

De: helena sapira <helenasapira@yahoo.fr>
Envoyé: vendredi 21 avril 2023 16:41
À: enquetepubliqueplu@letignet.fr
Objet: dossier Goujon
Pièces jointes: Com Enq Goujon 21avril23.pdf

Madame le Commissaire enquêteur,

A la suite de notre rendez-vous de ce matin dans le dossier Goujon, dans le cadre de l'enquête publique du portant sur la révision du PLU du Tignet, je vous adresse en fichiers joint une note complémentaire synthétisant les principaux éléments, et développant 2 arguments complémentaires :

- caractère inadapté du Règlement de la zone Up
- incompatibilité avec le PLH et avec le SCOT

Vous remerciant de votre écoute, et dans l'attente de vos conclusions sur ce PLU.

Demeurant à votre disposition pour toute précision,

Bien cordialement

Hélène SAPIRA
Avocate au Barreau de Grasse
Tél : +33 (0) 965 251 176
fax : +33 (0) 493 945 914
14 rue Sadi Carnot - 06600 ANTIBES
helenasapira@yahoo.fr

Helena SAPIRA

Avocate au Barreau de Grasse

Madame Alice Kuhne-Barbier
Commissaire enquêteur
Mairie du Tignet
Avenue de l'Hôtel de ville
06530 Le Tignet

Antibes, le 21 avril 2023

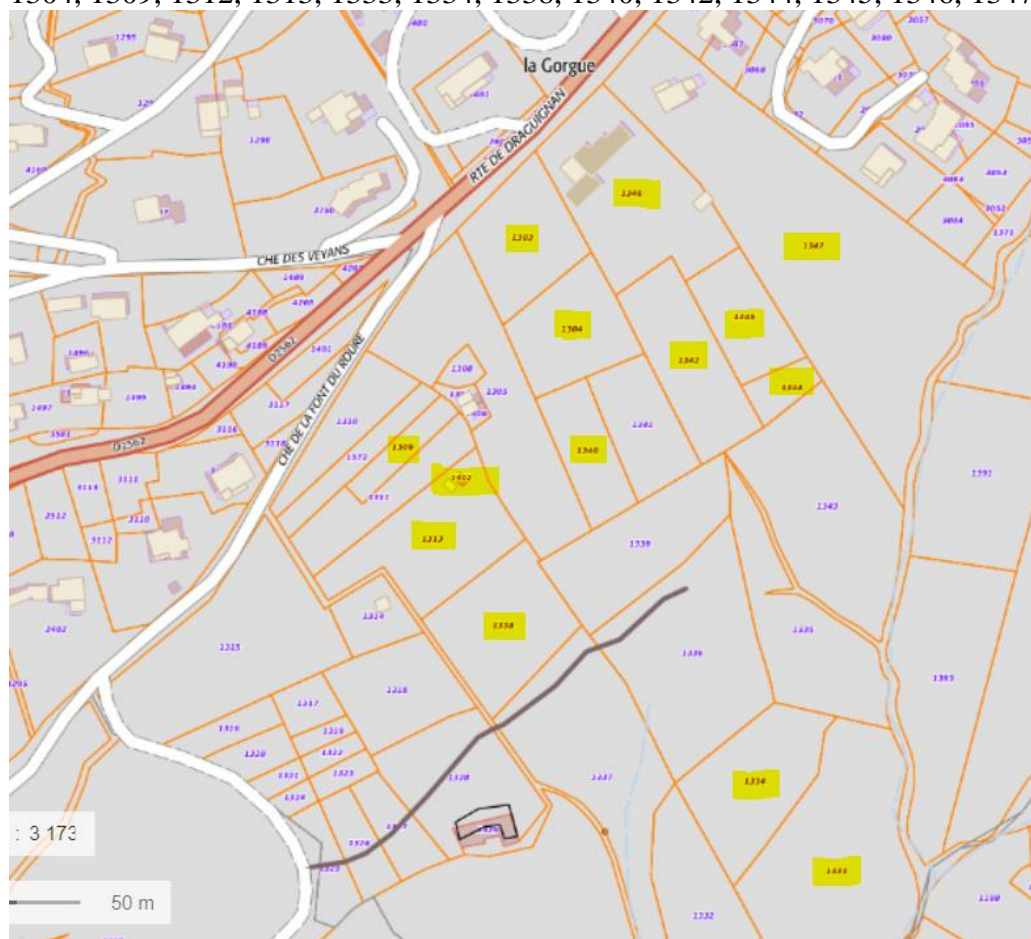
Dépôt + mail : enquetepubliqueplu@letignet.fr

Propriété GOUJON : Cadastree Section A n°1303, 1304, 1309, 1312, 1313, 1333, 1334, 1338, 1340, 1342, 1344, 1345, 1346, 1347 – **2729 et 2771 Route de Draguignan au Tignet (06530).**

Madame le Commissaire-enquêteur,

Je suis saisie de la défense de M. et Mme Goujon, demeurant 2729 Route de Draguignan au Tignet (parcelle A 1347), et propriétaires du Garage du Roure sis 2771 Route de Draguignan au Tignet (parcelle A 1346). Quartier identifié sous le nom « *La Font du Roure Nord* ».

Monsieur Gérard Goujon est propriétaire des parcelles suivantes (en jaune) : Section A n°1303, 1304, 1309, 1312, 1313, 1333, 1334, 1338, 1340, 1342, 1344, 1345, 1346, 1347 :



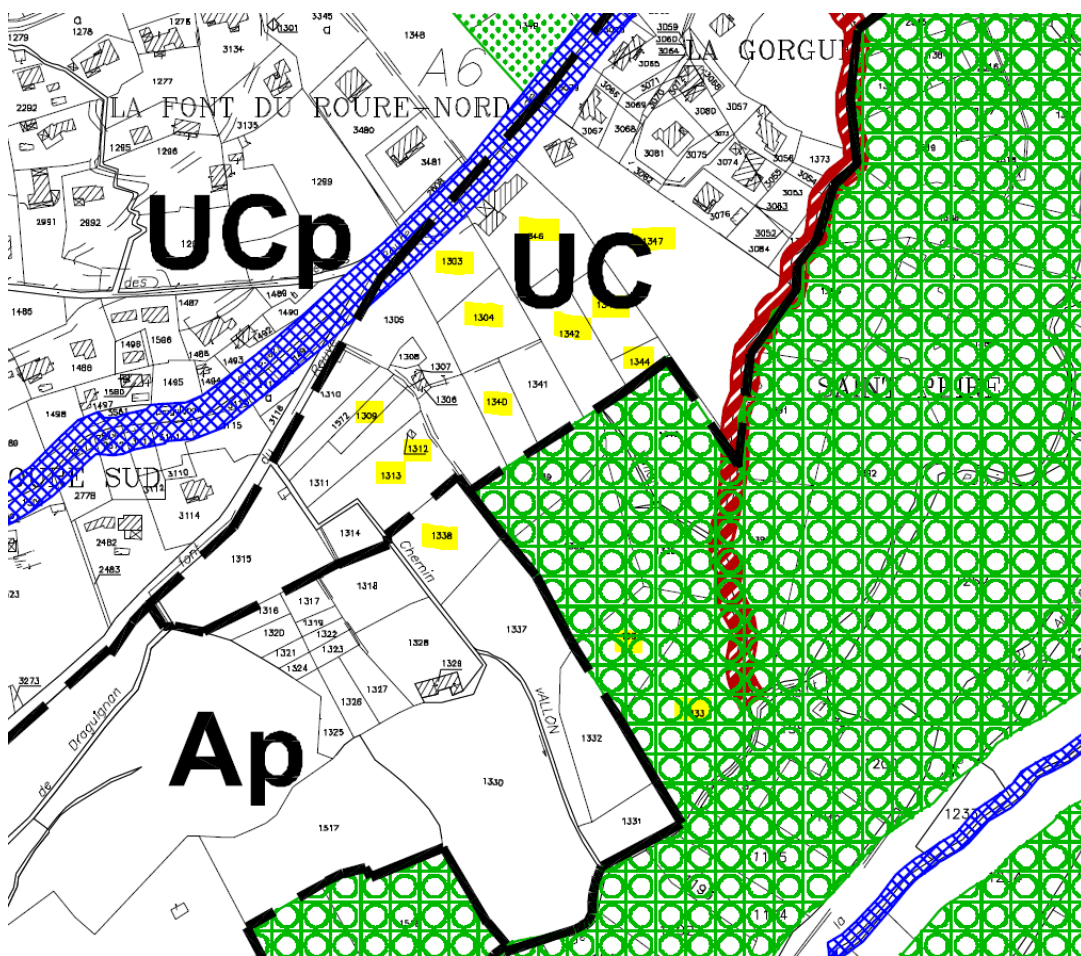
« LE CARNOT » 14, rue Sadi Carnot – 06600 ANTIBES

Tel : 33 (0) 965 251 176 – Fax : 33 (0) 493 945 914

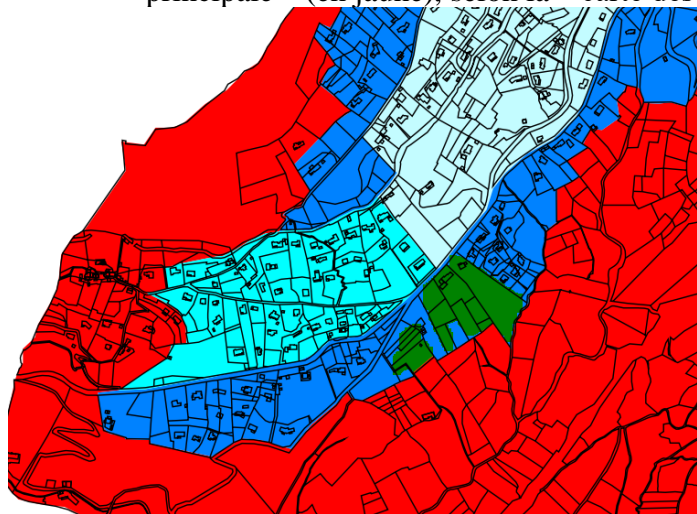
Mail : helenasapira@yahoo.fr

Case Palais N° G 323

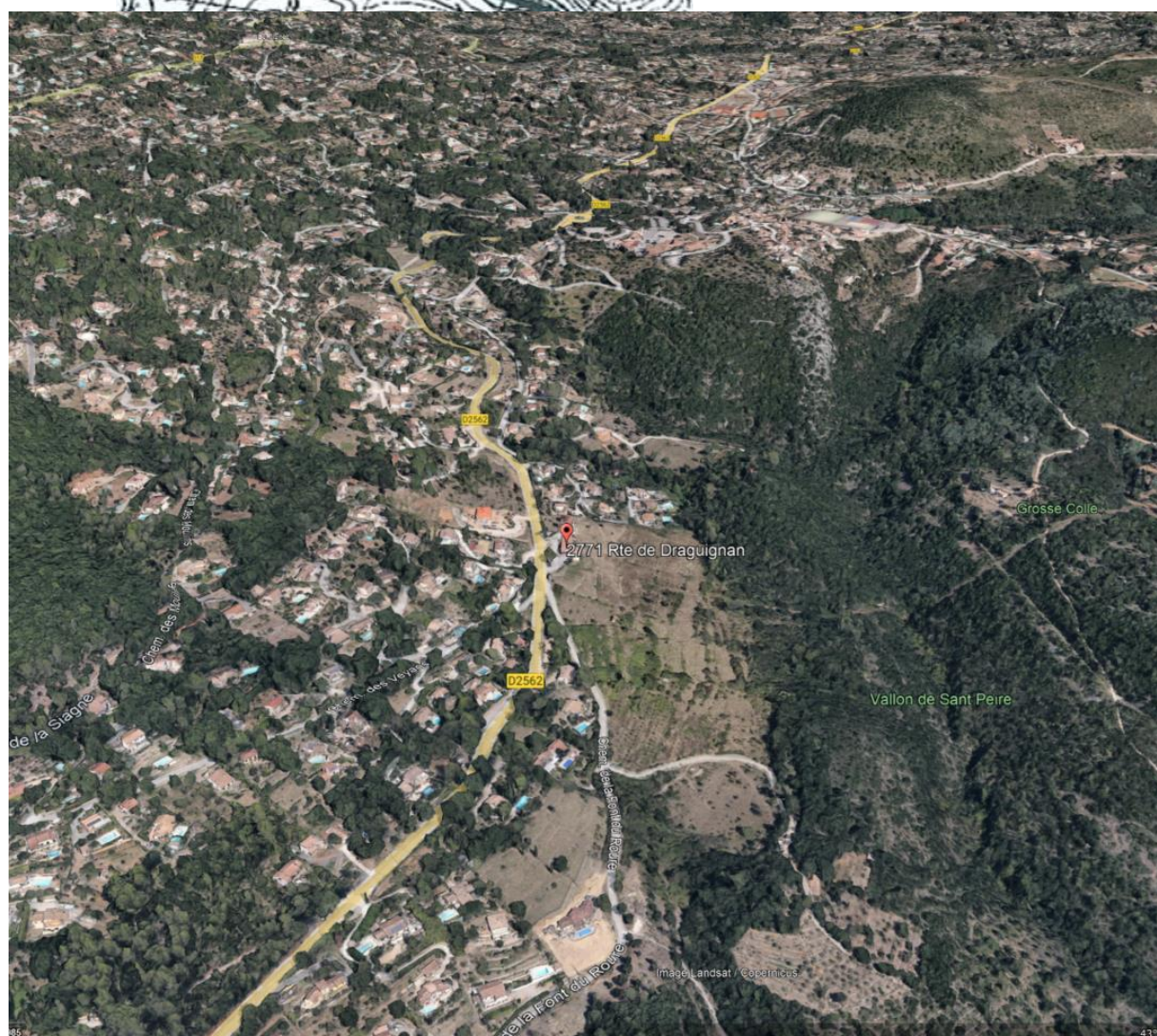
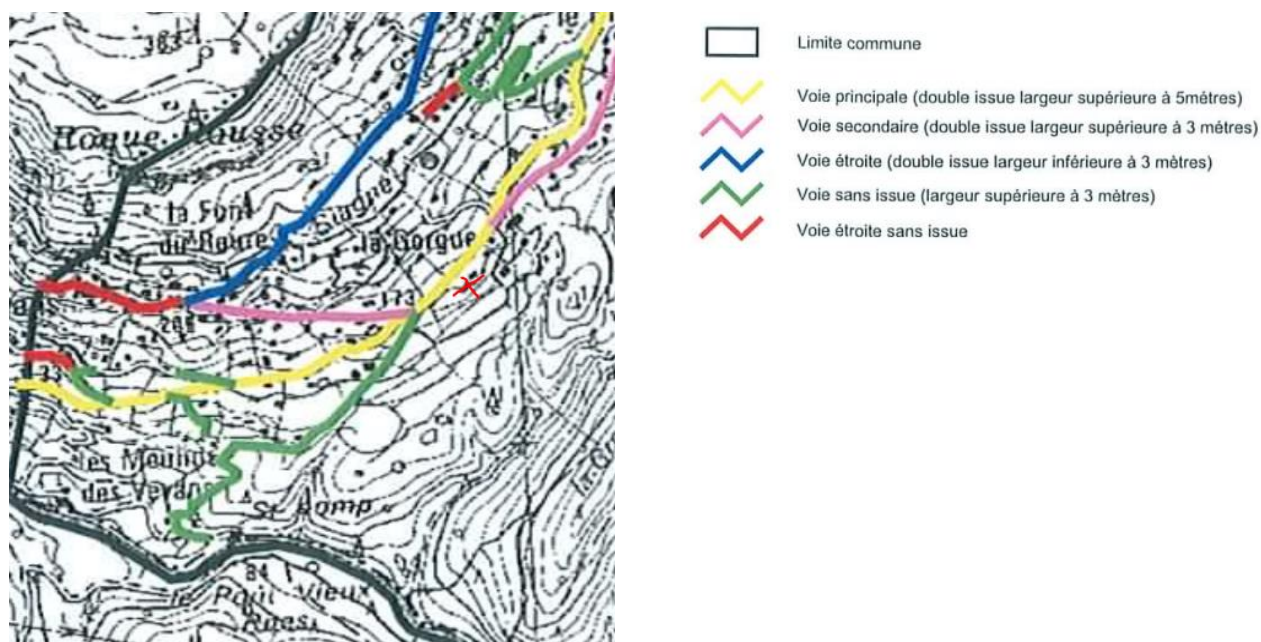
Ces parcelles sont **actuellement classées en zone UC du PLU en vigueur** (PLU approuvé le 26/01/2007 modifié en dernier lieu le 5/11/2018), deux parcelles au sud (A 1333 et 1334) étant classées en EBC (Espace Boisé Classé) :



Dans le Plan de Prévention du Risque Incendies de forêts du Tignet approuvé le 4/06/2007, les terrains des requérants sont classés en zone B1a « *zone de danger modéré à prescriptions particulières* », et non en zone rouge (zone de danger fort), et desservis par une voie dite « principale » (en jaune), selon la « carte des enjeux d'équipement (voirie) » :

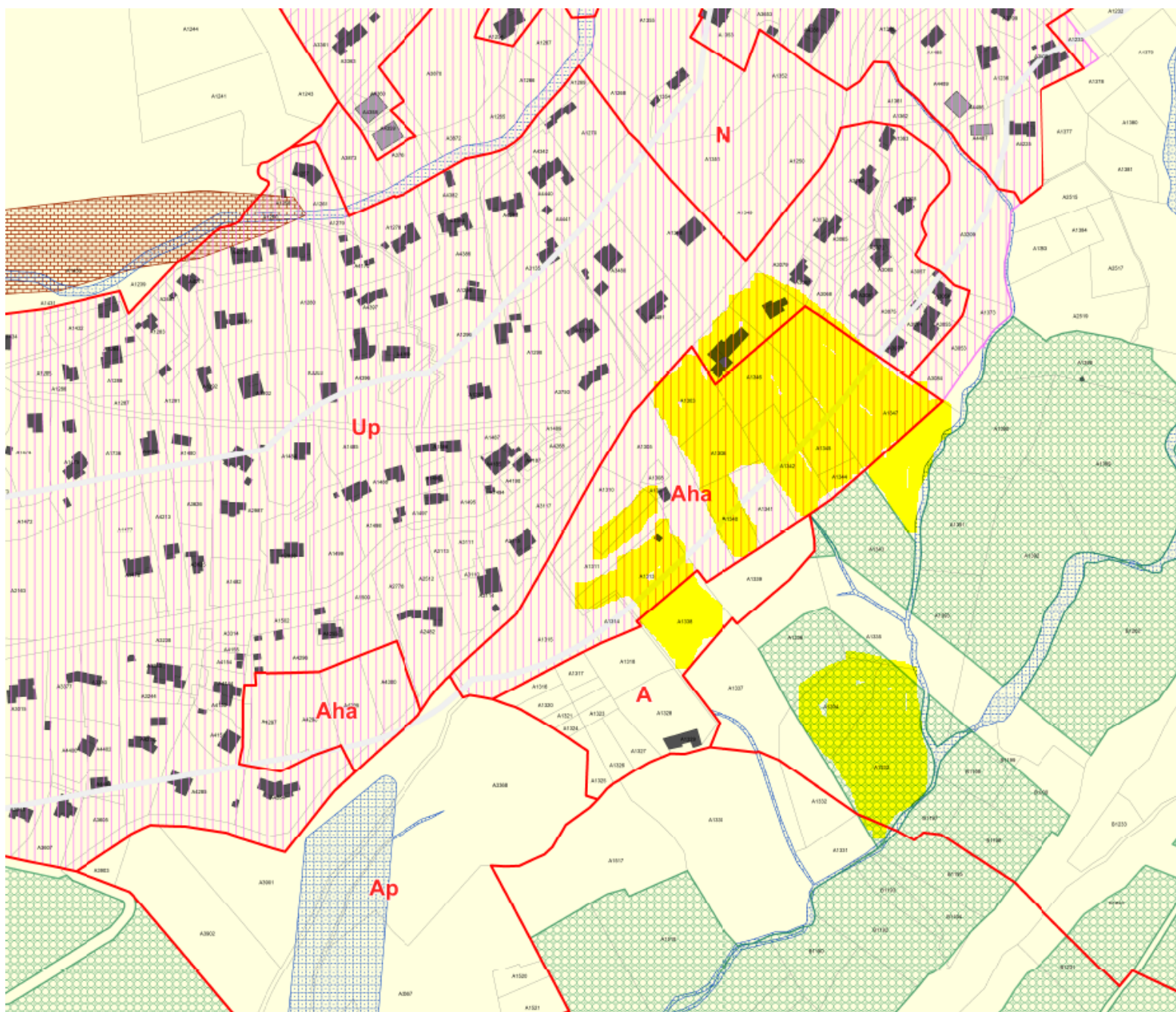


Il y avait donc jusqu'à présent une cohérence de classement entre le PLU communal et le PPRif et la localisation des parcelles en bordure de la D2562, les limites de zone prenant en compte la nature des terrains, leur desserte, leur localisation, et la végétation présente.



Dans le projet de PLU, les parcelles sont classées :

- Partie en zone Up
- Partie en zone Aha
- Partie en zone A
- Partie en zone N et EBC



I- Impossibilité de bénéficier des possibilités d'extension et de construction d'annexes du fait de la fixation de la limite des zones Up et Aha au ras des constructions existantes :

La limite entre les zones Up et Aha a été fixée au ras des constructions existantes.

Ce classement est extrêmement désavantageux.

1- En effet, il est impossible de bénéficier des possibilités d'extension des constructions existantes et de constructions d'annexes prévues en zone Up, faute de terrain disponible dans cette zone :

Selon les dispositions règlementaires de la zone Up (voir pages 70 et 71 du Règlement du projet mis à l'enquête publique), est autorisée :

« - Une extension ou des annexes à des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU dans la limite :

o De 3 annexes maximum y compris les annexes existantes, situées à moins de 20.00 m de la construction principale existante :

▪ *Dont 1 seul cabanon/abris de jardin dont la surface sera limitée à 15m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;*

▪ *Dont une seule piscine de moins de 40m² d'emprise au sol.*

o 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'applique), pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, à l'exception des extensions en surélévation ne créant pas d'emprise au sol supplémentaire, pour lesquelles la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ne s'applique pas (cette dernière règle s'impose aux règles de CES applicables à chaque zone). »

En fixant la limite de la zone Up au ras des constructions existantes, les auteurs du PLU privent les requérants de cette faculté prévue en zone Up de faire évoluer les constructions existantes, et de construire des annexes.

2- Et il est également impossible de bénéficier des possibilités d'extension des constructions existantes et de constructions d'annexes prévues en zone Aha, dès lors que les constructions existantes ne sont pas situées en zone A ou Aha :

Selon les dispositions règlementaires de la zone Aha (voir page 94 du Règlement du projet mis à l'enquête publique), est autorisée :

*« La destination habitation, à condition de ne pas générer la démolition d'une restanque existante ou le déplacement ou la coupe d'arbres sur ces restanques (sauf pour replanter des oliviers, ou en cas de nécessité liée aux risques ou à la sécurité des biens et personnes, ou autre raison technique dûment justifiée), et d'être **uniquement une extension ou des annexes accolées (sauf piscines) à des constructions existantes en zone A ou Aha** au moment de l'approbation du PLU dans la limite (...) ».*

En déconnectant les constructions existantes du terrain, et en fixant la limite des zones Up et Aha au ras des maisons existantes, les auteurs du PLU empêchent de facto les requérants de bénéficier des possibilités déjà très réduites d'extension des constructions existantes prévues en zones Up et en zone Aha.

Ce découpage prive de facto les requérants de toute possibilité d'évolution de leurs constructions, y compris d'agrandissement.

Les requérants souhaitent pouvoir agrandir leur maison d'habitation et leur garage, et bénéficier des possibilités prévues en zone Up.

Pour cela, la limite entre les zones Up et Aha doit être modifiée, afin que les planches supérieures de leur terrain jouxtant les constructions existantes relèvent de la zone Up, comme les constructions elles-mêmes, d'autant que ces planches sont en bordure de la voie publique, comme le démontrent les photographies suivantes :

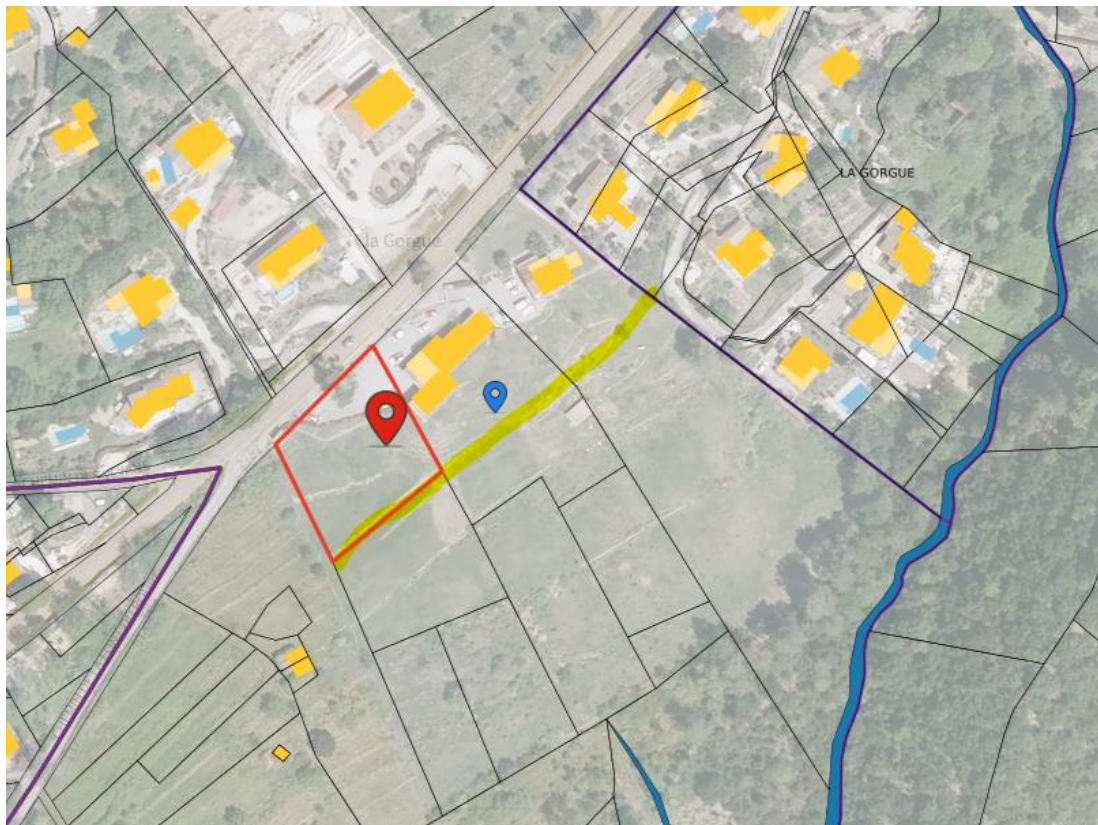




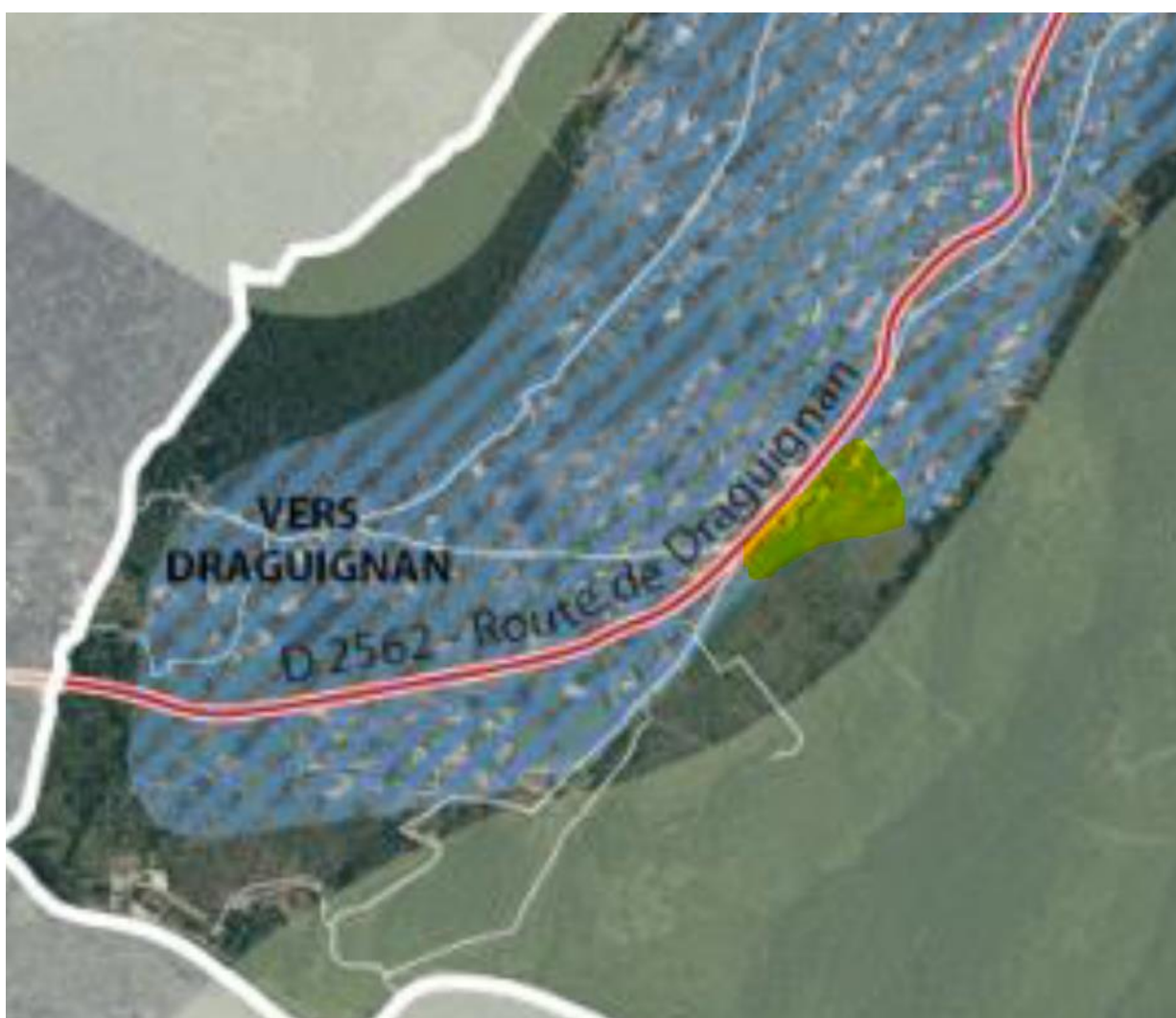
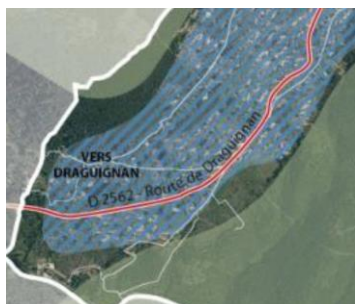


Le déplacement de la limite entre les zones Up et Aha est donc demandée, afin d'intégrer les parcelles suivantes en zone Up, comme les constructions existantes :

- La parcelle cadastrée A n°1303 :
- Le haut de la parcelle cadastrée A n°1346, en suivant la restanque :
- Le haut de la parcelle cadastrée A n°1347, en suivant la restanque :



D'autant que les planches supérieures jouxtant les constructions (en **jaune ci-dessous**) sont situées dans la « *tache urbaine* » figurée dans le « *Schéma de l'urbanisation du Tignet* », en page 308 du Rapport de Présentation (secteur du « coteau urbanisé ») :



Photographies aériennes du garage et de la maison d'habitation et du haut du terrain, avec une petite grange existante :



Il serait donc normal et cohérent que la partie haute du terrain jouxtant les constructions relève de la zone Up, et non de la zone Aha, le terrain étant desservi par les réseaux, situés dans la « tache urbaine », en bordure de la Route de Draguignan, Route Départementale D2562, voie principale à double issue d'une largeur supérieure à 5 mètres.

II- Demande de modification du Règlement de la zone Up :

Les requérants demandent le reclassement du terrain en zone Uc, **ou la modification du Règlement de la zone Up qui ne paraît pas adapté.**

En effet, il est démontré par les éléments ci-après que le terrain constitue une « dent creuse » qui devrait pouvoir accueillir un logement.

S'agissant d'une zone urbaine, on ne comprend pas que la constructibilité soit bloquée, **étant donné le caractère limité des « dents creuses » dans la zone Up, à savoir seulement 14 tènements de plus de 2 500 m²** (voir le « potentiel de densification » en annexe

Il est donc demandé la possibilité de construire une maison d'habitation, et la modification du Règlement de la zone Up en ce sens, ou le reclassement dans une autre zone urbaine avec faculté de construction.

III- Les requérants contestent par ailleurs la légalité du PLU en ce qu'il n'est pas compatible avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) du pays de Grasse :

Selon l'article L131-4 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec : (...)

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

Le PLH est un document de programmation qui exprime la stratégie politique de l'intercommunalité en matière de logement et d'habitat, en fixant des grands objectifs et des outils (article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation)

Le PLH doit être traduit dans le PLU, qui doit être compatible avec le PLH (article L. 131-4 du code de l'urbanisme), c'est-à-dire ne pas faire obstacle à sa réalisation.

Or, les auteurs du PLU de la commune du Tignet écartent ouvertement les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse.

Le projet de PLU du Tignet n'est pas compatible avec le PLH, et en cela, il est illégal.

Le projet de PLU révisé va également à l'encontre du SCOT'Ouest, en ce qu'il prévoit une évolution démographique inférieure à celle retenue par le SCOT, à savoir de 0,15 % par an au lieu de 0,30 % retenu par le SCOT :

Voir pages 430 et suivantes du rapport de présentation du PLU :

Simulation d'évolution démographique sur le territoire à horizon 2031, au regard du projet retenu

On applique un taux de croissance à partir de 2023 (période d'influence du nouveau PLU)												
Année	2019	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Habitants supplémentaires à horizon 2031
Hypothèse de croissance à 0,15%/an	3066	3080	3085	3089	3094	3099	3103	3108	3112	3117	3122	42
Hypothèse de croissance à 0,25%/an	3066	3080	3088	3095	3103	3111	3119	3126	3134	3142	3150	70
Hypothèse de croissance à 0,30%/an (SCoT)	3066	3080	3089	3099	3108	3117	3126	3136	3145	3155	3164	84

Le DOO du SCOT'Ouest prévoit en effet un développement démographique de 3 %, et a comme objectif de « *soutenir une dynamique de production de logements diversifiée pour fluidifier les parcours résidentiels* » :

Page 2 du DOO du SCOT'Ouest:

2	LES ORIENTATIONS ET PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT.....	32
A	SOUTENIR UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS.....	34
1 -	Une politique du logement tournée vers les jeunes actifs, et les famille.....	35
2 -	Une politique de l'habitat ambitieuse : un effort sans précédent sur la réalisation de logements et la diversification des gammes d'habitat.....	36
3 -	Développer une stratégie de positionnement du logement adaptée au territoire.....	37
4 -	Intensifier la dynamique d'amélioration du parc existant et favoriser le renouvellement urbain.....	39
5 -	Mobiliser les urbanisations nouvelles d'accompagnement et complémentaires pour assurer la réalisation des objectifs d'habitat et de mixité urbaine.....	43
2	SCot Ouest Alpes-Maritimes	

Page 16 et 17 du DOO du SCOT'Ouest:

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

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

TABEAU DU BESOIN EN LOGEMENTS PAR ENTITES TERRITORIALES

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

Résidences principales : + 18 000 logements

- Impact du desserrement des ménages : **+ 2 500 logements**
- Besoin lié à l'accroissement démographique : **+ 5 500 logements (2,17 pers/ménage)**
- Promotion du logement abordable et fluidité : **+ 10 000 logements**

D'ici 2040



- + 12 000 habitants en 20 ans soit 0,27% de croissance annuelle
- + 2 500 ménages issus de la population existante
- + 5 460 nouveaux ménages issus de la croissance démographique, soit 8 000 nouveaux ménages / 12 000 habitants

Résidences secondaires : + 2 750 logements (environ 13% du total de RP)

- Voir les développements en page 37 et suivantes du DOO du SCOT'Ouest :

OBJECTIF 07

PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR ENTITES TERRITORIALES

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

En contradiction avec les objectifs du PLH et ceux du SCOT, la municipalité du Tignet entend limiter le taux de croissance annuelle moyen de la population communale à 0,15 %, et limiter la création de nouveaux logements sur la commune à 40 à 45 logements sur 9 ans, soit 4 à 5 logements par an...

Voir les pages 427 et suivantes du Rapport de Présentation.

Ces motivations qui sous-tendent la carte de zonage règlementaire ne sont compatibles ni avec le SCOT 'Ouest, ni avec le PLH du Pays de Grasse, et ne sont justifiées par aucune obligation légale.

Bien au contraire, la densification et la production de logements sont au cœur des dispositions législatives depuis plus de 10 ans...

Il est demandé à Madame le Commissaire enquêteur de se prononcer expressément sur cette question essentielle de limitation drastique des possibilités de construction et de la production de logement sur le territoire communal, y compris en zone urbaine (Up) dans le but affiché de limiter également la population communale.

Je vous remercie de bien vouloir annexer les présentes au registre d'enquête publique.

Vous priant de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Paul', followed by a horizontal line.