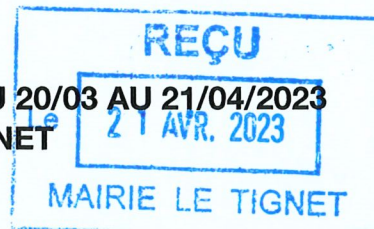


**POUR REGISTRE ENQUETE PUBLIQUE DU 20/03 AU 21/04/2023
PLU COMMUNE DU TIGNET**



Remarques et Demandes de Monsieur et Madame TROUBAT 190 chemin des laurents 06530 Le Tignet - Zone : UP

Les conséquences du changement climatique et la finitude des ressources naturelles conduisent à des changements très importants dès maintenant qu'il est nécessaire de prendre en compte sur la durée de manière conséquente dans la gestion des habitations .

Ainsi devraient être d'avantage considérées dans le PLU :

- La rénovation de l'habitat existant qui nécessite d'être encouragée et facilitée
- La prévention des risques d'incendie dans les interfaces habitat-forêt notamment au niveau des haies qui forment des linéaires importants et denses propices à conduire les feux et à accroître la vulnérabilité des habitations .

Par ailleurs l'adaptation aux personnes handicapés et à mobilité réduite n'a pas été prise en compte . Les aménagements nécessaires doivent être aussi autorisés pour les constructions existantes

Sur la chapitre 4 du règlement applicable aux zones Up et Up1 :

Point 2. Destinations de constructions soumises à condition particulière

Vous indiquez que « les destinations et sous-destination sont autorisés si s'agit notamment d'une démolition / reconstruction des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU uniquement sur l'emprise existante de cette construction, cette emprise pouvant éventuellement être majorée de 15% pour une construction principale (..) à bâtiment « BEPOS ».

En dehors de la reconstruction à neuf d'un bâtiment « BEPOS » l'impact de la rénovation énergétique n'a pas été envisagé pour les constructions existantes et notamment au niveau de l'emprise au sol, des annexes et de fermetures éventuelles qui pourraient s'insérer et/ou être nécessaires dans les projets d'amélioration énergétique et climatique des habitations. La loi énergie climat imposant par ailleurs les propriétaires bailleurs à entamer des travaux de rénovation énergétique.

Aussi nous demandons que le PLU prenne en compte, autorise et facilite les travaux, aménagement et installation ayant pour objectif l'amélioration énergétique et l'adaptation aux événements et risques climatiques et de gestion de l'eau.

(par exemples : toiture résistant au vent tempétueux, installations qui découleraient du recyclage éventuel des eaux de pluie et eaux usée, ou dans le cas d'autoconsommation énergétique qui pourrait nécessiter une unité de stockage en annexe de l'habitation).

Voir les événements climatiques intenses de ces derniers mois en France : incendies puissants et précoces, orages, tornades, grêle, inondation etc...

Nous demandons que soit dans le cadre de ce type d'aménagements, rénovations installations

- Accorder une majoration de x % sur l'emprise au sol existante et sur la hauteur existante dans le cadre de travaux, aménagement et installation pour rénovation énergétique (mise en oeuvre d'une isolation en saillie de façades et/ou par surélévation de toiture) et tout projet d'adaptation aux événements et risques climatique y compris de gestion de l'eau.

- Que les annexes soient aussi autorisées dans ce cadre pour le déploiement technique éventuelle rendu nécessaire.
- Que les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire voir contre le vent et les eaux soient autorisés y compris en saillie des façades

Ces dispositions s'appliquant à de l'existant, ils ne vont pas à l'encontre de l'objectif de limiter la densification des coteaux .

Permettre la réalisation des toits plates

Dans le même ordre d'idée concernant l'insertion de panneaux solaire (thermiques ou photovoltaïques) autorisés uniquement en toiture :

Pour les toitures à faible pente une inclinaison des panneaux supérieure à la pente du toit devrait être autorisée pour répondre aux performances techniques nécessaires.

L'intégration paysagère pouvant également se faire dans ce cas par la possibilité d'acrotère sur les toits à faible pente .

A noter que l'insertion paysagère liée à l'habitude de vue d'aujourd'hui va changer dans l'avenir avec le développement de l'installation de panneaux solaires et cela ne devrait pas constituer un frein excessif par rapport au développement nécessaire de notre production et autoconsommation d'électricité avenir.

Par ailleurs ne sont pas pris en compte dans le PLU le handicap et la mobilité réduite (maladie et vieillissement de la population)

Nous demandons que soit autorisée l'installation, aménagement ou travaux pour accès handicapés pouvant imposer une emprise au sol (rampe d'accès, ascenseur etc) que ce soit pour les constructions à venir comme pour les habitations existantes.

Ces installations, aménagements et travaux doivent bénéficier de l'exclusion des différents calculs volumétriques.

Concernant les plantations et la gestion des risques incendie :

Compte tenu du changement climatique (température et sécheresse) et des risques d'incendie de plus en plus importants qui en découlent, il est nécessaire de considérer dès à présent dans le PLU les études réalisées par l'Inrea et l'Irstea concernant la végétation des jardins notamment ornementale comme vecteur de propagation du feu qui au delà du débroussaillage n'est pas suffisamment prise en compte dans l'évaluation du risque d'incendie. Les interfaces habitat- forêt, zones de contact entre la forêt et les habitations, concentrent un grand nombre de départ de feu malgré une surface limitée. Le feu peut se propager de la forêt vers les zones d'habitations via les linéaires de végétations combustible comme les haies d'ornement particulièrement lorsqu'elles sont longues et denses.

(Cf: Etude d'Anne Ganteaune de l'Irstea d'Aix Provence : « le risque incendie dans les interfaces habitat-forêt » et « jardin exemplaire »)

Nous demandons :

- sur un linéaire > à 5m que les haies ne soient pas composée d'une même essence et soient aménagées afin de réduire la densité et de créer des ruptures qui permettent de limiter ou ralentir la propagation d'un feu.
- De considérer pour les constructions existantes que dans le cas où la limite séparation se trouve à moins de 10m de la construction principale, la possibilité de mettre sur cette partie une clôture en faux claire voie ignifuge (soit bois, métal etc..).

Au niveau des piscines dans le plan d'intervention des pompiers celles-ci sont répertoriées comme des ressources en eau pour la lutte contre les incendies et il est demandé aux

3/4
propriétaires de s'équiper d'une pompe afin de mobiliser une source supplémentaire d'eau pour la protection de l'habitation.

Aussi dans cette perspective nous demandons que pour les propriétaires qui s'équiperont d'une pompe que le volume de la piscine soit exclus des annexes et ne soit pas pris en compte dans le calcul du CES.

(Cf: l'incendie d'avril 23 dans les Pyrénées orientales où les canalisations d'eau ayant fondu, une habitation a pu être protégée par les pompiers en utilisant l'eau de la piscine- voir Journal TF1)

Concernant l'architecture

Il est à présent imposé un $R+1 < \text{ou égale à } 80\%$ du R0

Nous sommes opposés à cette nouvelle obligation architecturale pour les raisons suivantes :

- Elle pénalise de manière excessive et injustifiée les habitations existantes qui auraient un R1 légèrement inférieur au R0 (entre 0 et - 20%) de réaliser une extension en surélévation sans emprise au sol auquel il avait droit précédemment.
- elle augmente l'emprise au sol du R0 ce qui est contraire aux arguments développés et imposés sur la limitation de l'emprise au sol.

Ainsi pour une maison de 150m² avec un R0 et un R1 de même surface au plancher (alignement des murs et de même dimension) l'emprise au sol est de 75m², alors que dans le projet de PLU il est de 90m².

En sachant par ailleurs que le projet de PLU fait déjà passer l'emprise au sol de 2007 non réglementé à 5% de l'unité foncière, la hauteur de 7m en 2007 à 6,5m

Ainsi compte tenu que l'emprise au sol de la maison doit représenter 5% de l'unité foncière, cette dernière est de 1800m² pour une emprise de 90m² et de 1500m² pour une emprise de 75m².

Nous demandons que l'architecture puisse être également de composition $R0 = R1$ ($R1 = \text{à } 100\% R0$) ce qui correspond à une architecture traditionnelle courante et nombreuse dans la zone et sur le bassin du Tignet.

Ou tout au moins de prendre en compte les nombreuses constructions existantes qui n'ont pas l'architecture $R1 < \text{ou égale à } 80\% R0$ de préciser que :

Pour les restauration, aménagements et extension des constructions existantes, le R1 peut être égale à R0 dans le respect de l'alignement des murs de façade et de l'absence de création d'emprise au sol supplémentaire.

Remarque :

Par ailleurs cette disposition tant à ne ne permette l'accès à la propriété qu'à une frange de catégorie sociale de niveau très élevé qui seule pourra acheter des terrains d'une très grande superficie permettant de réaliser une maison où pourrait résider une famille avec 2 ou 3 enfants à l'année. Les hauts coteaux et plus particulièrement la zone alentour de la Chapelle et du vieux village sera de moins en moins accessible à la population locale voir aux familles initiales du village au profit des résidences secondaires. Il se crée ainsi des zones discriminantes, propices majoritairement aux résidences secondaires et aux lits froids ne contribuant pas à la vie permanente de la commune et créant des zones de spéculation importante.

Concernant la hauteur :

Nous demandons que soit pris en compte les constructions existantes afin de réaliser l'entretien, la mise à niveau et aménagement qui peuvent s'avérer nécessaires de faire en fonction de l'usure et de l'évolution (technique, environnemental etc..) et qu'il soit précisé que :

Les hauteurs fixées peuvent être dépassées :

- Pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celles-ci.
- pour les extensions mesurées des constructions existantes dans le respect de la hauteur du bâti initial **(et l'alignement au R0)** .

IDEM Précision à faire pour les constructions existantes concernant les distance par rapport aux limites séparatives et d'implantation (+ rajouter pour les constructions annexes autres qu'à usage d'habitation)

Concernant la reconstruction des constructions existantes qui n'est pas suffisamment clairement définie.

Nous demandons que soit clairement stipulé :

Il convient que le PLU prévoit de reconstruire à l'identique en volume, et en distance d'implantation les habitations extensions et annexes existantes afin de garantir le même usage du bien après reconstruction sans générer de dépréciation de valeur.

Exemple : en cas de sinistre conduisant à une reconstruction, les compagnie d'assurance prenne en référence le PLU. Ainsi toutes incertitudes ou incompatibilité avec les règles du PLU en vigueur est de nature à générer un contentieux.

A l'aune du règlement du PLU L'assurance pourrait soit :

- refuser de reconstruire l'ensemble de l'habitation et ses annexes existantes
- Soit de proposer une reconstruction suivant les règle du PLU en vigueur qui pourraient s'avérer pénalisantes par rapport à une reconstruction à l'identique et dans les mêmes distances d'implantation et séparative pour l'habitation principale et ses annexes. Une telle situation conduirait à une dévaluation du bien.

Remarques et Demandes de Monsieur et Madame TROUBAT 190 chemin des laurents 06530
Le Tignet - Zone : UP

Questions de compréhension concernant l'occupation

Extrait du texte p 69 et 70 :

« Les destinations et sous-destinations :

- Habitation ; Artisanat et commerce de détail ; Restauration; Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; Hôtels ; Autres hébergements touristiques ; Bureau ;

sont autorisées 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 :

- **Des travaux, aménagements, installations, ne créant pas d'emprise au sol ;**
- Un changement de destination d'une construction existante au moment de l'approbation du PLU, et uniquement dans le volume existant ;
- Une démolition / reconstruction des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU, uniquement sur l'emprise existante de cette construction, cette emprise pouvant éventuellement être majorée de 15 % pour une construction principale, si la future construction correspond à un bâtiment « BEPOS » (cette règle s'impose aux règles de CES applicables à la zone) ;
- 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)

cumulatif.
ou non ?

De manière cumulative, la sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée uniquement à condition d'être compatible avec les destinations des constructions existantes et à venir présentes sur la zone ou à sa périphérie notamment en termes de nuisances.

Questions :

De ce texte il se déduit aucune emprise au sol nouvelle ne peut être créée sauf plus 15% pour les bâtiments BEPOS ; Donc aucune construction supplémentaire possible ?

- Alors que deviennent les constructions à venir mentionnées à la fin du paragraphe p.70 :

« Des constructions existantes et à venir présentes sur la zone » ?

- A propos de 3 annexes maximum possible y compris les annexes existantes, il est précisé :
« dont 1 seule piscine de moins de 40M² d'emprise au sol »

Alors que d'un côté, il est défini page 33 que la piscine est exclue de l'emprise au sol et que de l'autre côté on considère une piscine de 40m² d'emprise et un maximum de 50m² d'emprise au sol pour l'ensemble des extensions et annexes existantes et à créer, ne reste-t-il que 10m² pour les deux autres annexes et extensions existantes et à créer ?



ENQUETE PUBLIQUE DU 20/03 AU 21/04/2023
PLU COMMUNE DU TIGNET

1/1

Monsieur et Madame TROUBAT 190 chemin des laurents 06530 Le Tignet - Zone : UP

Demande de prolongation de l'enquête publique de 15 jours

La durée minimum de l'enquête publique étant de 31 jours et maximum de 2 mois, nous vous demandons une prolongation de l'enquête de 15 jours

En effet, l'écart entre le PLU de 2007 et le projet PLU 2023 est considérable et demande une étude approfondie : l'obligation d'intégrer les mesures des différents codes notamment environnement et changement climatique, il convient d'étudier l'harmonisation entre les codes lors de la mise en commun pour leur application afin d'éviter de futur contentieux issus d'une insuffisante connaissance ou une compréhension erronée de la part des propriétaires.