU, à travers les outils de mixité mis en place, envisage une production de l'ordre de 34 LLS à l'horizon 2030. Si je ne peux qu'encourager l'objectif aujourd'hui affiché par votre projet de PLU en qualité de commune non soumise à la loi SRU, un effort doit cependant être fait pour engager une réelle démarche, au droit de votre passage imminent en tant que commune soumise à la loi SRU.

En outre, le PADD prévoit de mettre en place des opérations en mixité fonctionnelle et sociale au niveau du projet de renouvellement urbain du Val du Tignet. Au sein de ce même secteur, le PADD préconise la construction d'une résidence seniors.

De manière concrète, cette orientation du PADD se décline de la manière suivante :

- Un périmètre de mixité sociale en zone 2AU, concerné par une OAP n°2, qui consiste à définir un projet de mixité fonctionnelle (habitat individuel, collectif, commerces, etc.) et de mode d'accès (accession libre, logement social). Concernant, le logement social, l'OAP préconise que la moitié des logements à construire soit destinée à être des LLS. Il conviendrait néanmoins de préciser la répartition des modes de financement conformément au PLH.
- Un périmètre de mixité sociale au sein de la zone UC1 ; au sein de laquelle, toute opération doit prévoir au moins 73 % de logements sociaux. Il conviendrait, néanmoins, de préciser au sein de ce PMS : le pourcentage de LLS à produire ; ainsi que la clé de répartition entre PLAI, PLUS et PLS.

En outre, afin de participer à une meilleure lisibilité de votre document, il convient de lister les périmètres de mixité sociale séparément en indiquant les parcelles, le nombre de logements prévus et la clé de répartition (PLAI, PLUS, PLS); plutôt que de les inclure uniquement dans le règlement.

Enfin, la volonté de construire une résidence senior n'est pas retranscrite de manière opérationnelle dans le PLU (OAP, ER, etc.). Des précisions sur ce point devront être apportés dans votre document.

B.3 - Les risques naturels – Les plans de prévention (PPR)

La commune du Tignet ne dispose pas de PPR inondations ou mouvements de terrain. Elle dispose d'un PPR incendies de forêts approuvé le 4 juillet 2007.

Dans les annexes, la carte 5.4 a semble être une carte des aléas réalisée par le CETE. La page de garde originale a, cependant, été remplacée ce qui ne permet pas de connaître les sources de cette carte. Il convient, donc, de modifier le projet de PLU afin de permettre une connaissance certaine de la source.

Il existe également une carte d'aptitude à la construction réalisée par le CETE en 1976, qui pourrait être intégré au PLU.

Le risque incendie de forêt

Le PPR incendie de forêt (PPRIF) n'est pas joint en annexes du PLU, alors qu'il s'agit une pièce obligatoire en tant que servitude d'utilité publique (SUP) conformément à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme. Il convient donc d'annexer le PPR au PLU.

Le PLU doit préciser, sur son plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés, le tracé et les dimensions de la piste prescrite par le PPRIF entre le chemin du Plan Pinet et le chemin de la Maure.

En outre, le point d'eau identifié C1e sur la carte des travaux du PPRIF restant à créer doit être matérialisé sur le plan de zonage en emplacement réservé. L'absence de descriptif des ER ne permet pas, en effet, de l'identifier.

B.3 - Les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et la prise en compte de la biodiversité

Les espaces agricoles

Les espaces agricoles ont été correctement délimités, sur des terrains, bien que peu exploités, qui gardent un potentiel agronomique certain. Ils se répartissent sur une superficie, estimée par le rapport de présnetation, à plus de 100 ha. La DTA a prescrit pour la commune le maintien d'une superficie de 20 à 50 ha, ce que le projet de PLU semble satisfaire.

Les espaces forestiers

Le rapport de présentation fait état d'une consommation de 15,15 ha d'espaces naturels et 4,62 ha d'espaces forestiers, essentiellement situés dans l'enveloppe urbanisée, à l'exception d'un secteur à vocation économique en zone Ue. Ces espaces consommés sont

associés à des situations considérées par le projet de PLU comme étant de faible valeur écologique et résultant du mitage des dernières décennies.

Concernant les espaces forestiers intégrés dans des zones urbaines, la plupart des situations correspondent effectivement à des régularisations d'espaces déjà anthropisés.

Cependant, il convient de souligner que certains secteurs présentent des difficultés. Notamment :

1. Le projet de PLU envisage de rendre constructible l'intégralité d'une seule parcelle (0A 3922) dont la moitié nord est intégralement boisée et se situe à l'intérieur d'un massif boisé de grande ampleur, ce qui ne justifie pas son classement en zone urbaine. L'ouverture à l'urbanisation présentée le 1^{er} octobre 2019 en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a reçu un avis défavorable. Il conviendra donc de restituer les fonciers concernés en zone naturelle.

2. Le projet de PLU prévoit l'extension de la zone U sur la partie nord-ouest qui nécessiterait une demande d'autorisation de défrichement. Ceci étant, la CDPENAF lors de sa séance du 1^{er} octobre a autorisé l'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur, sous réserve de restituer une superficie au moins équivalente en zone N ou A. A ce titre, je serais attentif à cette restitution, qui s'inscrit dans le cadre de l'arrêté préfectoral qui sera prochainement pris dans le prolongement des avis rendus par cette commission.



1. Parcelle A3922 susmentionnée en partie sur espace boisé

2. Projet d'extension de zone U sur espace boisé

En outre, aucune justification n'est présentée dans le document concernant la suppression des 4,62 ha d'espaces forestiers susmentionnés. Des éléments devront impérativement être apportés sur ce sujet.

Concernant les espaces boisés classés (EBC)

Le projet de PLU a fait le choix de protéger les zones d'intérêt écologique (TVB, Natura 2000) par des prescriptions adaptées, dans le règlement.

La zone Natura 2000 « Gorges de la Siagne », qui occupe le 1/3 sud du territoire communal, est ainsi correctement prise en compte.

Toutefois, votre projet de PLU ne prévoit plus aucun EBC. Cette suppression n'est pas justifiée sur les secteurs les plus sensibles de votre territoire. Ces espaces boisés classés doivent impérativement être abordés, notamment dans la zone Natura 2000, en excluant les zones agricoles ou à vocation pastorale, afin de lever toute ambiguïté et mettre en place un niveau de protection adapté pour ces espaces. En outre, les choix correspondants devront être justifiés, en cohérence avec la lettre circulaire du préfet en date du 17 juillet 2017 relative au bon usage du classement en EBC.

Concernant les obligations légales de débroussaillage

La préservation des massifs forestiers de toute urbanisation est un objectif pertinent abordé dans l'évaluation environnementale (RP p.441).

Cependant, il convient de s'interroger également sur les conséquences éventuelles des obligations légales de débroussaillage (OLD) pour les zones urbanisées situées en marge de boisements. Ces pratiques, obligatoires aux abords des constructions en particulier lorsqu'elles sont situées à proximité de zones boisées, peuvent avoir une influence considérable sur des espaces naturels sensibles.

Les espaces naturels et la biodiversité

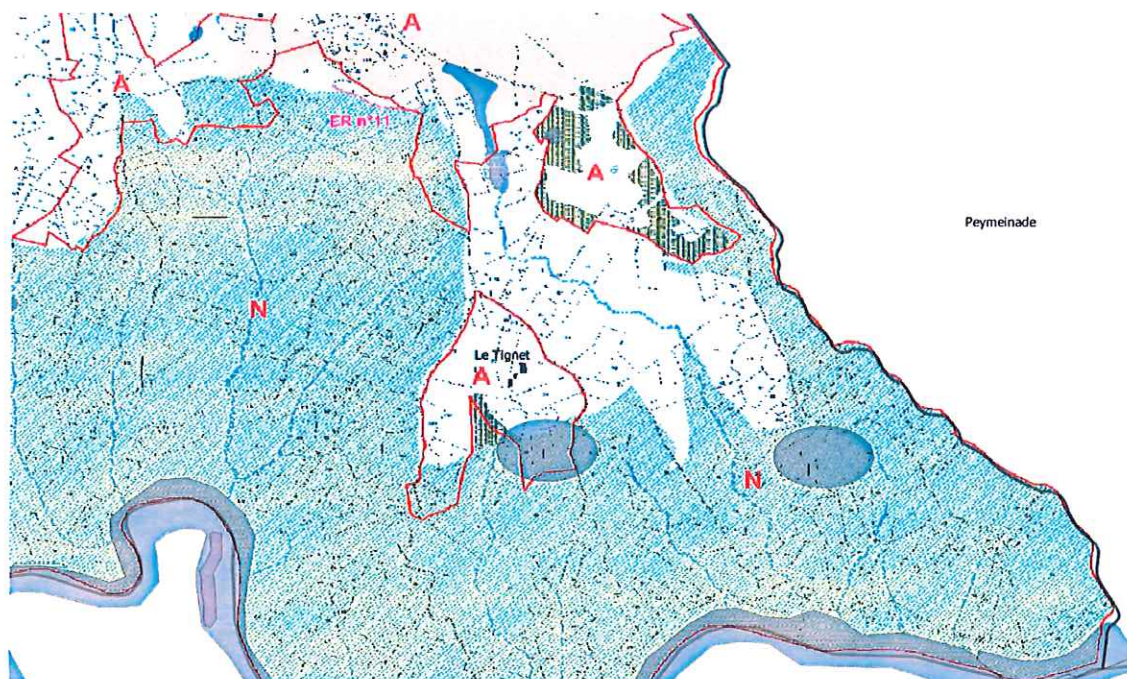
Les documents du PLU indiquent l'absence de zone humide recensée sur le territoire communal (RP p. 157). Or, la fiche établie pour Le Tignet dans l'inventaire départemental des zones humides désigne 9 entités de zones humides :

- Le canal de la Siagne traverse les zones urbaines (classées en U). Le tracé du canal doit être protégé par un classement adapté ;
- La Siagne ;
- La ZH du domaine de la Grange neuve dont une partie est située en zone A, sans restriction particulière ;
- La ZH des Moulins des Veyans classé en zone N ;
- La ZH des mares du Tignet 1 en limite d'une zone A, sans restriction particulière ;
- La ZH des mares du Tignet 2 classé en zone N ;
- La ZH des mares à Isoètes en limite de Peymeinade, classé en N ;
- La ZH de la ripisylve de la Siagne, classé en zone N ;
- La ZH de la ripisylve de la Pénarde, classé en zone N.

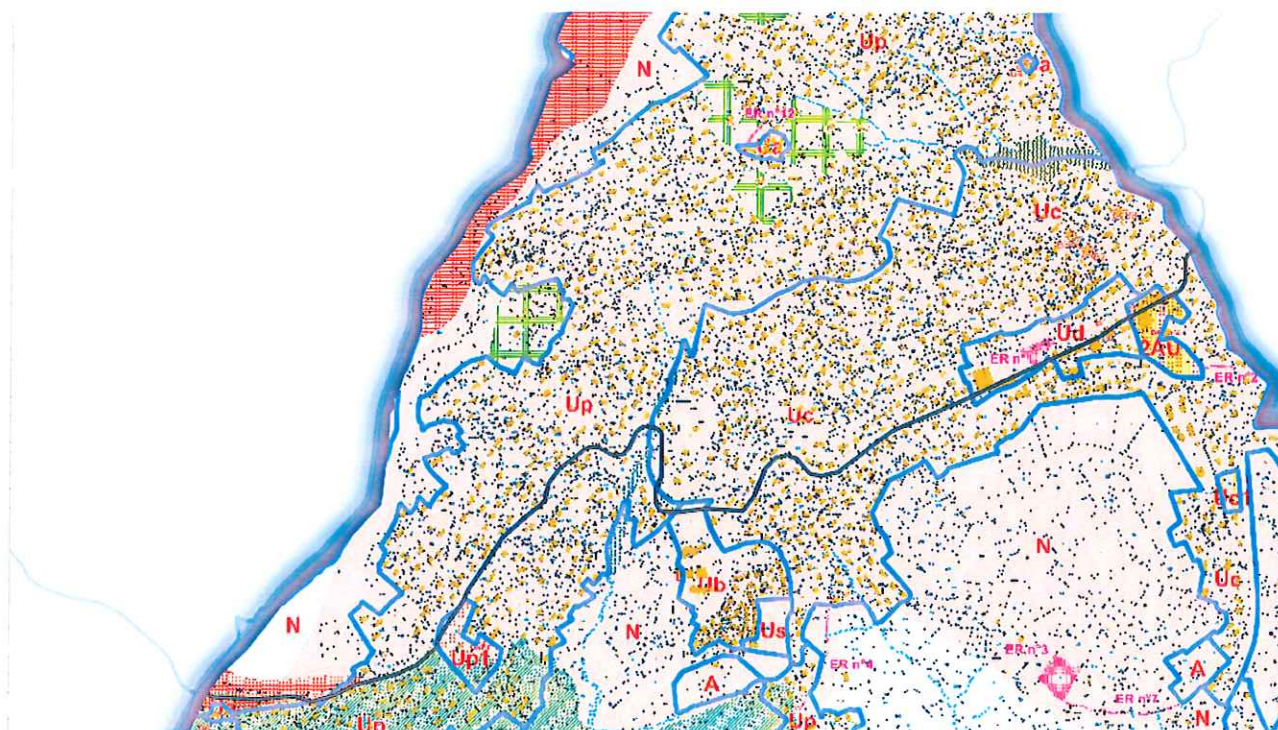
Le canal de la Siagne, en particulier, traverse les zones urbaines (Up, Ug, Ud...) de la commune. Au sud de la commune, une des 2 zones humides « mare de Peymeinade » se trouve en partie en zone A. Une activité agricole pastorale reste compatible avec ce milieu fragile, mais il convient d'interdire certains aménagements permis par le règlement des zones A (voire N pour les autres zones humides) tels qu'un bâtiment d'exploitation. Un classement en EBC pourrait être adapté.

Ces zones humides, de taille limitée, doivent donc être particulièrement protégées en raison de la richesse de leur biodiversité. Elles ne sont pas compatibles avec un classement classique en A ou en U.

Il convient, donc, de revoir le classement au droit des zones humides répertoriées et d'établir des prescriptions particulières de protection en lien avec les recommandations de gestion de l'inventaire départemental des zones humides, afin de garantir de manière suffisante la protection de ces espaces. L'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pourrait, à ce titre, constituer un outil adapté en ce qu'il permet d'identifier et de localiser des espaces à protéger pour des motifs écologiques.



Zones humides (bleu) en secteurs A et N



Zone humide (tracé en bleu) en secteurs U et 2 AU

Concernant les pistes DFCI

Les emplacements réservés n° 7 à 11, inscrits p.21 du règlement, correspondent à des pistes intitulées « DFCI ». Ce classement doit être attribué sur des critères précis, qui ne sont pas réunis dans ce cas. En particulier, une piste DFCI doit avoir pour seul usage la circulation des engins et patrouilles DFCI. Or, les pistes concernées sont visiblement empruntées pour d'autres usages (riverains, cimetière, etc.). Elles sont, donc, dans ce cas à vocation DECI (défense extérieure contre l'incendie, davantage orienté dans la protection des riverains) et non DFCI (Défense des forêts contre les incendies - protection forêt).

Il convient donc retirer du projet de PLU, la dénomination DFCI abusive qui leur attribue un statut qu'elles n'ont pas.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Votre commune est actuellement couverte par un PLU approuvé le 26 janvier 2007, ayant fait l'objet de 2 révisions simplifiées et de 5 modifications.

Votre projet de PLU, objet du présent avis, s'inscrit dans une procédure de révision générale prescrite le 29 avril 2014.

La population de votre commune, selon les données de référence INSEE, est passée de 3228 habitants recensés en 2016 à 3063 en 2018. Les perspectives démographiques de votre projet de PLU ne permettent pas d'avancer des données claires. Vous reprenez, néanmoins, une croissance démographique sur la durée du PLU de + 0,75 %/an, soit un nombre d'habitants supplémentaires maximal de 287 nouveaux arrivants ou 241 habitants à compter de l'année d'approbation du document, soit 2020.

Votre projet de PLU identifie une surface urbanisable de l'ordre de 21 ha (zones U et AU) et prévoit 2 secteurs à forte densification :

- la zone 2AU qui prévoit 80 logements sur 0,79 hectares (soit une densité de 100 logements/ha) ;
- la zone Ucl qui prévoit 34 logements sur 0,55 hectares (soit une densité de 62 logements/ha).

Le nombre de logements que la commune envisage de mettre à œuvre sur les 21 ha de surface urbanisable, serait de l'ordre 260 unités environ, dont 34 LLS.

A ce chiffre, il convient de retrancher les 34 logements de la zone Ucl, d'ores et déjà en cours de réalisation, ainsi que les 80 logements de la zone 2AU dite d'urbanisation future, leur nombre restant totalement hypothétiques dans la mesure où ils s'inscrivent dans une zone dont la définition des règles de constructibilité et de faisabilité est conditionnée à une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

Ainsi, pour une production de 146 logements, le projet de PLU envisage de consommer environ 19 hectares, soit une densité inférieure à 8 logements par hectare.

Cette consommation excessive d'espaces naturels, coordonnée à des règles limitant la constructibilité des zones urbaines, est contraire à l'orientation n°1 de votre PADD affichant la volonté de définir une stratégie d'aménagement du territoire limitant la consommation des espaces et luttant contre l'étalement urbain.

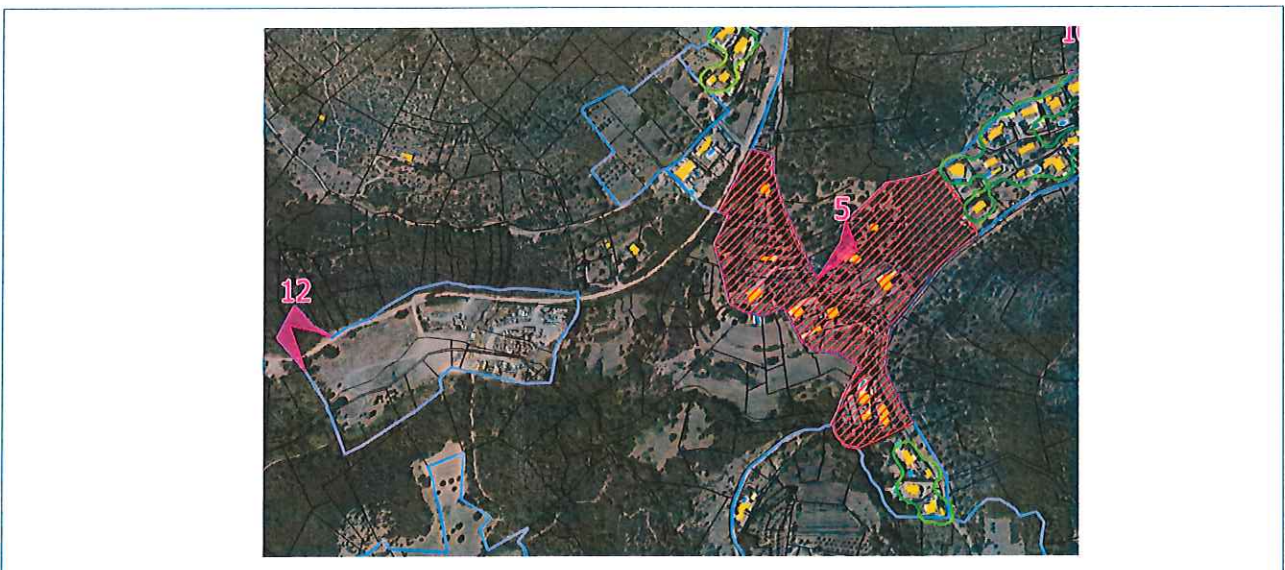
Votre projet de PLU n'affiche donc pas, en l'état, une gestion économe de l'espace et une stricte limitation de l'artificialisation des sols. À ce titre, d'ailleurs, il ne répond pas à ma lettre circulaire du 11 septembre 2019 relative à la limitation de la consommation de foncier agricole, naturel et forestier, prise en application de l'instruction Gouvernementale du 27 juillet 2019.

A ce stade, il vous appartient donc de reprendre votre projet de PLU, afin de reclasser en zone naturelle ou agricole au moins une dizaine d'hectares, en particulier ceux identifiés par la directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes en tant qu'espaces naturels et de revoir les dispositions de votre règlement écrit.

Afin de vous aider à identifier les espaces les plus propices à cette restitution, vous trouverez ci-dessous des propositions, que je vous invite à retravailler avec mes services :



Suggestions présentées pour restituer des espaces classés en zone U



Suggestions présentées pour restituer des espaces classés en zone U

Enfin, dans le cadre de l'arrêté préfectoral, que je devrais prendre prochainement, je serais attentif à la prise en compte de mes décisions sur les demandes d'ouvertures à l'urbanisation prises suite à la CDPENAF du 1^{er} octobre 2019 et aux restitutions attendues en zones naturelles ou agricoles.

B.4 - La prise en compte de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDNPS s'est prononcée le 18 septembre 2018 concernant l'étude de discontinuité sur le secteur de projet de l'Apié de Josson.

Le projet de PLU du Tignet a, en outre, été examiné par la CDPENAF lors de sa séance du 1^{er} octobre 2019 :

- au titre de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, concernant la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- au titre des articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme, concernant les ouvertures à l'urbanisation ;
- au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, concernant la possibilité d'extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation.

L'avis de ces commissions devront être joint à votre dossier d'enquête publique conformément à l'article R.153-8 du CU.

L'arrêté préfectoral qui sera prochainement pris sur les demandes d'ouvertures à l'urbanisation devra également être joint au dossier d'enquête publique.

B.5 – La gestion de l'eau

L'assainissement

Conformément à l'article L 2224 - 10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune compétente en matière d'assainissement a délimité les zones relevant d'assainissement collectif et non collectif (révision du schéma directeur d'assainissement approuvée le 20 décembre 2016).

Comme mentionné dans le rapport de présentation, le développement des réseaux d'assainissement collectif sur la commune se justifie par des études qui ont montré des aptitudes à l'assainissement autonome très faibles à nulles sur une grande partie du territoire. Les dispositions des articles 10 du règlement du PLU, relatives à la desserte des constructions par les réseaux sont cohérents avec le zonage d'assainissement réalisé sur le territoire de la commune du Tignet.

Cette révision du PLU prévoit d'inclure en zone d'assainissement collectif six nouveaux secteurs :

- Chemin des moulins et de la voie romaine,

- Chemin des planasteaux,
- Grand chemin,
- Chemin de l'olivier,
- Les dourmillonnes,
- Route de Draguignan.

Ces secteurs sont actuellement en assainissement non collectif, mais l'aptitude des sols y est défavorable. Cet état implique la création de réseaux d'assainissement pour ces 6 secteurs.

Les eaux usées de la commune sont traitées par la station intercommunale de Picourenc située sur la commune de Peymeinade. Sa capacité actuelle est de 20 000 équivalents-habitants (eqh), elle devra donc à terme (horizon 2026) passer à 25 000 eqh au minimum. Un point de vigilance doit, donc, être apporté au niveau de l'assainissement.

La gestion des eaux pluviales

Le projet de PLU ne fait pas mention de la problématique des eaux pluviales sur les 6 secteurs susmentionnés. Des éléments complémentaires devront être apportés sur cette thématique.

Le zonage pluvial

Je vous rappelle que les communes sont dans l'obligation de réaliser un zonage pluvial en application de l'article L. 2224-10 du CGCT.

Ce document obligatoire s'inscrit dans une gestion intégrée des eaux pluviales, marquée par des enjeux forts de préservation de la qualité de l'eau pour ses multiples usages, de réduction du risque inondation et de mouvements de terrains, en faveur d'un aménagement durable du territoire.

Votre projet de PLU n'intègre pas, à ce jour, ce zonage. Or, il est important de rappeler que le ruissellement urbain et péri-urbain nécessite la mobilisation d'outils tel que ce zonage pluvial. Cet outil est, donc, à développer sur la commune, avec une politique ambitieuse de rétention à la parcelle et de compensation de l'imperméabilisation.

B.6 – Les déplacements et la mobilité

Après étude du dossier, la problématique bruit est bien décrite.

Au niveau de l'objectif n°3 du PADD "Faciliter les mobilités et l'accès à l'échelle communale et intercommunale", une action porte sur le fait de favoriser les liaisons piétonnes Est-Ouest, via les berges du Canal de la Siagne et le long de l'axe de la RD 2562.

Cette réflexion est louable. Toutefois, il est indispensable que l'aménageur intègre le classement de la RD 2562 comme voie à grande circulation. Il convient, à ce titre, de se référer au décret n°2010-578 du 31 mai 2010). Si les aménagements envisagés impactent le profil de la route, ils seront obligatoirement soumis pour validation au Préfet.

C - Sur les différentes pièces du dossier de PLU

C.1 - Le rapport de présentation (RP)

Comme pour l'ensemble du dossier, de nombreuses données apparaissent incohérentes, notamment sur les corrélations entre prévisions démographiques, production de logements et consommation excessif des espaces. Il conviendra de reprendre l'ensemble du rapport afin d'assurer une homogénéisation des données.

Concernant l'absence de zones humides, il conviendra de reprendre ces éléments et compléter le rapport de présentation.

C.2 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD, débattu le 09 avril 2019, présente des différences avec la version intégrée dans le projet de PLU du 15 juillet 2019.

Il semble, toutefois, que l'économie générale de ce document ne soit pas remise en cause, même si le potentiel constructible est passé de 25 ha à 21,5 ha. Cette modification explique, cependant, semble-t-il de nombreuses incohérences chiffrées sur les potentiels constructibles, les dents creuses et les densités par logement et par ha présentées dans le document arrêté.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. On peut, cependant, regretter que ces éléments ne soient pas suffisamment précis sur ces deux points.

C.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de PLU prévoit trois OAP.

- *OAP n° 1 – Zone Up1* : Cette OAP définit les conditions d'aménagement de la zone garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines paysagères des espaces dans la continuité desquels elle s'inscrit. Il conviendrait, notamment, d'afficher une perspective de logements, commerce, services publics, etc.
En outre, cette zone est concernée par une connexion directe sur la RD2562, voie de grande circulation. Il conviendrait, donc, de se rapprocher du conseil départemental des Alpes-Maritimes pour vérifier la faisabilité de votre projet.
- *OAP n° 2 – Zone 2AU* : Cette OAP concerne une zone d'urbanisation future, dont les conditions de constructibilité sont conditionnées à une procédure ultérieure d'évolution du PLU. La question de l'intérêt de définir une OAP sur cette zone se pose, car par nature, elle n'est pas constructible. A ce stade, il n'apparaît donc pas opportun de présenter un projet aussi avancé qui pourrait évoluer au moment de sa mise en œuvre.
- *OAP n° 3 – Zone Ue* : Compte tenu des contraintes supra qui s'imposent au document d'urbanisme, en particulier la DTA des Alpes-Maritimes, le tracé de cette zone devra être réduit afin de se limiter au strict périmètre de la zone Uzb du PLU actuellement opposable.

C.4 - Le règlement

Dispositions particulières

- Art. 2.5- Les murs

La hauteur des murs neufs de soutènement devra être limitée à 2.00 m et non 3.00 m.

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

- Zone UA :

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, il conviendrait d'interdire les menuiseries en PVC, les tropéziennes et les panneaux solaires afin de respecter davantage la typologie de l'architecture traditionnelle locale.

- Zone UC

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation récente de densité modérée au caractère résidentiel dominant. Le règlement prévoit, notamment, une emprise au sol maximum de 12 % (et 20 % pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 m).

Cette zone présente, donc, en l'état des règles de constructibilité qui ont un impact fort sur sa capacité de densification.

Aussi, il serait opportun de revoir à la hausse, dans le règlement du PLU, les règles de constructibilité prévues dans cette zone, afin de permettre une réelle densification des secteurs concernés, dans le respect de la DTA et des contraintes paysagères.

- Zone Up/Up1

Le CES de 5 % sur cette zone contribue à l'étalement urbain et à la consommation excessive des espaces.

Je ne peux que formuler les mêmes observations que sur la zone UC et vous inviter à revoir à la hausse, dans le règlement du PLU, les règles de constructibilité prévues dans cette zone, afin de permettre une réelle densification des secteurs concernés, dans le respect de la DTA et des contraintes paysagères.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Selon l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, la zone à urbaniser peut-être de deux natures selon l'état des équipements (voies publiques, eau, électricité et, le cas échéant, assainissement) existants à sa périphérie :

- La zone dotée d'équipements de dimension suffisante (dite 1AU) en périphérie immédiate : elle est constructible dans les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (organisation du secteur, règles d'implantation des constructions).

- La zone non dotée des équipements de capacité suffisante en périphérie immédiate (2AU) : elle est inconstructible et son urbanisation est soumise à une évolution du document.

Ainsi, il serait nécessaire de revoir la nomination de ces zones AU, en prenant en compte la nature et l'état des équipements.

Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Concernant l'article A3, il convient de supprimer du règlement le point relatif aux « ...constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles uniquement à condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ». Cette disposition de la loi ELAN n'a pas été reprise dans les dispositions du code de l'urbanisme pour les communes soumises à la loi montagne.

Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Concernant les destinations autorisées et interdites de la zone N, (p.96), et à la lecture stricte des articles R. 151-23, R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, les constructions agricoles ne devraient pas être limitées à des seules fins de pastoralisme.

Toutefois, cette activité agricole reste compatible avec la zone N, aussi je vous demanderai de bien motiver votre position dans le rapport de présentation notamment sur le caractère naturel des zones agricoles concernées et leur pauvreté agronomique, le nécessaire maintien de milieux ouverts, l'impact favorable sur la biodiversité, et la prévention des incendies.

Annexes au règlement – Les éléments remarquables

Le PLU du Tignet a identifié 8 bâtiments à préserver au regard de leur valeur culturelle, historique ou architecturale. Il conviendra de prendre en compte la présence d'autres édifices qui présentent un intérêt patrimonial à savoir :

- la forteresse du Tignet, Castellaras, XIIe-XIIIe; l'église St-Hilaire, 1714-1900 ;
- la chapelle du Vieux cimetière, XIXe ;
- la fontaine-lavoir, XIXe.

C.5 - Le zonage

Au vu de la consommation excessive des espaces naturels, il conviendra de reprendre le règlement graphique afin de mettre en cohérence les besoins de la commune et la surface des zones urbaines.

En outre, des parcelles, encore non bâties et situées en aval de la Villa Le Pas de Pique, monument historique, sont classées en zone Up alors que la zone N est toute proche. Compte tenu de leur valeur paysagère et de leur localisation, aux abords immédiats du

monument, elles mériteraient d'être classée en zones A ou N. Ce classement permettrait de préserver le cadre de présentation du monument.

De même, il n'est pas nécessaire de faire apparaître la trame des protections Natura 2000 ; en revanche, il serait préférable de pouvoir reporter le zonage du PPRIF, absent des annexes.

Concernant la zone Ue, il conviendra de réduire ces limites à celles déjà existantes dans le PLU en vigueur.

- **Légende**

Il conviendra de compléter la légende avec les articles du code de l'urbanisme applicables, concernant notamment, les éléments du paysage, les emplacements réservés, les servitudes de mixité sociale, etc.

- **Protection du paysage et trames verte et bleue**

Ce projet de PLU a fait le choix de protéger les zones d'intérêt écologique (TVB, Natura 2000) par des prescriptions dans le titre I du règlement. Toutefois, pour une protection plus renforcée de certains secteurs d'intérêts patrimoniaux renfermant des écosystèmes particuliers, il est souhaitable de maintenir des EBC, notamment sur une partie de la zone Natura 2000, en excluant les zones agricoles ou à vocation pastorale.

- **Emplacements réservés (ER)**

Il conviendrait de joindre en annexe un tableau de synthèse reprenant l'ensemble des emplacements réservés.

Pour les projets relatifs à la production de logement et notamment de LLS, il conviendrait, également, de rappeler le pourcentage de logements attendus et la clé de répartition par logement produit.

C. 6 - Les annexes « servitudes d'utilité publique » (SUP)

Toutes les fiches inscrites sur la liste des servitudes d'utilité publique (SUP - annexe 5.3-a) sont présentes en annexe.

Il conviendra toutefois de modifier pour RTE, l'adresse de ce gestionnaire, comme ci-dessous :

RTE – Groupe Maintenance Réseau Côte d'Azur
Chemin de la gare de Lingostière – Saint Isidore
CS 23247
06205 Nice Cedex 3
tel : 04.93.18.39.39.

Les servitudes (I4) relatives aux ouvrages RTE doivent être reportées en annexe du plan local d'urbanisme, en tant que servitudes d'utilité publique, conformément aux articles

L. 151-43 du code de l'urbanisme et aux articles L.321-1 et suivants et L323-3 et suivants du Code de l'énergie

Concernant le plan des SUP (annexe 5.3.b), il serait souhaitable de repartir d'un plan cadastral à jour identique à celui du plan de zonage réglementaire pour une meilleure lisibilité des servitudes et de vérifier qu'elles ont toutes été correctement reportées.

Dans sa partie légende

La légende devra recenser l'ensemble des servitudes d'utilité publique (AC1, A5, I3, AS1, I4, PM1, PT3 et T7). Il conviendra de compléter et de corriger les SUP avec les éléments suivants :

- I6 : à supprimer, relative aux carrières et mines, SUP absente sur le territoire du Tignet ;
- A5 : rajouter dans la légende la mention « se référer aux plans des annexes sanitaires » ;
- I3 : pour les canalisations de distributions ajouter la mention « Toutes canalisations existantes » ;
- I4 : rajouter dans la légende la mention « Haute Tension » ;
- PM1 : rajouter dans la légende la mention « se référer aux plans du PPR ci- annexés » (attention, le plan de zonage du PPRIF révisé le 04 juin 2007 est manquant, il est à intégrer dans les annexes) ;
- PT3 : préciser « Tous réseaux » ;
- T7 : à mentionner en précisant « totalité du territoire communal ».

Dans sa partie plan

Il conviendra de modifier le plan des SUP en faisant apparaître les éléments inscrits ci-dessous :

- PM1 : joindre à minima le plan de zonage PPRIF aux annexes ;
- AC1 : les périmètres de protection des monuments historiques doivent apparaître sur le plan des servitudes d'utilité publique - La présence de la Villa le Pas de Pique, monument historique, et de son rayon de protection de 500 mètres, ne semble pas avoir été reportée sur le plan des servitudes du PLU en vigueur. (Pour davantage de précisions sur leur délimitation, il est possible de consulter l'atlas des patrimoines qui est la base de données numériques du Ministère de la Culture et de la Communication).
- I4 : faire apparaître la liaison aéro-souterraine 225 000 volts BIANCON - MOUGINS et BIANCON - PLAN DE GRASSE, et joindre à minima le relevé RTE de cette ligne à haute tension aux annexes.

Au titre de la SUP I4 :

Le report du tracé des ouvrages existants doit être réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages.

Vous trouverez, ci-jointe, une carte sur laquelle vous trouverez le tracé et la localisation des ouvrages RTE cité ci-dessus.

Vous trouverez ci-dessous les liens pour accéder aux données cartographiques «RTE Inspire» des ouvrages de RTE.

En ce qui concerne le positionnement cartographique des lignes électriques, afin d'éviter toute erreur, nous vous informons que vous pouvez télécharger les données afférentes sur le site de l'Open Data de Réseaux Énergies : (<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>)

Elles sont aux formats Shapefile/KMZ dans la projection Lambert 93, régulièrement mises à jour et compatibles avec les applications utilisées pour gérer les SIG:

Lignes aériennes

<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/dataset/lignes-aeriennesrte/?disjunctive.etat&disjunctive.tension>

Lignes souterraines

<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/dataset/lignes-souterrainesrte/?disjunctive.etat&disjunctive.tension>

Postes

<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/dataset/postes-electriquesrte/?disjunctive.tension&disjunctive.etat&disjunctive.tension>

Enceintes de postes

<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/dataset/enceintes-postesrte/?disjunctive.etat&disjunctive.tension>

Pylônes

<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/dataset/pylones-rte/?disjunctive.etat&disjunctive.tension>

Points de passage souterrains (chambres de jonction)

<https://opendata.reseaux-energies.fr/explore/dataset/points-passage-souterrains-rte/?disjunctive.etat>

Pour chacun des jeux de données ci-dessus le fichier Shapefile (ou KMZ, voir onglet «Export») correspondant est disponible au bas de la page sous la rubrique «Pièces jointes» (cliquer dessus pour faire apparaître le lien de téléchargement comme montré sur la capture d'écran ci-dessous).

Ces jeux de données sont partagés dans le cadre de la directive n° 2007/2/CE du Parlement européen et du Conseil du 14 mars 2007 dite «INSPIRE» établissant une infrastructure d'information géographique dans la Communauté européenne. La directive INSPIRE s'applique aux données géographiques numériques détenues par des autorités

publiques et impose de mettre à disposition les données conformément à des spécifications techniques harmonisées.»

Il conviendra de consulter le Groupe Maintenance Réseau de RTE pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dans une bande de 100m de part et d'autre des lignes électriques aériennes, afin que d'assurer la compatibilité des projets de construction, avec la présence des ouvrages RTE, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Incompatibilité avec les espaces boisés classés

Les servitudes des lignes électriques sont notoirement mises en place pour permettre les coupes et abatages de la végétation située dans les couloirs de lignes électriques et dont la proximité avec nos ouvrages pourrait engendrer des risques pour les ouvrages de transport d'électricité (chute d'arbres sur les ligne ...) ou constituer un risque de démarrage de feu de forêt en cas de contact de la végétation avec une ligne électrique. Elles sont pas compatibles avec un espace boisé classé.

Emplacement réservé

Les emplacements réservés doivent être compatibles avec la présence de la liaison RTE pour la partie souterraine existante.

C.7 – Remarques diverses

Vous trouverez, en annexes, quelques remarques, à caractère mineur concernant votre document, relatives à la notion de santé publique.

D - Autres points - Rappel législatif

Je tiens à vous rappeler que :

- Tous les avis et accords recueillis sur le PLU (CDPENAF, avis de la mission régionale d'autorité environnementale, dérogation au titre du L.142-5, CDNPS, etc.) doivent être annexés au dossier d'enquête publique.

En particulier, les avis de la CDNPS et de la CDPENAF devront être joints au dossier d'enquête publique.

- concernant la **mise en place du portail de l'urbanisme** (appelé aussi Géoportail de l'urbanisme ou GPU), l'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 a précisé les conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique. Cette ordonnance a été codifiée dans le chapitre III du titre III du livre 1^{er} de la partie législative du code de l'urbanisme intitulé : « Accès à l'information en matière d'urbanisme – section 1 – portail de l'urbanisme » :

- l'article L.133-1 crée le portail national de l'urbanisme ;
- l'article L.133-2 porte sur la transmission à l'État des documents d'urbanisme ;

- l'article L.133-3 porte sur la transmission à l'État des SUP par les gestionnaires ;
- l'article L.133-4 définit le standard de transmission.

Dès à présent, les communes et les EPCI compétents doivent transmettre une version numérique de leur document d'urbanisme à l'État. En effet, l'article L.133-2 du CU stipule « *que les communes ou leurs groupements compétents transmettent à l'Etat sous format électronique, au fur et à mesure des modifications de leurs dispositions, la version en vigueur des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme, des documents en tenant lieu et des cartes communales applicables sur leur territoire incluant les délibérations les ayant approuvés.*


A compter du 1^{er} janvier 2020, la publication prévue au premier alinéa de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, publication qui rend exécutoires les actes pris par les collectivités, devra s'effectuer sur le portail de l'urbanisme (article R.153-22 pour les PLU). Ainsi, à compter de cette date, la publication sur le GPU sera obligatoire pour rendre exécutoires les nouveaux documents d'urbanisme ou les modifications des anciens.

Aussi, il vous est conseillé, afin d'anticiper la date du 1^{er} janvier 2020, de déposer une version dématérialisée de vos documents d'urbanisme sur le portail de l'urbanisme. Cette version doit répondre à un certain nombre de spécifications, définies par le standard du centre national de l'information géographique (CNIG). Il vous est également conseillé de prévoir dans la mission confiée à votre bureau d'études la fourniture des fichiers répondant à ces spécifications.

Une information complète à destination des communes ou des EPCI compétents est disponible à l'adresse suivante :

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/image/Manuel_AC_v0.7.pdf.

Le Préfet



Le Préfet des Alpes-Maritimes
045452

Bernard GONZALEZ