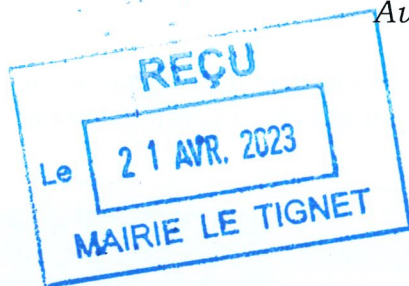


Helena SAPIRA

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 17 avril 2023

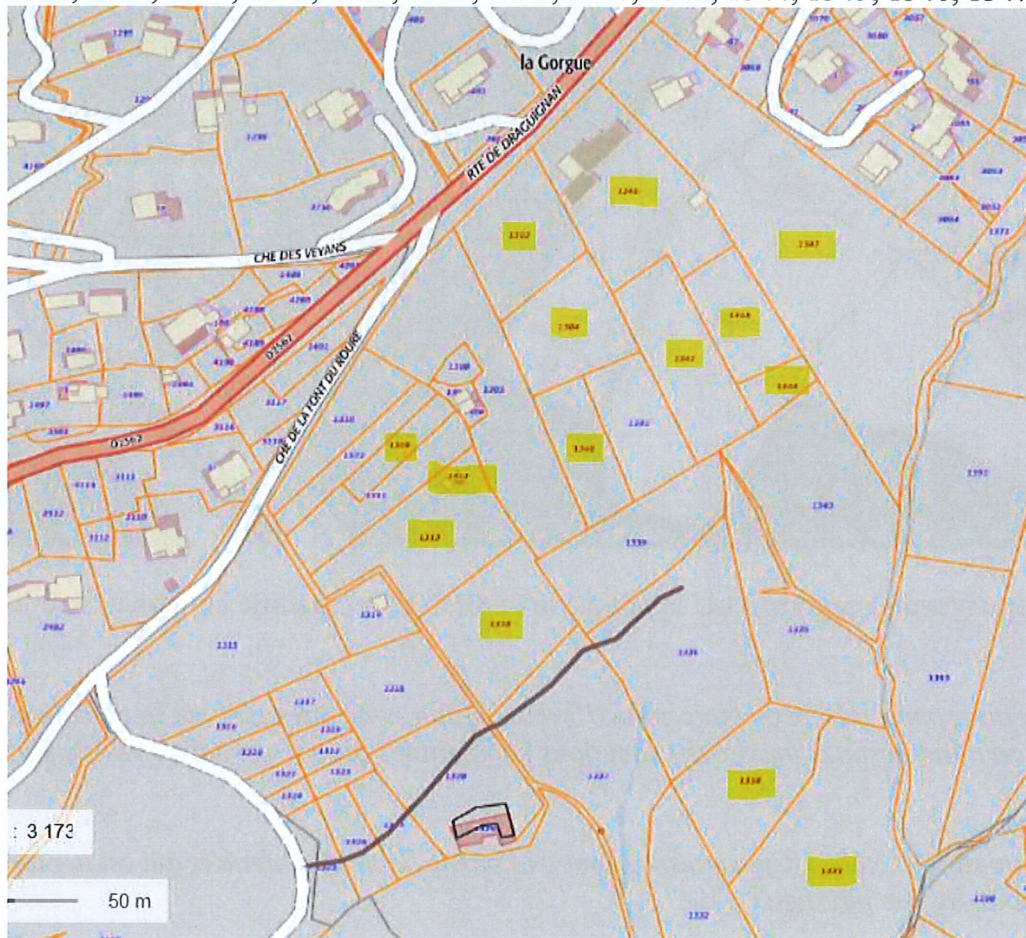
Dépôt + mail : enquetepubliqueplu@letignet.fr

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 :



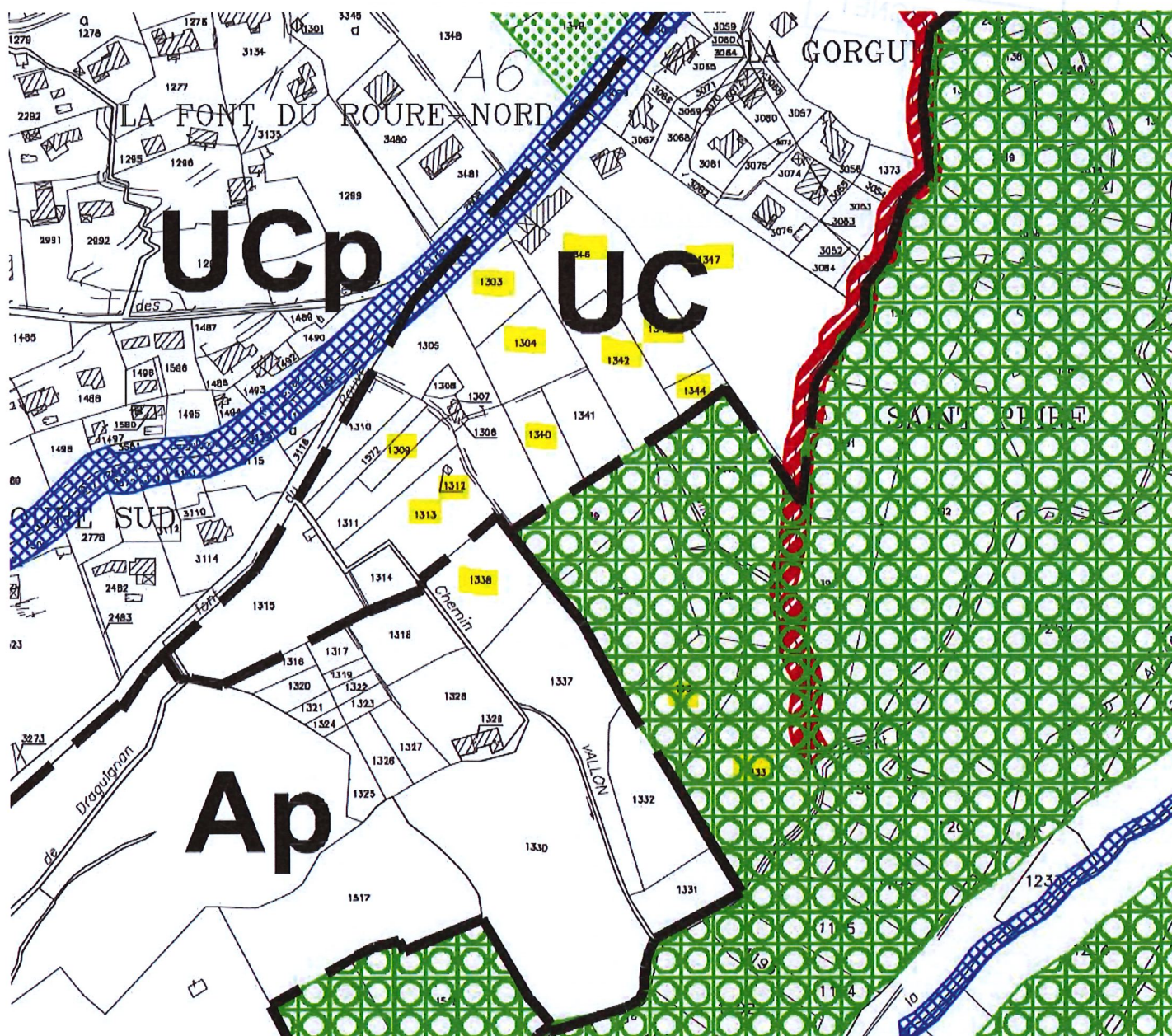
« LE CARNOT » 14, rue Sadi Carnot – 06600 ANTIBES

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

Mail : helenasapira@yahoo.fr

Case Palais N° G 323

Figureur (PLU approuvé le 12/06/2018)
 Aud (A 1333 et 1334) étant



Selon le PLU en vigueur à ce jour, PLU approuvé le 26/01/2007 et modifié en dernier lieu le 5/11/2018 :

« La zone UC correspond à la principale zone d'urbanisation contemporaine de la commune qui admet une certaine forme de mixité des fonctions compatibles avec le caractère résidentiel dominant.

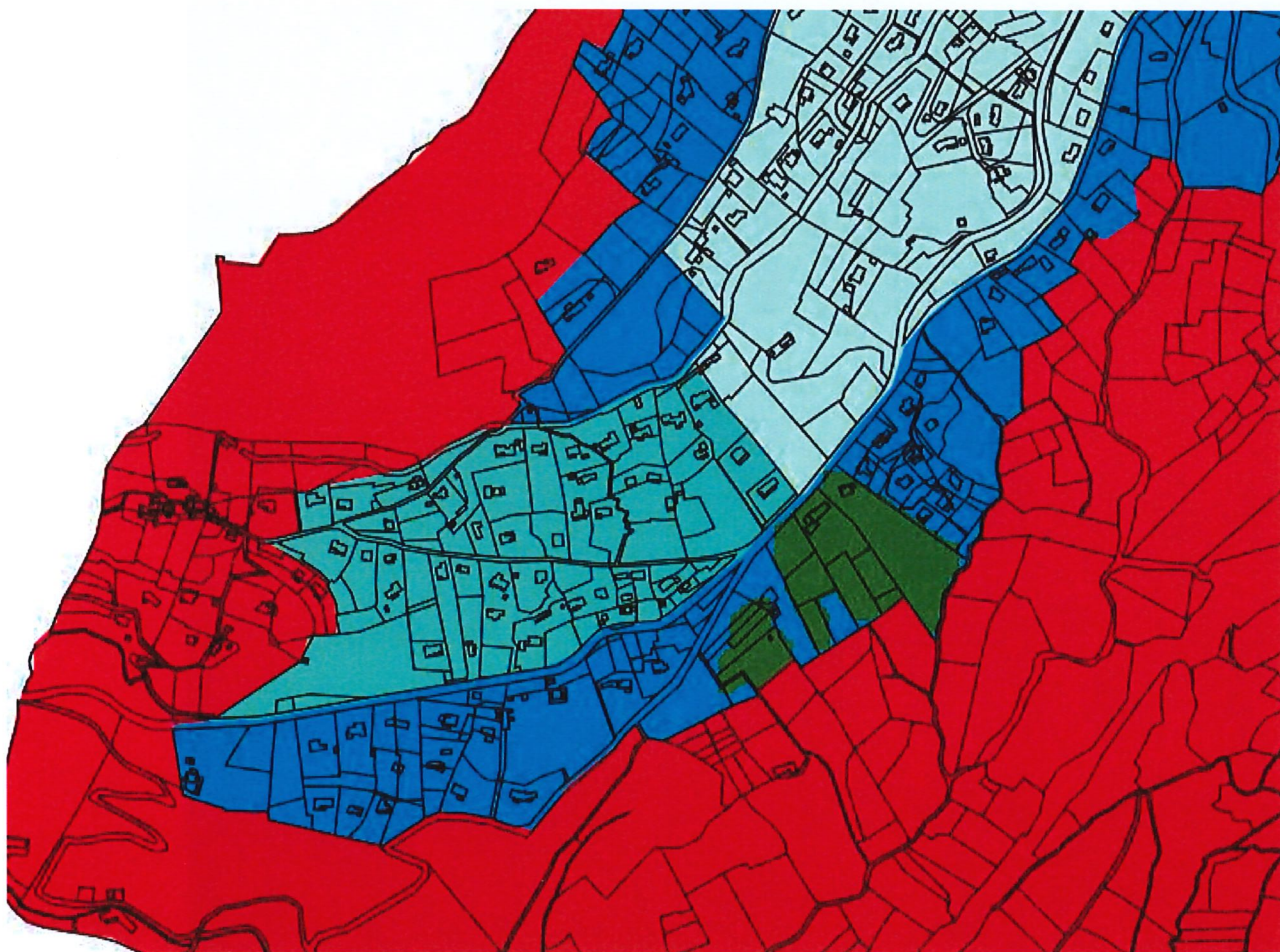
Elle comprend un sous-secteur UCp correspondant à la partie haute du coteau et qui est la plus sensible d'un point de vue paysage (...) ».

Selon le Rapport de Présentation du PLU actuel, approuvé le 26/01/2007 (pages 59 et 60) : pour les objectifs et destination de la zone UC « (...) *le choix a été fait de conserver une vocation à dominante résidentielle pour cet espace mais en identifiant un sous secteur Ucp à forte sensibilité paysagère. L'objectif général est de **préserver l'aspect paysager de coteau c'est à dire l'image d'un fond de scène très végétal.***

Ce choix s'inscrit principalement dans le cadre de l'orientation 1 du PADD qui vise à protéger les espaces, paysages et milieux naturels et culturels caractéristiques du patrimoine montagnard. »

Pour garantir une protection paysagère, l'article UC11 du Règlement du PLU actuellement en vigueur impose que les structures en restanques existantes soient préservées au maximum, et/ou, dans le cas de destruction pour permettre l'implantation des constructions, reconstituées à l'identique.

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.

Helena SAPIRA

Avocate au Barreau de Grasse



-  Limite commune
-  Voie principale (double issue largeur supérieure à 5 mètres)
-  Voie secondaire (double issue largeur supérieure à 3 mètres)
-  Voie étroite (double issue largeur inférieure à 3 mètres)
-  Voie sans issue (largeur supérieure à 3 mètres)
-  Voie étroite sans issue



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

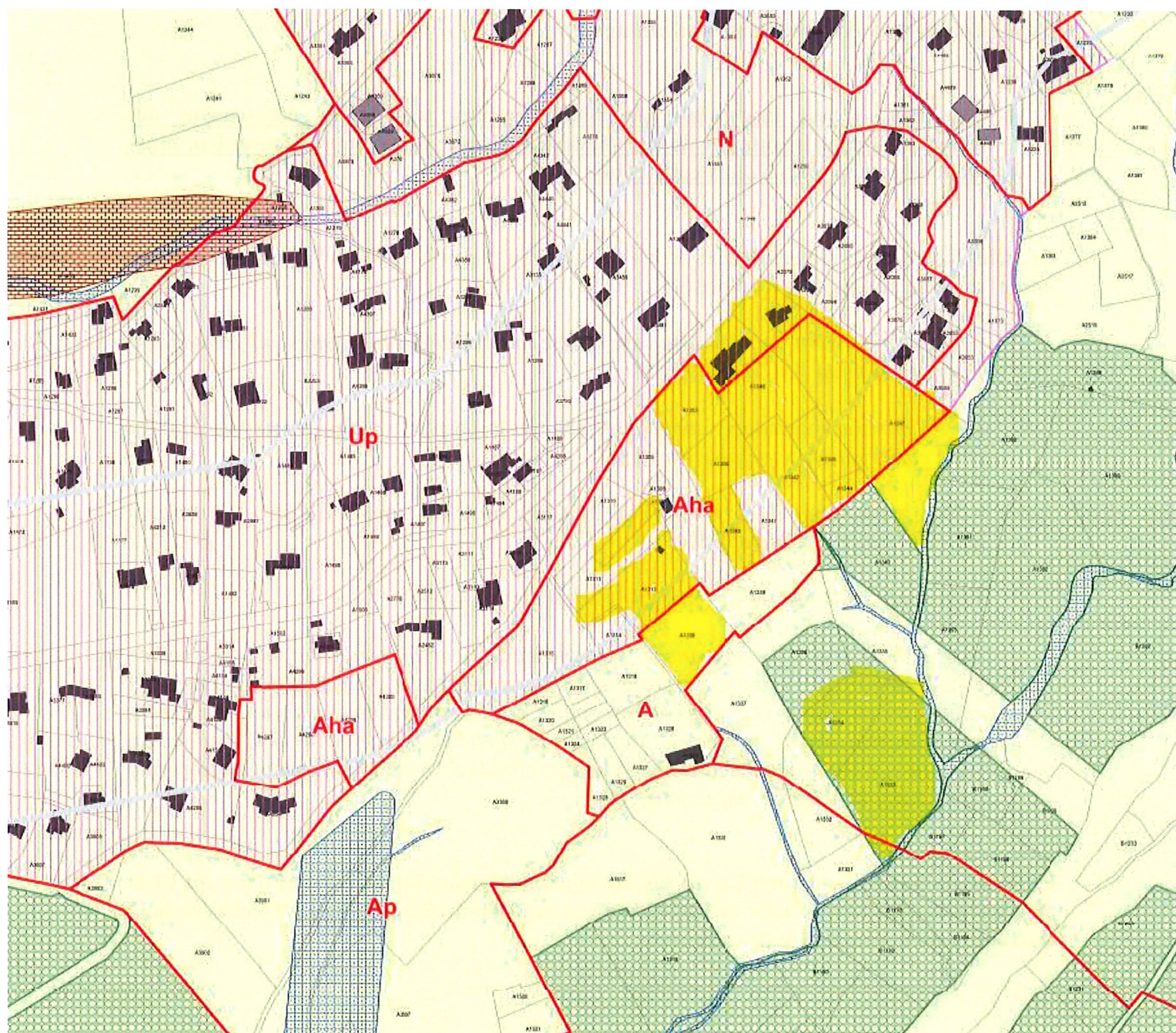
Tel : 33 (0) 965 251 176 – Fax : 33 (0) 493 945 914

Mail : helenasapira@yahoo.fr

Case Palais N° G 323

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 réglementaires 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 réglementaires 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 (...) ».

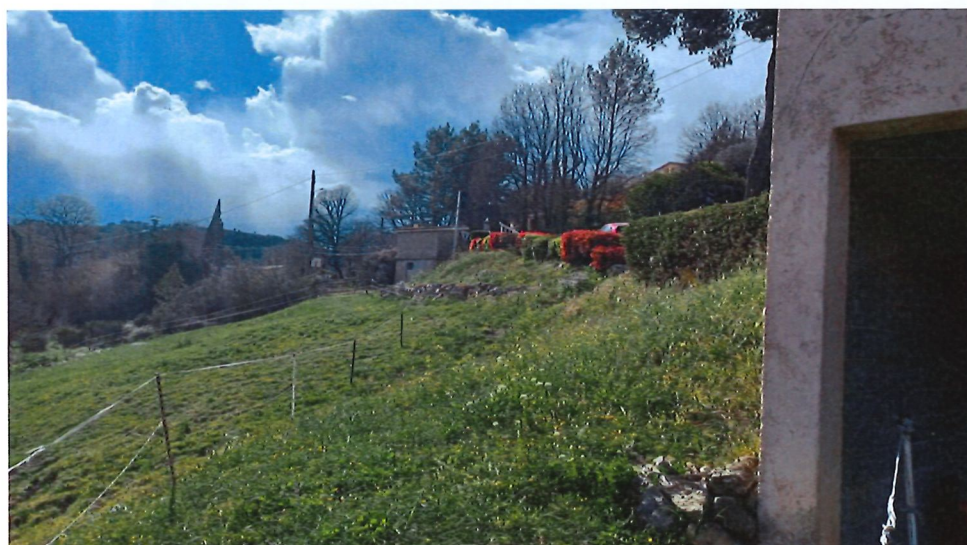
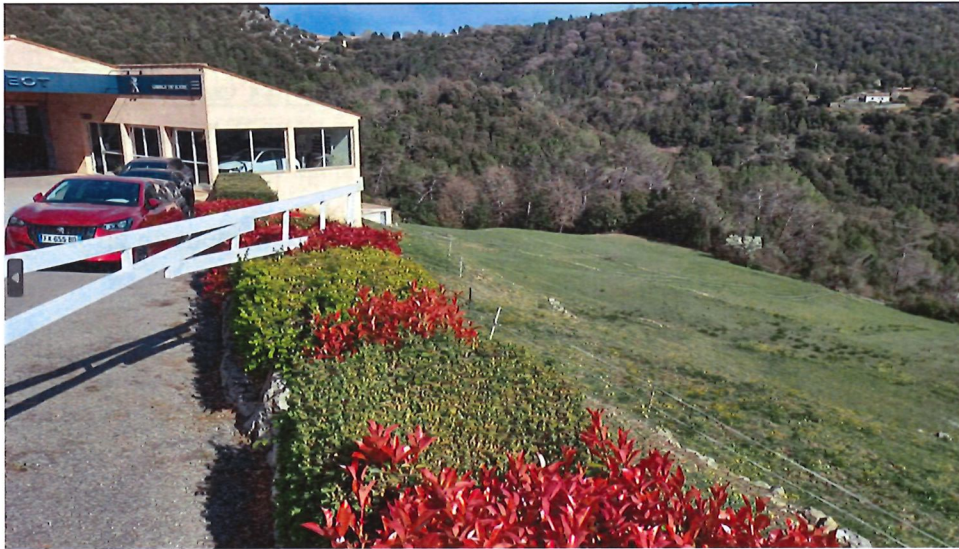
En déconnectant les constructions existantes du terrain, et en fixant la limite des zones Up et Aha au ras des maisons existantes, les auteurs du PLU empêchent de facto les requérants de bénéficier des possibilités déjà très réduites d'extension des constructions existantes prévues en zones Up et en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

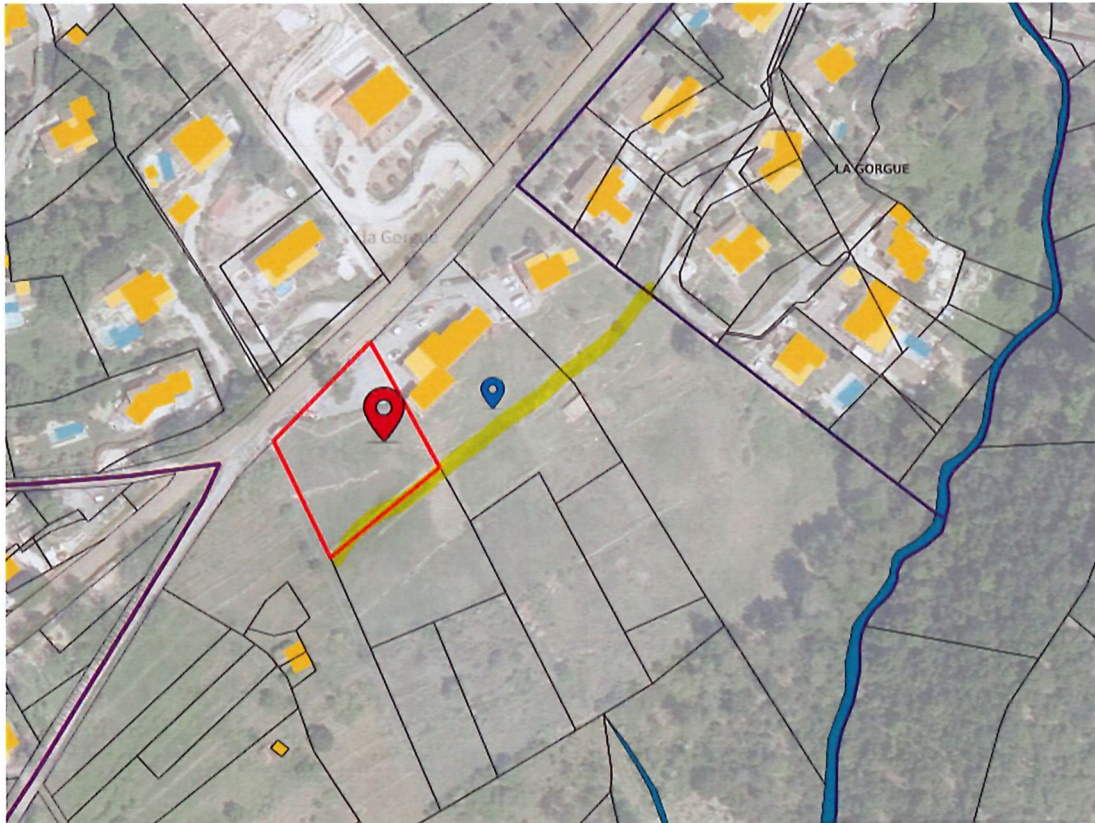






Le déplacement de la limite entre les zones Up et Aha est donc demandée, afin d'intégrer les parcelles suivantes en zone Up, comme les constructions existantes :

- 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- Le requérant conteste 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.

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, dans le but affiché de limiter également la population communale.

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

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.



Nous demandons également la
modification du Règlement de
la zone Up pour pouvoir
construire une maison.