



COMMUNE DU TIGNET

Département des Alpes-Maritimes

ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Pièce F : Avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées (PPA) et des autorités spécifiques ; et note de réponse à la MRAe avant l'enquête publique





DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce F : Avis de la MRaE, des Personnes Publiques Associées (PPA) et des autorités spécifiques ; et note de réponse à la MRaE avant l'enquête publique

SOMMAIRE



N° d'ordre	Désignation des pièces
1	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
2	Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)
3	Avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest
4	Avis de l'Etat (Préfecture des Alpes-Maritimes)
5	Avis de la commune de Montauroux
6	Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
7	Avis de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne
8	Avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
9	Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Nice Côte d'Azur
10	Avis de la commune de Spéracèdes
11	Avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes
12	Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
13	Note de réponse avant l'enquête publique à l'avis de la MRAe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Tignet
14	Avis reçus durant l'enquête publique

**AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ
ENVIRONNEMENTALE (MRAE)**





Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR



Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur la révision du plan local d'urbanisme du Tignet (06)

N° MRAe
2023APACA12/3349



Avis du 8 mars 2023 sur la révision du plan local d'urbanisme du Tignet (06)

PRÉAMBULE

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 15 avril 2021), cet avis sur la révision du plan local d'urbanisme du Tignet (06) a été adopté le 8 mars 2023 en « collégialité électronique » par Jean-Michel Palette, Jacques Daligaux, Jean-François Desbouis, Sylvie Bassuel, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune du Tignet pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 14 décembre 2022.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 30 décembre 2022 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution datée du 24/01/2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

SYNTHÈSE

La commune du Tignet, située dans le département des Alpes-Maritimes, compte une population de 3 066 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 1 130 ha. Elle est comprise dans le périmètre du SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes.

Le PLU révisé retient un taux moyen de croissance démographique de 0,18 % par an sur la période 2022-2031. Il prévoit, à l'horizon de 2031, d'accueillir 50 habitants supplémentaires, induisant la production de 40 à 45 logements.

Dans un contexte de tensions importantes observées sur les ressources de la Siagne amont, le rapport ne justifie pas l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins futurs du secteur du Moyen Pays en 2031, en particulier en période estivale. Il ne prévoit pas de mesures pour favoriser les économies d'eau.

La MRAe regrette l'absence d'explicitation du potentiel de densification et de mutation retenu mais souligne positivement la volonté de réduction du rythme de la consommation d'espace inscrite dans le projet de PLU.

Les incidences notables probables des choix retenus pour le règlement écrit et graphique des zones Ag ou Ap sur le domaine de Grangeneuve n'ont pas été évaluées. Ces choix contrarient la mise en œuvre des orientations du SCoT.

Par ailleurs, le dossier ne justifie pas que le projet de PLU favorise l'usage des transports collectifs.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	6
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	6
1.4. Compatibilité avec le SCoT, le PDU, le PCET et cohérence avec le PADD.....	7
1.5. Indicateurs de suivi.....	7
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	7
2.1. Eau potable et assainissement.....	8
2.1.1. Eau potable.....	8
2.1.2. Assainissement.....	8
2.2. Besoins fonciers et la gestion économe de l'espace.....	9
2.2.1. Consommation d'espace des 10 dernières années.....	9
2.2.2. Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace.....	9
2.2.3. Appréciation de la justification des besoins en habitat et de l'étude de densification.....	10
2.3. Continuités écologiques, paysage, Natura 2000.....	10
2.3.1. Préservation des continuités écologiques et du paysage.....	10
2.3.2. Étude des incidences Natura 2000.....	11
2.4. Pollution des sols.....	11
2.5. Risques naturels.....	12
2.6. Cohérence urbanisme-transports.....	12

AVIS

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes : rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE), projet d'aménagement et de développement durables (PADD), orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement, plan de zonage, annexes.

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune du Tignet, située dans le département des Alpes-Maritimes, compte une population de 3 066 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 1 130 ha. La commune est comprise dans le périmètre du SCoT¹ de l'Ouest des Alpes-Maritimes² approuvé en mai 2021. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Pays de Grasse.

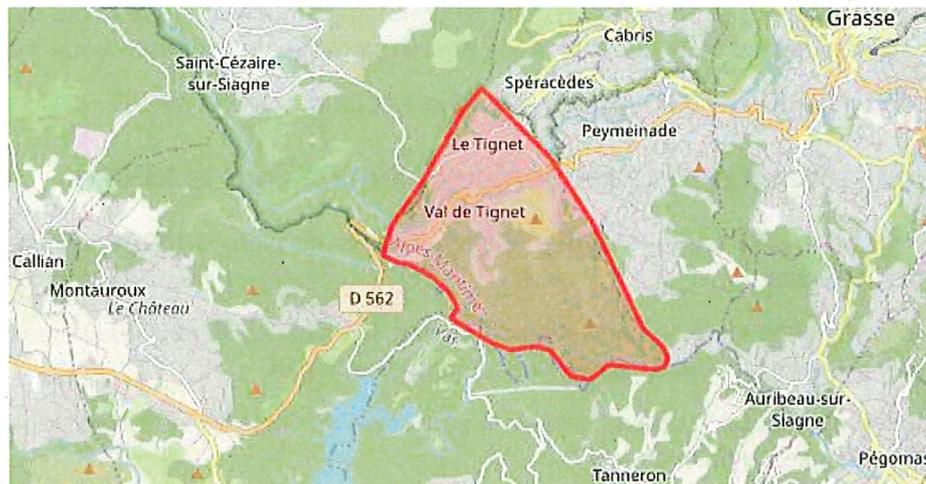


Figure 1: localisation de la commune du Tignet. Source : Batrame

Historiquement, l'urbanisation, qui s'est développée au nord du territoire communal, s'est peu à peu rapprochée de la RD 2562, axe principal qui relie la commune à Peymeinade et au-delà à Grasse. La pression démographique des dernières décennies a entraîné une extension sur la partie basse des coteaux.

La RD 2562 – qui est le support de migrations pendulaires³ vers les pôles d'emplois de Grasse et de Cannes – connaît des phénomènes de saturation en semaine et constitue avec des pointes de trafic supérieures à 3 500 véhicules/jour/sens⁴ une source importante de nuisances (pollution, bruit).

À ce jour, la commune est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 janvier 2007. Par délibération du conseil municipal en date du 15 juillet 2019, la commune a arrêté un premier projet

- 1 Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire. Il est régi principalement par les articles L131-1 à L131-3, L141-1 à L143-50 et R141-1 à R143-16 du code de l'urbanisme.
- 2 Le projet de SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes a fait l'objet d'un [avis de la MRAe en date du 7 janvier 2020](#).
- 3 Allers-retours quotidiens des personnes entre leur travail et leur domicile.
- 4 Comptages 2021 réalisés entre avril et août

de PLU révisé. Cependant, selon le dossier, « la phase de consultation des personnes publiques associées et de la CDPENAF⁵ qui en a suivi a fait remonter plusieurs avis défavorables sur le projet ». Par délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 2022, la commune a arrêté un deuxième projet de PLU révisé en poursuivant comme objectifs notamment de « favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacement, notamment en transport collectif », de « maîtriser l'étalement urbain et la pression démographique incontrôlée » et de « préserver son cadre environnemental naturel et les qualités reconnues de son espace paysager ».

Le PLU révisé retient un taux moyen de croissance démographique de 0,18 % par an⁶ sur la période 2022-2031, portant la population de 3 080 (en 2022) à 3 130 habitants à l'horizon 2031 (10 ans), soit 50 habitants supplémentaires, induisant la production de « 40 à 45 logements ». Il prévoit les réalisations suivantes :

- à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : 2 logements en zone Ub (0,13 ha), 17 logements en zone Uc (2,92 ha), 11 logements en zone Up (1,93 ha) et 10 logements en zone Up1⁷ ;
- à l'extérieur de l'enveloppe urbaine : 3 logements en zone Up sur une superficie de 0,69 ha ;
- des activités économiques en zone Ud (1,3 ha), au sein du Val du Tignet ;
- des activités sportives et de loisirs en zone NI (2,95 ha), sur le secteur de l'Apié de Josson, site d'une ancienne décharge aujourd'hui utilisé pour le stockage de matériaux et de matériel.

Le projet de PLU comporte une OAP thématique relative à la trame verte et bleue⁸.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la bonne adéquation entre l'urbanisation d'une part, la disponibilité et la qualité de la ressource en eau, ainsi que les modalités d'assainissement, d'autre part.
- la gestion économe de l'espace communal en termes de limitation de l'étalement urbain et le développement de l'espace agricole ;
- la préservation des milieux naturels et des paysages, la lutte contre la pollution lumineuse et le maintien des trames noires ;
- la prise en compte des sols pollués ;
- la prévention des risques naturels.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

5 Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

6 « Autour de 0,15 % par an » selon les termes du dossier.

7 La zone Up, de densité faible, est localisée en bonne partie sur les coteaux paysagers du Tignet ; la zone Up1, de densité modérée, est localisée essentiellement au nord de la RD 2562, entre Peymeinade et le rond-point des Forces Alliées.

8 La Trame verte et bleue est un réseau d'espaces et de continuités écologiques terrestres et aquatiques contribuant à la préservation de la biodiversité. Elle est portée en particulier au niveau régional par le schéma régional de cohérence écologique, élaboré par la Région en association avec le Comité régional de la biodiversité, intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

La double analyse de la consommation d'espace est peu compréhensible pour le public et mérite d'être mieux présentée et détaillée (cf. chapitre 2.2).

Le rapport indique par ailleurs 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* ».

La MRAe observe cependant que le document d'orientations et d'objectifs du SCoT précise (p 80) « *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* ».

La MRAe souligne qu'il n'y a pas à ce jour de projet arrêté et que des avis exprimés sur le projet de SCoT arrêté lors de la consultation des personnes publiques associées ont clairement indiqué que cette opération relevait du long terme, qu'elle était susceptible d'impacter plusieurs communes, que le maître d'ouvrage restait à déterminer, et surtout que des études de trafic démontraient qu'une grande liaison, partant de la basse vallée de la Siagne, ne répondrait que partiellement à la problématique de circulation et n'inciterait pas les usagers à un report modal. Cela irait à l'encontre de l'objectif du plan de déplacements urbains qui est la réduction du trafic automobile et le développement des moyens de déplacements alternatifs (transports en commun, marche à pied, vélo).

1.4. Compatibilité avec le SCoT, le PDU, le PCET et cohérence avec le PADD

Le rapport de présentation analyse la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de l'Ouest des Alpes Maritimes, le plan de déplacements urbains de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, le plan climat énergie Ouest 06 et la cohérence du règlement avec les orientations du PADD.

La MRAe souligne que la justification du projet de PLU au regard du SCoT ou du PADD est insuffisante sur les points suivants : approvisionnement en eau potable (chapitre 2.1.1), préservation de la biodiversité et du paysage (chapitre 2.3.1).

1.5. Indicateurs de suivi

Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan sont définis.

Cependant, les indicateurs ne sont pas assortis d'un état de référence, ni d'une valeur cible et le dispositif de renseignement et de pilotage n'est pas décrit⁹.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du plan afin de le rendre pleinement opérationnel (état de référence, valeur cible, organisation et gouvernance).

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

⁹ Qui collecte les données, les agrège et les met en forme ? Comment les résultats seront valorisés ou diffusés ? Auprès de quels acteurs ? À quelle fréquence ?

2.1. Eau potable et assainissement

2.1.1. Eau potable

Le rapport indique qu'en 2020, le volume d'eau potable consommé au sein du secteur du Moyen Pays¹⁰ est de 2 425 196 m³, provenant principalement de la source de la Pare. Il souligne « *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)* ».

Le dossier mentionne que le besoin en eau supplémentaire lié à l'accueil de « 40 à 50 habitants à l'échéance du PLU » – estimé à 2 700 m³ par an – est largement inférieur aux prélèvements observés par an à l'échelle du Moyen Pays (« *presque 3 000 000 de m³ d'eaux brutes* »).

L'analyse n'évalue pas les besoins futurs en eau potable de la commune, au regard des projets de développement économique (renouvellement urbain à vocation tertiaire sur le Val du Tignet). Elle ne justifie pas, à l'aide de données chiffrées, que l'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins futurs du Tignet a pris en compte les besoins du secteur du Moyen Pays en 2031, en particulier en période estivale, dans un contexte de changement climatique.

La MRAe recommande de justifier que l'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et l'estimation des besoins au regard des prévisions démographiques et économiques du Tignet a pris en compte les besoins du secteur du Moyen Pays à l'horizon 2031, en particulier en période estivale, dans un contexte de changement climatique.

Malgré l'augmentation tendancielle du nombre d'épisodes de sécheresse (la commune du Tignet a été placée en état de crise sécheresse par [arrêté préfectoral du 15 novembre 2022](#)), le rapport ne prévoit pas de mesures pour « *favoriser les économies d'eau* » (orientation 11B1 du SCoT).

Considérant les tensions importantes observées sur les ressources de la Siagne amont, la MRAe recommande de présenter les mesures prévues pour favoriser les économies d'eau.

2.1.2. Assainissement

2.1.2.1. Assainissement collectif

Le rapport indique que les eaux usées – récupérées via un réseau d'assainissement collectif séparatif – sont traitées par la station d'épuration (STEP) de Peymeinade¹¹ dont la capacité nominale est de 20 000 équivalents habitants (EH). Il précise que la Régie des Eaux du Canal Belletrud, gestionnaire, prévoit une extension de la capacité de la STEP, arrivée à saturation. Le projet de règlement du PLU « *vise [...] à limiter les eaux claires parasites dans les dispositifs d'assainissement* ».

Le dossier mentionne « *[qu']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*

10 La régie des Eaux du Canal Belletrud (RECB) assure notamment les services publics de l'eau potable du secteur du « Moyen Pays » regroupant les communes de Peymeinade, du Tignet, de Spéracèdes, de Cabris, de Saint-Cezaire-sur-Siagne et de Saint-Vallier-de-Thiery.

11 L'agglomération d'assainissement comprend les communes de Peymeinade, du Tignet, de Spéracèdes, de Cabris et de Saint-Cezaire-sur-Siagne.

communes qui connaissent par ailleurs une bien plus importante croissance démographique que celle prévue dans le PLU du Tignet) ».

L'analyse ne justifie pas, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la capacité future de traitement des eaux usées de la station d'épuration et l'estimation des volumes d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de l'agglomération d'assainissement, en particulier en période de pointe ou en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre la capacité future de traitement des eaux usées de la station d'épuration et l'estimation des volumes d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de l'agglomération d'assainissement, en particulier en période de pointe ou en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

2.1.2.2. Assainissement non collectif

La commune du Tignet est caractérisée par un grand nombre de systèmes d'assainissement autonome. « Les résultats [des] investigations montrent un taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif de 90,1 % sur le secteur du Moyen Pays ». Des études de sols réalisées en 2002 et 2005 ont montré des aptitudes à l'assainissement autonome très faibles à nulles sur une grande partie du territoire communal.

Le dossier mentionne que « sur les secteurs d'assainissement non collectif, le choix d'une zone Up / Up1 a été fait afin de limiter les capacités de constructions¹² ». Le règlement du PLU autorise l'assainissement autonome dans des secteurs de projets d'habitat (zones Uc, Up et Up1).

Le dossier n'analyse pas les incidences de l'augmentation potentielle des systèmes d'assainissement non collectifs sur la qualité des eaux superficielles et souterraines en zones Uc, Up et Up1, incluant le croisement du règlement graphique avec la carte d'aptitude à l'assainissement autonome.

La MRAe recommande d'étudier les incidences d'un assainissement non collectif sur la qualité des eaux superficielles et souterraines en zones Uc, Up et Up1.

2.2. Besoins fonciers et la gestion économe de l'espace

2.2.1. Consommation d'espace des 10 dernières années

Selon le rapport, la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021 est de 13,84 ha dont 5 ha environ en extension de l'enveloppe urbaine, se répartissant en 10,46 ha d'espaces naturels et 3,38 ha d'espaces forestiers. La consommation est liée principalement à la construction de maisons individuelles sur une superficie de 11,62 ha (84 % de la consommation totale).

2.2.2. Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace

Le rapport évalue la consommation d'espace sur les dix ans à venir (août 2021 – août 2031) pour s'assurer de la prise en compte du rythme d'artificialisation des sols prévu dans la loi climat et résilience. Il analyse également la superficie déjà consommée depuis 2020, afin de vérifier la compatibilité avec les « droits à consommer octroyés par le SCoT entre 2020 et 2040 ».

¹² Seules les extensions sont autorisées sous conditions.

Cette double analyse, les multiples données (chiffres, tableaux, cartographies) qui en découlent et la différence de mode de calcul¹³ créent de la confusion. Cette partie du rapport est peu compréhensible pour le public.

Le rapport indique que 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)* ».

Le dossier mentionne que, depuis août 2021, quatre maisons individuelles ont été édifiées ou sont en cours d'édification, engendrant une consommation d'espace de 0,88 ha. Il indique que 4,63 ha seront mobilisables dans le projet de PLU : 3,09 ha en dents creuses, 0,85 ha par division parcellaire de grande parcelle bâtie et 0,69 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Le rapport conclut que « *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* ».

La MRAe souligne positivement la volonté de réduction du rythme de la consommation d'espace inscrite dans le PLU.

2.2.3. Appréciation de la justification des besoins en habitat et de l'étude de densification

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 35 à 38 logements en dents creuses ou par division parcellaire sur une superficie de 3,9 ha, 2 à 3 logements par découpage de logements existants (la superficie du terrain d'assiette n'est pas indiquée) et 3 logements en extension de l'enveloppe urbaine sur une superficie de 0,7 ha.

Cependant, le rapport n'explicite pas le potentiel de densification et de mutation retenu (un foncier de 3,1 ha en dents creuses et de 0,85 ha issus de divisions parcellaires) par rapport au potentiel théorique (un foncier de 28 ha en dents creuses et de 11,3 ha issus de divisions parcellaires).

2.3. Continuités écologiques, paysage, Natura 2000

2.3.1. Préservation des continuités écologiques et du paysage

Le projet du PLU prévoit de classer en zone Up les secteurs à enjeux paysagers, notamment la partie haute des coteaux et l'ensemble du système historique de restanques qui orne ces espaces, souvent associé à la plantation d'oliviers. Ces secteurs à enjeux sont identifiés dans l'OAP relative à la trame verte et bleue.

Cependant, le règlement – qui autorise les extensions et annexes dans la limite de trois annexes maximum, de 30 % de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'appliquant) – n'est pas cohérent avec l'orientation du PADD qui vise à « *maîtriser en particulier l'urbanisation diffuse galopante des coteaux pour assurer la préservation de leur qualité paysagère et environnementale, en y limitant la densification* ».

La MRAe recommande de renforcer les dispositions réglementaires de la zone Up, en cohérence avec l'orientation du PADD visant à préserver la qualité paysagère des coteaux.

¹³ Selon le SCoT, « *les capacités foncières diffuses en enveloppe urbaine inférieures à 2 500 m² ne sont pas comptabilisées dans la consommation foncière* », alors qu'elles constituent de la consommation d'espace pour l'application de la loi climat et résilience.

Le dossier indique que le domaine de Grangeneuve est classé, selon les documents, soit en zone Ap (p614 et 644 RP) soit en zone Ag (p431, 500 et 701 RP, plan, de zonage). Il convient de lever cette incohérence.

Le règlement des zones Ag ou Ap autorise les routes, parkings non imperméabilisés, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Le rapport n'évalue pas les incidences de ces aménagements sur le domaine de Grangeneuve, alors qu'elles sont susceptibles de contrarier la mise en œuvre de l'orientation 5A2 du SCoT qui vise à valoriser le domaine « *en tant que futur grand espace naturel du Pays de Grasse* » et à « *éviter tout morcellement foncier préjudiciable à son rôle écosystémique dans le Moyen Pays* ».

La MRAe recommande d'évaluer les incidences des aménagements prévus en zones Ag ou Ap sur le domaine de Grangeneuve, et de présenter des mesures en compatibilité avec l'orientation 5A2 du SCoT de l'Ouest des Alpes Maritimes.

La MRAe relève que les continuités écologiques communales, figurant dans l'OAP, ne prennent pas en compte la trame noire correspondant à l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par la nécessité d'une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes lucifuges, notamment des chiroptères. Le degré de luminosité artificielle nocturne imposé par le réseau d'éclairage délimite en effet des corridors écologiques, à l'instar de la trame verte et bleue.

La MRAe recommande d'inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des continuités écologiques communales figurant dans l'OAP.

2.3.2. Étude des incidences Natura 2000

La commune du Tignet est concernée par la zone de conservation spéciale¹⁴ « Gorges de la Siagne », située en partie sud du territoire.

Le dossier conclut « *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 justifié la désignation du site Natura 2000 « Gorges de la Siagne »* ».

La MRAe n'a pas de remarque particulière.

2.4. Pollution des sols

Le projet de PLU prévoit d'aménager le site de l'ancienne décharge du secteur de l'Apié de Josson (zone NI), pour des activités sportives et de loisirs. Le rapport précise que « *la municipalité respectera [...] les éventuelles obligations légalement en matière de gestion des risques (PCS¹⁵...) et autres études éventuelles complémentaires nécessaires, pour y prévoir ce type d'aménagement, ce qui n'est pas une prérogative directe du PLU* ».

L'état initial de l'environnement ne présente pas les résultats des études réalisées sur le site, en 2008 et 2013 notamment, afin d'identifier les zones potentiellement polluées, de déterminer la nature et la quantité (en ordre de grandeur) des polluants potentiellement présents dans les milieux et de conclure

¹⁴ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

¹⁵ Plan communal de sauvegarde.

sur le niveau d'enjeu et la nécessité d'études de sols complémentaires. Le dossier n'évalue pas les incidences d'une pollution des sols potentielle sur la santé des futures populations exposées.

La MRAe recommande d'exposer les résultats des études de sols réalisées sur le site de l'ancienne décharge du secteur de l'Apié de Josson (zone NI), d'évaluer les incidences d'une pollution des sols potentielle sur la santé des futures populations exposées, et de présenter des mesures pour les éviter ou les réduire.

2.5. Risques naturels

La commune est concernée par le plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRiF) approuvé en date du 29 mars 2001 et révisé le 04 juin 2007.

Le rapport indique que « 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 [du règlement du PPRiF] dans toutes les pièces du PLU ».

La MRAe n'a pas de remarque à formuler.

2.6. Cohérence urbanisme-transport

La commune est desservie par cinq lignes de bus. Le maillage permet globalement de desservir l'ensemble des secteurs urbanisés, avec tout de même des quartiers éloignés des arrêts. Un système de transport à la demande est mis en place pour les usagers les plus éloignés du réseau urbain. La MRAe note qu'aucune aire de covoiturage n'est présente sur le territoire, mais que l'orientation 1 du PADD prévoit l'implantation d'une aire de covoiturage, et à terme d'un espace multimodal, à proximité de la RD 2562¹⁶.

Le rapport indique que « le projet de PLU du Tignet permet [...] que les aménagements en lien avec le développement des transports collectifs puissent être réalisés ».

Au-delà de « favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacements, notamment en transports collectifs », le projet de PLU aurait pu prioriser des mesures permettant de développer l'usage des transports collectifs par exemple par l'amélioration des niveaux de service et des cadencements pour les réseaux structurants de transports publics, par la densification à proximité des arrêts et le renforcement du rabattement vers ceux-ci, par la création de places de stationnement de vélos sécurisées proches des arrêts et par la limitation du stationnement des véhicules motorisés pour les constructions nouvelles érigées à proximité d'une ligne de transports collectifs.

La MRAe recommande de justifier que le projet de PLU favorise l'usage des transports collectifs.

¹⁶ PADD - Carte des orientations page 23

**AVIS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU PAYS DE GRASSE (CAPG)**





Pays
de
Grasse

communauté
d'agglomération

B. Lucas



Monsieur Claude SERRA
Maire du Tignet
Mairie du Tignet
Avenue de l'Hôtel de Ville
06530 LE TIGNET

Grasse, le 1^{er} mars 2023

**Service
Aménagement**

Objet : Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme du Tignet et bilan de la concertation – consultation des personnes publiques associées

Affaire suivie par :
Gilles GAVEAU
Responsable du service
Aménagement des
secteurs à enjeux et
politique foncière

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 décembre 2022, vous avez porté à ma connaissance les documents relatifs au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tignet, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, et je vous en remercie.

Tél. : 04.97.05 22 07

Réf. :
JV/MF/NC/GG/24514

Après une analyse des services de la CAPG, ce projet apparaît compatible avec les orientations du projet de territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse au regard notamment de ses ambitions en terme de maîtrise de l'étalement urbain, de confortement des activités économiques et agricoles en lien avec la proximité et la qualité de service à la population, et enfin de préservation de l'identité paysagère du territoire, des grands réservoirs de biodiversité et du cadre de vie des habitants.

Par ailleurs, le projet de PLU acte l'atteinte des objectifs du programme local de l'habitat (PLH) du Pays de Grasse et favorise une urbanisation en cohérence avec les capacités de déplacement, notamment en transport collectif, conformément aux orientations du plan de déplacement urbain (PDU) communautaire. Aussi, J'ai le plaisir de vous informer que la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté du Tignet.

Mes services restent à votre disposition pour vous donner tous les renseignements complémentaires qui vous seraient nécessaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,



Jérôme VIAUD
Maire de Grasse

Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes

**AVIS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
(SCOT) OUEST**



Monsieur Claude SERRA
Maire de la Commune Le Tignet
Avenue de l'Hôtel de Ville
06530 LE TIGNET

Grasse, le 9 Mars 2023

Réf : JV/NC/MT/CI – 009/2023

Aff. suivie par : Mme Marion THOMAS

OBJET : Révision PLU Le Tignet - Avis PPA SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes

Monsieur le Maire, *Claude,*

Par courrier en date du 09 décembre 2022, reçu par mes services le 12 décembre 2022, vous me notifiez le dossier de PLU révisé de votre Commune, arrêté par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2022.

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial.

Approuvé depuis le 20 mai 2021, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes définit, pour les 28 communes de son périmètre de compétence dans lequel s'inscrit votre commune, les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire, de préservation du grand cadre naturel et paysager, de perspectives de croissance démographique et économique ainsi qu'en matière de consommation de l'espace.

Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 26 septembre 2022, la commune du Tignet se fixe un projet de territoire ambitieux, visant à maîtriser strictement son développement urbain, en cohérence avec les prescriptions supra-communales aujourd'hui en vigueur.

Votre projet de territoire se décline selon les quatre grandes orientations suivantes :

- 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 ;
- Appliquer à l'horizon 2031 une stratégie d'aménagement du territoire communal visant à maîtriser l'étalement urbain et la pression démographique incontrôlée ;
- 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 ;

- Inscrire ce projet dans une démarche de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, s'inscrivant en cohérence avec l'histoire du Tignet et affichant clairement la volonté de préserver un cadre environnemental naturel et les qualités reconnues de son espace paysager.

Une analyse précise de votre PLU arrêté a ainsi été conduite afin d'assurer la parfaite compatibilité de votre document avec les orientations du SCoT'Ouest actuellement en vigueur.

Il ressort de cette étude les principales observations suivantes :

- Le rapport de présentation du PLU arrêté, particulièrement en ce qui concerne les explications et justifications de la compatibilité du document communal avec les orientations du DOO, relèvent davantage d'une analyse critique, traduisant une opinion et portant des jugements de valeur sur un document aujourd'hui approuvé et légalement opposable.

De tels propos orientés n'ont pas lieu de figurer dans un document public.

- La partie relative à la justification des zones et des règles dresse une analyse également très critique des dispositions du SCoT, notamment celles issues des modalités d'application de la Loi Montagne (Chapitre 14 – Principe de mise en valeur de la montagne et mise en œuvre des unités touristiques nouvelles). Pour rappel, les dispositions inscrites dans ce chapitre du DOO sont strictement issues de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, document que le SCoT avait obligation de reprendre de façon totalement littérale.

Là encore, un rapport de présentation de PLU n'a pas à remettre en cause les dispositions d'un document étatique.

- Le rapport de présentation, dans sa partie relative au contexte réglementaire (Partie 1 – Chapitre 1 – Point 3), reprend point par point chacune des orientations du SCoT et en dresse une analyse, une interprétation (sur 110 pages). Les orientations qui ne concernent pas directement la commune du Tignet n'ont pas lieu de faire l'objet d'un descriptif détaillé. A titre d'exemple, la commune n'est ni concernée par la mise en œuvre de la LNPCA ni par les orientations relatives à la mise en valeur ou à l'application de la Loi Littoral. **Ces parties pourraient être retirées du dossier.**

Également, le rapport de présentation pourrait simplement dresser une synthèse des principales orientations s'appliquant au territoire communal, sans expliquer le rapport de compatibilité attendu, prescription par prescription. Enfin, les extraits du DOO du SCoT n'apparaissent pas forcément utiles. **Ils pourraient utilement être retirés.** L'ensemble de ces évolutions permettrait d'alléger le rapport de présentation.

- Enfin, les documents du PLU arrêté (*rapport de présentation et règlement notamment*) comportent un certain nombre d'erreurs orthographiques, pour certaines relevées dans l'avis technique, qui mériteraient d'être corrigées.

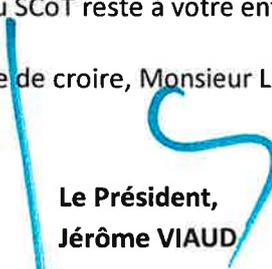
L'ensemble des remarques formulées sur ce dossier figure dans l'annexe technique jointe au présent courrier.

Au-delà de ces observations d'ordre général, votre projet de territoire et les traductions réglementaires écrites et graphiques qui en découlent, s'inscrivent globalement en compatibilité avec les dispositions du SCoT opposable, notamment en matière de consommation foncière, de développement économique et de préservation du cadre naturel et paysager de la commune.

Aussi, au regard des éléments déclinés ci-avant et sous couvert d'une réécriture du rapport de présentation en ce qui concerne les parties relatives au Schéma de Cohérence Territoriale, le Syndicat Mixte du SCoT'Ouest émet un **avis favorable** sur votre dossier de PLU arrêté.))

L'équipe du SCoT reste à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de mes meilleures salutations.


Le Président,
Jérôme VIAUD



Maire de Grasse

Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes

Président de la C.A du Pays de Grasse

En synthèse :

Le rapport de présentation du PLU arrêté, particulièrement en ce qui concerne les explications et justifications de la compatibilité du document communal avec les orientations du SCoT'Ouest en vigueur, relèvent davantage d'une analyse critique, traduisant une opinion et portant des jugements de valeur sur un document aujourd'hui approuvé et légalement opposable.

De tels propos orientés n'ont pas lieu de figurer dans un document public.

La partie relative à la justification des zones et des règles dresse une analyse également très critique des dispositions du SCoT, notamment celles issues des modalités d'application de la Loi Montagne. Pour rappel, les dispositions inscrites dans ce chapitre du DOO sont strictement issues de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, document que le SCoT avait obligation de reprendre de façon totalement littérale.

Là encore, un rapport de présentation de PLU n'a pas à remettre en cause les dispositions d'un document étatique.

Le rapport de présentation, dans sa partie relative au contexte réglementaire (Partie 1 – Chapitre 1 – Point 3), reprend point par point chacune des orientations du SCoT et en dresse une analyse, une interprétation (sur 110 pages). Les orientations qui ne concernent pas directement la commune du Tignet n'ont pas lieu de faire l'objet d'un descriptif détaillé. A titre d'exemple, la commune n'est ni concernée par la mise en œuvre de la LNPCA ni par les orientations relatives à la mise en valeur ou à l'application de la Loi Littoral. **Ces parties pourraient être retirées du dossier.**

Également, le rapport de présentation pourrait simplement dresser une synthèse des principales orientations s'appliquant au territoire communal, sans expliquer le rapport de compatibilité attendu, prescription par prescription.

Enfin, les extraits (parfois très longs) du DOO du SCoT n'apparaissent pas forcément utiles. **Ils pourraient utilement être retirés.**

L'ensemble de ces évolutions permettrait d'alléger le rapport de présentation par ailleurs très dense.

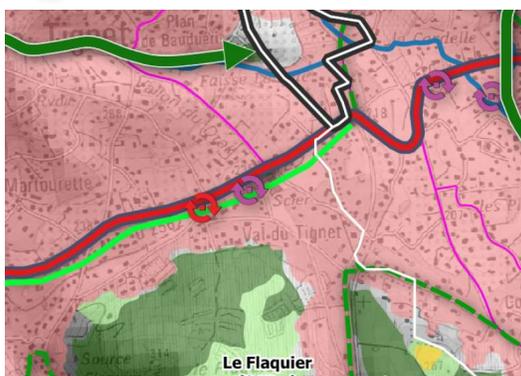
Enfin, les documents du PLU arrêté (rapport de présentation et règlement notamment) comportent un certain nombre d'erreurs orthographiques, pour certaines relevées dans l'avis détaillé ci-après, et qui mériteraient d'être corrigées.

⇒ **Rapport de présentation :**

- Pages 36 et suivantes : analyse SCoT'Ouest
 - Page 36 : Une seconde modification Simplifiée n°2 du SCoT a été approuvée le 27 octobre 2022. Une troisième Modification Simplifiée a été engagée par arrêté du Président en date du 9 février 2023. Elle a pour objet de corriger des erreurs matérielles ou incohérences entre les documents écrits et graphiques du DOO.
 - Pages 42 et suivantes : certains commentaires énoncés dans la description des orientations du SCoT constituent une analyse critique des dispositions fixées par le SCoT et n'ont aucunement leur place dans un rapport de présentation du PLU. **Seuls les éléments avec lesquels le document communal doit être compatible doivent être présentés, de manière factuelle. Toutes les interprétations ou jugements de valeur portés au document du SCoT devront être retirés du rapport de présentation.**
En outre, les extraits du DOO écrit sont de mauvaises qualité et difficiles à lire.
 - Page 45 : Erreur orthographique
« Pages 25 et 26 sont détaillées les modalités applicables aux « unités prioritaires de renouvellement urbain » : »
 - Page 46 : en quoi les explications du SCoT indiquent que les UPRU ne constituent pas de la consommation foncière. Il n'est rien écrit comme tel. Cela constitue une interprétation du SCoT par le rédacteur du PLU qui aurait pu, utilement, se rapprocher des services du SCoT en cas d'interrogation sur les prescriptions et orientations du DOO.
 - Page 47 : « *Au stade diagnostic, le PLU doit ensuite identifier les unités foncières disponibles de 2500 m² ou plus (qui peuvent être des UPRU – ce qui confirme que les UPRU identifiées par le SCoT ne sont pas exhaustives - ou UNA), [...] ».*
Les propos en gras issus du rapport de présentation et constituant une interprétation sont erronés. Au SCoT en vigueur, des Sites Prioritaires de Renouvellement Urbain (SPRU) sont clairement identifiés (pictogrammes spécifiques), à vocation de mixité urbaine/habitat ou à vocation de développement économique. Ces terrains peuvent être de 1 ha voire plus. Complémentairement, au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT (pas uniquement définie sur la carte « paysage » comme cela est indiqué mais sur les cartographies principales du DOO par entités territoriales), les tènements fonciers < 2500 m² constituent des sites de renouvellement urbain complémentaires, générateurs de consommation foncière.
En outre, la priorisation doit se faire entre les SPRU et les autres espaces de consommation, dont les UPRU, les UNA et en ultimes recours, sous couvert de justification d'aucune autre possibilité, les UNC.
Les UPRU en enveloppe urbaine correspondent, notamment, à ce qui est appelé dans le document le potentiel « Bimby ».
 - Page 55 – 1er paragraphe – Dernière ligne : erreur orthographique : UPRU et non UNRU.
 - Page 56 – Dernière ligne : erreur orthographique
« [...] en **compatibilité** avec celui-ci ».

- Page 57 : pourquoi faire figurer en rouge les compléments/ajustements apportés dans le cadre de la MS1 ? La compatibilité du PLU doit être faite au regard du dernier document en vigueur au moment de l'élaboration du PLU. Il n'y a aucun intérêt à préciser dans le rapport de présentation d'un document communal les compléments apportés lors de chaque procédure d'évolution du document intercommunal.
- Page 59 : Le rapport de présentation mentionne les propose suivants : « *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).* »
Ces propos sont erronés, les 2400 logements attendus à l'horizon 2040 à l'échelle de l'axe du Moyen Pays s'inscrivent dans l'objectif global de 20 750 logements nouveaux attendus à l'échelle du SCoT. Le nombre de logements projetés sur la commune du Tignet viendra donc participer à ce double objectif.
- Pages 54 et suivantes – Compatibilité avec les objectifs de production de logements : Il revient au SCoT, lors du bilan conduit au terme des 6 ans de juger, dans la globalité de son territoire et par entité, de la compatibilité avec les objectifs de production de logements, au regard des objectifs de production de logements prévus à l'échelle des documents communaux.
- Page 63 – Sites prioritaires de renouvellement urbain (SPRU/UPRU) : Il est écrit, dans le rapport de présentation : « *Cependant, aucune carte ne localise spécifiquement ce site. Il semblerait que cela corresponde à la zone économique du Val du Tignet [...]* ». Cette observation est fautive. Les SPRU à vocation mixite/habitat, et notamment le site identifié sur la commune du Tignet, sont localisés sur les cartographies du DOO par entité par le pictogramme rouge comme sur l'extrait ci-dessous. Le pictogramme violet correspondant au SPRU à vocation économique également identifié sur le secteur du Val du Tignet.

Les projets de mixité urbaine
 **Site de renouvellement urbain**



Extrait cartographie DOO – Moyen Pays – Secteur du Tignet

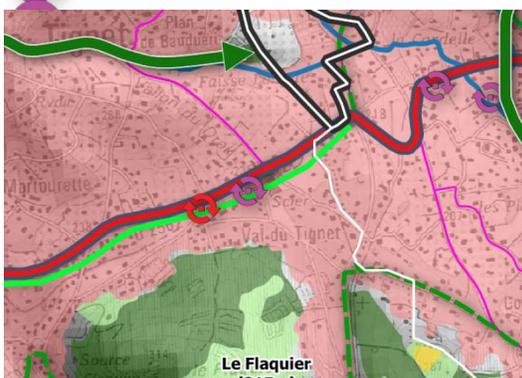
- Page 66 : « Le Focus n'a quant à lui rien à voir avec le sujet traité et son apport reste très limité. ». Quel est l'apport d'un tel commentaire ? Le PLU communal doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les grandes orientations du SCoT en vigueur. Il n'est aucunement demandé à la commune de justifier et/ou commenter chaque phrase, tableau ou paragraphe du SCoT.

- Page 68 : une nouvelle fois, pourquoi indiquer spécifiquement ce qui a été modifié dans le cadre de la MS1 ? La compatibilité doit s'effectuer avec le dernier document en vigueur, sans distinction.
- Page 71 – dernier paragraphe : erreur orthographique
« [...] permettant de maintenir les trames vertes et bleues et les composantes paysagères héritées. »
- Page 73 – 4^{ème} paragraphe : erreur orthographique
« 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. »
- Page 75 : il est indiqué « site en « Superficie Eco Urbaine » est identifié sur le Tignet : il s'agit de la zone du Grand Chemin (non cartographiée et localisée précisément) [...] ». La mention entre parenthèse est erronée. Il s'agit d'un Site Prioritairement de Renouvellement Urbain à vocation économique spécifiquement identifié sur la cartographie du DOO du SCoT, dans le secteur du Val du Tignet (pictogramme en violet).

Les projets économiques



Site de renouvellement urbain



Extrait cartographie DOO – Moyen Pays – Secteur du Tignet

Dans le paragraphe suivant, il est inscrit « On considèrera que, ce site correspondant à du renouvellement urbain (UPRU bien que non qualifié comme tel) ne générera pas de la consommation d'espaces. ». Encore une fois, les propos entre parenthèse sont faux. Il s'agit, au contraire, d'un site spécifiquement nommé.

Enfin, sur cette même page, il est indiqué « 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 : ». Il est important de rappeler que les UNA et UNC à vocation économique, spécifiquement listées et identifiées au DOO, ont été définies en cohérence avec les besoins de développement des communes. Il apparaît donc cohérent que les communes concernées disposent de cette possibilité.

- Page 81 : Afin d'alléger le document, il n'est peut-être pas opportun de mentionner les orientations relatives au développement du tourisme d'affaires qui ne concerne

pas la commune du Tignet. Cette partie pourrait être retirée du rapport de présentation. Tous comme les paragraphes suivants relatives au secteur du Haut-Pays dans lequel la commune ne s'inscrit pas.

- Page 88 – Zone de captage de flux : il n'y a pas de difficulté d'interprétation à soulever ; aucune zone de captage de flux n'étant représentée au document graphique du DOO, la commune n'est effectivement pas concernée. Cette partie pourrait donc être retirée du rapport de présentation.
- Pages 91 et suivantes : Quel est l'intérêt d'évoquer le projet LNPCA, le développement de nouveaux accès à Sophia Antipolis ou encore le développement de l'aéroport Cannes-Mandelieu alors que ces orientations ne concernent pas directement la commune ?
- Page 96 : 2^{ème} paragraphe : il est précisé : « [...] *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.* ». Il semble important de rappeler que le SCoT a été élaboré en partenariat avec l'ensemble des communes, en tenant compte des projets communaux et que le SCoT'Ouest a été approuvé unanimement. Tels que rédigés, les propos laissent à penser que la commune « subit » le SCoT alors qu'elle a participé, concrètement à son élaboration.
- Page 98 – 2^{ème} paragraphe : « *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).* ». En quoi intensifier l'urbanisation dans ces espaces irait à l'encontre d'un développement en UPRU et UNA ? Au contraire, cela s'inscrit dans la même logique de priorisation d'un développement dans les enveloppes urbaines existantes, à proximité d'une offre en transports en commun adaptée.
- Pages 101 et suivantes : Pour simplifier la lecture et alléger le document, il ne semble pas opportun de reprendre l'intégralité des dispositions du SCoT (copier-coller du DOO écrit). Il serait plus utile d'en dresser une synthèse des éléments directement applicables à la commune.
- Page 106 – 1^{er} paragraphe : « **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).** ». Les éléments en gras sont erronés. La commune du Tignet est concernée en 1^{er} lieu par des espaces agricoles stratégiques. Les premières dispositions de l'orientation 5A2 concernent directement ces espaces agricoles. Le PLU doit donc s'inscrire en compatibilité, tant avec leur délimitation graphique qu'avec les dispositions afférentes inscrites au DOO écrit.
- Page 106 – 3^{ème} paragraphe – Focus sur le site de Grangeneuve : erreur orthographique

« En outre, un focus est spécifiquement fait ~~sur~~ **SUR** le secteur de Grangeneuve qui le reconnaît comme un espace majeur à enjeux de la biodiversité et de production agricole du Moyen Pays. »

Plus spécifiquement s'agissant du secteur de Grangeneuve, aucune prescription directement applicable au PLU communal n'est effectivement définie dans le DOO, dans l'attente des études opérationnelles devant être conduites par le Syndicat Mixte en concertation avec les communes. Ces études sont programmées et seront prochainement engagées. Ce focus indique néanmoins la vocation naturelle et agricole souhaitée pour ce secteur. Le PLU doit donc proposer une traduction réglementaire s'inscrivant dans ce cadre.

- Page 107 : « 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). ». Que signifie les propos entre parenthèses ? Les espaces agricoles protégés identifiés au SCoT sur la commune du Tignet figurent sur les cartographies du DOO (carte générale et carte thématique agricole).
- Page 115 – Zones de relais : il est indiqué dans le 1^{er} paragraphe qu'il existe une seule zone de relais sur le territoire de la commune, qu'elle n'a plus lieu d'être car aujourd'hui urbanisée. Cette affirmation est fautive. D'après le cadastre mis à jour et la photo aérienne, des constructions ont effectivement été réalisées dans cette espace (une construction non cadastrée notamment), pour autant, l'intégralité de la zone n'est pas urbanisée et des protections adaptées, notamment en lien avec le vallon existant, devront être définies au PLU.

Extraits cartographiques : identification & occupation de la zone de relais existante et effective



- Page 122 – 1^{er} paragraphe concernant la lisibilité des entrées de ville : pour rappel, un Règlement Local de Publicité (RLP) est également un document d'urbanisme. Aussi, toutes les dispositions du SCoT ne s'appliquent pas qu'au PLU. Il n'est donc pas nécessaire, ni même opportun de faire un rappel, quasi systématique, sur ce que permet/peut un PLU.
- Page 123 : il pourrait utilement être rappelé dans le 1^{er} paragraphe concernant les RLP que la commune conduit actuellement l'élaboration d'un RLP communal.

- Page 125 : « *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.* »
Il n'y a pas contradiction dans le sens où les espaces de reconquête agricole sont spécifiquement identifiés sur la cartographie thématique relative à l'agriculture ; c'est à ce titre qu'un classement en zone A est préconisé dans les PLU.
- Page 128 : la commune du Tignet n'étant pas concernée par les risques littoraux, pourquoi faire figurer cette partie. Elle pourrait être retirée du rapport de présentation, ce qui permettrait de l'alléger un peu.
- Page 137 : erreur orthographique
« *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 UPRU, UNC ou UNA.* »
- Page 138 – Paragraphe 3.1.14 : la commune du Tignet n'étant pas concernée par ces dispositions de la loi Littoral, il n'est pas utile de le faire figurer dans le rapport de présentation.
- Page 138 – Paragraphe 3.1.15 : Carte page 172 ? Il doit s'agir de la page 178. Cette cartographie correspond à la thématique relative à la Loi Montagne.
- Pages 140 et suivantes – dispositions Loi Montagne :
 - Espaces, paysages et milieux les plus remarquables : Les dispositions relatives aux crêtes et versants des Préalpes de Grasse s'appliquent également à la commune du Tignet ;
 - Espaces, paysages et milieux caractéristiques : il convient également de préciser que la commune est concernée par les dispositions relatives aux versants orientés sud.
 - Dispositions applicables aux UTN : la commune n'étant pas concernée, cette partie n'a pas lieu d'être dans le rapport de présentation.
- Page 145 – dispositions applicables à la Basse Vallée de la Siagne : la commune n'étant pas concernée, il n'apparaît pas utile de faire figurer ces éléments.
- Page 150 – Chapitre 3.4 – PCET Ouest 06 : quel intérêt d'insérer l'intégralité des dispositions du PCET, par des extraits du document (11 pages) ? Pour une meilleure lisibilité du document, cette partie pourrait être synthétisée.
- Page 170 – Reprise des éléments de la DTA : cf. commentaires supra relatifs aux dispositions de la DTA intégrées au SCoT ; le versant orienté Sud, surplombant la RD 2562, route de Draguignan constitue également un élément majeur du paysage caractéristique montagnard de la commune ;
- Pages 167 et suivantes relatives aux modalités d'application de la Loi Montagne traduites dans la DTA 06 : les dispositions relatives aux espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel montagnard ne sont pas présentés, alors qu'ils le sont dans le chapitre relatif au SCoT.
- Page 199 – Paragraphe relatif aux logements sociaux : erreur orthographique

« On note tout de même la présence de logements sociaux, **Dont** certains sont très récents[...] ».

- Page 256 – paragraphe relatif aux zones humides : il est rappelé que le SCoT réaffirme la nécessité de préserver strictement les zones humides identifiées par le CEN PACA (orientation 7B1). Elles devront être protégées strictement de toute construction ou tout aménagement susceptible d’entraîner leur dégradation, l’altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.
- Pages 261 et suivants : les tableaux relatifs aux espèces ne semblent pas complets.
- Page 269 : il est fait mention du SRCE. Celui-ci est désormais intégré au SRADDET. Il conviendrait de le préciser.
- Page 272 : erreur orthographique
« 1 éléments de nature en ville, en l’occurrence un espace boisé privé de plus de 3000 m² (qui est aujourd’hui en partie urbanisé) ; »
- Page 302 – paragraphe relatif aux vestiges du Castellaras : il y a une répétition dans la 1^{ère} phrase : « Les vestiges du Castellaras, ruines de château médiéval peuvent être également être considéré comme élément de patrimoine remarquable. »
- Page 318 : le COV ?
- Pages 325 et suivants – Analyse de la consommation foncière, de la densité et du potentiel de densification et de renouvellement urbain :
 - Page 325 – Dernier paragraphe : erreur orthographique
« Certaines constructions sont récentes et ~~non~~ **NE** sont pas cadastrées. Elles ont donc été ajoutées (lorsque les travaux ont substantiellement commencé ou sont finis) : ce sont les **bâtiments non cadastrés**. »
 - Page 327 – Espaces agricoles : erreur orthographique
« [...] 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 [...] »
 - Pages 328 et suivantes – Analyse de la consommation foncière au titre de la Loi Climat & Résilience :
 - Conso 2011-2021 : 13,84 ha ; 36% des consommations sur la période en extension de l’enveloppe urbaine par rapport à 2011 ;
 - Conso attendue 2021-2031 (Loi C&R) : 6,9 ha dont 0,88 ha déjà consommés (4 constructions réalisées depuis 2021).
« 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. ». Cette formulation apparaît maladroite. Certes, à ce jour, la consommation foncière sur la période 2021-2031 est largement inférieure aux 6,9 ha possibles. Ces données veulent surtout dire qu’au titre de la Loi climat & Résilience, il reste encore 6,02 ha de fonciers potentiellement consommables.

- Pages 334 et suivantes – Analyse de la consommation foncière au titre du SCoT :
 - Conso globale 2020-2022 : 3,19 ha dont 0,67 ha des consommations sur la période en extension de l’enveloppe urbaine ;
 - Conso 2020-2022 selon la méthodologie SCoT : **1,55 ha** ;
Auxquels s’ajoutent **1,02 ha** de « coups partis » (2 fonciers > 2500² générant de la consommation au titre du SCoT).
Soit une consommation globale au titre du SCoT depuis 2020 de 2,57 ha. Aussi, il reste un potentiel « consommable » au titre du SCoT à l’horizon 2040 de 0,43 ha.
 - Page 337 – encart sur les typologies d’urbanisation du SCoT :
« Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain ou UPRU (« site urbanisé à recomposer ») ne génèrent pas de la consommation foncière selon le SCoT » ; **Il convient de préciser qu’il s’agit de tènements fonciers inférieurs à 2500 m² et qu’au regard des seuils fixés dans le SCoT, ils ne génèrent pas de consommation foncière.**
« Les Urbanisations nouvelles d’Accompagnement ou UNA (« sites non encore urbanisé contenu à l’intérieur de l’agglomération ») qui génèrent de la consommation d’espace, sauf pour les tènements de moins de 2500 m² qui ne sont pas compatibles dans la consommation foncière du SCoT ; » ; Cette formulation est maladroite. Les tènements fonciers inférieurs à 2500 m² ne constituent pas des UNA mais des UPRU. La dernière partie de la phrase est donc à raccrocher au point précédent.
 - La mention des différents chiffres porte à confusion. Pour éviter toute difficulté de compréhension, il serait préférable, dans cette partie relative au SCoT, de ne faire mention que des consommations SCoT, soit 1,55 ha depuis 2020.
- Page 340 – Analyse de la dynamique de construction : erreur orthographique
« 90 % du nombre total de logements créés sont des résidences principales, ce qui EST supérieur à la part de résidences principales observées en moyenne depuis 1968, traduisant un phénomène de résidentialisation plus marqué ; » ;
- Page 344 – Estimation du potentiel de densification : « A noter que le SCoT’Ouest impose **d’identifier de différencier** : [...] » ; Il y a doublon dans les termes utilisés ;
 - **Potentiel global en « dents creuses » : 27,99 ha ;**
 - Capacités foncières inférieures à 2500 m² : 17,38 ha en « dents creuses » ;
 - Sites non bâtis entre 2500 m² et 5000 m² : 6,52 ha en « dents creuses » ;
 - Sites non bâtis de plus de 5000 m² : 4,09 ha en « dents creuses ».
 - **Potentiel global en « Bimby » : 11,27 ha ;**
 - Capacités foncières inférieures à 2500 m² : 7,24 ha en « BIMBY » ;
 - Sites non bâtis entre 2500 m² et 5000 m² : 4,03 ha en « BIMBY » ;
 - Sites non bâtis de plus de 5000 m² : 0 ha en « BIMBY ».

« 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 m² en consommation foncière. »

Il ne s'agit pas d'un choix méthodologique retenu par la commune mais bien de la méthodologie définie par le SCoT en ce qui concerne les consommations foncières. En outre, pour rappel, les tènements fonciers, en enveloppe urbaine, de plus de 2500 m² sont des UNA et constituent, à ce titre, de la consommation foncière. Il conviendrait donc de reprendre la rédaction de cette dernière phrase.

- Page 351 – Potentiel de renouvellement urbain : *« **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.** »*. Cette affirmation est fautive, les SPRU à vocation d'habitat/mixité et de développement économique sont localisés sur la cartographie du DOO relative au Moyen Pays et représentés par des pictogrammes en cercle (cf. remarques précédentes à ce sujet).
- Page 373 : erreur orthographique
« On trouve 2 bornes électriqueS sur la commune. »
- Page 378 : L'itinéraire cyclable Eurovélo est également inscrit au SCoT ; pas uniquement la route des Balcons d'Azur.
- Page 419 : erreur orthographique
*« La commune prévoit **UNE** 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 ; »*
- Page 427 – Justification Orientation 2 du PADD :
« 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 »
Bien qu'en terme de données chiffrées, le scénario de croissance de +0,15%/an à l'horizon 2031 retenu dans le projet communal n'apparaisse pas compatible strictement avec les objectifs de croissance définis au SCoT'Ouest en vigueur à l'échelle du Moyen-Pays (+0,3%/an à l'horizon 2040), le choix communal apparaît acceptable pour le Syndicat Mixte, au regard, d'une part, de la modération admise dans le DOO compte-tenu de la saturation de la RD 2562, principal axe de desserte de la commune, dans l'attente d'une amélioration des conditions de desserte, notamment en transports alternatifs à la voiture individuelle, et d'autre part, de la compatibilité avec les objectifs de consommation foncière fixés pour la commune dans le document communal (2 ha sur la période 2020-2030 puis 1 ha pour la période 2030-2040).
- Page 429 – 2ème paragraphe du tableau – colonne du milieu : erreur orthographique
« [...] 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 PLU plus (temporalité qui se corrèle à la première temporalité de la Loi Climat et Résilience). »

- Page 427 – Dernier point – Colonne de droite : erreur orthographique
« Des espaces d'équipements publics qui sont là aussi objet d'un zonage spécifique Uep (éventuellement indicé), qui là aussi interdIT le changement de vocation vers du logement ; »

- Page 430
*« Dans cette perspective, créer une offre adaptée d'environ 40 à 45 logements nouveaux sur la même période pour répondre [...] » // «
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 ; »*
La taille des ménages retenue dans le projet communal diffère de celle fixée au SCoT (2,335 dans le PLU contre 2,3 au SCoT pour le Moyen-Pays). Cette taille différente s'inscrit dans la logique communale globale de maîtrise du développement de l'urbanisation, en cohérence, notamment, avec les objectifs de consommation foncière fixés par le SCoT et les problématique de desserte du territoire.

- Page 434 :
« 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 ».
Sur la partie Ouest du secteur du Val du Tignet, le SCoT en vigueur identifie un Site Prioritairement de Renouvellement Urbain (SPRU) à vocation d'habitat/mixité. En cohérence avec le projet de la Municipalité de maîtriser le développement de la commune, par une démarche d'accueil de la population et de gestion des consommations foncières adaptées, dans des conditions de desserte compliquées (cf. ci-avant), le report à moyen terme de l'objectif de renouvellement urbain sur ce secteur est compréhensible, d'autant plus que dans le SCoT, cet objectif est fixé à l'horizon 2040. La commune aura donc encore la possibilité de réadapter son projet communal en y intégrant un projet de renouvellement urbain, d'ici l'échéance du document intercommunal, en fonction des évolutions portées à la problématique des déplacements de la RD2562.

- Page 435 : erreur orthographique
« 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, agricoleS, ou écologiqueS »
Prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et des capacités de desserte des réseaux permettant de réduire le potentiel foncier mobilisable à :
 - Environ 3,1 ha de dents creuses dont 0,33 ha de foncier > 2500 m² ; Parmi les 3,1 ha, 2,4 ha sont déjà concernés par des PC ou DP, soit un potentiel restant de 0,7 ha ;

- Environ 0,85 ha de « Bimby » dont 0 foncier > 2500 m² ; Parmi les 0,85 ha, 0,17 ha sont déjà concernés par des PC ou DP, soit un potentiel restant de 0,68 ha ;
Soit un potentiel global de 4 ha environ, et réellement mobilisable de 1,38 ha à vocation d'habitat dégagé par le projet de PLU (foncier sans coups partis).
Soit un potentiel mobilisable au titre du SCoT de 0,33 ha ; ce qui s'inscrit dans le potentiel restant mobilisable identifié à 0,43 ha (cf. ci-avant).
- 1,3 ha de renouvellement urbain à vocation économique (en sus)

Objectifs de consommation foncière s'inscrivant en cohérence avec les dispositions de la Loi Climat & Résilience pour la période 2021-2031 (6,9 ha attendus).

Objectifs également cohérents avec les objectifs du SCoT à l'horizon 2040 (3 ha admis à vocation d'habitat et 1 ha environ en UPRU développement économique sur le Val du Tignet).

Colonne de droite : erreur orthographique

« L'ensemble du potentiel de densification qui présenterait des enjeux liés aux espaces naturels (TVB), forestiers, agricoleS (aucun cas relevé), paysagerS ou patrimoniaUX, est protégé par des prescriptions graphiques adaptées à chaque enjeu et traduites dans le règlement écrit : [...] »

- Page 440 – Cartographie du potentiel mobilisable :
 La cartographie s'intitule « Potentiel mobilisable du projet de PLU au sens du SCoT'Ouest » pour autant, les fonciers identifiés ne concernent pas uniquement que le fonciers mobilisables au titre du SCoT (identifié à 0,33 ha ci-avant). En outre, ces 0,33 ha mobilisables au titre du SCoT ne ressortent pas dans la légende, si ce n'est le potentiel en renouvellement urbain sur la zone économique du Val du Tignet (secteur Est).
- Page 441 :
« 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 »
 Les dispositions introduites dans le PLU relatives à la protection des coteaux paysagers apparaissent compatibles avec les espaces paysagers sensibles identifiés dans le DTA et repris au SCoT et les dispositions réglementaires associées.

S'agissant plus spécifiquement des dispositions réglementaires associées, cf. commentaires relatifs à la partie règlement.

Correction orthographique : *« Ces mesures sont complétées selon les enjeux connexes (réseaux, autres enjeux paysagerS ou patrimoniaUX), par un sous zonage Up (CES faible, prospects importants ...), et des prescriptions plus spécifiques et contraignantes qui viennent renforcer cette logique. »*

- Pages 442 et suivantes – Objectif 3 : création d'équipements collectifs et de services publics (extension de la crèche, ateliers municipaux, zone de sports et de loisirs à l'Apié de Josson)

Les projets d'équipements et dispositions réglementaires écrites et graphiques apparaissent compatibles avec les orientations et protections définies au SCoT.

S'agissant spécifiquement de la zone Nep, les dispositions réglementaires proposées sont cohérentes avec les protections pour partie identifiées sur le site (réservoir forestier) : aménagements, constructions démontables, assurant la préservation des milieux.

Préférentiellement, les aménagements et constructions projetés pourraient être proposés dans la partie du site inscrite en enveloppe urbaine du SCoT, assurant ainsi la préservation du réservoir forestier identifié.

S'agissant de l'ER n°5 relatif à l'aménagement d'une aire de loisirs et de plein air à proximité du jardin des mariés, il est précisé dans le rapport de présentation en page 481 que « les aménagements resteront très limités ». De quels aménagements s'agit-il ? Cette aire de loisirs étant projetée en bordure d'un réservoir forestier et d'un espace de reconquête agricole, les aménagements projetés doivent apparaître cohérents avec ces protections.

- Pages 447 et suivants – Orientation 3 – Objectif 1 :
Objectif et dispositions réglementaires associées de la zone Ud compatibles avec les orientations du SCoT en faveur du renouvellement urbain à vocation économique identifié sur la partie Ouest du Val du Tignet.
- Page 448 – Objectif 2 :
De manière générale, les espaces agricoles stratégiques identifiés au SCoT sont classés en zones agricoles (A, Aha, Ap) au PLU arrêté et pour lesquelles les dispositions réglementaires proposées apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT'Ouest. Plus ponctuellement, certains espaces agricoles sont inscrits en zone naturelle (N, Np) dont les dispositions réglementaires permettent également la pérennisation de ces activités.
Le secteur à enjeux naturels et agricoles de Grangeneuve fait l'objet d'un classement en zone Ag cohérent avec les objectifs de préservation et de maintien d'une activité agricole tenus par le SCoT.
Lors de la réunion PPA du 20/09/2022, afin d'assurer la parfaite cohérence avec les dispositions du SCoT, il avait été convenu de restreindre les équipements publics admis à des constructions légères et réversibles, comme cela est spécifié pour les autres types de zones A.
- Pages 450 et suivantes – Orientation 4 – Objectif 1 : Erreur orthographique :
« *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 : [...]* »
- Page 451 – colonne du milieu :

« 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 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. »

L'identification des possibilités offertes pour le développement économique inscrites au SCoT ne concernent pas uniquement que des extensions (UNC), des sites en enveloppe urbaine (UNA) figurent également au DOO. Dans les deux cas, la commune du Tignet n'est pas concernée. Seul, un SPRU à vocation économique est identifié sur le secteur du Val du Tignet et traduit au PLU arrêté.

- Page 451 – Colonne du milieu : erreur orthographique
« Sur la commune, depuis 2020, la consommation d'espace ~~à~~ déjà été de 1,55 ha correspondant aux principes des UNA et des UNC. »

- Page 453 – Colonne du milieu : erreur orthographique
« Cette démarche de forte maîtrise est totalement cohérente avec les objectifs fixés par ailleurs, puisque ces surfaces permettent de répondre à l'ensemble du projet de territoire à vocation économique (renouvellement urbain ~~je 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). »

- Page 456 :
« Intégrer plus généralement la notion de « grand cadre paysager » du SCoT'Ouest et de la DTA, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers concernés »
Dispositions réglementaires écrites et graphiques compatibles avec les orientations et objectifs de préservation du SCoT et de la DTA.

Colonne de droite : erreur orthographique

« En outre, le zonage identifie les immeubles bâtis à protéger. Ils sont plus précisément listés dans le règlement écrit ce dernier ~~précisément~~ précisant de quelle manière le bâti en question doit être préservé. »

- Page 458 :
« 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 »
Cette action s'inscrit pleinement dans l'orientation 8A4 du DOO relative à l'amélioration de la lisibilité et de la structuration des entrées du territoire, des entrées de ville et des axes routiers.

- Page 460 – Objectif 3 – Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité
L'OAP TVB et les dispositions réglementaires écrites et graphiques proposées dans le PLU arrêté apparaissent compatibles avec les protections inscrites au SCoT en vigueur.

Dans l'OAP TVB, il aurait été intéressant de faire figurer la zone de relais de biodiversité identifiée au SCoT au sud du quartier du Maupas, à la jonction entre les corridors terrestres et aquatiques à préserver du SCoT et traduits au PLU. D'autant plus que cette zone est globalement préservée, au plan de

zonage, par des EBC et des protections relatives à la Trame Bleue et à la Trame Verte.

Traduction réglementaire des corridors écologiques dans le PLU arrêté : les deux corridors écologiques du SCoT matérialisés en zone urbaine trouvent une traduction réglementaire dans le PLU arrêté, au travers d'un classement en zone naturelle et/ou en EBC et/ou en espaces protégés au titre de la Trame Verte.

La continuité écologie, non matérialisée par un corridor, dans le quartier de la Gorgue est également préservée par un classement en zones naturelles (N et Np).

Les boisements existants sur la parcelle A3261 pourraient être protégés par des EBC ; cette protection viendrait renforcer la traduction réglementaire du corridor écologique traversant cette parcelle.

Traduction réglementaire des réservoirs de biodiversité : les grands réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT sont globalement inscrits en zones naturelles (N, Np) ou en zone agricole (A) pour lesquelles les dispositions réglementaires apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT.

Ponctuellement et en cohérence avec les constructions et aménagements existants, des portions de réservoirs protégés sont inscrites en zone urbaine du PLU arrêté. Ce classement ne vient pas pour autant contredire les objectifs globaux de préservation des réservoirs inscrits au SCoT.

Parcelle B2874, une construction existante non cadastrée apparaît sur les dernières photos aériennes. Sous couvert de sa légalité, elle pourrait figurer au plan de zonage commune un « bâti non cadastré ». Cela permettrait en outre de justifier du classement de cette portion de réservoir de biodiversité en zone urbaine du PLU.

L'ER n°1 relatif à la création d'un réservoir d'eau potable, classé en zone Up au PLU arrêté, s'inscrit sur l'extrémité d'un réservoir de biodiversité. Compte-tenu de l'intérêt général de cet aménagement, son inscription au sein d'un réservoir forestier du SCoT pourrait être entendu, sous couvert de justifier du maintien des fonctionnalités écologiques. Toutefois, si une autre localisation pouvait être identifiée, la compatibilité avec le SCoT en serait davantage assurée.

Traduction réglementaire des zones humides et autres éléments de la Trame bleue : les principales zones humides et les ripisylves associées sont protégées par des dispositions spécifiques définies au règlement et/ou identifiées graphiquement au plan de zonage du PLU. Ces dispositions apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT'Ouest.

- Page 463 – Objectif 5 : Favoriser la nature en ville
Cet objectif, et la traduction réglementaire proposée selon les zones du PLU (coefficients d'espaces verts), s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT suggérant la préservation les éléments de nature en ville.
- Page 466 :

« Limiter la construction dans les secteurs vulnérables en particulier autour des vallons où il sera imposé une marge de recul pour la construction »

Cette action, et la traduction réglementaire associée (définition d'une marge de recul), s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT (orientation 7B2).

- Page 472 – Chapitre 1.1.1 – dernier paragraphe : erreur orthographique
« 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 . »
- Page 477 – chapitre 1.2.2 – dernier paragraphe : erreur orthographique
« Ces éléments permettent notamment de répondre aux objectifs de préservation de l'environnement et en particulier des continuités écologiques, prévus dans le PADD. »
- Page 478 – Chapitre 1.2.3 – Avant-dernier paragraphe : erreur orthographique
*« Rappelons que ces EBC ne s'oppose**NT** pas à une gestion du risque, ni à des opérations d'entretien du boisement [...] »*
- Page 478 – Chapitre 1.2.4 : il est fait mention dans cette partie d'articles du Code de l'urbanisme (articles L.111-17 1° ou L.111-16 par exemple) sans en préciser leur objet. Un rapport de présentation étant destiné à tous, y compris à la population, il serait intéressant d'apporter cette précision pour une meilleure compréhension de la justification développée.
- Page 478 – Préservation des secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et oliviers :
Les protections définies s'inscrivent en effet pleinement dans les orientations du SCoT'Ouest définies pas uniquement au titre de la Loi Montagne mais également au titre de la protection du patrimoine agricole historique du territoire. Il serait intéressant d'ajouter cette précision.
- Page 478 – Avant-dernier paragraphe : erreur orthographique
« 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 protégés. »
- Page 485 – Justification de la zone Ub – 3ème paragraphe : erreur orthographique
*« La vocation résidentielle du quartier sera également préservée (pas d'activités économique**S** générant la venue de public). »*
- Page 489 – Justification de la zone Uc – 2ème paragraphe : erreurs orthographiques
*« La spécificité de la zone par rapport à d'autres secteur**S** de la commune est de présenter à la fois une densité modérée (en opposition à des espaces de faible densité), [...] »*

*« 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**S** à pied. »*

- Page 498 – Justification des zones Uep/UEp1 – 1er paragraphe : erreur orthographique
« 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. »
- Page 500 – Justification des zones agricoles :
 Les justifications évoquent une incohérence entre les prescriptions et la carte Loi Montagne. De quoi s'agit-il ?
 Ce commentaire est également repris en page 506 du rapport de présentation, dans la partie relative à la justification des zones N du PLU arrêté.
- Page 503 – avant-dernier tiret : erreur orthographique
« Des équipements pour la mise en valeur du milieu sous réserve de justificationS écologiques et la gestion des risques ce qui rentre totalement dans la mention ci-dessus »
- Page 506 – 2ème paragraphe du tableau : erreur orthographique
« 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. »
- Page 507 – 2ème tiret du tableau : pour une meilleure compréhension de la justification apportée, il conviendrait de revoir la rédaction de celui-ci (justification non comprise).
- Page 507 – 3ème paragraphe : erreur orthographique
*« Par ailleurs, en zone N, les élus souhaite**NT** 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). »*
- Page 517 – Dernière phrase du dernier paragraphe : erreur orthographique
*« Pour rappel, ces deux dernière**S** ne constituent pas un STECAL. »*
- Page 518 – Justification de l'OAP TVB : cf. observations faites dans la partie relative au PADD.

Page 524 – Rappel des objectifs de modération de la consommation de l'espace – 1^{er} tiret : erreur orthographique

*« 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**S**, ou écologique**S** ; »*

- Page 525 – 1er paragraphe : erreur orthographique
« 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 : [...] »

- Page 526 – 1er tiret : il est indiqué que « la consommation d'espaces maximum est globalisée en matière de typologie de construction (habitat, économie, tourisme...) ». Cette formulation ne semble pas correcte. En effet, en matière de consommation foncière, le SCoT fixe des objectifs précis et spécifiques, tant en matière d'habitat/mixité que de développement économique voire touristique.
- Page 526 – 5ème tiret : pour rappel, en matière de consommation foncière à vocation d'habitat/mixité, le SCoT fixe un objectif global incluant les UNA et les UNC, sans distinction. Ainsi, pour la commune du Tignet, cet objectif est fixé à 3 ha à l'horizon 2040 (2 ha entre 2020 et 2030 et 1 ha entre 2030 et 2040). A contrario, en matière de développement économique, le SCoT a fait le choix d'identifier précisément les sites potentiels de développement économique. Ainsi, des UNA et des UNC dédiées aux activités économiques sont identifiées dans le DOO. Aucune ne concerne cependant la commune du Tignet.
Telle que rédigée, la formulation de ce paragraphe est ambiguë, il semble nécessaire de reprendre la rédaction.
- Page 527 – Partie relative à la Loi Climat – 2nd paragraphe : erreur orthographique
« Néanmoins l'objectif fixé aux horizons 2040 et 2050 est très clair »
- Page 527 – Chapitre 1.1 – 1^{er} tiret : erreur orthographique
*« Des espaces consommés depuis 2020 (temporalité SCoT) qui s'élève**NT** 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 ; »*
- Page 529 – 1er paragraphe : erreur orthographique
« 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 lesquelles 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. »
- Pages 527 et suivantes – Justification du potentiel mobilisable au titre du SCoT : le développement proposé apparaît relativement complexe et fait figurer des potentiels fonciers qui ne relèvent pas de la méthodologie de calcul des consommations foncière au titre du SCoT. Cette partie ne pourrait-elle pas être simplifiée en y faisant figurer que les données relatives au SCoT tout en démontrant au final les surfaces consommées depuis 2020 (2,6 ha), la prise en compte des « coups partis » (1,02 ha), le potentiel mobilisable restant (0,4 ha) et finalement le choix de la commune de « bloquer » ce dernier pour s'assurer de s'inscrire en cohérence avec les objectifs fixés au DOO.

- Page 536 – Encart conclusif : erreur orthographique
« Le projet de PLU prévoit donc bien une division par plus de deux **DE** 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. »
- Pages 540 et suivantes – Evolution des surfaces entre le PLU opposable et le PLU révisé : le projet de PLU prévoit l’ouverture à l’urbanisation de 0,98 ha, uniquement à des fins d’ajustements techniques (intégration de bâtis ou aménagements existants sous couvert de légalité de la construction). Conformément à la charte du SCoT’Ouest des Alpes-Maritimes, le Comité Syndical du SCoT devra rendre son avis qui interviendra au plus tard fin mars 2023.

Une incohérence a pu être relevée entre le tableau de synthèse des évolutions de surface en page 540 et le détail des zones ouvertes à l’urbanisation. En effet, il apparaît que 0,004 ha de zone naturelle N sont inscrits en zone Ua au PLU arrêté (parcelle A4476). Cette évolution pourrait utilement figurer dans ce tableau.

- Page 550 – Résumé non technique : de manière générale, dans le RNT, reprendre les observations formulées ci-avant.
- Page 550 – Résumé non technique – Paragraphe relatif au SCoT :
Le SCoT’Ouest a fait l’objet d’une deuxième modification simplifiée approuvée le 27 octobre 2022. Une troisième procédure simplifiée a été engagée par arrêté du Président du 9 février 2023. Elle aura pour objet de corriger des erreurs matérielles et incohérences entre les documents du DOO.
- Page 551 : Résumé non technique – Paragraphe relatif à la DTA : il est écrit que la DTA est « théoriquement » intégrée au SCoT. Il ne s’agit pas uniquement d’une « théorie », la DTA a effectivement été retranscrite littéralement dans le DOO du SCoT’Ouest.
- Page 598 et suivantes – Analyse de la zone Nep : il serait intéressant de mentionner également dans cette partie les protections SCoT ponctuellement existantes sur le site (réservoir forestier en limite Ouest de la zone).
- Pages 656 et suivantes – Compatibilité du PLU avec le SCoT :
 - Page 658 – Colonne droite – 2^{ème} case tableau : erreur orthographique
« 365 ha en renouvellement urbaine »
 - Page 658 – Colonne droite – 2^{ème} case tableau : il est indiqué dans le rapport de présentation « Orientations pas assez précises pour avoir un intérêt prescriptif à l’échelle du PLU » ; cette formulation est erronée, le DOO précise les objectifs de consommation foncière fixés par commune en ce qui concerne l’habitat et le développement économique (3 ha à l’horizon 2040 pour le Tignet et sites de développement économique cartographiquement localisés).

- Page 658 – Colonne milieu – 2ème case – 1er paragraphe : erreur orthographique
« *Le projet de PLU se positionne sur 0 m² de consommation foncière au sens du SCoT'OuEst, hors coups partis qui ne peuvent par nature être maîtrisés.* »
- Page 660 – Colonne milieu – 1er paragraphe : erreur orthographique
« *[...] présentant le moins d'enjeux paysagers, patrimoniaux, agricoleS, ou écologiqueS, mais également sur le potentiel de renouvellement urbain identifié sur le Val du Tignet.* »
- Page 660 – Colonne droite : le rapport de présentation indique « *Le PLU doit retirer la consommation d'espace réalisée depuis 2020 [...]* » ; le terme « retirer » n'est pas approprié ; « prendre en compte » ces « coups partis » serait plus approprié.
- Page 660 – Colonne milieu – 2ème paragraphe : erreur orthographique
« *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.* »
- Page 662 – Colonne milieu – dernière paragraphe 1ère case : erreur orthographique
« *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, il n'a pas été jugé inutile de mettre en oeuvre des OAP, ce qui n'était pas obligatoire (et totalement inutile ici).* »
- Page 663 – colonne droite – 2ème case : erreur orthographique
« *Doivent participer aux objectifs de mixité sociale (qui peuvent être justifiéS à l'échelle de la commune – aucune obligation de prévoir une mixité sociale sur chaque UNA ou UNC) ; »*
- Page 664 – Partie B – Colonne milieu – 1ère case : il est indiqué « Ce n'est donc pas le nouveau SCoT attendu ». Que signifie ce commentaire ?
- Page 668 – Colonne milieu – 1ère case – 2ème paragraphe : erreur orthographique
« *L'ensemble des règles, au regard de l'artificialisation actuelle, devrait amener pour tout nouveau projet y compris en renouvellement à une désimperméabilisassTions et à un verdissement, ainsi que du bâti mieux intégré.* »
- Page 669 – Colonne milieu – 2ème case – 1er paragraphe : erreur orthographique

« Au regard du faible développement touristique sur le Tignet et d'un potentiel limité par rapport à d'autres communes, peu d'actions directes en faveur du tourisme sont inscrites dans le PLU ».

- Page 671 – Partie A – Action concernant l'aménagement du territoire en lien avec le développement de la LNPCA : la commune du Tignet n'étant pas concernée par cette orientation, il n'y a pas lieu de justifier de la compatibilité du PLU avec celle-ci.
- Page 672 – Partie A – Action relative à la prise en compte de la liaison intercommunale de la Siagne : les justifications proposées (liaisons douces et piétonnes) ne sont pas appropriées, la liaison intercommunale évoquée fait actuellement l'objet de réflexions qui pourraient potentiellement conclure à des aménagements routiers à long terme.
- Page 678 – Colonne milieu – 1ère case – dernier paragraphe : erreur orthographique
« Charge ensuite à des projets agricoles de cibler les secteurs les plus propices. »
- Page 680 – Colonne milieu – 2ème case – 2ème paragraphe :
Il est indiqué que la cartographie du SCoT n'est pas à jour. En effet, les documents du DOO ont été réalisés avant la révision du PLU et/ou des évolutions cadastrales en cours. Pour autant, dans un rapport de compatibilité et en cohérence avec l'orientation 1C3 du SCoT, la commune a la possibilité de définir plus précisément l'enveloppe urbaine existante. Le travail a d'ailleurs été fait dans le cadre de la révision du PLU du Tignet. Dans ce contexte, quid de l'opportunité d'un tel commentaire ?

Par ailleurs, une erreur orthographique est notée : *« La zone U a été définies en intégrant les nouvelles constructions ou permis accordés en cours dans l'enveloppe urbaine. »*

- Page 680 – Colonne milieu – 2ème case – dernier paragraphe : erreur orthographique
« Enfin, les espaces les plus emblématiques, notamment d'un point de vue écologiques sont protégés par des espaces boisés classés [...] »
- Page 681 – Colonne milieu – 2ème case : erreur orthographique
« 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. »
- Page 682 – Colonne milieu – 3ème case : erreur orthographique

« [...] mais où les règles du PLU en zone Ud ne pourraiENT que permettre un large verdissement (et désimperméabilisation) de la zone. »

- Page 683 – Colonne milieu – 2ème case – 1er paragraphe : erreur orthographique
« 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 ... »
- Page 691 – Colonne milieu – 2ème case – 2ème paragraphe : erreur orthographique
« Le travaille 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). »
- Page 694 – Colonne milieu – 2ème case – 1er paragraphe : erreur orthographique
« Concernant le risque mouvement de terrain : Des prescriptions « zone non aedificandi » sont miseS 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. »

⇒ **Règlement :**

- Page 70 – Article UP/UP1 2 : il est fait mention de la zone UC.
« Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe sur l'ensemble de la zone Ucp. »

Une grande partie de la zone Up est concernée par la protection des coteaux paysagers. **Il semblerait plus pertinent et surtout plus facile à comprendre la règle applicable si les dispositions étaient identiques entre les dispositions générales (protection des coteaux paysagers) et les dispositions spécifiques à chaque zone (Up).** En effet, les dispositions énoncées à l'article Up/Up1 2 relatives aux extensions et annexes autorisées correspondent aux dispositions de la protection relative aux restanques et non aux coteaux paysagers (mention de la distance maximale de 20m pour les annexes ; cette mention n'étant pas spécifiée pour la protection des coteaux paysagers mais pour la protection des restanques). La zone Up n'étant par ailleurs pas concernée par la protection des restanques ; les terrains graphiquement identifiés à ce titre se situant pour l'essentiel en zone Uc.

- Page 80 – Article Ud 2 : erreur orthographique
« Les sous-destinationS artisanat et commerce de détail, restauration, 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 m² de surface de plancher. »

Idem pour le paragraphe suivant : « Les sous-destinationS exploitation forestière et industrie [...] »

- Page 96 – Article A/Aha/Ap/Ag 2 : erreur orthographique
« Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings non imperméabilisés, ...), en les limitant~~s~~ au strict nécessaire ; »

**AVIS DE L'ETAT (PRÉFECTURE DES ALPES-
MARITIMES)**





**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

035



Le Préfet

Nice, le **27 FEV. 2023**

LRAR n° 2C-166 826 5443 1

Monsieur le Maire,

Par délibération du 28 novembre 2022, le conseil municipal du Tignet a arrêté pour la seconde fois la révision de son projet de plan local d'urbanisme (PLU). La délibération et le dossier qui y est annexé ont été réceptionnés en Préfecture le 09 décembre 2022.

En application des dispositions des articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme (CU), j'émet par la présente un **avis favorable** sur ce projet de PLU arrêté, dont les observations essentielles sont reprises en synthèse ci-après. L'avis technique détaillé de mes services figure par ailleurs en annexe de la présente.

Votre projet de PLU révisé présente, par rapport au précédent arrêt en date du 15 juillet 2019, une amélioration significative concernant les objectifs de limitation de la consommation foncière. Les échanges réguliers entre nos services ont, en effet, permis de vous accompagner dans votre ambition de porter une stratégie d'aménagement en cohérence avec les conditions de déplacements et de réseaux de transports en commun actuellement constatées sur votre territoire, ainsi que les objectifs de préservation du paysage tignetan. Ce projet affiche, ainsi, un parti d'aménagement fort destiné à prendre en compte les grands enjeux portés par la loi climat et résilience du 22 août 2021 et confirme la part importante redonnée aux espaces naturels et agricoles avec plus de 50 hectares reclassés en zone agricole ou naturelle par rapport au PLU en vigueur.

D'une manière générale, le document arrêté présente une qualité de production et une prise en compte des enjeux de votre territoire satisfaisante. Il pourra cependant faire l'objet d'améliorations concernant plusieurs points, dont les principaux sont exposés ci-après.

D'une part, les zones Up et Up1, situées sur les coteaux au nord de l'axe principal de transport, totalisent 245 hectares environ. Leur constructibilité y est fortement limitée, en cohérence avec le parti d'aménagement retenu dans votre projet de PLU qui prend en compte les enjeux, les contraintes et/ou les sensibilités environnementales, souvent cumulés sur ces zones.

Monsieur le Maire du Tignet
Mairie du Tignet
Avenue de l'Hôtel de Ville
06530 Le Tignet

On relève cependant que le règlement écrit y autorise l'extension des constructions existantes et la réalisation de trois annexes, et que le zonage graphique ne représente pas suffisamment les secteurs paysagers correspondants aux restanques et oliviers. Ces possibilités constructives sont contradictoires avec le principe de modération de la consommation d'espace porté par votre projet de PLU et l'absence de protection graphique dans ces zones manque à l'objectif de préservation de la qualité paysagère des coteaux par ailleurs retranscrite dans le règlement écrit.

Il vous appartient donc de réduire ces possibilités et d'ajouter, autant que possible, des éléments graphiques sur le zonage, afin d'assurer la cohérence des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) avec leurs traductions réglementaires.

D'autre part, le rapport de présentation ne présente pas le bilan des résultats de l'application du PLU en vigueur, approuvé en 2007 et l'exposé des motifs des changements apportés dans le cadre de la révision générale, conformément aux articles R151-1-1° et R151-5 du CU. Le chapitre du bilan devra donc être complété en ce sens, afin de présenter les effets de la mise en œuvre du PLU initial approuvé en 2007 et les modifications substantielles du projet de territoire retenues dans le cadre de la présente révision générale à l'horizon 2031, afin de se conformer aux dispositions du CU précitées.

En outre, le règlement des zones naturelles et agricoles doit être repris. Notamment, concernant les zones Ap et Np, situées dans le « grand cadre paysager » du SCoT Ouest, la liste des équipements autorisés doit être reprise afin d'être compatible avec le SCoT et les modalités d'applications de la loi montagne qui y figurent. De même, le seuil cumulatif de 200 m² pour la superficie des constructions existantes, annexes et extensions dans ces zones doit être ramené à une valeur plus réduite que celle prévue dans le projet de PLU arrêté, afin d'être plus cohérente avec les objectifs de préservation de ces espaces.

Par ailleurs, l'article L.101-2 du CU prévoit notamment que les documents de planification doivent viser à atteindre de manière équilibrée un certain nombre d'objectifs. L'alinéa 6 de cet article identifie, parmi ces objectifs, la préservation de la qualité de l'eau, des ressources naturelles, de la biodiversité. Le rapport de présentation devra, en ce sens, mieux démontrer la compatibilité du projet de territoire avec la disponibilité de la ressource en eau, d'autant que la commune se situe au sein d'un territoire déficitaire structurellement et a été placée au stade de crise sécheresse en 2022.

Enfin, la commune est concernée par l'enjeu de gestion des eaux pluviales qui s'accroît d'autant plus avec le changement climatique. Cet enjeu est rappelé à plusieurs reprises dans le rapport de présentation. Le zonage pluvial prévu en application de l'article L.2224-10 du CGCT 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 des risques d'inondation et de mouvements de terrain, en faveur d'un aménagement durable du territoire.

Votre projet de PLU n'intègre pas, à ce jour, ce zonage pluvial. La réalisation de ce zonage et son intégration dans le document d'urbanisme à court terme devra être une priorité pour la commune, en lien avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, compétente dans ce domaine.

En conclusion, je vous invite à prendre en compte mes observations afin d'améliorer la qualité de votre document arrêté et de les intégrer dans le dossier qui sera soumis à l'approbation de votre conseil municipal.

J'apporterai, à ce titre, une attention particulière aux ajustements qui doivent être faits concernant les possibilités de constructibilité en zones Up et en zones naturelles et agricoles, ainsi que la prise en compte de l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui se tiendra le 28 février 2023.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique ; au même titre que celui de la CDPENAF.

Mes services se tiennent à votre disposition pour échanger dans la phase de mise au point du dossier avant son approbation, afin de poursuivre leur accompagnement et vous aider dans la prise en compte de mes observations sur votre projet de PLU arrêté.

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

Bien à vous,


Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522
Philippe LOOS

Copie : M le Sous-Préfet de Grasse
M. le Secrétaire général de la Préfecture



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Annexe technique
Avis détaillé des services de l'État sur le projet de révision du PLU du TIGNET**

I/ Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

Aux termes des dispositions de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme (CU), le projet de PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest des Alpes-Maritimes et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), et répondre à leurs orientations générales.

Le rapport de présentation du PLU aurait pu préciser que le SCoT Ouest est un document intégrateur et que, de fait, il n'a pas à démontrer sa compatibilité avec plusieurs documents supra communaux adoptés avant son approbation comme le SRADET de la région PACA, document avec lequel le SCoT est compatible.

L'intégration d'un schéma aurait été en ce sens pertinent afin de pouvoir visualiser la place du SCoT intégrateur et de chacun des autres schémas supra-communaux cités dans le rapport de présentation au sein de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme.

Ces précisions et compléments devront être apportés dans le rapport de présentation du PLU soumis à l'approbation.

1) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest des Alpes-Maritimes

Le SCoT Ouest Alpes-Maritimes a été approuvé le 20 mai 2021 et est exécutoire depuis le 04 août 2021, ce que le rapport de présentation pourrait mentionner en complément.

Ce document cadre, qui vise à terme l'horizon 2040, intègre la DTA des Alpes-Maritimes et les dispositions de la loi Montagne. Le SCoT fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- la modification simplifiée n°1, approuvée le 27 janvier 2022 et exécutoire depuis le 29 février 2022 ;

- la modification simplifiée n°2, approuvée le 27 octobre 2022 et exécutoire depuis le 15 novembre 2022. Cette procédure doit être ajoutée dans les différentes parties du rapport de présentation.

La révision du PLU du Tignet est globalement compatible avec l'ensemble des orientations et objectifs inscrits au SCoT Ouest Alpes-Maritimes, toutes thématiques confondues. C'est d'ailleurs la première commune du périmètre du SCoT Ouest à faire évoluer fondamentalement son document d'urbanisme depuis l'approbation du SCoT. Conformément à l'article L131-6 du code de l'urbanisme, applicable avant le 1^{er} avril 2021, les communes ont en effet maximum trois ans pour rendre compatible, si nécessaire, leur document d'urbanisme avec le SCoT Ouest.

Le PLU révisé s'appuie notamment sur un focus relatif aux conditions de développement démographique des communes de l'Ouest du Pays Grassois en lien avec l'insuffisance des transports collectifs à ce jour et la saturation routière de la RD 2562, axe principal de transport de la commune du Tignet. Il réduit considérablement la consommation foncière future par rapport à ce que permet le PLU en vigueur et répond ainsi à l'enveloppe octroyée, au titre du SCoT, à la commune du Tignet (voir partie III – 1).

Le secteur de renouvellement urbain du Val de Tignet **mérite dès à présent une réflexion globale d'aménagement** en tant qu'Unité Prioritaire de Renouvellement Urbain (UPRU) au titre du SCoT, afin d'anticiper une adaptation ultérieure du document d'urbanisme révisé.

Le rapport de présentation consacre de très nombreuses pages au rapport de compatibilité concernant le SCoT Ouest (plus d'une centaine de pages dédiées). Le PLU doit démontrer sa compatibilité avec ce document, sans porter de jugement de valeur. Le rapport de présentation mériterait donc d'être allégé sur ce volet afin de se limiter au rapport de compatibilité du PLU et du SCoT. Le sujet de la préservation de la ressource en eau et des économies d'eau, intégré au sein de l'orientation n°11 du SCoT doit être davantage pris en compte et développé au sein du PLU révisé.

Enfin, quelques petites adaptations des limites de zonage et du règlement du PLU sont également demandées et développées au sein de la partie IV afin que le lien de compatibilité vis-à-vis du SCoT soit confirmé notamment concernant les réservoirs de biodiversité et ce qui peut être autorisé en zone naturelle ou agricole selon les dispositions de la loi Montagne.

2) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Pays de Grasse (CAPG)

La commune du Tignet est concernée par le PLH de la CAPG, adopté le 15 décembre 2017 pour la période 2017-2022, dont elle doit être compatible.

Le PLH est arrivé à échéance en décembre 2022 et sa prorogation a été actée par délibération du conseil communautaire en date du 07 avril 2022, pour deux ans, jusqu'à fin décembre 2024. A cette occasion, il a été également décidé l'engagement de l'élaboration du 4^e PLH qui couvrira la période 2024-2029.

La commune n'est à ce jour pas assujettie à l'article 55 de la loi SRU. Pour autant, par principe de solidarité et afin d'anticiper le passage aux 3 500 habitants sur la commune, le PLH en vigueur a prévu pour la commune du Tignet un objectif de production sur 6 ans de 25 logements à caractère social (soit 4 LS par an), objectif qui a été pleinement atteint grâce à la livraison en août 2020 d'une opération de 25 logements locatifs sociaux (LLS), complété de 9 logements en accession sociale de type PSLA.

La prorogation du PLH 2017-2022 induit de fait une prorogation des objectifs, permettant également au nouveau PLH d'être effectif et imposer d'autres objectifs, potentiellement, dans la continuité du précédent.

Le projet de PLU doit être compatible avec le PLH de la CAPG, ce qu'il convient de corriger dans les pièces du PLU qui évoquent le contraire (rapport de présentation et PADD).

II/ Bilan du PLU en vigueur

Le rapport de présentation intègre un chapitre dédié à la comparaison entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé dans la partie 5 « adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux », sous forme de comparaison succincte de superficies de zonages. En complément, le rapport expose également dans plusieurs chapitres de nombreux éléments relatifs à la consommation foncière passée et au potentiel constructible mobilisable dans le PLU en vigueur.

En revanche le rapport de présentation ne présente pas le bilan des résultats de l'application du PLU en vigueur, approuvé en 2007, et l'exposé des motifs des changements apportés dans le cadre de la révision générale, conformément aux articles R151-1-1° et R151-5 du code de l'urbanisme.

Le chapitre du bilan devra donc être complété en ce sens afin de présenter les effets de la mise en œuvre du PLU initial approuvé en 2007 et les modifications substantielles du projet de territoire retenues dans le cadre de la présente révision générale à l'horizon 2031.

III/ Les différentes thématiques

1) La consommation foncière

La révision du PLU du Tignet s'appuie sur un nouveau PADD, débattu le 26 septembre 2022, qui propose de contrôler de manière très importante son développement en termes de consommation d'espaces en attendant de faire avancer la problématique des mobilités. La question des déplacements est donc centrale dans le nouveau projet communal, l'axe principal de la commune, la RD2562, étant saturé.

Afin de ne pas aggraver la situation actuelle, le projet de révision du PLU prévoit ainsi de limiter drastiquement la consommation d'espaces future à 5,5 hectares à l'horizon 2031 (hors renouvellement urbain) par rapport au PLU en vigueur qui est très permissif (63,82 hectares de

capacités foncières mobilisables), et de manière corrélée de limiter l'accueil de nouveaux habitants sur la commune à l'échéance du PLU (taux de croissance à 0,15 %, soit 50 nouveaux habitants induisant la création 40 à 45 nouveaux logements).

La consommation foncière future ainsi limitée à 5,5 hectares va même au-delà d'une division par deux du rythme de consommation d'espaces passée chiffrée à 13,64 hectares entre août 2011 et août 2021, ce qui doit être souligné. En dehors des 2,6 ha de coups partis qui génèrent de la consommation au titre du SCoT et sur lesquels la commune n'a plus de maîtrise, le PLU révisé propose aucune consommation d'espace supplémentaire au sens du SCoT à l'horizon 2031, l'enveloppe des 3 ha à l'horizon 2040 du SCoT ayant été d'ores et déjà atteinte.

Le projet de PLU prévoit, donc, de contenir le développement lié à l'habitat et aux activités économiques à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée et d'en limiter fortement la construction en s'appuyant d'une part, sur le potentiel de densification (dents creuses notamment) présentant le moins d'enjeux paysagers, patrimoniaux, agricoles ou écologiques, et d'autre part le potentiel de renouvellement urbain identifié sur le Val du Tignet à mobiliser à l'horizon du SCoT (2040). Aucune zone à urbaniser n'est également proposée.

La problématique de la consommation foncière est un sujet central dans la révision du PLU du Tignet qui en fait un document bien plus vertueux que le PLU actuel.

Néanmoins, il est important de rappeler que la consommation foncière est un sujet complexe à appréhender et que le rapport de présentation en l'état peut parfois rendre difficile la compréhension du sujet. Il intègre, en effet, de très nombreux chiffres et cartographies rendant difficilement lisibles au final les choix faits concernant la consommation d'espaces future à l'horizon du PLU (2031) et le chiffre clé annoncé de 5,5 ha page 453 dans les justifications du PADD (orientation 4) et 534 dans le chapitre dédié à l'estimation du potentiel mobilisable dans le PLU et la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. **Des améliorations pourraient donc être apportées afin de rendre plus facile la compréhension de ce sujet dans le PLU.**

Les méthodes de calcul et les justifications doivent en outre être retravaillés avec plus de clarté.

Concernant les méthodes de calcul, c'est en effet un chiffre global de consommation future qui doit être mentionné (et non deux analyses distinctes loi climat et résilience et SCoT Ouest), intégrant tous les terrains consommés ou mobilisables du 25 août 2021 au 24 août 2031 y compris ceux > à 2 500 m² comptabilisés au sens du SCoT Ouest (à préciser). **Le rapport de présentation doit être ainsi simplifié.**

Quant aux justifications des choix vertueux faits par la commune, le projet de PLU révisé vient limiter, à juste titre, la constructibilité de 245 hectares de zones Up, caractérisées et avérées par des enjeux, des contraintes et/ou des sensibilités environnementales, souvent cumulés. Le rapport de présentation chiffre les capacités résiduelles en pages 343 à 351 (27,99 ha de dents creuses et 11,27 ha d'espaces BIMBY), ainsi que le potentiel réellement mobilisable au sein du PLU révisé en pages 453 du RP (5,5 ha, hors renouvellement urbain -explications sur l'orientation 4 du PADD). Les explications intermédiaires à ces deux chiffrages, permettant de comprendre le travail de fond mené par la commune afin d'identifier les enjeux, les contraintes et/ou les sensibilités

environnementales caractérisant les zones Up, sont exprimées en pages 493 et s. du RP. **Des grilles de sensibilités, établies sur le modèle de ce qui est présenté en page 358 du RP (5.5.4), permettraient cependant de mieux comprendre ces choix : topographie accidentée, accessibilité VRD médiocre, qualité des paysages/visibilité, espaces urbanisés sensibles inscrits au SCoT (repris de la DTA des Alpes-Maritimes), présence de restanques et/ou d'oliviers, intérêt TVB, sols sensibles du fait de la présence d'argiles etc.**

2) Habitat et mixité sociale

La commune du Tignet n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, mais la demande en matière de logement social y est importante puisque l'indice de tension a été évalué à 28 (28 demandes pour 1 attribution) contre 12,3 à l'échelle du département.

La commune a répondu aux objectifs qui lui étaient assignés en matière de production de logements sociaux dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (2017-2022) avec la livraison de 25 logements sociaux, ce qu'il convient de saluer.

Néanmoins, la révision du PLU du Tignet, qui vise l'horizon 2031, ne propose aucun outil en faveur de la mixité sociale.

Or, il convient de rappeler que le PLH a été prorogé de deux ans, jusqu'à fin 2024, par délibération du conseil communautaire du 07 avril 2022, **induisant de fait une prorogation des orientations et des objectifs de ce document et donc la reconduction de l'objectif annuel de production de logements sociaux** (4 pour la commune du Tignet) dans l'attente de l'application d'un nouveau PLH dont le contenu n'est certes pas encore connu mais dont le PLU devra se rendre compatible dans un délai de 3 ans.

Si la commune du Tignet est hors champs des obligations SRU et qu'elle a atteint les objectifs du PLH 2017-2022, il semble opportun, compte tenu de l'horizon du PLU (2031), de la prorogation des objectifs du PLH et de l'indice de tension très élevé sur la commune en matière de logement social, de poursuivre les efforts déjà réalisés et ainsi inclure une mixité sociale dans les secteurs où des projets de logements sont envisagés.

3) Risques

- Risques naturels

La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) mais elle est également concernée par plusieurs autres risques naturels non négligeables qui ne font pas forcément l'objet d'un PPR et **doivent être davantage mis en avant dans l'ensemble des pièces du PLU** : rapport de présentation, PADD (notamment dans sa cartographie), le plan de zonage et le règlement. **Des observations précises sont détaillées dans la partie IV du présent avis.**

La problématique des risques naturels mérite finalement la création d'une annexe risques spécifique permettant d'avoir l'ensemble des informations au même endroit (PPRIF, PAC retrait gonflement des argiles et carte d'aptitude à la construction du CETE).

- Risque de pollution des sols

Le secteur de l'Apié de Josson est une ancienne décharge sauvage qui, selon les études géotechniques préliminaires réalisées par le bureau d'études ERG en 2008 et 2013, est concernée par des remblais d'épaisseurs de tailles variables, issus du comblement du vallon. Ces études préliminaires mettent en exergue la nécessité de nouvelles études sur la qualité des matériaux de remblais.

Le projet de PLU révisé vient créer dans ce secteur, en zone NI, un espace de sports et de loisirs. Un emplacement réservé y a été inscrit à cet effet afin que la commune puisse maîtriser le foncier (ER n°4 – aménagement d'une zone sportive et de loisirs – 6808 m²).

La problématique de pollution potentielle des sols du secteur de l'Apié de Josson ne figure pas dans le rapport de présentation, alors que le projet envisagé par la commune du Tignet, certes plus modeste, vertueux et moins impactant au niveau des sols que la zone d'activités dont il était question auparavant, est censé accueillir un public familial.

Il convient d'apporter des éléments complémentaires sur cette problématique de pollution potentielle au sein du rapport de présentation, déjà soulevée dans le cadre du précédent PLU arrêté devant la commission départementale des paysages, de la nature et des sites (CDNPS), afin de garantir la prise en compte par la commune de cette contrainte et des études complémentaires nécessaires.

4) Prise en compte de la biodiversité - espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLU révisé prévoit de préserver largement les espaces naturels, agricoles et forestiers (environ 50 hectares de zones U et AU de moins qu'au PLU en vigueur) et développer la nature en ville.

Plusieurs outils prescriptifs sont ainsi utilisés afin de préserver ces espaces, notamment la trame verte et bleue, et limiter l'imperméabilisation des sols garants d'une qualité paysagère et d'un cadre de vie pour la population : instauration d'une protection coteaux paysagers, d'une protection correspondant aux restanques et oliviers en zone UC, d'une protection de la trame verte et également de la trame bleue, création d'une OAP thématique TVB, maintien des EBC les plus significatifs, pourcentage d'espaces verts importants instaurés dans les zones urbaines etc.

- Les zones humides

Le rapport de présentation intègre bien les données zones humides et la ripisylve issues de l'inventaire du CEN PACA, éléments ensuite intégrés au sein d'une OAP thématique TVB et du plan de zonage par un classement en zone N et A et une protection spécifique trame bleue identifiée au titre de l'article L151-26 du code de l'urbanisme.

Cette thématique n'appelle pas d'observations.

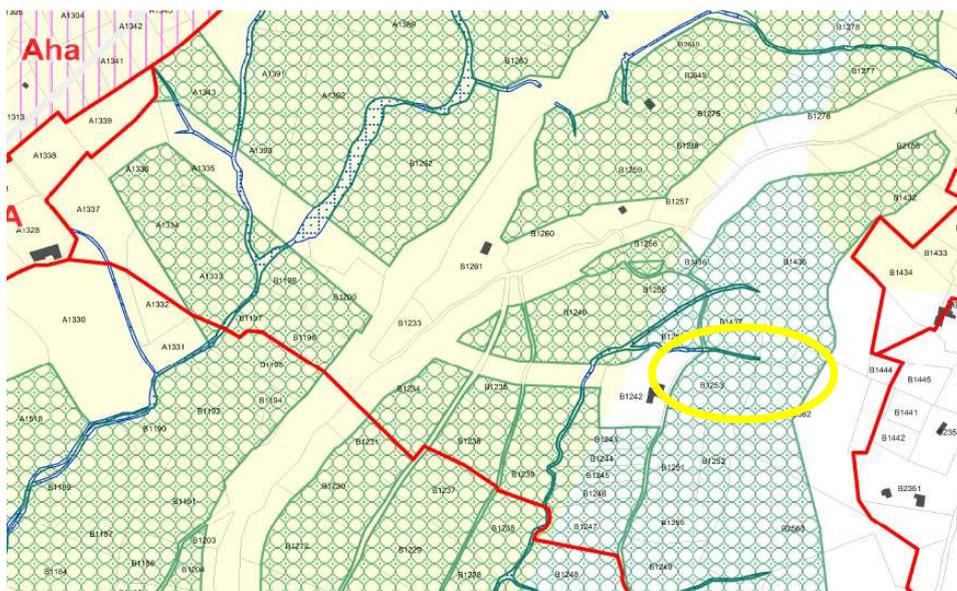
- Les espaces boisés classés (EBC)

La révision du PLU prévoit de modifier les EBC dont la surface passe de 496,8 hectares au PLU en vigueur à 278,5 hectares au PLU révisé.

Cette réduction est conforme à la doctrine des EBC validée en CDPENAF qui précise que ceux-ci doivent être utilisés avec parcimonie. Les EBC proposés visent les espaces boisés "emblématiques" sans entraver d'autres activités. En particulier, aucune zone A n'est concernée par des EBC.

Néanmoins, le rapport de présentation et l'évaluation environnementale ne présentent pas les raisons de l'évolution de ces EBC entre le PLU en vigueur et le PLU révisé. Des justifications, plus précises, accompagnées de cartographies, sont attendues dans ces pièces, afin de bien expliciter ces évolutions.

En outre, les canalisations de gaz haute pression et leur bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec les EBC. Il conviendrait donc de les supprimer en totalité sur les espaces concernés (cf.extrait cartographique ci-dessous). Pour ce faire, il convient impérativement de vous rapprocher de GRT Gaz afin de disposer des données suffisantes de tracé de cette servitude d'utilité publique (I3) et supprimer les EBC correspondants.



- Les espaces naturels et forestiers

Les zones naturelles (N) sont majoritaires sur la commune et ont gagné 17 hectares dans le cadre de la révision du PLU par rapport au PLU en vigueur.

Quatre sous-zones sont proposées en fonction des enjeux en place, avec des règles différentes (N, Np, NI et Nep).

En complément du zonage N, sont inscrits plusieurs protections permettant notamment la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire et certains secteurs emblématiques comme les Gorges de la Siagne.

Une OAP thématique TVB, désormais obligatoire suite à la loi Climat et Résilience, permet d'avoir une vision d'ensemble et de prendre en compte l'ensemble des éléments constitutifs d'une continuité écologique et le cas échéant d'en recréer. **Néanmoins, les éléments en lien avec TVB mériteraient d'être plus prescriptifs.** Par ailleurs, il conviendra d'être vigilant sur les secteurs largement sous pression notamment :

- les 2 corridors écologiques, en zone urbaine, identifiés au SCot Ouest.

- la continuité fortement dégradée qui existe entre ces deux corridors précédemment cités. L'ensemble des projets devront être traités avec pour objectif de ne pas réduire la fonctionnalité de ce corridor, voire d'en restaurer les fonctions.

- le corridor situé au niveau du hameau de La Gorgue, non identifié au SCoT. Des constructions récentes ont vu le jour mais une attention particulière devra être portée sur les projets situés en périphérie afin de ne pas réduire la fonctionnalité écologique.

- Le secteur de l'Agranas dont le mitage devra être maîtrisé, ce que prévoit le PLU par un classement en zone N ou A.

Enfin, le règlement de la zone N, trop permissif au sujet des extensions des constructions existantes à usage d'habitation, devra faire l'objet d'adaptations développées en détails dans la partie IV – 4.

- Les espaces agricoles

Le PLU révisé propose un accroissement des zones agricoles à hauteur de 31 hectares supplémentaires (121 hectares de zones agricoles contre 90 au PLU en vigueur).

L'ensemble des zones répondent aux espaces agricoles identifiés dans le cadre du SCoT Ouest Alpes-Maritimes et correspondent aux espaces exploités ou à potentiel. Les zones agricoles ont été subdivisées en quatre sous-zones (A, Aha, Ap et Ag), avec des règles qui diffèrent.

Des améliorations sont en revanche attendues au niveau du règlement des zones agricoles et sont développées en partie IV – 4.

- La prise en compte de l'avis de la CDPENAF

Suite au 2^e arrêt du PLU du Tignet, le projet de PLU sera examiné lors de la séance de la CDPENAF du 28 février 2023 au titre de l'article L.151-12 du CU, concernant la possibilité d'extensions et/ou d'annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Deux sujets liés à la consommation foncière pourront également y être abordés, au titre de l'auto-saisine instaurée par l'article 196 de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 pour les communes couvertes par un SCoT :

- au titre de l'article L.112-1-1 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime, sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'espaces naturels forestiers et à vocation ou à usage agricole ;

- au titre de l'article L.112-1-1 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime, sur la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole.

L'avis de cette commission devra être joint à votre dossier d'enquête publique conformément à l'article R.153-8 du CU.

J'apporterai une attention particulière sur la prise en compte de cet avis.

5) Gestion de l'eau

- La ressource en eau

La compétence eau potable est gérée par la Régie des eaux du canal de Belletrud, qui est engagée contractuellement dans le Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) sur le bassin versant de la Siagne, voté en Commission Locale de l'Eau le 8 juillet 2022.

En pages 443 et 570 du rapport de présentation, le projet de développement de la commune est pensée de façon à limiter les coûts d'extension des réseaux d'eau potable, et économiser la ressource, comme le demande le PGRE de la Siagne.

La commune dépend de la Prise de la Pare et de la prise d'eau du Rousset en matière d'alimentation en eau potable. Les actions de la RECB pour réaliser des économies d'eau au travers du PGRE Siagne et sur la totalité de leur périmètre sont rappelés dans le rapport de présentation du PLU.

En ce qui concerne l'orientation 11A2 du SCoT "Garantir le bon équilibre quantitatif des cours d'eau", le PLU indique *"ne pas avoir à démontrer sa compatibilité sur ce point"*.

En ce qui concerne l'orientation 11B1 du SCoT "Favoriser les économies d'eau et les projets urbains économes" il est mentionné que "le PGRE est en cours d'élaboration et ne s'applique donc pas" alors qu'il a été voté en CLE du 8 juillet 2022.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit notamment que les documents de planification doivent viser à atteindre de manière équilibrée un certain nombre d'objectifs. L'alinéa 6 de cet article identifie parmi ces objectifs, la protection des milieux naturels et des paysages, mais également la préservation de la qualité de l'eau, des ressources naturelles, de la biodiversité, etc. L'alinéa 7 quant à lui identifie la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

A ce titre, l'objectif d'économie d'eau devrait davantage être développé dans le rapport de présentation, en cohérence avec l'objectif affiché dans le PADD relatif à l'orientation 2 – objectif 3. Pour rappel, le PLU se doit avant tout d'être compatible avec le SDAGE 2022-2027, dont l'un des objectifs premiers est justement la réalisation d'économies d'eau.

Par ailleurs, le PLU doit démontrer que le PLU révisé est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau, en particulier sur un territoire déficitaire structurellement comme la Siagne et qui a été placée au stade de crise sécheresse en 2022 et notamment au regard du SCoT qui précise au sein de l'orientation 11B2 que les PLU devront assurer la cohérence entre le développement souhaité et la disponibilité de la ressource en eau.

Ainsi, il est demandé :

- **des éléments complémentaires permettant d'aller plus loin dans la traduction des objectifs d'économie d'eau et de présenter dans quelle mesure l'aménagement retenu permet de réaliser ces économies ;**
- **de mentionner la vulnérabilité de la ressource en eau comme un enjeu du territoire et faire figurer cette problématique dans la partie synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux comme une faiblesse du territoire.**

- L'assainissement des eaux usées

Les eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion de l'assainissement non collectif de la commune du Tignet, sont également gérés par la Régie des Eaux du Canal Belletrud (RECB).

Le réseau de collecte des eaux usées est séparatif et est composé de 101 km de canalisation et de 3 poste de relevages. Les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration de Peymeinade, comme voisine, qui est conforme en équipement et performance pour l'année 2021.

Le PLU intègre à l'annexe n°5.2.A le zonage d'assainissement révisé et approuvé le 20 décembre 2016, outil réglementaire obligatoire qui délimite les zones desservis ou non par l'assainissement eaux usées comme défini par l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. (CGCT). Des extensions du réseau d'eaux usées seront prévus et seront à la charge de la RECB.

- La gestion des eaux pluviales

La commune est concernée par l'enjeu de gestion des eaux pluviales qui s'accroît d'autant plus avec le changement climatique. Cet enjeu est rappelé à plusieurs reprises dans le rapport de présentation.

Les collectivités sont dans l'obligation de réaliser un **zonage pluvial** en application de l'article L.2224-10 du CGCT. Ce document obligatoire introduit par la Loi sur l'Eau de 1992 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 des risques d'inondation et de mouvement de terrain, en faveur d'un aménagement durable du territoire.

Votre projet de PLU n'intègre pas, à ce jour, ce zonage pluvial qui est en cours d'élaboration selon la page 369 du rapport de présentation. La réalisation de ce zonage pluvial et son intégration dans le document d'urbanisme à court terme devra être une priorité pour la commune, en lien avec la Communauté d'Agglomération Pays de Grasse compétente dans ce domaine.

IV/ Les différentes pièces du PLU

1) Le rapport de présentation

Les observations détaillées ci-après complètent celles mentionnées dans les autres parties de la présente annexe technique.

- Diagnostic territorial

Dans le Chapitre 1 (Contexte géographique, administratif et réglementaire), la localisation de la commune du Tignet est erronée sur la carte de la France et de ses régions page 26. Il convient de rectifier cette erreur.

Concernant le SCoT, une erreur s'est également glissée en page 40. En effet, celui-ci prévoit 18 000 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2040 et non 180 000 comme mentionné.

D'autres améliorations/compléments sont attendus concernant le SCoT :

Il est précisé page 48 que les surfaces de moins de 2 500 m² ne sont pas comptabilisées comme de la consommation d'espace au titre du SCoT. Cette phrase est exacte mais doit être complétée en précisant que les fonciers inférieurs à 2 500 m² seront également comptabilisés comme de la consommation foncière future, au titre du code de l'urbanisme.

En page 63, il est mentionné qu'aucune carte du SCoT ne localise spécifiquement le site de renouvellement villageois du Val de Tignet. Or il convient de rappeler que la cartographie du Moyen-Pays de SCoT identifie un pictogramme spécifique sur ce secteur.

De la même façon, la page 75 indique que le site prioritaire de renouvellement urbain économique n'est pas cartographié dans le SCoT. Or ce site d'1 hectare est bien identifié dans la cartographie du Moyen-Pays également à l'aide d'un pictogramme spécifique.

La page 92 indique que le PLU du Tignet intégrera le prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne. Il convient de nuancer ce propos car le SCoT mentionne uniquement un fuseau d'études (non précis) reflétant l'intention de prolongement (programmation à longue échéance). Il est donc, pour l'heure, prématuré d'évoquer un quelconque projet.

Le diagnostic aurait également pu pointer en pages 95 et 96 les mobilités structurantes existantes ou à créer sur le territoire du Tignet mentionnées dans l'orientation 4B1 du SCoT.

La page 106 précise que « *le territoire du Tignet ne présente aucun espace repéré dans ces prescriptions* », au sujet de l'agriculture. La commune du Tignet n'intègre ni espaces agricoles emblématiques ni structurants mais le SCoT identifie par contre, dans la cartographie dédiée, des espaces agricoles stratégiques et des espaces de reconquête qui doivent d'être mentionnés ici.

Enfin, il aurait été intéressant ici de préciser aux pages 115 et 116 que la commune du Tignet est concernée par deux corridors écologiques au sein du SCoT, où la perméabilité des espaces devra être maintenue et le mitage limité, comme le précise le document. Il est également mentionné que la zone relai identifiée au SCoT (élément de nature en ville) est un espace aujourd'hui bâti et que les prescriptions ne sont plus opposable au PLU du Tignet. Un bâtiment nouveau (non cadastré en 2022) apparaît sur le plan de zonage mais il convient de noter qu'il reste encore des espaces à préserver, le plan de zonage y inscrit d'ailleurs de nouveaux EBC autour des 2 constructions.

Concernant la loi Montagne, il convient de préciser en complément, page 140, que le grand cadre paysager concerne également une bande de territoire au Nord de la commune. Page 166, il est nécessaire de préciser que la commune fait partie de la frange Sud de la loi montagne. Et page 167, l'intégration de la carte du SCoT « Loi Montagne » aurait été judicieuse.

Concernant le PLH, il convient de préciser dans les pages 56 et 146 que le PLH 2017-2022 adopté le 15/12/2017 et arrivant à échéance en décembre 2022, a été prorogé de 2 ans, jusqu'à fin décembre 2024, par délibération du conseil communautaire en date du 07/04/2022, date à laquelle il a été également décidé l'engagement de l'élaboration du 4^e PLH (2024-2029)

Concernant les SUP, la carte présente pas 179 n'intègre pas l'ensemble des SUP puisque le PPRIF n'y figure pas. Le titre de la carte doit être adapté en conséquence ou la carte modifiée en intégrant les zones du PPRIF.

Dans le chapitre 2 (dynamique démographique, économique et immobilière du territoire), en ce qui concerne la thématique du logement, il est indiqué en page 195 que le taux de logements vacants aurait augmenté depuis 2013. Le nombre de logements vacants (91), basé sur les données INSEE, mériterait d'être confronté aux données LOVAC afin de confirmer ce chiffre. En page 199, il convient d'ajouter ici que la commune a répondu à ses objectifs de production de logements sociaux inscrits au sein du PLH de la CAPG pour la période 2017-2022 (livraison de 25 LS + 9 PSLA). Enfin, concernant les 3 zones d'activités économiques décrites aux pages 208 et 209, davantage de détails sont attendus. L'atlas des zones et espaces d'activités, produit par la CAPG en juin 2020 pourrait venir compléter ces pages.

- **Etat initial de l'Environnement**

Dans le chapitre 1 (environnement naturel), plusieurs observations sont à prendre en compte.

Concernant les risques naturels, page 237, le rapport mentionne que le risque de mouvements de terrain est faible. Or ce risque est pourtant bien présent et pourrait s'accroître avec le changement climatique :

- des chutes de blocs ont eu lieu en novembre 2012 au niveau de la falaise surplombant le hameau des Veyans ;
- la carte d'aptitude à la construction réalisée dans le cadre d'une étude géologique et géotechnique par le CETE montre que la partie urbanisée de la commune se situe en aptitude faible (2) à faible à moyenne (3), ce qui implique la réalisation d'études géotechniques indispensables pour les constructions (pour le niveau 3, étude indispensable pour du collectif). De plus, les phénomènes de glissement et d'effondrement sont sensibles aux rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales...).

Le Préfet des Alpes-Maritimes a transmis le 31 mars 2021 un nouveau PAC concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles qu'il convient de mentionner aux pages 239/240.

Enfin, une coquille s'est glissée page 240 (EAPI → EAIP)

Concernant la biodiversité, des photos auraient été pertinentes pour illustrer la ZNIEFF pages 250 et 251. Le rapport pourrait également mentionner la superficie que la ZNIEFF représente sur le territoire communal, de même que la superficie de la zone Natura 2000, pages 252 à 254.

Le rapport mentionne la TVB régionale.

Dans les pages 270 à 274, il aurait été intéressant d'intégrer un paragraphe sur la trame noire en lien avec le SCoT qui l'évoque dans l'orientation 7-4-5.

Dans le chapitre 2 (environnement humain), la carte localisant les oliveraies et restanques page 300 est très intéressante notamment pour justifier les choix vertueux faits par la commune. Un zoom et des photos auraient été d'ailleurs intéressants, en complément.

Concernant l'analyse de la consommation foncière, il conviendrait de préciser page 327 que la SRADDET de la Région PACA, approuvé en octobre 2019 prévoit déjà de diminuer par 2 le rythme de conso foncière, objectif intégré dans le SCoT Ouest : division par 2 de la consommation foncière constatée entre 2004 et 2014 (407 hectares lors de cette décennie)

Au sujet de la consommation foncière passée, il est précisé que 13,84 ont été consommés dont 80 % pour du logement en maisons individuelles. Mais, afin d'apprécier la densité, il serait utile de préciser le nombre de logements réalisés. Cette information est d'ailleurs mentionnée plus loin dans l'analyse (130 logements créés dont 90 maisons individuelles sur les 10 dernières années) mais pourrait être rappelée ici.

En page 344, il conviendrait de rappeler que les dents creuses et le bimby constituent de la consommation foncière, ce qui n'est pas le cas du renouvellement urbain

En page 352 il convient de préciser que l'unité prioritaire de renouvellement urbain du Val du Tignet correspond à un enjeu de renouvellement urbain en mixité urbaine et non uniquement d'habitat comme mentionné dans cette page et sur les pages suivantes.

Les explications concernant le renouvellement urbain du Val du Tignet sont succinctes page 354. Des cartographiques plus précises sont attendues afin de décrire de manière factuelle l'état du secteur. La carte page 311, identifiant les séquences urbaines et les principales vocations des zones, pourrait venir compléter cette page. De plus, la congestion routière de la RD 6082, argument sur lequel se base la révision du PLU aurait dû être mentionnée et décrite ici également.

Pages 355 et 356, concernant l'opportunité de renouvellement urbain éco, il est indiqué qu'existent des dents creuses notamment à l'arrière des constructions. Une cartographie aurait été appréciée afin d'illustrer cela.

Dans le chapitre 3 (réseaux et pollution), en ce qui concerne les mobilités, il est attendu plusieurs compléments notamment concernant les pages 367 à 372. Le diagnostic pourrait en effet préciser si le trafic a augmenté par exemple depuis l'étude de mobilité réalisée en 2010. Le rapport devrait insister davantage sur la saturation de la RD2562 et sur les impacts que cela engendre, question centrale de la révision du PLU. Sur ce point, le focus du SCoT doit être mentionné page 372 ainsi que l'orientation 4A1 – 2 qui évoque le fuseau d'études de prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne, également prévu au PDU. L'orientation 4B1 qualifie ce projet de réseau routier structurant. Le focus du SCoT mériterait que les pages 374 et 375 du diagnostic s'attardent davantage à analyser les TC sur le secteur d'entrée de ville notamment sur des chiffres factuels (fréquences, nombre d'abonnements etc.) démontrant que ce mode de transport est peu utilisé et insuffisant pour densifier la commune du Tignet. L'axe le Tignet Grasse Centre en TC est qualifié également de liaison structurante. D'après le SCoT, le projet de liaison intercommunale et l'axe de TC Le Tignet Grasse 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.

Concernant les mobilités actives, le chapitre dédié aux réseaux cyclables pages 378 et 379 ne fait pas état des capacités de stationnement vélos des parcs de stationnement ouverts au public comme le demande l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

Concernant l'assainissement, la carte page 387 aurait mérité d'y intégrer les noms des secteurs. Il aurait été intéressant de préciser les secteurs desservis depuis l'adoption en 2016 du zonage d'assainissement.

Concernant la gestion des eaux pluviales, dont la CAPG est désormais compétente, le chapitre page 396 semble être très succinct alors qu'il a été fait état de problèmes récurrents sur ce sujet notamment page 317.

Concernant l'énergie, page 399, il aurait été intéressant de savoir si des installations PV ont d'ores et déjà été mis en place sur le territoire communal que ce soit concernant les habitations, les commerces ou les équipements publics par exemple. Un lien aurait pu être fait également avec ce que dit le SCoT Ouest sur le sujet.

Concernant les déchets page 401, le rapport n'intègre aucun élément chiffré permettant de comprendre la quantité de déchets produits sur le territoire communal et leur évolution ces dernières années. Un lien aurait également pu être fait avec le SCoT Ouest.

Concernant le bruit, la partie dédiée page 402 mériterait d'être complétée par le PPBE/cartes stratégiques du bruit.

Concernant les pollutions, le chapitre dédié n'évoque pas la pollution lumineuse (éclairage urbain) qui a notamment un impact sur la facture énergétique et sur l'environnement (trame noire = biodiversité nocturne). La trame noire est pourtant un sujet présent dans le SCoT. L'éclairage extérieur est d'ailleurs mentionné dans l'orientation n°4 objectif n°7 du PADD et fait l'objet de dispositions particulières au sein du règlement (article 2.16)

- **Synthèse et hiérarchisation des enjeux et scénarios au fil de l'eau**

Dans les pages 410 à 415 (analyse atouts/faiblesses/enjeux par thématique environnementale) : Concernant l'eau, et notamment depuis les derniers épisodes de sécheresse sans précédent et le changement climatique, il aurait été intéressant de mentionner l'enjeu global suivant : adéquation entre les capacités en eau potable et l'urbanisation.

Concernant le climat, toujours en matière d'enjeux, l'adaptation au changement climatique pourrait être citée.

Concernant la biodiversité, la présence d'habitats et d'espèces à enjeux de conservations forts à modérés est inscrite dans la colonne « *contraintes, points faibles* » alors qu'ils s'agit d'un point fort pour la commune. La préservation des corridors écologiques présents dans les zones urbaines aurait pu être citée en tant qu'enjeu. La trame noire n'est également pas évoquée.

Au sujet du patrimoine, il est mentionné comme enjeu de « *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 et oliveraies et des espaces agricoles.* ». Or sur les coteaux, seulement des annexes seront autorisées car les restanques et oliveraies sont protégées. On pourrait alors dire plutôt « *veiller à une stricte limitation des constructions* »

Concernant la consommation foncière il serait davantage pertinent d'inscrire « *stopper l'étalement urbain* » plutôt que de le limiter et de préciser qu'il s'agit également de répondre aux prescriptions du SCoT et de la loi climat et résilience.

Au sujet de la sous-thématique potentiel de densification, dans les contraintes il serait pertinent de préciser davantage les enjeux présents sur les secteurs à fort potentiel de densification afin de justifier les choix opérés par la commune dans le cadre de la révision du PLU : paysagers (restanques et oliveraies, espaces paysagers sensibles de la DTA), environnementaux (corridors TVB), réseaux (notamment voiries et concernant les eaux usées) mais également risques (gestion des eaux pluviales)

Pages 415 et 416, le lien urbanisme-transport (capacité en TC), problématique sur laquelle s'appuie le nouveau projet de territoire de la commune n'est pas clairement précisé.

Enfin, la page 419 doit être mis à jour avec le PADD débattu (taux de croissance démographique à 0,15 % et non 0,3 %, accueil de 50 habitants supplémentaires environ et non 100...).

- **Justifications des choix retenus**

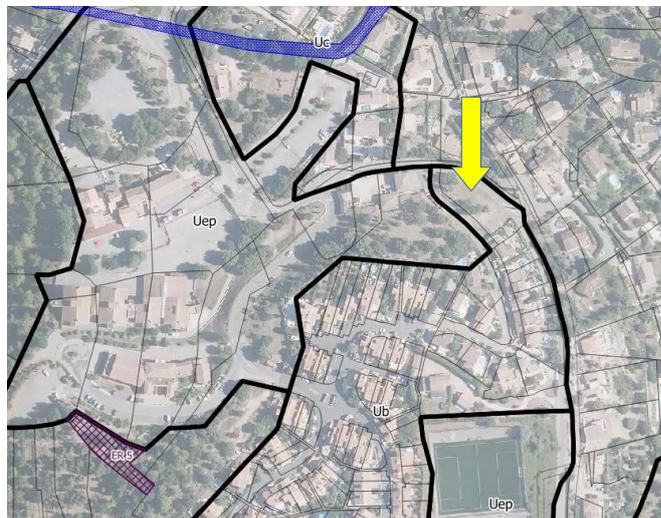
Au sujet du PADD, les justifications concernant l'orientation n°2 qui traite notamment du logement et du logement social sont maladroites car les objectifs du PLH, prorogé, s'appliquent toujours.

En ce qui concerne la consommation de l'espace, il est important de rappeler que le SCoT Ouest intègre les objectifs du SRADDET.

Concernant les Emplacements Réservés (ER), il convient de préciser la zone dans lesquels ils se situent afin de faire lien avec les règles de celles-ci.

L'ER n°1, destiné à la création d'un réservoir d'eau potable, figure déjà dans le PLU en vigueur (ER n°31) et est donc reconduit dans le cadre de la révision générale. N'ayant pas été réalisé depuis l'approbation du PLU en 2007, il convient de s'interroger sur l'intérêt du maintien de cet ER et d'en renforcer les justifications au sein du rapport de présentation.

Concernant la zone UB, la parcelle cadastrée n°B2436, parcelle vierge de 973 m² appartenant à la commune, figure en zone UB (zone de forte densité du quartier de l'Istre, un lotissement) et fait partie des dents creuses mobilisables au PLU révisé. Le classement de cette zone doit être mieux



justifiée dans le rapport de présentation, notamment au droit du lotissement des Iscles et d'un projet éventuel porté par la commune, qui doit participer aux objectifs affichés dans le PADD.

Concernant la zone UC, il aurait été intéressant, en page 489, de préciser la superficie des dents creuses qui restent à mobiliser dans ce secteur. Il est également indiqué qu'il y a peu de restanques en zone Uc. Or, la protection « oliviers/restanques » concerne uniquement la zone Uc.

Enfin, la zone UP, semble autoriser de nombreuses destinations (habitation, artisanat et commerces, restauration, activités de service, hébergements hôteliers et touristiques, bureau.) choix qui être davantage étayé dans le rapport de présentation.

- **Évaluation environnementale**

Concernant les documents supra communaux, auxquels le PLU doit être compatible, page 550, il pourrait être précisé que le SCoT est compatible avec la DTA des Alpes-Maritimes, ainsi que le SRADDET en vigueur, approuvé en octobre 2019 et intègre les dispositions de la loi Montagne. Il convient de préciser que le PLH de la CAPG (2017-2022) a été prorogé de 2 ans, jusqu'à décembre 2024. Page 580, il est mentionné une « compatibilité partielle » avec le PLH alors que page 656 il est bien mentionné « compatibilité »

Concernant l'analyse de la consommation passée (13,84 ha) la page 566 aurait pu être davantage détaillée et illustrée.

Au sujet des eaux usées, une carte illustrant cette problématique, comme celle du diagnostic page 387, aurait été intéressante pour compléter les pages 570 et 571 de l'évaluation environnementale. Elle permettrait ainsi de comprendre les zones où l'assainissement collectif est présent.

Concernant la biodiversité, il est mentionné page 610 que le PLU révisé intègre 280 ha d'EBC. Certains EBC ont été supprimés, d'autres ajoutés. Il aurait été pertinent de préciser la superficie des EBC au PLU en vigueur et les raisons de l'évolution des EBC.

Concernant les incidences sur le paysage, l'impact de la construction des annexes sur les coteaux paysagers n'est pas abordé dans l'évaluation environnementale notamment page 614.

Concernant le secteur de l'Apié de Josson (zone NI), la problématique de la pollution potentielle des sols aurait pu être abordée aux pages 593, 594, 605 et 622 à 626. Page 603, il aurait été intéressant d'intégrer également la situation du secteur au PLU en vigueur afin de comprendre son évolution dans le cadre de la révision du PLU. De plus, une description du projet soutenu par la municipalité aurait été un plus.

Enfin, il aurait été intéressant d'intégrer en complément, dans l'analyse de la zone Nep page 598, une carte situant la zone du PLU en vigueur. De plus, une description du projet souhaité par la commune dans cette zone serait opportune.

2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Cette pièce maîtresse intègre globalement l'ensemble des thématiques imposées par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Le PADD est riche de nombreuses actions. Néanmoins, certaines actions auraient plutôt leur place dans le rapport de présentation (partie justifications), alors que d'autres ne peuvent trouver de traduction réglementaire au PLU.

En ce qui concerne les réseaux d'énergie, il serait opportun que l'orientation n°2 du PADD soit plus précise et mentionne notamment le réseau de gaz haute pression, présent sur le territoire communal, et qui doit être pris en compte dans l'aménagement du territoire.

L'orientation 4, relative notamment à la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aurait pu faire clairement figurer le chiffre de consommation foncière future, à savoir 5,5 hectares, en lieu et place de la mention suivante « *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* ». L'orientation n°4 aurait également pu préciser qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la mise en valeur des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue) existe afin de renvoyer le lecteur vers ce document.

Le PADD propose une cartographie de synthèse des quatre orientations développées au sein du document.

Pour plus de lisibilité, il aurait été pertinent d'avoir, en complément, une carte par orientation.

En outre, la carte de synthèse oublie de mentionner les zones soumises aux risques naturels. Il est attendu à ce titre, a minima, une représentation de la zone rouge du PPRIF.

Enfin, une inversion s'est glissée dans la légende concernant l'orientation 2 et doit être corrigée en ce qui concerne la dénomination, face au pictogramme, de l'équipement sportif et de loisirs envisagé sur le secteur de l'Apié de Josson et la création d'espaces de stockage réversibles pour les services techniques communaux.



La création d'espaces de stockage réversibles pour les services techniques communaux



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

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La révision du PLU du Tignet intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur la mise en valeur des continuités écologiques, plus communément appelée OAP Trame Verte et Bleue. Le document n'intègre pas d'OAP sectorielles.

L'OAP thématique dite TVB a été rendue en effet obligatoire par la loi Climat et Résilience et est imposée par l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme. Elle permet d'avoir un regard sur les continuités écologiques à l'échelle du territoire communal et s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme, précision qu'il conviendra de rappeler en page 7 du document.

Plusieurs éléments méritent d'être rappelés au sein de l'OAP TVB :

- le recul par rapport aux vallons, en page 11 de l'OAP ;
- l'ensemble des prescriptions, au sein d'une cartographie de synthèse, mises en place dans le PLU révisé (zones N et A, EBC, préservation des coteaux paysagers, préservation des restanques et oliviers, protection de la trame verte, protection de la trame bleue) ;
- l'ensemble des dispositions particulières (clôtures, recul par rapport aux vallons, éclairage extérieur par exemple) et propres à chaque zone (articles 5 et 6) présentes au sein du règlement du PLU.

L'OAP intègre en annexe une liste des espèces exotiques envahissantes. Cette liste devrait être étoffée en y intégrant également la liste des essences allergènes de l'ANSES (voir annexe).

4) Le règlement écrit

- **Dispositions générales :**

Plusieurs adaptations sont nécessaires en ce qui concerne les dispositions générales du règlement.

Dans le chapitre dédié à la division du territoire en zones, page 9, il est mentionné que la zone Ud comporte une mixité des fonctions alors que ce n'est pas le cas, contrairement au PLU en vigueur. Il convient donc d'adapter cette phrase.

➤ Concernant l'aspect paysager et architectural :

- Murs de soutènement (chapitre 2.6) : il est nécessaire d'exclure la possibilité d'enrochements cyclopéens pour les murs. Seuls les parements en moellons seront autorisés. En outre, le règlement interdit les pilotis alors qu'ils pourraient être autorisés selon le contexte (déclivité du terrain, par exemple). Ces éléments devraient faire l'objet d'ajustements.

- Clôtures (chapitre 2.7) : il est nécessaire de préciser que pour toutes les zones, les grilles et grillages seront à claire-voie et que les murets seront parementés en pierres ou enduits. De même, il convient d'exclure les matériaux banalisants tels le PVC, le « composite », les toiles, bâches occultantes...

- Antennes et paraboles (chapitre 2.15) : dans un contexte de hameau, il convient de privilégier, si possible, des antennes rectangulaires plates, plus discrètes dans le paysage.

- Protection des immeubles bâtis (chapitre 3.4) : Il est nécessaire de préciser pour tous les bâtiments identifiés l'impossibilité d'une démolition même partielle.

➤ Concernant les risques naturels :

- Il aurait été intéressant d'avoir un paragraphe dédié à la gestion des eaux pluviales, au même titre que les eaux usées.

- Le chapitre 2.20, relatif aux prélèvements de matériaux et prises en compte des risques naturels, précise que le règlement autorise les endiguements des cours d'eau. Or seuls les ouvrages publics de protection contre les crues peuvent être autorisés.

- Le paragraphe dédié au recul par rapport aux vallons aurait finalement pu figurer dans le chapitre 2.4 relatif à l'implantation des constructions qui évoque les canaux. De plus, la volonté de recul par rapport aux vallons ne s'accompagne pas d'une cartographie permettant d'aider le service instructeur à les localiser facilement lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Un renvoi aux vallons identifiés en tant que trame bleue dans le plan de zonage pourrait être pertinent.

- Dans le point 3.1, relatif aux prescriptions/servitudes graphiques devraient figurer le PPRIF (et non dans la partie 4.1 informations complémentaires – risques naturels) et l'étude du CETE concernant l'aptitude des sols.

- A l'inverse, le retrait gonflement des argiles, régi par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et non le Code de l'Urbanisme doit sortir du paragraphe des prescriptions et être inséré au paragraphe 4.1 relatif aux informations complémentaires sur les risques naturels. L'aléa retrait gonflement des argiles n'est en effet pas du ressort du R151-31 du code de l'urbanisme et n'implique donc pas un principe d'inconstructibilité. Le chapitre est donc à compléter en ce sens avec des précisions sur la nécessité de réaliser une étude de sols (type?) en fonction de la zone d'aléa. Egalement dans cette partie dédiée aux informations complémentaires, il est nécessaire de mentionner que le PPRIF s'impose aux pétitionnaires contrairement à ce qui est écrit.

➤ Concernant la TVB :

- La partie dédiée à la TVB, au chapitre 3.2 (préservation de l'environnement), doit pouvoir préciser qu'une OAP thématique s'applique (lien de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme) et permet un regard plus global du sujet. Dans ce chapitre, ainsi que dans les articles 5 de chaque zone, il serait également pertinent de renvoyer le lecteur vers les dispositions particulières notamment les chapitres dédiés aux clôtures (2.7) et à l'éclairage extérieur (2.16). Les articles 6 de chaque zone pourraient également renvoyer aux annexes 1 et 2 de l'OAP afin de favoriser les bonnes pratiques et les végétaux à privilégier et à bannir.

- Le point 3.2, dédié à la trame bleue, ne remet pas en cause la possibilité de réaliser des ponts et passerelles. Des prescriptions concernant les ouvrages de franchissement devraient être intégrées

dans le règlement (étude hydraulique permettant un dimensionnement pour la crue centennale avec 10 % de section de passage en plus)

- le chapitre 2.16, relatif à l'éclairage extérieur, pourrait être complété en lien avec la trame noire évoquée dans l'OAP thématique TVB.

➤ Autres thématiques :

- Concernant le **stationnement**, développé au chapitre 2.14, il est nécessaire d'ajouter la réglementation du CCH vis-à-vis des places dédiées aux véhicules électriques.

- Un paragraphe existe page 14 concernant les ouvrages publics de transport d'électricité. Un paragraphe doit également être créé concernant le **gaz** afin de signaler la présence de canalisations de gaz haute pression précisant notamment :

- les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi)

- les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité

- l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées des ouvrages de GRTgaz

- la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)

Des fiches détaillées réalisées par GRTgaz sont disponibles au sein des annexes complémentaires.

- Dans les pages dédiées aux **définitions**, il est attendu une définition concernant les « constructions et installations légères », mentionnées notamment dans les zones agricoles.

• **Dispositions spécifiques :**

D'une manière générale, sur l'ensemble des zones, il convient de retirer le terme « aspect » qui peut prêter à confusion selon le contexte.

En ce qui concerne les zones Ub à Ud :

- Le règlement devrait pouvoir indiquer la possibilité de placer également les panneaux solaires sur les toitures des volumes annexes (garage, abri, « carport, » auvent...) ou au sol, adossés à un mur, un talus ou une restanque...
- Les climatiseurs devraient, à minima, être dissimulés dans un coffrage bois ou métal à peindre de la même teinte que celle de la façade où il est apposé.
- Pour les menuiseries, le PVC blanc doit être évité.
- Pour le nuancier annexé, composé de références couleur tirées du nuancier WEBER, d'autres teintes pourraient éventuellement être ajoutées tels les 017, 018, 019, 010, 049, 081, 082, 102, 104, 212, 304 et 312 ou équivalent afin de ne pas se limiter à des choix contraints. D'autres teintes pourront être proposées selon l'architecture, le contexte, la localisation...

Pour les menuiseries, le RAL 4004 (Violet bordeaux) n'est pas une nuance traditionnelle locale est reste donc à éviter. Les RAL 3005 (Rouge vin), 1019 (Gris beige) et 7009 (Gris vert) pourraient également être ajoutés.

Enfin, pour les ferronneries, il est nécessaire d'éviter le RAL 4004 et permettre le RAL 7016 (Gris anthracite)

- Les maisons pourront avoir une ossature en bois mais elles seront obligatoirement enduites. Seules les constructions BEPOS pourront éventuellement mettre en œuvre des parties en bois

Zone UA :

Concernant la hauteur maximale (article Ua4 page 49), il convient de préciser que lors d'opération de démolition / reconstruction, la construction ne pourra pas excéder la hauteur initiale de la construction.

Concernant les caractéristiques architecturales des façades (article Ua5 page 49) :

- Les vérandas et auvents, perceptibles depuis l'espace public seront en verre et métal. Pas d'effet translucide .
- Les fenêtres seront, selon le contexte patrimonial, recoupées par des petits bois. Il convient de préciser également que la pose dite « en rénovation », si changement, est proscrite. Les dormant seront soit conservés soit remplacés. Concernant les matériaux, le PVC blanc est aussi à proscrire comme le PVC imitation bois.
- Pour les volets, éviter l'expression « aspect ». Préciser « en bois à peindre dans une couleur issue de la palette communale... » uniquement (pas d'aluminium ni de PVC pour ces derniers).
- Pour les garde-corps, éviter l'expression « aspect ». Ils seront en fer forgé.
- Pour les encadrements peints : éviter le blanc pur.
- Il serait utile de préciser que les accessoires techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs de fumée, ventilations) ne sont pas autorisés en façade et doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être tolérés en façade sans saillie et dissimulés derrière une grille peinte dans le même ton que les menuiseries.

Concernant les caractéristiques architecturales des toitures (article Ua5 page 50), les terrasses de type « tropézienne » devraient être interdites. Concernant les châssis de toiture, il convient de clarifier en précisant « ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan ». Ils seront à dominante verticale, de type trappe de visite, encastrés dans le plan de toiture et dépourvus de store ou de volet roulants extérieurs.

Concernant l'insertion et la qualité environnementale des constructions (article Ua5 page 51), il convient d'éviter toute installation de capteurs ou de panneaux solaires dans ce secteur, dans l'attente d'une évolution technologique qui les rendraient plus discrets par leur complète

intégration architecturale. Les tuiles solaires pourraient le cas échéant être autorisées selon le contexte.

Zone UB : Suite à la loi Climat et Résilience, un coefficient de pleine terre (dit coefficient de biotope) doit être imposé dans les zones urbaines. **Or il n'est pas réglementé en zone UB, ce qu'il convient de corriger.**

Concernant l'insertion et qualité environnementale des constructions (article Ub5 - page 58), il est nécessaire de préciser que les panneaux seront posés uniquement sur un seul pan de toiture. Mais des solutions alternatives tels les panneaux solaires de couleur rouge ou des tuiles solaires peuvent être envisagées selon le contexte.

Zone UC : La zone UC concerne des secteurs aux formes urbaines différentes. L'emprise au sol y est limitée à 12 % (ou 15 % si construction BEPOS) et le coefficient d'espaces verts à 60 % en zone UC qui constituent des règles plus restrictives que celles en vigueur aujourd'hui dans les secteurs concernés.

Concernant les caractéristiques architecturales des toitures (article Uc5 – page 64), il est nécessaire de clarifier « ou une teinte reprenant celle des tuiles canal traditionnelles... ». Les casquettes maçonnées seraient une alternative à éviter car non traditionnelle (sorte de pastiche architectural).

Zone UD : La zone UD concerne le secteur du Val de Tignet et vise principalement une mixité des fonctions économiques et un renforcement du commerce inférieur à 300 m², puisque, contrairement aux règles actuellement en vigueur, le logement y est désormais interdit. Dans le chapeau introductif page 79, il est d'ailleurs mentionné que la zone Ud comporte une mixité des fonctions, ce qu'il convient de corriger.

Il convient de noter que les commerces mais également la restauration et les bureaux sont également autorisés sur l'ensemble des zones urbaines, ce qui semble finalement contradictoire face à la volonté communale de densifier les activités économiques notamment tertiaires et commerciales sur le Val du Tignet.

Zone UP :

Les zones Up et Up1, situées sur les coteaux au Nord de l'axe principal de transport, totalisent 245 hectares environ. La constructibilité y est fortement limitée. En revanche il est proposé d'autoriser **l'extension des constructions existantes et 3 annexes**, y compris dans le secteur concerné par la protection « coteaux paysagers » qui impose, en contrainte supplémentaire, d'accoler ces annexes. Or ces **possibilités paraissent trop permissives et contradictoires face au principe de modération de la consommation d'espace et de préservation de la qualité paysagère des coteaux.**

Une emprise au sol est réglementée à l'article 4 mais son intérêt semble discutable étant donné que seules les démolitions reconstructions sur l'emprise initiale de la construction, les extensions et les annexes sont autorisées en zones Up et Up1.

De plus, le règlement de la zone Up n'est pas clair concernant la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». En effet, cette destination n'est certes pas mentionnée à l'article 1 laissant penser qu'elle est, de fait, autorisée, mais elle n'est en revanche pas reprise à l'article 2 dans la liste des destinations et sous-destinations. Afin de lever toute ambiguïté et permettre notamment la réalisation du réservoir d'eau potable (ER n°1) ainsi que les canalisations de transport de gaz ou assimilé (conduites enterrées et installations annexes), y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, il convient d'adapter le règlement de la zone Up sur ce sujet.

Enfin, une coquille s'est glissée page 70 du règlement, à l'article 2, et doit être corrigée : « *Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe sur l'ensemble de la zone Ue **Up*** »

Zones A :

D'une manière générale, **la rédaction de certaines règles pourrait être simplifiée** pour une bonne compréhension de celles-ci, comme les règles qui cadrent les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes des zones agricoles A et Aha par exemple.

Le seuil cumulatif de 200 m² pour la superficie des constructions existantes, annexes et extensions semble trop important et doit être ramené à une valeur plus réduite afin d'être cohérente avec les objectifs de préservation de ces espaces. A titre d'exemple, il pourrait être retenu une superficie de 150 m².

Concernant les **extensions**, il convient de préciser, en complément, qu'elles ne seront autorisées qu'une seule fois afin de respecter le principe d'extension limitée.

Concernant les **annexes**, uniquement autorisées en zones A et Aha, les règles doivent être davantage cadrées, en lien avec ce que précise le SCoT. La création de 3 annexes autour des habitations, même accolées, pourrait ne pas garantir la préservation de la qualité paysagère du site. De plus, il existe une contradiction entre l'article 2 qui stipule que les annexes doivent être accolées (sauf pour les piscines) et l'article 4 qui réglemente l'implantation des constructions à une distance minimale de 6 m (6,50 pour les piscines). Cette incohérence de l'article 4 doit être corrigée.

La destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » doit être davantage cadrée dans l'ensemble des sous-zones A, en réponse au SCoT et à la loi Montagne à ce sujet et à l'intérêt de préserver au maximum ces espaces. En effet, selon le SCoT, toute nouvelle urbanisation est interdite sur les réservoirs de biodiversité naturels identifiés. Les routes et parkings devront notamment être exclus, étant incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de même que les équipements incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Concernant les zones Ap par exemple, correspondant aux zones agricoles situées dans le « grand cadre paysager » du SCoT Ouest (loi Montagne), la liste des équipements autorisés est bien trop permissive et n'est pas compatible avec le SCoT (loi Montagne). Dans ces zones, à préserver, ne

doivent en effet être admis que les travaux de construction, d'aménagement et d'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. Une définition claire est d'ailleurs attendue dans le lexique concernant les « *constructions et installations légères* ». Celles-ci ne doivent pas imperméabiliser le sol, être démontables et réversibles.

Le règlement de **la zone Ag dédié au secteur de Grange Neuve**, protégé par le SCoT, n'est pas suffisamment précis pour apprécier la compatibilité des dispositions avec le principe de continuité/discontinuité en loi Montagne. Les routes et parkings ne devraient également pas être autorisés. L'article L.312-5 du code rural et de la pêche maritime, abrogé depuis 2014, doit être retiré et le paragraphe supprimé ou reformulé.

Enfin, concernant les caractéristiques architectures des façades (article A/Aha/Ap/Ag 5 page 98), il convient de clarifier « une couleur verte non criarde ». En outre, pas « d'aspect bois » mais bois et pas de polycarbonate, matériau peu qualitatif. Il est également nécessaire à nouveau de retirer le terme « aspect » : les murs seront en pierres, en maçonnerie enduite ou en bois tout simplement

Zones N :

Comme pour les zones agricoles, le seuil cumulatif de 200 m² pour la superficie des constructions existantes, annexes et extensions semble trop important et doit être ramené à une valeur plus réduite afin d'être cohérente avec les objectifs de préservation de ces espaces. A titre d'exemple, il pourrait être retenu une superficie de 150 m².

Concernant les **extensions**, il convient de préciser, en complément, qu'elles ne seront autorisées qu'une seule fois afin de respecter le principe d'extension limitée.

De la même façon qu'en zone agricole, **la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » doit être davantage cadrée**, en réponse au SCoT et à la loi Montagne à ce sujet et à l'intérêt de préserver au maximum ces espaces. En effet, selon le SCoT, toute nouvelle urbanisation est interdite sur les réservoirs de biodiversité naturels identifiés. Concernant les zones Np par exemple, correspondant aux zones naturelles situées dans le « grand cadre paysager » du SCoT Ouest (loi Montagne), la liste des équipements autorisés est bien trop permissive et n'est pas compatible avec le SCoT (loi Montagne). Dans ces zones, à préserver, ne doivent en effet être admis que les travaux de construction, d'aménagement et d'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.

Concernant les caractéristiques architecturales des façades (article N, NP 5 page 109), il est nécessaire de clarifier le paragraphe sur les enseignes et le simplifier à partir de « et seront plaquées...parallèles ». Les enseignes bandeaux ne devront pas excéder la largeur de leur devanture. Au sujet des caractéristiques architecturales des toitures (page 109), les toitures dômes doivent être définies car non comprises. Enfin, concernant les caractéristiques des clôtures (page 110), les termes « acier peint » ne sont pas compréhensibles.

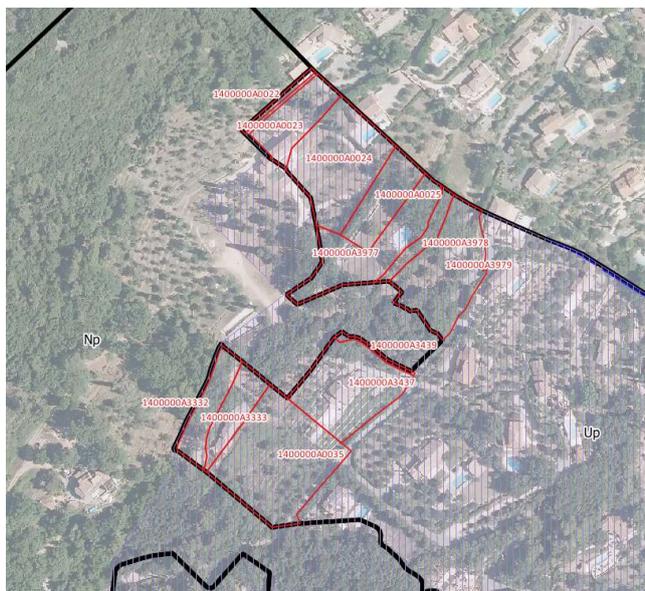
5) Le règlement graphique ou plan de zonage

Plusieurs évolutions de cette pièce du PLU sont attendues :

1/ La liste des emplacements réservés (ER) figurant sur le plan de zonage doit être supprimée afin de l'intégrer dans une pièce du PLU à part entière, dédiée aux ER, comme c'est le cas dans le PLU en vigueur. Dans le cadre du dépôt sur le Géoportail de l'urbanisme, obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2023, cela pourrait notamment constituer une difficulté de versement du PLU une fois approuvé.

2/ Deux petites zones restent incompatibles avec le SCoT (réservoirs de biodiversité) et doivent être nécessairement reclassées en zone naturelle N au PLU révisé afin également d'être cohérentes avec le classement en zone N au PLU voisin de Spéracèdes et les formes urbaines présentes (densité très faible et espaces verts majoritairement présents).

Il s'agit des parcelles cadastrées n°A0022, 0023, 0024, 0025, 0035, 3332, 3333, 3437, 3439, 3977, 3978 et 3979, d'une superficie totale de 2 ha environ.

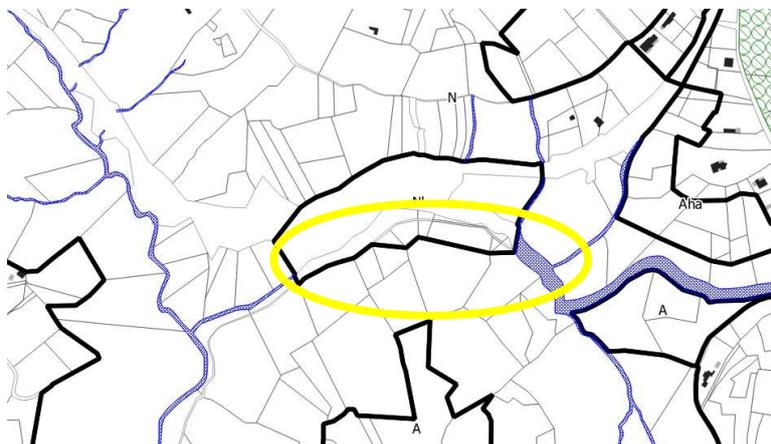


3/ Concernant zones naturelles basculant en zones urbaines, elles sont présentées en pages 542 à 546 du rapport de présentation.

Les éléments complémentaires ajoutés dans le dossier de présentation transmis à la CDPENAF devront être ajoutés au rapport de présentation (numéros, parcelles concernées, légalité de la construction, zonage PPRI et classement au SCoT, etc.).

Les secteurs concernés par des constructions dont la légalité n'est pas démontrée devront rester en zone naturelle. La limite de la zone urbaine sur les secteurs incluant des bâtis légalement édifiés devra être strictement limitée aux constructions existantes (bâtiment principal ou annexe concernés), ainsi que prendre en compte les réservoirs de biodiversité du SCoT en l'absence d'autorisation d'urbanisme délivrée.

4/ Concernant la TVB, l'OAP thématique inscrit un corridor aquatique (trame bleue) qui traverse le secteur de l'Apié de Josson (zone NI). Or le plan de zonage ne le retranscrit pas de la même manière (présence de la trame bleue de part et d'autre de la zone NI mais absence au sein même de la zone NI). **Une continuité doit donc être assurée au plan de zonage en ce qui concerne l'ensemble des trames bleues du territoire communal.**



5/ Un chevauchement d'outil est constaté en zone Up (EBC et protection de la trame verte) où aucune protection n'est en place au PLU en vigueur. **Il convient ainsi de conserver uniquement l'outil adéquat face à l'enjeu identifié sur ce secteur.**



6/ Enfin, les EBC concernés par les canalisations de gaz haute pression et leur bande de servitude (SUP I3) doivent être supprimés. **Cette bande de servitude est en effet une bande de libre passage, non aedificandi et non-sylvandi. L'emprise de la suppression des EBC devra être vérifiée avec GRTgaz. Se référer à la partie III.4 de la présente annexe technique.**

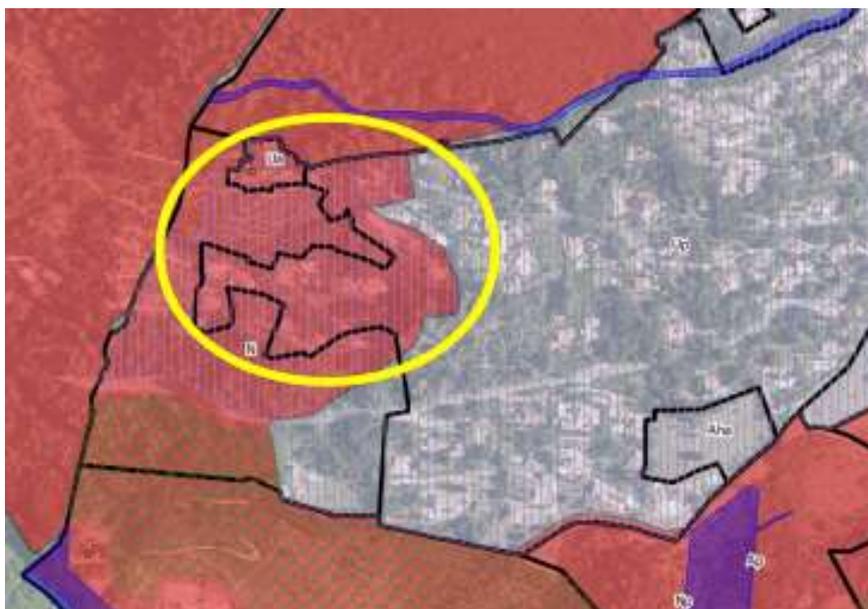
7/ Concernant la prise en compte des risques naturels :

- **L'article R151-34 du code de l'urbanisme impose de faire apparaître sur les documents graphiques les risques naturels. Les zones d'aléas retrait gonflement des argiles, qui n'induisent**

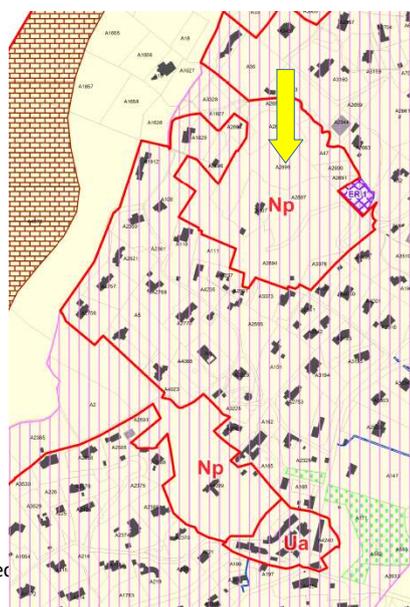
pas d'inconstructibilité et sont gérés par le code de la construction et de l'habitation (CCH), ne doivent pas figurer sur le plan de zonage. Il convient, par contre, impérativement d'y ajouter la zone rouge du PPRIF.

- La zone non aedificandi doit également bien correspondre à la zone de risque cartographiée dans de l'étude CETE. Le périmètre doit donc être modifié en conséquence.

- Le secteur des Veyans est concerné par une double vulnérabilité : zone rouge PPRIF et risque de chute de blocs. Il est, en outre, inscrit au réseau Natura 2000. Ce secteur étant vulnérable à plusieurs risques naturels, il doit faire l'objet d'une sous-zone Ua et Up indicée r avec des règles plus strictes en lien avec ces contraintes.



8/ Au sujet de la préservation de la qualité des paysages et du patrimoine, la protection des coteaux paysagers, instituée au titre de l'article L,151-19 du code de l'urbanisme, concerne les zones urbaines et n'a donc pas lieu d'être sur les zones N et Np. Exemple :



9/ Afin de justifier la forte limitation de la constructibilité dans les zones Up et Up1 et repérer la place importante des restanques et des oliveraies au sein de ces zones (voir carte page 300 du rapport de présentation qui illustre un inventaire le plus exhaustif possible), la protection « *préservation des secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et des oliviers* », utilisée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme notamment pour la zone UC, doit également être utilisée dans les zones Up et Up1, quand bien même les règles des zones Up et Up1 protègent les restanques.

10/ Les numéros des bâtis protégés doivent figurer également sur le plan de zonage tels qu'ils sont mentionnés dans le règlement afin de faciliter le repérage de ces éléments protégés.

6) Les annexes

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les fiches SUP mises à jour transmises par mes services ont été annexées au dossier. Cependant, les arrêtés des SUP AS1 et I1 sont manquants. Venant justifier ces SUP, ces arrêtés devront être intégrés.

Concernant le plan des SUP, les tracés de la SUP I1 et de la SUP AS1 n'y figurent pas. Le plan des SUP devra donc être complété en ce sens. Les données SIG relatives à la SUP AS1 doivent impérativement être demandées auprès de l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

Enfin, la légende du plan des SUP doit quant à elle être complétée en ce qui concerne la SUP I4 et la SUP I1.

Le plan des SUP figure à plusieurs reprises dans le rapport de présentation. Une fois complété, il devra également être modifié dans les cartes illustrant le rapport de présentation, pages 179 et 552.

- Création d'un annexe spécifique risques

Parmi les annexes, la création d'une annexe spécifique concernant les risques serait pertinente afin que le lecteur puisse avoir accès à l'ensemble des informations au sujet des risques naturels sur la commune. Cette annexe intégrerait alors :

- le PPRIF dans son intégralité, approuvé le 04 juin 2007
- le PAC aléa retrait gonflement des argiles transmis le 31 mars 2021
- la carte d'aptitude à la construction du CETE.

- Le Règlement Local de Publicité (RLP)

Le projet de Règlement Local de Publicité (RLP) arrêté a été intégré aux annexes du dossier de PLU arrêté. Or l'enquête publique du RLP s'est tenue jusqu'au 23 février 2023 et le document n'est donc pas encore opposable.

Ce n'est qu'une fois approuvé et exécutoire que le RLP pourra figurer en annexe du PLU.

Le document arrêté du RLP n'a donc pas lieu de figurer en annexe du PLU arrêté du Tignet, et devra faire l'objet d'une enquête publique à part entière.

V/ Autres points – rappels législatifs

Je tiens à vous rappeler que :

- tous les avis des Personnes Publiques Associées recueillis suite à l'arrêt du PLU révisé doivent être annexés au dossier d'enquête publique ainsi que l'avis de la CDPENAF du 28 février 2023 et l'avis de l'Autorité environnementale en ce qui concerne l'évaluation environnementale à laquelle est soumis le projet de PLU révisé.

– depuis le 1^{er} janvier 2023, et suite à l'ordonnance du 07 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, **le caractère exécutoire des procédures de PLU et de SCoT est conditionné à leur publication sur le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU), en complément de la transmission au Préfet** (article L.153-23 du code de l'urbanisme). La publication sur le GPU, point d'entrée unique national de tous les documents d'urbanisme, devient une formalité de publicité de droit commun qui s'applique à la révision du PLU du Tignet. **Une version dématérialisée du PLU, réalisée conformément au standard du centre national de l'information géographique (CNIG), devra donc être déposée sur le GPU par l'autorité compétente une fois le document approuvé en Conseil Municipal.**

Toutes les autres formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme (affichage pendant 1 mois et mention de cet affichage de manière apparente dans un journal diffusé dans le département) demeurent applicables mais sont sans incidence sur le caractère exécutoire.

A N N E X E

Autres observations sur le projet de PLU

Certains points sont intéressants afin de construire un **urbanisme favorable à la santé**, enjeu relevé par l'Agence Régionale de la Santé. Ils méritent d'être soulignés et sont joints au présent avis :

- Éléments de santé et environnement
- Liste des essences allergènes de l'ANSES

De plus, afin de bien prendre en compte les contraintes liées aux **ouvrages de GRT Gaz**, il est joint au présent avis les éléments suivants :

- Fiche de présentation des ouvrages de GRTgaz impactant le territoire
- Les SUP d'implantation et de passage (servitude I3)
- Les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (servitude I1)

AVIS DE LA COMMUNE DE MONTAUROUX





MAIRIE
DE

Montauroux

83440 - VAR

MONTAUROUX, le 16 décembre 2022

Le Maire

A

Monsieur le Maire du TIGNET
Avenue de l'Hôtel de ville
06530 LE TIGNET

Affaire suivie par Robert Cecchinato
Tel : 04.94.50.41.00/ Télécopie : 04.94.50.41.10
Courriel : robert.cecchinato@ville-montauroux.fr

Objet : Révision générale du PLU
Nos/Réf : RC/2022 n° 39832

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu la délibération du 28 novembre 2022 arrêtant le projet de révision du PLU.
Après avoir consulté les documents j'ai l'honneur de vous informer que je n'ai pas de
remarque à faire et j'émet un avis favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le 1^{er} adjoint
Robert CECCHINATO



**AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET
DE LA QUALITÉ (INAO)**





INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par Patrice JADAULT

Tel. : 04.94.35.74.67.

Mail : p.jadault@inao.gouv.fr

Vos Réf : B.LUCAS/ES

Affaire suivie par :

Mail : mairie.letignet@wanadoo.fr

Nos Réf : 02/17/01/2023

Objet : **Avis sur la révision générale
du Plan Local d'Urbanisme de la
commune du Tignet**

La Directrice de l'INAO

à

Monsieur le Maire

Avenue de l'Hôtel de Ville

06530 LE TIGNET

La Valette-du-Var, le 12 janvier 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 28 décembre 2022, vous avez bien voulu nous faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tignet.

La commune du Tignet est incluse dans les aires géographiques des AOC « Olive de Nive », « Huile d'Olive de Nice » et « Pâte d'Olive de Nice ». Elle est également incluse dans les aires géographiques des IGP « Agneau de Sisteron », « Alpes-Maritimes », « Génépi des Alpes », « Méditerranée » et « Miel de Provence ».

Après étude de ce projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tignet, je vous informe toutefois que l'INAO n'a pas de remarque à formuler, dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice de l'INAO Carole LY
et par délégation le Délégué Territorial
Emmanuel ESTOUR

Copie DDTM 06

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-CÉZAIRE-SUR-SIAGNE





Hôtel de ville
5, rue de la République
06530 Saint-Cézaire-sur-Siagne
mairie@saintcezaresursiagne.fr
amenagement@saintcezaresursiagne.fr

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Avenue de l'Hôtel de Ville
06530 LE TIGNET

N/Réf. : CZ/VB/MV – 2023D/M18

Objet : Avis sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tignet

Affaire suivie par :

Mathilde Vachey – *Programmation & Urbanisme*

Saint-Cézaire-sur-Siagne,
Le 21 Février 2022,

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 9 décembre 2022, vous m'avez transmis le projet de révision générale de votre Plan Local d'Urbanisme pour lequel un avis est sollicité.

A titre liminaire, je tiens à vous remercier pour la qualité de la concertation que vous avez menée tout au long de la procédure de révision que j'ai suivie avec un intérêt particulier.

Le PLU que vous envisagez d'approuver présente un parti pris fort en faveur de la préservation de nos territoires et notamment de nos coteaux, tant au niveau du zonage qu'au regard des règles applicables. La limitation de la constructibilité et l'attention portée aux caractéristiques urbaines et architecturales des constructions sont appréciables.

A ce titre, je vous informe que j'émetts un avis favorable à votre projet de Plan Local d'Urbanisme et vous félicite pour le travail réalisé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Amicalement -

Christian ZEDET



Maire de Saint-Cézaire-sur-Siagne
Vice-Président de la C.A. du Pays de Grasse



**AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES ALPES-
MARITIMES**





DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

DIRECTION GÉNÉRALE
DES SERVICES DÉPARTEMENTAUX
DGA DÉVELOPPEMENT
DIRECTION DE L'ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE
SERVICE DU DÉVELOPPEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ
TERRITORIALE
SECTION AMÉNAGEMENT ET LOGEMENT

B. Lucas

Monsieur Claude SERRA
Maire du Tignet
Mairie
Avenue de l'Hôtel de Ville
06530 LE TIGNET



Nice, le 22 FEV. 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 décembre 2022, vous avez adressé, pour avis, au Département des Alpes-Maritimes, le plan local d'urbanisme (PLU) arrêté du Tignet.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'élaboration du PLU (article L.153-16 du code de l'urbanisme), le Conseil départemental n'ayant pas d'observation particulière sur ce dossier émet un avis favorable au projet arrêté du PLU.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Christelle BIZET
Directrice de l'attractivité territoriale

**AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET
D'INDUSTRIE (CCI) NICE CÔTE D'AZUR**





CCI NICE CÔTE D'AZUR



Monsieur Claude SERRA
Maire du Tignet
Avenue de l'Hôtel de Ville – BP 80
06532 LE TIGNET CEDEX

Nice, le 28 FEV. 2023

Objet : Révision générale du PLU - Arrêt de la procédure

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la révision générale du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Tout d'abord, nous souhaitons souligner la qualité de l'ensemble du dossier présenté. Nous avons noté les enjeux inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et notamment ceux concernant le développement économique de votre territoire.

Nous partageons votre ambition de renforcement de la zone mixte Ud à dominante économique, notamment tertiaire et commerciale dans une logique de proximité.

Nous regrettons que la zone d'activités de la Dourmillone/l'Apié de Josson classée en UZb évolue vers une zone classée en NI dans la version arrêtée de votre projet de PLU. Nous avons bien noté que cet espace, dédié à l'activité, est très contraint et ne sera pas compensé par un nouveau périmètre économique sur un autre secteur de la commune.

Nous avons relevé une erreur matérielle qui s'est glissée dans une cartographie du PADD (page 23, Orientation 2) : le pictogramme placé sur la zone de l'Apié de Josson ne semble pas correspondre au projet évoqué.

Aussi, nous attirons votre attention sur le fait que cette zone accueille une entreprise de BTP qui ne bénéficiera plus d'un zonage adapté à l'approbation de votre PLU. Les emplacements réservés pour l'aménagement d'une zone sportive et de loisirs (ER n°4) inscrits dans votre projet de PLU seront difficilement compatibles avec les activités de l'entreprise. La pénurie de foncier économique disponible immédiatement pour l'accueil et le développement des entreprises est très marquée sur notre territoire, et a été identifiée comme prioritaire dans le Scot Ouest. Au vu du contexte, une potentielle relocalisation du stockage de matériels de construction présents sur le site semble complexe.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable avec une recommandation sur votre projet. Comme vous l'avez déjà initié avec le dirigeant de l'entreprise, nous vous recommandons de l'accompagner dans l'identification d'un lieu pour une relocalisation appropriée du matériel entreposé sur le site afin qu'il puisse poursuivre son activité dans de bonnes conditions.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée,

Le Président,

Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES TERRITOIRES
Dossier suivi par Sylvie Topor et Quentin ROBIQUET
Email : sylvie.topor@cote-azur.cci.fr – 04 93 13 75 22
Email : quentin.robiquet@cote-azur.cci.fr – 04 93 13 73 46
Réf. n°


20 boulevard Carabacel | CS 11259 | 06005 Nice Cedex 1
T. +33 (0)4 93 13 75 73 | allocci@cote-azur.cci.fr | www.cote-azur.cci.fr

AVIS DE LA COMMUNE DE SPÉRACÈDES





Département des Alpes-Maritimes

Tél. : 04 93 60 58 73

Fax : 04 93 60 50 13

Email : rcandillon@speracedes.fr

Spéracèdes, le 2 mars 2023

Monsieur Claude SERRA
Maire du Tignet
Avenue de l'Hôtel de ville
06530 LE TIGNET

—▷ B. Lucas
J.

Nos Réf. : JMM/RC – 01/2023

Objet : Avis sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
De la commune du Tignet

Monsieur le Maire,

Aux termes d'une lettre en date du 9 décembre 2022, vous sollicitiez l'avis de la Commune de Spéracèdes concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Par la présente, je vous informe que celui-ci n'appelle aucune observation particulière de ma part.

Vous en souhaitant une bonne continuation dans ce projet, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Le Maire,

Jean-Marc MACARIO



**AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DES
ALPES-MARITIMES**





**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
ALPES-MARITIMES**

→ B. Le...
f

**Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes**

M.I.N. Fleurs 17 - Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél. : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 64 04

Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr



Monsieur Claude SERRA
Maire du Tignet
Avenue de l'Hôtel de Ville
06530 LE TIGNET

Nice, le 3 mars 2023

Nos réf. : MD/LR/AG 2023-03194

Objet : **Avis révision générale –
PLU de la commune du Tignet**

Dossier suivi par : Aileen GABERT
06.22.50.91.50

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis par courrier en date du 09 décembre 2022, reçu le 12 décembre 2022, votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté dans le cadre de la révision générale de ce document.

- **Rapport de présentation et PADD**

Les calculs de la consommation d'espace par rapport aux modalités prévues par la Loi Climat et Résilience ainsi que par celles prévues par le SCoT Ouest sont bien explicités. La Chambre d'Agriculture félicite la volonté de la commune de réduire fortement la consommation d'espace en ne prévoyant, notamment, aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation.

Concernant la partie du diagnostic agricole, des données plus récentes sont disponibles notamment par le recensement agricole 2020. Cette partie mériterait donc d'être actualisée.

La liste des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur la commune du Tignet date de 2017. N'étant plus d'actualité et n'apportant pas d'analyse particulière, il n'est plus pertinent de le faire apparaître.

La Chambre d'Agriculture félicite l'augmentation des surfaces dédiées à l'agriculture qui passent de 89,68 ha à 121,55 ha soit 10,72 % du territoire de la commune.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18060002500035
APE9411 Z

N° Déclaration d'activité: 93.06.P0003.06

Agrément pour conseil à l'utilisation des produits
phytopharmaceutiques : PA 01584

www.chambre-agriculture06.fr

Dans la traduction réglementaire de l'orientation 1 du PADD qui vise à « *Assurer les besoins de desserte agricole et forestière* », la Chambre d'Agriculture félicite le travail d'adaptation des Espaces Boisés Classés (EBC) afin de permettre l'accès aux parcelles. Ceci permettra également de faciliter le raccordement de ces parcelles aux réseaux d'eau et d'électricité en cas de besoin.

La nécessité liée à l'eau est mise en avant dans l'orientation 3 qui vise notamment à « *Valoriser ce potentiel [agricole] notamment par une meilleure irrigation ainsi que par une protection renforcée des terres irrigables* ».

La Chambre d'Agriculture est satisfaite d'une telle volonté. Toutefois elle s'interroge sur la traduction réglementaire renforcée de cette disposition au-delà des dispositions réglementaires « classiques » du règlement. Ce point mériterait d'être développé.

L'orientation 3 du PADD vise également à « *Favoriser et accompagner l'installation de jeunes producteurs dans un souci de développement d'une économie circulaire* ».

La Chambre d'Agriculture rappelle qu'afin de favoriser de nouvelles installations, un travail d'animation foncière des zones agricoles peut permettre la réalisation de cet objectif. La Chambre d'Agriculture peut accompagner la collectivité dans sa stratégie d'animation foncière.

La Chambre d'Agriculture félicite la volonté de la commune de mettre en avant une économie circulaire. Elle considère que les ateliers de conditionnement, de transformation ainsi que les points de vente sont nécessaires aux bonnes conditions de travail des agriculteurs et à la pérennité économique des exploitations. A ce titre, ils doivent donc être autorisés en zone agricole.

Il apparaît que les dispositions actuelles de la loi Montagne pourrait remettre en cause cette possibilité. Pour répondre à l'objectif du PADD, soutenu par la Chambre d'Agriculture, de « *Préserver et développer l'activité agricole dans un contexte de loi Montagne* », il serait nécessaire d'échanger avec la DDTM sur les possibilités réelles de faire.

Le rapport de présentation précise que « *Les agriculteurs pourront éventuellement revendre les produits en local du Val du Tignet où rien ne s'oppose à une économie circulaire, que les élus souhaitent par ailleurs valoriser* ». Cette possibilité est louable mais mériterait d'être approfondie par un travail concerté en accord avec les besoins du territoire afin d'identifier un foncier ou un bâti pouvant répondre aux besoins des exploitants et ainsi de pouvoir leur permettre de valoriser leur production de manière locale.

De plus, le règlement de la zone Ud correspondant à la zone du Val du Tignet interdit la destination exploitation agricole et est donc inadapté à

la mise en œuvre de cette volonté. Une évolution du règlement de la zone Ud nous semble nécessaire pour répondre à cet objectif bien que les prix du foncier et des loyers en zone urbaine soient élevés.

- **Règlement écrit**

Au regard des évènements climatiques et notamment de sécheresse rencontrés, il est demandé à ce qu'une disposition soit insérée dans les dispositions générales du règlement interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants. Ils pourront être couverts pour des raisons de nécessités techniques d'aménagement mais devront être préservés dans leur surface et leur fonctionnalité.

Concernant les **dispositions générales** :

- *Préservation de l'ensemble des coteaux paysagers (p.21)*

Deux secteurs Aha sont concernés par cette mesure de protection. La réglementation prévoit d'autoriser 3 annexes maximum sur ces secteurs. Cette règle s'appliquera uniquement à la zone urbaine limitrophe puisqu'il n'y a aucun bâti existant sur les zones Aha, les rendant donc inconstructibles.

La Chambre d'Agriculture s'oppose strictement aux zones agricoles inconstructibles. L'expérience a montré qu'une réglementation trop stricte nuit à une exploitation effective des terres. Le maintien de ces zones agricoles inconstructibles irait donc à l'encontre de l'orientation du PADD visant à « *Préserver et développer l'activité agricole dans un contexte de loi Montagne* » ainsi que de ses déclinaisons en actions (notamment celles visant à « *Sauvegarder les activités agricoles existantes et favoriser leur dynamisme ; Favoriser l'émergence de productions susceptibles de pouvoir bénéficier d'une labélisation de type AOP/AOC ; Favoriser et accompagner l'installation de jeunes producteurs dans un souci de développement d'une économie circulaire* »).

A ce titre, la Chambre d'Agriculture demande à ce qu'au minimum un bâtiment technique soit autorisé dans le règlement des coteaux paysagers. Elle se tient à votre disposition pour échanger à ce sujet afin de trouver des dispositions permettant de concilier les enjeux paysagers et agricoles sur ces secteurs. Elle tient à rappeler que l'activité agricole participe à l'entretien des paysages qui visent à être protégés.

La Chambre d'Agriculture félicite la possibilité laissée par le document d'urbanisme de restaurer les ruines pouvant être présentes sur le

territoire. Certaines d'entre elles pourraient être réhabilitées à une fin d'usage agricole, sans consommer d'espace supplémentaire.

- *Définitions*

- Activité pastorale (p.33)

La Chambre d'Agriculture demande à ce que la définition soit revue car trop restrictive et propose la rédaction suivante : « *L'activité pastorale regroupe l'ensemble des activités d'élevage valorisant des espaces naturels. Ceci comprend notamment les activités d'apiculture* ».

- Annexes (p. 33)

Il est demandé à ce que la notion d'éloignement restreint soit précisé afin de faciliter l'instruction des demandes.

La Chambre d'Agriculture demande à ce qu'il y ait une définition des constructions légères. Elle propose la rédaction suivante : « *Une construction légère est une construction réalisée sans imperméabilisation définitive du sol. Elle est démontable et réversible* ».

Ensuite concernant les dispositions applicables aux **zones urbaines** :

Il y a une coquille à la page 70 qui dispose que « *Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe sur l'ensemble de la zone Uc* ». S'agit de la zone Up.

Les zonages Uc, Up et Up1 autorisent la sous-destination exploitation agricole ce qui est positif.

Sur ces secteurs, 3 annexes sont autorisées pour la destination habitation. Il serait favorable de permettre une annexe liée à l'exploitation agricole à la condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec la destination des constructions avoisinantes et ce afin de permettre l'installation ou la pérennité de certaines exploitations compatibles avec un environnement habité.

Concernant le règlement de la zone Ud, la Chambre d'Agriculture félicite la possibilité qu'il est laissé à pouvoir réaliser des aménagements liés à l'exploitation forestière. Elle demande toutefois à ce que la destination exploitation agricole soit également autorisée, notamment pour permettre aux agriculteurs d'y installer leurs ateliers de transformation, de conditionnement et leur point de vente comme précisé dans le rapport de présentation qui dispose que « Les agriculteurs pourront éventuellement revendre les produits en local du Val du Tignet où rien ne

s'oppose à une économie circulaire, que les élus souhaitent par ailleurs valoriser ».

Concernant le règlement relatif aux **zones agricoles** :

D'une manière générale il est demandé à ce que le règlement de la zone agricole soit clarifié afin d'en faciliter la lecture et la compréhension par les pétitionnaires.

Tout d'abord, puisque l'ensemble des destinations visées à l'article 2 reprennent la même formule, il est suggéré de la faire apparaître au début de l'article 2 : *« Dans l'ensemble de la zone agricole, les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivantes sont autorisées 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 »*.

Ceci permettrait de le supprimer de chaque paragraphe et ainsi d'alléger le corps du règlement le rendant plus facilement compréhensible par les pétitionnaires.

Ensuite, les règlements écrit et graphique distinguent les zones A et Aha. Au regard des éléments ci-après détaillés il nous paraît pertinent de fusionner les zones A et Aha en une zone A unique en conservant les dispositions prévues pour le secteur Aha. Un nota bene introductif peut rappeler (comme c'est le cas pour les extensions en zone N), que les dispositions du PPRIF se surimposent au présent PLU.

La justification apportée à la distinction de ces deux zones est l'intégration des prescriptions du PPRIF qui interdisent l'habitation sur les zones retranscrites en A dans le PLU.

Cependant, le PPRIF prévoit deux secteurs Ra sur lesquels sont autorisés les habitations liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Seule l'une des deux est reprise, l'autre étant retranscrite en Ap qui interdit les habitations.

De plus, les deux secteurs Aha à l'Ouest de la commune sont totalement inconstructibles et donc ne correspondent pas au zonage de zone agricole permettant de l'habitat.

Concernant la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, il est demandé à ce que les équipements publics techniques soient plus strictement encadrés sur l'ensemble de la zone agricole. En effet, celle-ci n'a pas vocation à accueillir des aménagements tels que des parkings.

Pour la destination habitation, il conviendrait de ne pas la faire apparaître avant celle d'exploitation agricole puisque la vocation de la zone agricole n'est pas d'accueillir de l'habitation sauf en cas de nécessité justifiée d'une présence humaine permanente sur l'exploitation. Qui plus est, la présentation actuelle peut laisser croire que de nouvelles habitations sont autorisées alors qu'il s'agit uniquement d'en permettre les annexes et les extensions.

Dans l'ensemble de la zone agricole, aucune mention n'est faite des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces aménagements sont nécessaires à la pérennité des exploitations agricoles. Ils participent au dynamisme de l'activité dans des secteurs souvent contraints par ailleurs démographiquement et économiquement. Le rapport de présentation explique que la prescription du SCoT selon laquelle les documents d'urbanisme doivent « *promouvoir la diversification et la valorisation des productions locales sur les sites de productions* » est contrainte par la loi Montagne qui ne permet pas de réaliser ces aménagements constituant le prolongement de l'acte de production.

De ce fait, la Chambre d'Agriculture encourage la collectivité à mener une réflexion concertée à ce sujet afin de permettre la diversification des activités agricoles et leur valorisation sur la commune du Tignet.

Sur l'ensemble de la zone agricole, le règlement interdit « *la diversification touristique de type camping (gîte, camping, ...)* ». Cependant, le rapport de présentation précise (p. 675) que « *Rien n'empêche cependant à un agriculteur de créer une gîte dans une maison existante* ».

Ainsi il est proposé de reformuler cette disposition en supprimant la partie entre parenthèses visant les gîtes.

Concernant la zone Ap, la Chambre d'Agriculture renouvelle sa demande de définir les constructions légères dans les dispositions générales du règlement.

La Chambre d'Agriculture suggère la présentation suivante de l'article 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière :

Nb :

- *Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.*
- *En zone rouge (R) du PPRif, les constructions à usage d'habitation sont interdites.*

Sur l'ensemble de la zone agricole, les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivantes sont autorisées 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.

Est autorisée sur les zones **A et Ap** :

- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées en zone **A** :

- La sous-destination exploitation agricole (comprenant les habitations)
- La destination habitation en autorisant uniquement les extensions et les annexes

Est autorisé sur la zone **Ap** :

- La destination exploitation agricole

Sont autorisés en zone **Ag** :

- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics
- La destination exploitation agricole

Concernant les **zones naturelles**, la Chambre d'Agriculture émet les observations suivantes :

Au même titre qu'en zone agricole, il est demandé à ce que les équipements publics techniques soient plus strictement encadrés sur l'ensemble de la zone naturelle. En effet, celle-ci n'a pas vocation à accueillir des aménagements tels que des parkings.

Le règlement de la zone naturelle autorise sous condition les constructions à usage pastoral. La Chambre d'Agriculture rappelle que les activités agricoles sont l'un des moyens de lutte contre le risque incendie.

De plus, le PADD dans son orientation « *Préserver et développer l'activité agricole dans un contexte de loi montagne* » indique la volonté de prendre

en compte « *les possibilités de reconquête des terres enfrichées et certains espaces boisés pour y favoriser la pastoralisme la culture de l'olivier...* ».

A ce titre, il est demandé à ce que soient autorisées les constructions à usage agricole et a minima les constructions légères à usage agricole afin de permettre la reconquête et l'entretien de certains espaces.

En effet, certains secteurs classés en zone naturelle dans le projet de PLU pourraient accueillir une activité autre que pastorale telle que du maraîchage, de la production de fourrage ou encore de l'arboriculture. Les restanques du secteur naturel du Flaquier pourraient accueillir une activité agricole autre que pastorale qui participerait à maintenir le milieu ouvert. Ceci est illustré par la demande d'un maraicher professionnel formulée lors de la concertation publique (observation n°15) et dont les parcelles se situent en zone naturelle. En l'état actuel de la proposition de règlement, il lui est impossible de réaliser des bâtis agricoles en adéquation avec son activité puisqu'il ne s'agit pas d'activité pastorale. Pour répondre aux objectifs du PADD ainsi qu'aux besoins de cette exploitation, le document doit évoluer et permettre les constructions agricoles en zone naturelle. Au regard du projet agricole connu et présent sur ces parcelles, la Chambre d'Agriculture demande le déclassement des EBC afin de permettre la réalisation du projet.

La Chambre d'Agriculture est satisfaite de la réponse favorable apportée par la commune lors de la concertation publique à la demande de changement de zonage pour une exploitation oléicole de N en A.

Ces exemples illustrent le fait qu'il paraisse opportun de laisser aux exploitants actuels de la commune ainsi qu'aux futurs installés la possibilité d'évaluer les potentiels économiques et techniques d'exploitation de certains secteurs, y compris en zone naturelle.

Dans ces espaces, l'agriculture est un coupe-feu face au risque d'incendie et elle participe également à l'entretien des paysages emblématiques des communes.

Concernant les zones agricoles et naturelles, les articles 4 de leur règlement prévoient que les constructions doivent être édifiées à au moins 6.00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives.

Il semblerait intéressant de prévoir une disposition permettant de déroger à cette règle. En effet, en fonction de la configuration de la parcelle, une implantation à 6 mètres imposerait que la construction soit en son milieu. Ceci peut parfois s'opposer au bon fonctionnement des exploitations puisque cela peut aboutir à miter l'espace exploitable. Une disposition mériterait de prévoir que des aménagements à ces règles d'implantation

pourront être examinés en cas de considérations techniques amenées à l'appui de la demande d'urbanisme.

Sur le **règlement graphique**, la Chambre d'Agriculture reformule ici sa demande de fusionner les zones A et les zones Aha dans un esprit de clarté et de compréhension du document.

Elle souligne de manière positive le travail effectué sur les EBC pour qu'aucun n'apparaisse sur les zones agricoles.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la Chambre d'Agriculture **émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments suivants** :

- Ajouter une disposition dans les dispositions générales du règlement interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants. Ils pourront être couverts pour des raisons de nécessités techniques d'aménagement mais devront être préservés dans leur surface et leur fonctionnalité ;
- **Permettre la réalisation d'une annexe technique liée à une exploitation agricole sur les zones Aha des coteaux paysagers** ;
- Encadrer de manière plus stricte les équipements publics techniques en zone agricole et naturelle ;
- **Autoriser les constructions liées à une exploitation agricole en zone naturelle** ;
- Retirer l'EBC sur les parcelles faisant l'objet d'un projet agricole connu ;
- Clarifier le règlement de la zone agricole afin d'en faciliter la compréhension par les ressortissants agricoles ;
- Insérer une disposition permettant, en zone agricole et naturelle, une implantation différente des bâtiments sous réserve de justifications apportées lors de la demande d'autorisation.

La Chambre d'Agriculture tient à rappeler que la protection du foncier agricole est fondamentale. Cependant, afin d'assurer la pérennité des exploitations ainsi que des installations et des transmissions effectives, il convient d'assurer une animation foncière. La Chambre d'Agriculture peut proposer cet accompagnement à la collectivité notamment par des journées de permanences ou de formations afin de lui assurer un service et un suivi à destination des agriculteurs de son territoire.

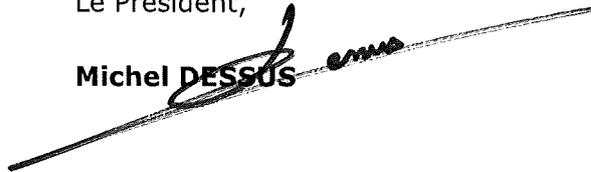
Il convient également de rappeler que les exploitations doivent être desservies par le réseau d'eau potable et disposer de l'électricité.

Enfin, elle vous demande de bien vouloir veiller à lui communiquer les dates de l'enquête publique afin qu'elle puisse les faire connaître à ses ressortissants.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,

Michel DESSUS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michel Dessus', is written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a small flourish at the end.

**AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE
PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS (CDPENAF)**





**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service eau, agriculture,
forêt, espaces naturels

Nice, le **09 MARS 2023**

Le préfet des Alpes-Maritimes

à

M. le maire du TIGNET
Avenue de l'hôtel de ville
06530 LE TIGNET

Objet : Avis de la CDPENAF – Révision générale du PLU du TIGNET

Le dossier cité en objet a été examiné lors de la séance de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) du 28 février 2023, en votre présence.

Concernant les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'espaces naturels forestiers et à vocation ou à usage agricole, article L. 112-1-1 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime (*auto-saisine instaurée par l'article 196 de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021*), la commission a émis un **avis favorable avec les réserves** suivantes :

- les méthodes de calcul de la consommation foncière et les justifications doivent être retravaillées avec plus de clarté, afin de comprendre le chiffre clé de la consommation foncière future de 5,5 ha à l'horizon du PLU (2031) ;
- diminuer le nombre d'annexes autorisées dans les zones Up et Up1, afin d'assurer la cohérence des objectifs de modération de la consommation d'espace du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) avec leurs traductions réglementaires ;
- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est à revoir et à cadrer davantage concernant les zones N et Np afin que les règles soient compatibles avec le SCoT et les dispositions de la loi Montagne ;
- contraindre davantage la destination « équipements » dans les 4 sous-zones A (*notamment en excluant les routes et parkings, incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole*) avec des contraintes encore plus fortes pour les zones Ap et Ag ;
- intégrer une définition claire dans le PLU concernant les « constructions et installations légères » (*sans imperméabilisation du sol, démontables et réversibles*).

Concernant la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole, article L.112-1-1 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime (*auto-saisine instaurée par l'article 196 de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021*), la commission a examiné 12 demandes d'ajustements de la limite de certaines zones urbaines (*représentant au total 0,98 ha*) et a formulé les avis suivants :

- **avis favorable** pour la **demande n°1 sous réserve** que le zonage ne prenne en compte que le contour du bâti existant ;
- **avis favorable** pour la **demande n°2** ;
- **avis favorable** pour la **demande n°3 sous réserve** de l'exclusion du triangle non concerné par le périmètre du PC délivré le 12/07/2021, situé en réservoir de biodiversité au SCoT Ouest ;
- **avis défavorable** pour la **demande n°4**, la légalité du bâtiment concerné (annexe) n'est pas démontrée (*cet avis pourra être modifié au regard de justificatifs complémentaires qui devraient être fournis*) ;
- **avis favorable** pour la **demande n°5** permettant de faciliter la gestion du parking près de la mairie, déjà artificialisé ; les règles du PPRIF s'appliqueront ;
- **avis favorable** pour la **demande n°6** ;
- **avis défavorable** pour la **demande n°7**, la légalité du bâtiment concerné (annexe) n'est pas démontrée ;
- **avis défavorable** pour la **demande n°8**, l'ajustement à la limite parcellaire n'ayant pas d'intérêt ;
- **avis défavorable** pour la **demande n°9**, l'ajustement à la limite parcellaire n'ayant pas d'intérêt ;
- **avis favorable** pour la **demande n°10**, **sous réserve** de resserrer les limites de la zone urbaine au plus près du bâtiment existant ;
- **avis favorable** pour la **demande n°11** ;
- **avis favorable** pour la **demande n°12 sous réserve** que le zonage colle au bâti.

Concernant les possibilités d'extensions ou d'annexes dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, article L.151-12 du code de l'urbanisme, la commission a émis les avis suivants :

- pour les **dispositions relatives aux zones naturelles, avis favorable sous réserve** de
 - diminuer la surface totale maximum (*construction principale, extension et annexes*) ;
 - préciser qu'une extension ne sera autorisée qu'une seule fois.
- pour les **dispositions relatives aux zones agricoles, avis favorable sous réserve** de
 - simplifier la règle relative aux extensions des constructions à usage d'habitation et des annexes, trop complexe à ce jour ;
 - diminuer la surface totale maximum (*construction principale, extension et annexes*) ;
 - diminuer le nombre d'annexes, réglementé de la même façon que dans les zones urbaines Up et Up1 ;
 - préciser qu'une extension ne sera autorisée qu'une seule et unique fois ;
 - adapter l'article 4 concernant l'implantation des constructions puisqu'il est prévu à l'article 2 que les annexes soient accolées et non implantées à 6m comme mentionné dans l'article 4 (*sauf les piscines : 5m*).

Conformément à l'article L. 112-1-1 alinéa 8 du code rural et de la pêche maritime, **cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Pour le préfet et par délégation,
le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer

Johan PORCHER

**NOTE DE RÉPONSE AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE
À L'AVIS DE LA MRAE SUR LE PROJET DE
RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DU TIGNET**



2023

COMMUNE DU TIGNET

REVISION GENERALE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU)



**Note de réponse avant enquête publique à l'avis de la MRAe
établi sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme
(PLU) de la commune du TIGNET**

PRÉAMBULE

La présente note de réponse correspond à la note de réponse prévue à l'article R123-8 1° c) du code de l'environnement : « [...] réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ».

À ce stade, préalablement à l'enquête publique, il s'agit de soumettre au débat public un certain nombre de pistes, réflexions, réponses ou ajustements susceptibles de prendre en considération les observations exprimées par la MRAe.

La présente note a donc pour objectif de nourrir le débat public et d'exprimer ainsi l'attachement de la commune à une parfaite information et participation du public, et à la prise en considération de la manière la plus transparente possible des observations et remarques exprimées. **Elle ne constitue en aucun cas une modification du projet de révision générale du PLU avant l'enquête.**

Cette note ne saurait être considérée comme une décision finale de la commune concernant la réponse à apporter à ces avis, s'agissant d'un document antérieur à l'enquête publique et ne pouvant par conséquent pas prendre en compte les éléments qui en découleront (avis du public, rapport du commissaire enquêteur...).

Les éventuelles modifications à apporter au dossier seront déterminées et décidées par la commune exclusivement après l'enquête publique, et au regard des résultats globaux de l'enquête publique (avis de l'ensemble des PPA, observations du public, rapport du commissaire-enquêteur). En effet, la présente note ne détermine pas le champ des modifications susceptibles d'être apportées au projet après l'enquête publique, conformément aux règles de procédure applicables.

Un mémoire de réponse sera rédigé suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, puis une note concernant les éléments modifiés suite à l'enquête sera annexée à la délibération approuvant le projet.

Il est enfin précisé que pour une meilleure compréhension de cette note, les éléments de réponse aux avis apparaissent ci-après en **rouge**.

RÉPONSES APPORTÉES AVANT ENQUÊTE PUBLIQUE SUR L'AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

La Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur a émis un avis en date du 8 mars 2023 sur le projet de PLU.

Les principales remarques sont restituées ci-après accompagnées d'une réponse.

En préambule, la commune rappelle que conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme :

« [...] 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. [...] »

et à l'article L 122-6 du code de l'environnement qui précise cette notion de proportionnalité de l'évaluation environnementale :

« [...] 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 ».

À cet égard, Il est rappelé que la commune est intégrée dans un SCoT soumis à évaluation environnementale approuvé le 20 mai 2021.

SYNTHÈSE

La commune du Tignet, située dans le département des Alpes-Maritimes, compte une population de 3 066 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 1 130 ha. Elle est comprise dans le périmètre du SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes.

Le PLU révisé retient un taux moyen de croissance démographique de 0,18 % par an sur la période 2022-2031. Il prévoit, à l'horizon de 2031, d'accueillir 50 habitants supplémentaires, induisant la production de 40 à 45 logements.

Dans un contexte de tensions importantes observées sur les ressources de la Siagne amont, le rapport ne justifie pas l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins futurs du secteur du Moyen Pays en 2031, en particulier en période estivale. Il ne prévoit pas de mesures pour favoriser les économies d'eau.

La MRAe regrette l'absence d'explicitation du potentiel de densification et de mutation retenu mais souligne positivement la volonté de réduction du rythme de la consommation d'espace inscrite dans le projet de PLU.

Les incidences notables probables des choix retenus pour le règlement écrit et graphique des zones Ag ou Ap sur le domaine de Grangeneuve n'ont pas été évaluées. Ces choix contrarient la mise en œuvre des orientations du SCoT.

Par ailleurs, le dossier ne justifie pas que le projet de PLU favorise l'usage des transports collectifs.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

L'ensemble de ces remarques sont reprises dans les pages suivantes de l'avis de manière plus détaillée. Les éléments de réponse sont donc apportés par la suite.

[...]

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la bonne adéquation entre l'urbanisation d'une part, la disponibilité et la qualité de la ressource en eau, ainsi que les modalités d'assainissement, d'autre part.
- la gestion économe de l'espace communal en termes de limitation de l'étalement urbain et le développement de l'espace agricole ;
- la préservation des milieux naturels et des paysages, la lutte contre la pollution lumineuse et le maintien des trames noires ;
- la prise en compte des sols pollués ;
- la prévention des risques naturels.

Ces enjeux recourent globalement ceux identifiés par le PLU pages 415 et 416 du rapport de présentation.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

La double analyse de la consommation d'espace est peu compréhensible pour le public et mérite d'être mieux présentée et détaillée (cf. chapitre 2.2).

Le rapport indique par ailleurs 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 ».

La MRAe observe cependant que le document d'orientations et d'objectifs du SCoT précise (p 80) « 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 ».

La MRAe souligne qu'il n'y a pas à ce jour de projet arrêté et que des avis exprimés sur le projet de SCoT arrêté lors de la consultation des personnes publiques associées ont clairement indiqué que cette opération relevait du long terme, qu'elle était susceptible d'impacter plusieurs communes, que le maître d'ouvrage restait à déterminer, et surtout que des études de trafic démontraient qu'une grande liaison, partant de la basse vallée de la Siagne, ne répondrait que partiellement à la problématique de circulation et n'inciterait pas les usagers à un report modal. Cela irait à l'encontre de l'objectif du plan de déplacements urbains qui est la réduction du trafic automobile et le développement des moyens de déplacements alternatifs (transports en commun, marche à pied, vélo).

Concernant la double analyse de la consommation d'espace, il convient de noter qu'elle résulte d'une contrainte réglementaire qui nécessite d'évaluer sur ce point la compatibilité avec le SCoT'Ouest et avec la Loi Climat et Résilience, le PLU devant démontrer sa compatibilité avec ces deux cadres ainsi qu'avec l'évaluation de la consommation des 10 dernières années ...

Le résumé non technique, dont c'est le rôle, simplifie largement la présentation de ces parties, en tenant compte du fait que le rapport de présentation n'est pas destiné uniquement à être compréhensible du public, mais à constituer également un document technique utile en cas de contentieux. À cet égard, le résumé non technique doit être compris de tous.

Néanmoins, la commune reconnaît que ces parties gagneraient à être rendues plus claires, en présentant en premier lieu les données simplifiées puis le détail technique. Une évolution de rapport de présentation pourra être envisagée en ce sens.

Pour ce qui est de la liaison intercommunale de la Siagne, qui relève de la compétence du Conseil Départemental, ce projet est bien cité dans le PADD de la commune en compatibilité avec le SCoT. Le rapport mentionne ainsi une réflexion en cours inscrite au Scot approuvé : le PLU l'intègre donc en compatibilité.

1.4. Compatibilité avec le SCoT, le PDU, le PCET et cohérence avec le PADD

Le rapport de présentation analyse la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de l'Ouest des Alpes Maritimes, le plan de déplacements urbains de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, le plan climat énergie Ouest 06 et la cohérence du règlement avec les orientations du PADD.

La MRAe souligne que la justification du projet de PLU au regard du SCoT ou du PADD est insuffisante sur les points suivants : approvisionnement en eau potable (chapitre 2.1.1), préservation de la biodiversité et du paysage (chapitre 2.3.1).

Sur ces différents points, le PLU, avec un taux de croissance sur le territoire communal 2 fois inférieur à celui du SCoT, a justement intégré la préoccupation de l'approvisionnement en eau potable.

S'agissant de la préservation de la biodiversité et du paysage, le projet de PLU gèle à la construction 95 % de la zone urbanisée (elle-même déjà tracée de manière très stricte), et propose des règlements de zone A et N extrêmement contraignants, notamment au regard des dispositions du SCoT'Ouest sur ces espaces. Chaque disposition du SCoT'Ouest sur ces sujets est bien cochée afin de permettre des prescriptions particulièrement strictes.

Cependant, la commune n'exclue pas la possibilité d'ajuster les règlements suite aux avis établis par la DDTM ou le SCoT.

Il est en outre précisé qu'afin d'obtenir une efficace appropriation collective de la nécessité de préserver la biodiversité au sein de la population, la commune s'est positionnée dans l'appel à projet d'élaboration d'un atlas communal de la biodiversité auprès de l'Office Français de la Biodiversité avec le concours du Cen PACA. **Ceci pourra être ajouté au rapport de présentation.**

1.5. Indicateurs de suivi

Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan sont définis.

Cependant, les indicateurs ne sont pas assortis d'un état de référence, ni d'une valeur cible et le dispositif de renseignement et de pilotage n'est pas décrit⁹.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du plan afin de le rendre pleinement opérationnel (état de référence, valeur cible, organisation et gouvernance).

Ces éléments pourront être complétés en cohérence avec les suggestions de la MRAe.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Eau potable et assainissement

2.1.1. Eau potable

Le rapport indique qu'en 2020, le volume d'eau potable consommé au sein du secteur du Moyen Pays¹⁰ est de 2 425 196 m³, provenant principalement de la source de la Pare. Il souligne « *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)* ».

Le dossier mentionne que le besoin en eau supplémentaire lié à l'accueil de « 40 à 50 habitants à l'échéance du PLU » – estimé à 2 700 m³ par an – est largement inférieur aux prélèvements observés par an à l'échelle du Moyen Pays (« *presque 3 000 000 de m³ d'eaux brutes* »).

L'analyse n'évalue pas les besoins futurs en eau potable de la commune, au regard des projets de développement économique (renouvellement urbain à vocation tertiaire sur le Val du Tignet). Elle ne justifie pas, à l'aide de données chiffrées, que l'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins futurs du Tignet a pris en compte les besoins du secteur du Moyen Pays en 2031, en particulier en période estivale, dans un contexte de changement climatique.

La MRAe recommande de justifier que l'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et l'estimation des besoins au regard des prévisions démographiques et économiques du Tignet a pris en compte les besoins du secteur du Moyen Pays à l'horizon 2031, en particulier en période estivale, dans un contexte de changement climatique.

L'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et l'estimation des besoins est présentée à partir de la page 619 du rapport de présentation qui mentionne notamment que l'augmentation prévue de la population devrait générer une consommation d'eau supplémentaire de 0,01 % à l'échelle des prélèvements du Moyen-Pays.

Cette projection paraît ainsi correspondre au principe de l'évaluation environnementale sur la proportionnalité de l'analyse au regard des enjeux.

La révision générale du PLU vise ainsi à limiter de manière drastique le développement démographique sur le territoire, en rupture totale avec scénario actuel d'évolution au fil de l'eau.

En outre, il est intéressant de noter que sur cette augmentation de la population, 25 des 40 logements prévus à l'horizon 2031 sont déjà l'objet d'autorisations d'urbanisme antérieurement accordées, après les vérifications réglementaires prévues à l'instruction.

Par ailleurs, l'estimation de l'incidence des projets économiques demeure en l'état très aléatoire. Elle n'est donc pas citée conformément aux dispositions du code de l'environnement qui prévoient que l'évaluation environnementale doit présenter les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances

et des méthodes d'évaluation. Des entreprises sont déjà présentes sur le secteur considéré, essentiellement dans le domaine artisanal utilisant à priori peu d'eau.

En l'état des connaissances, la commune n'est pas en capacité d'estimer les besoins actuels de ces activités, ni les besoins des futures activités, dans l'hypothèse de renouvellements, sachant en outre que le code de l'urbanisme ne permet pas de limiter les types de commerces, de services afin de ne pas porter atteinte à la liberté d'entreprendre.

Quoiqu'il en soit, l'interrogation porte sur une zone très limitée, totalement marginale à l'échelle du Moyen Pays.

Malgré l'augmentation tendancielle du nombre d'épisodes de sécheresse (la commune du Tignet a été placée en état de crise sécheresse par [arrêté préfectoral du 15 novembre 2022](#)), le rapport ne prévoit pas de mesures pour « favoriser les économies d'eau » (orientation 11B1 du SCoT).

Considérant les tensions importantes observées sur les ressources de la Siagne amont, la MRAe recommande de présenter les mesures prévues pour favoriser les économies d'eau.

L'orientation 11B1 concerne essentiellement le traitement et le pré-traitement des eaux usées, notamment dans de gros projets urbains. Le diagnostic pose donc les limites de telles solutions pour des projets de faible ampleur, comme ici.

Néanmoins, le règlement écrit pourrait être conforté concernant la suffisance de la ressource au moment des demandes d'autorisation d'urbanisme par le rappel qu'un permis ne peut pas être délivré en cas d'insuffisance.

2.1.2. Assainissement

2.1.2.1. Assainissement collectif

Le rapport indique que les eaux usées – récupérées via un réseau d'assainissement collectif séparatif – sont traitées par la station d'épuration (STEP) de Peymeinade¹¹ dont la capacité nominale est de 20 000 équivalents habitants (EH). Il précise que la Régie des Eaux du Canal Belletrud, gestionnaire, prévoit une extension de la capacité de la STEP, arrivée à saturation. Le projet de règlement du PLU « vise [...] à limiter les eaux claires parasites dans les dispositifs d'assainissement ».

Le dossier mentionne « [qu']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) ».

L'analyse ne justifie pas, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la capacité future de traitement des eaux usées de la station d'épuration et l'estimation des volumes d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de l'agglomération d'assainissement, en particulier en période de pointe ou en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre la capacité future de traitement des eaux usées de la station d'épuration et l'estimation des volumes d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de l'agglomération d'assainissement, en particulier en période de pointe ou en cas d'évènements pluvieux exceptionnels.

Cette analyse est réalisée page 620 et précise que « [...] la capacité de la STEP est arrivée à saturation, ce qui nécessite son extension. Cela est bien prévu par la Régie des Eaux du Canal Belletrud en charge de l'assainissement (voir pour cela le diagnostic). »

Cette problématique est donc identifiée dans une perspective à horizon 2031.

Plus globalement, il importe de remarquer que l'analyse de cette problématique repose sur la proportionnalité prévue par la loi, le fait qu'un document de rang supérieur soumis à évaluation environnementale existe à une échelle totalement cohérente pour une STEP intercommunale, que nombre des permis sont déjà délivrés, que le projet de PLU prévoit une très nette amélioration de la situation par rapport au PLU actuel et une croissance nettement plus faible que le SCoT sur ce territoire ...

L'évaluation environnementale semble en effet parfaitement répondre aux principes de la loi au regard du dimensionnement du projet (l'alternative serait de faire porter au PLU du Tignet l'analyse de l'ensemble des projets des 5 communes, tout en prenant en compte leurs éventuelles révisions ce qui semble à la fois hors de proportion et non réalisable à l'échelle d'un PLU ...).

2.1.2.2. Assainissement non collectif

La commune du Tignet est caractérisée par un grand nombre de systèmes d'assainissement autonome. « Les résultats [des] investigations montrent un taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif de 90,1 % sur le secteur du Moyen Pays ». Des études de sols réalisées en 2002 et 2005 ont montré des aptitudes à l'assainissement autonome très faibles à nulles sur une grande partie du territoire communal.

Le dossier mentionne que « sur les secteurs d'assainissement non collectif, le choix d'une zone Up / Up1 a été fait afin de limiter les capacités de constructions¹² ». Le règlement du PLU autorise l'assainissement autonome dans des secteurs de projets d'habitat (zones Uc, Up et Up1).

Le dossier n'analyse pas les incidences de l'augmentation potentielle des systèmes d'assainissement non collectifs sur la qualité des eaux superficielles et souterraines en zones Uc, Up et Up1, incluant le croisement du règlement graphique avec la carte d'aptitude à l'assainissement autonome.

La MRAe recommande d'étudier les incidences d'un assainissement non collectif sur la qualité des eaux superficielles et souterraines en zones Uc, Up et Up1.

Il apparaît inutile d'étudier ces incidences du fait de l'inconstructibilité prévue des zones Up et Up1, hors annexes et extensions très limitées. Il n'y a donc pas lieu de redouter de nouvelles créations de dispositifs autonomes : c'est un des postulats centraux de tout le projet de PLU.

Il pourrait éventuellement être précisé (page 621) : « Sur les secteurs d'assainissement non collectif, le choix d'une zone Up/Up1 a été notamment retenu fait afin d'empêcher toute nouvelle construction (hors extensions et annexes très limitées), et par conséquent tout nouveau dispositif ANC ».

La commune se trouve dans l'impossibilité de gérer les permis déjà délivrés, et ne peut disposer d'une méthode raisonnable à l'échelle d'un PLU pour évaluer l'impact de 10 à 20 dispositifs ANC sur les eaux superficielles et souterraines. En outre, ces dispositifs doivent

légalement être aux normes et font l'objet d'expertises très précises à la diligence du SPANC.

Dans ces conditions, il est douteux de présumer d'un impact supérieur aux eaux rejetées par une STEP.

Enfin, en zone Uc, toutes les futures constructions sont raccordées au réseau collectif, sauf une située sur un terrain aux Planasteaux. Cette situation ne semble pas nécessiter une analyse dédiée.

2.2. Besoins fonciers et la gestion économe de l'espace

2.2.1. Consommation d'espace des 10 dernières années

Selon le rapport, la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021 est de 13,84 ha dont 5 ha environ en extension de l'enveloppe urbaine, se répartissant en 10,46 ha d'espaces naturels et 3,38 ha d'espaces forestiers. La consommation est liée principalement à la construction de maisons individuelles sur une superficie de 11,62 ha (84 % de la consommation totale).

Ces éléments n'appellent à aucune remarque de la Municipalité.

2.2.2. Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace

Le rapport évalue la consommation d'espace sur les dix ans à venir (août 2021 – août 2031) pour s'assurer de la prise en compte du rythme d'artificialisation des sols prévu dans la loi climat et résilience. Il analyse également la superficie déjà consommée depuis 2020, afin de vérifier la compatibilité avec les « droits à consommer octroyés par le SCoT entre 2020 et 2040 ».

Cette double analyse, les multiples données (chiffres, tableaux, cartographies) qui en découlent et la différence de mode de calcul¹³ créent de la confusion. Cette partie du rapport est peu compréhensible pour le public.

Le rapport indique que 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) ».

Le dossier mentionne que, depuis août 2021, quatre maisons individuelles ont été édifiées ou sont en cours d'édification, engendrant une consommation d'espace de 0,88 ha. Il indique que 4,63 ha seront mobilisables dans le projet de PLU : 3,09 ha en dents creuses, 0,85 ha par division parcellaire de grande parcelle bâtie et 0,69 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Le rapport conclut que « 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 ».

La MRAe souligne positivement la volonté de réduction du rythme de la consommation d'espace inscrite dans le PLU.

Concernant la double analyse, la réponse a déjà été apportée précédemment. Les 2 méthodes sont inhérentes aux obligations légales de compatibilité avec la Loi Climat et Résilience et avec le SCoT 'Ouest.

2.2.3. Appréciation de la justification des besoins en habitat et de l'étude de densification

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 35 à 38 logements en dents creuses ou par division parcellaire sur une superficie de 3,9 ha, 2 à 3 logements par découpage de logements existants (la superficie du terrain d'assiette n'est pas indiquée) et 3 logements en extension de l'enveloppe urbaine sur une superficie de 0,7 ha.

Cependant, le rapport n'explique pas le potentiel de densification et de mutation retenu (un foncier de 3,1 ha en dents creuses et de 0,85 ha issus de divisions parcellaires) par rapport au potentiel théorique (un foncier de 28 ha en dents creuses et de 11,3 ha issus de divisions parcellaires).

Les études de densification et du potentiel de mutation (ce terme pourrait être ajouté dans le titre) sont réalisées au stade diagnostic à partir de la page 343, avec les cartographies associées.

Au stade projet, les pages 526 et suivantes viennent éclairer les potentiels réellement mobilisables à chaque fois associés à des cartographies montrant les terrains concernés avec les mêmes appellations que dans le diagnostic.

On voit notamment page 531 une cartographie avec la localisation de l'ensemble de ces potentiels, dont les coups partis d'urbanisation (et qui renvoient vers les chiffres de la MRAE, même si on ne parle jamais d'un (1) foncier de x ha, mais de x ha de foncier (plusieurs terrains)).

De fait, le rapport entre le potentiel théorique et le potentiel final est la différence entre les cartographies du diagnostic et cette cartographie.

La complexité des analyses a déjà été évoquée et le fait de rajouter une strate supplémentaire d'analyse avec des potentiels au stade projet qui ne seraient en fait pas des réellement des potentiels car gelés par le règlement du PLU ne semble guère de nature à ajouter une aide à la compréhension.

Il est à noter que les raisons du gel des terrains, notamment dans les zones Up et Up1 et dans les différentes prescriptions sont largement développées par ailleurs.

L'approche comporte un potentiel de départ expliqué au diagnostic, un nombre important de terrain gelés pour des raisons explicitement mises en avant, et enfin un potentiel final (qui se trouve être décliné en 2 analyses pour des raisons réglementaires), ce qui permet de bien présenter ces processus complexes.

L'organisation et la clarification de certains éléments pourront néanmoins être améliorées comme cela a été proposé plus avant, mais sans présenter pour autant une nouvelle couche d'analyse.

2.3. Continuités écologiques, paysage, Natura 2000

2.3.1. Préservation des continuités écologiques et du paysage

Le projet du PLU prévoit de classer en zone Up les secteurs à enjeux paysagers, notamment la partie haute des coteaux et l'ensemble du système historique de restanques qui orne ces espaces, souvent associé à la plantation d'oliviers. Ces secteurs à enjeux sont identifiés dans l'OAP relative à la trame verte et bleue.

Cependant, le règlement – qui autorise les extensions et annexes dans la limite de trois annexes maximum, de 30 % de la surface de plancher existante et de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (la règle la plus contraignante s'appliquant) – n'est pas cohérent avec l'orientation du PADD qui vise à « *maîtriser en particulier l'urbanisation diffuse galopante des coteaux pour assurer la préservation de leur qualité paysagère et environnementale, en y limitant la densification* ».

La MRAe recommande de renforcer les dispositions réglementaires de la zone Up, en cohérence avec l'orientation du PADD visant à préserver la qualité paysagère des coteaux.

Le postulat de la commune était de retenir le principe de 3 annexes (dont les existantes) pour toutes les constructions sur le territoire, - afin de respecter un traitement équitable - pour pouvoir réaliser un garage, un abri de jardin, et éventuellement une piscine, qui sont les 3 annexes les plus communes sur le territoire.

Ce règlement associé à une forte protection des restanques, à la protection paysagère du coteau, à une limitation de la superficie des annexes, à la distance par rapport à la construction principale, au coefficient d'emprise au sol ... et au fait que la très grande majorité des constructions disposent déjà de 3 annexes, constitue une mesure très restrictive et totalement cohérente avec le principe retenu au PADD (l'ensemble de ces zones sont aujourd'hui constructibles de plein droit, ce qui relativise largement le fait de dire que le PLU n'apporte aucune maîtrise).

Cependant la municipalité, au regard de l'ensemble des avis, et des avis également en zone A et N formulés par d'autres services, estime souhaitable d'attendre les résultats de l'enquête avant de se positionner et d'envisager une réduction de ces possibilités en zone Up (et différentes protections).

Le dossier indique que le domaine de Grangeneuve est classé, selon les documents, soit en zone Ap (p614 et 644 RP) soit en zone Ag (p431, 500 et 701 RP, plan, de zonage). Il convient de lever cette incohérence.

Le règlement des zones Ag ou Ap autorise les routes, parkings non imperméabilisés, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Le rapport n'évalue pas les incidences de ces aménagements sur le domaine de Grangeneuve, alors qu'elles sont susceptibles de contrarier la mise en œuvre de l'orientation 5A2 du SCoT qui vise à valoriser le domaine « *en tant que futur grand espace naturel du Pays de Grasse* » et à « *éviter tout morcellement foncier préjudiciable à son rôle écosystemique dans le Moyen Pays* ».

La MRAe recommande d'évaluer les incidences des aménagements prévus en zones Ag ou Ap sur le domaine de Grangeneuve, et de présenter des mesures en compatibilité avec l'orientation 5A2 du SCoT de l'Ouest des Alpes Maritimes.

Il apparaît effectivement des coquilles dans le rapport sur ce classement en zone Ag / Ap.

Le domaine de Grangeneuve est bien classé sans ambiguïté en zone Ag, spécifiquement édicté pour ce secteur et cela sera donc corrigé dans le rapport de présentation.

Il convient de prendre en compte l'encart spécifique prévu par le SCoT sur Grangeneuve ainsi que l'ensemble des règles édictées notamment dans les parties agricoles et loi montagne sur ce secteur. Cette double analyse sur le secteur a bien été mise en avant dans le diagnostic analysant le SCoT.

Le règlement proposé s'appuie à la fois sur le caractère agricole du site, qui en fait le caractère et l'intérêt écologique en tant qu'espace ouvert, et rejoint les capacités de mise en valeur. Le PLU n'a aucune capacité à gérer le morcellement foncier, ce qui est expliqué.

Concernant les voies de déplacement, le site est desservi par une voie communale et traversé par des chemins ruraux.

Les capacités de stationnement n'ont été envisagés que dans la perspective de contenir les stationnements sauvages qui affectent chaque week-end le site.

La prise en compte de ce secteur est totalement compatible avec le cadre du SCoT y compris sur cette orientation 5A2. Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point précis.

La MRAe relève que les continuités écologiques communales, figurant dans l'OAP, ne prennent pas en compte la trame noire correspondant à l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par la nécessité d'une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes lucifuges, notamment des chiroptères. Le degré de luminosité artificielle nocturne imposé par le réseau d'éclairage délimite en effet des corridors écologiques, à l'instar de la trame verte et bleue.

La MRAe recommande d'inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des continuités écologiques communales figurant dans l'OAP.

Ces éléments seront complétés.

2.3.2. Étude des incidences Natura 2000

La commune du Tignet est concernée par la zone de conservation spéciale¹⁴ « Gorges de la Siagne » », située en partie sud du territoire.

Le dossier conclut « 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 justifié la désignation du site Natura 2000 « Gorges de la Siagne » ».

La MRAe n'a pas de remarque particulière.

2.4. Pollution des sols

Le projet de PLU prévoit d'aménager le site de l'ancienne décharge du secteur de l'Apié de Josson (zone NI), pour des activités sportives et de loisirs. Le rapport précise que « *la municipalité respectera [...] les éventuelles obligations légalement en matière de gestion des risques (PCS¹⁵...) et autres études éventuelles complémentaires nécessaires, pour y prévoir ce type d'aménagement, ce qui n'est pas une prérogative directe du PLU* ».

L'état initial de l'environnement ne présente pas les résultats des études réalisées sur le site, en 2008 et 2013 notamment, afin d'identifier les zones potentiellement polluées, de déterminer la nature et la quantité (en ordre de grandeur) des polluants potentiellement présents dans les milieux et de conclure

sur le niveau d'enjeu et la nécessité d'études de sols complémentaires. Le dossier n'évalue pas les incidences d'une pollution des sols potentielle sur la santé des futures populations exposées.

La MRAe recommande d'exposer les résultats des études de sols réalisées sur le site de l'ancienne décharge du secteur de l'Apié de Josson (zone NI), d'évaluer les incidences d'une pollution des sols potentielle sur la santé des futures populations exposées, et de présenter des mesures pour les éviter ou les réduire.

La commune rappelle que le projet antérieur de création d'une zone artisanale particulièrement impactant (validé par la CDPENAF des Alpes-Maritimes) a été annulé par la nouvelle municipalité qui a souhaité limiter de manière drastique l'impact au sol et vis-à-vis des paysages par un projet reposant sur des aménagements légers (sans fondations) permettant la pratique de sports et de loisirs de plein air implantés en bordure de la zone ayant accueilli une décharge.

Ce projet qui préservera en totalité la perméabilité des sols présentera néanmoins Le diagnostic recommandé, étant entendu que la mise en place de mesures ERC ne semble guère utile puisque qu'aucune incidence n'est caractérisée.

2.5. Risques naturels

La commune est concernée par le plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRiF) approuvé en date du 29 mars 2001 et révisé le 04 juin 2007.

Le rapport indique que « *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 [du règlement du PPRiF] dans toutes les pièces du PLU* ».

La MRAe n'a pas de remarque à formuler.

2.6. Cohérence urbanisme-transport

La commune est desservie par cinq lignes de bus. Le maillage permet globalement de desservir l'ensemble des secteurs urbanisés, avec tout de même des quartiers éloignés des arrêts. Un système de transport à la demande est mis en place pour les usagers les plus éloignés du réseau urbain. La MRAe note qu'aucune aire de covoiturage n'est présente sur le territoire, mais que l'orientation 1 du PADD prévoit l'implantation d'une aire de covoiturage, et à terme d'un espace multimodal, à proximité de la RD 2562¹⁶.

Le rapport indique que « le projet de PLU du Tignet permet [...] que les aménagements en lien avec le développement des transports collectifs puissent être réalisés ».

Au-delà de « favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacements, notamment en transports collectifs », le projet de PLU aurait pu prioriser des mesures permettant de développer l'usage des transports collectifs par exemple par l'amélioration des niveaux de service et des cadencements pour les réseaux structurants de transports publics, par la densification à proximité des arrêts et le renforcement du rabattement vers ceux-ci, par la création de places de stationnement de vélos sécurisées proches des arrêts et par la limitation du stationnement des véhicules motorisés pour les constructions nouvelles érigées à proximité d'une ligne de transports collectifs.

La MRAe recommande de justifier que le projet de PLU favorise l'usage des transports collectifs.

Le projet de PLU repose en grande partie sur le postulat que la maîtrise de la démographie participe à la résorption de la saturation routière subie actuellement, ce qui est d'ailleurs la première orientation du PADD (en lien avec le moratoire du SCoT concernant les territoires de l'ouest grassois desservis par la RD2562). Le PLU du Tignet n'a aucune capacité à améliorer les conditions de transports en commun à son échelle (hors projet qui nécessiterait des emplacements réservés, ce qui n'est pas le cas). Cette justification est clairement mise en avant (justifications page 422 et 423 du rapport de présentation).

Cependant, la commune s'inscrit totalement dans la stratégie poursuivie et mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse qui tend à maîtriser les flux de circulation, réduire la part du véhicule individuel, obtenir une plus grande fluidité du trafic permettant de garantir une meilleure ponctualité des transports collectifs en :

- Favorisant l'usage des transports collectifs pour les salariés. A cet égard, la commune a obtenu en 2023 la création d'une ligne de desserte supplémentaire et une amélioration du cadencement de l'offre,
- Développant le recours au covoiturage (un projet d'implantation est en cours de réflexion),
- Incitant le recours aux modes de déplacements alternatifs et notamment les modes doux s'agissant des liaisons inter quartiers communaux, mais également par son engagement dans le projet de réalisation de l'EV8,
- Incitant les familles à recourir au transport scolaire (les collèges et lycées étant situés hors de la commune). Dans ce but, deux arrêts supplémentaires de bus scolaires ont déjà été aménagés au plus près des deux secteurs d'habitat collectif,
- Accueillant dès 2023 un dispositif « boxyclettes » (stationnements sécurisés des vélos).

AVIS REÇUS DURANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

