

EGLIE-RICHTERS | Avocats

SCP EGLIE-RICHTERS-MALAUSSENA

Avocats Associés au Barreau de Grasse

1, Rue Montaigne - 06400 CANNES

T. : 04 92 99 60 00 - F. : 04 92 99 60 09

cabinet@eglierichters-avocats.com

22296 AER/LM

Observations Monsieur Alain RAMY

EGLIE-RICHTERS | Avocats

Claude EGLIE-RICHTERS

Isabelle MALAUSSENA

Amaury EGLIE-RICHTERS

Chargé d'enseignement en Droit public
à l'Université de Nice

Avocats Associés

En collaboration avec :

Sophie NEBOIS-ALBERICCI

Sophie TOSELLO

Avocats au Barreau de Grasse

Jean-Philippe DEBRUGE-ESCOBAR

Avocat au Barreau de Nice

En partenariat avec :

Xavier LOIRÉ

Jonathan HENOCHSBERG

Loiré - Henochsberg & Associé
9 rue de Châteaudun - 75009 PARIS

Avocats au Barreau de Paris

Conseil et contentieux

Urbanisme, Immobilier et Construction

Droit maritime et de la plaisance

Droit des contrats et marchés publics

Droit des collectivités territoriales

Droit des assurances

Responsabilité, indemnisation des préjudices

Baux civils et commerciaux

Droit de la famille et des personnes

1 rue Montaigne

06400 CANNES

T. : 04 92 99 60 00

F. : 04 92 99 60 09

www.cabinet-eglierichters-avocats.com

cabinet@eglierichters-avocats.com

Case Palais n° 6

Madame Alice KHUNE-BARBIER

Commissaire-enquêteur

MAIRIE DU TIGNET

Avenue de l'Hôtel de Ville

06530 LE TIGNET

Cannes, le 21 avril 2023

Par remise en mains propres & par courriel : enquetepubliqueplu@letignet.fr

N. réf. : 22296 - RAMY / COMMUNE DU TIGNET - AER

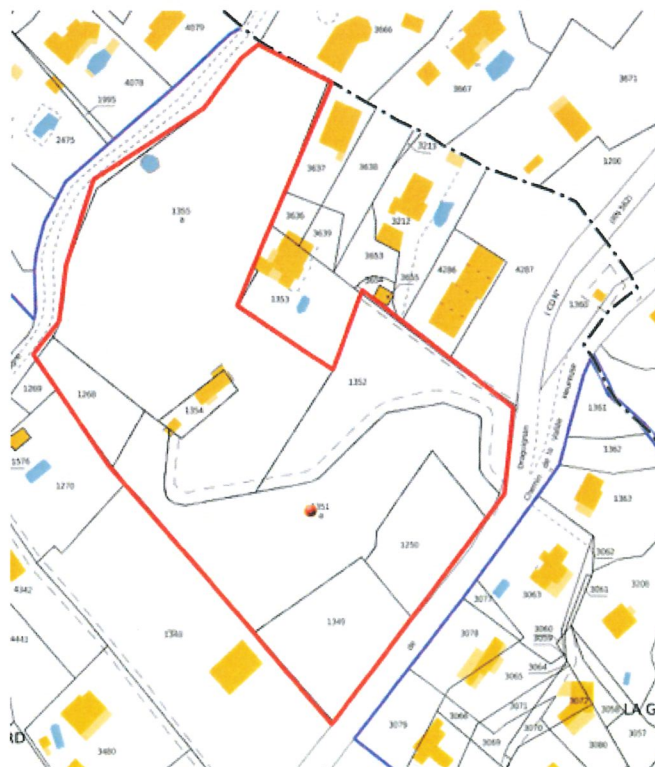
Madame le Commissaire-Enquêteur et Chère Madame,

Je reviens vers vous à la suite de notre entrevue en Mairie du TIGNET avec mon client, M. Alain RAMY, dans le cadre de votre permanence du 21 mars dernier.

Je vous rappelle que M. RAMY est propriétaire d'une maison d'habitation au sein d'un vaste terrain situé 2572 route de Draguignan au TIGNET.

I. Sur la situation des terrains

Ce terrain d'une superficie de 2,3 ha est constitué des parcelles cadastrées Section A n°1250, 1349, 1351, 1352, 1354, 1355 et 1268 :

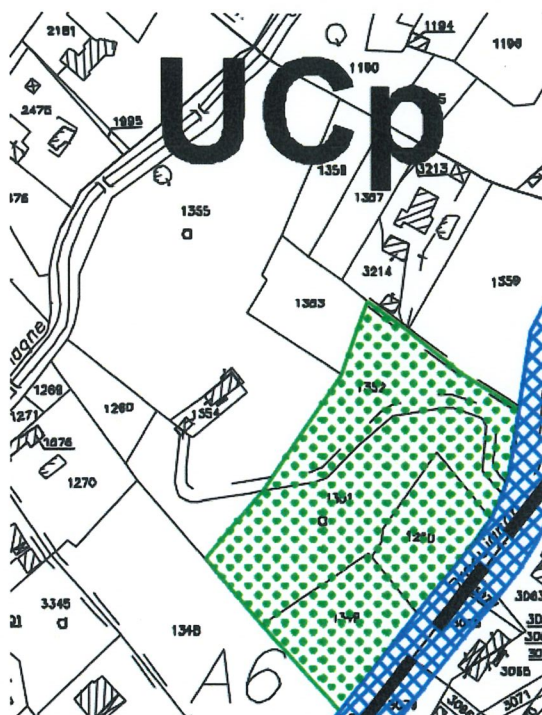


Société Civile Professionnelle d'Avocats inscrite au Barreau de Grasse

Membre d'une association agréée - le règlement des honoraires par chèque est accepté

SIRET 343 796 330 000 29

La propriété de M. RAMY est actuellement classée au sein du PLU en zone UC, qui correspond à la principale zone d'urbanisation contemporaine de la commune, et plus précisément en sous-secteur UCp correspondant à la partie haute du coteau :



Un tel classement est cohérent puisque ce terrain, situé à l'entrée du village et entouré de maisons individuelles, est actuellement partiellement construit et desservi par la route départementale RD 2562, ainsi que par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, assainissement).

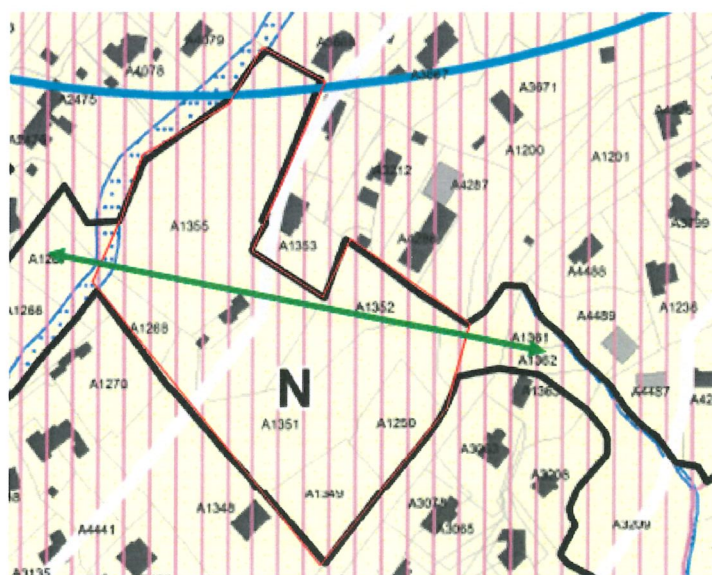
2

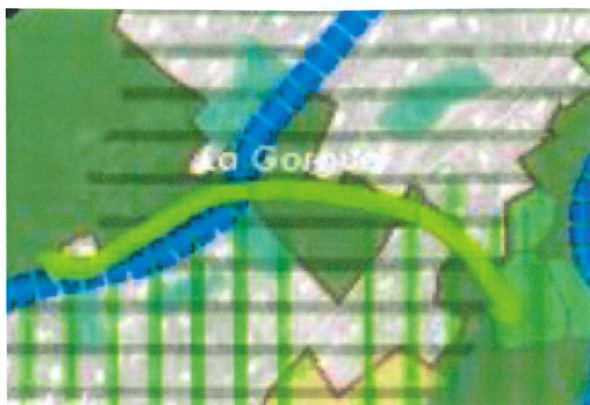
L'espace le plus à l'Est était classé EVP (espace vert protégé) en raison de la présence de quelques compositions arbustives sur cette partie de la propriété.

Etant ici rappelé que le PPRIF classe l'ensemble foncier en zone B2 à faible risque d'incendie.

Or, Monsieur RAMY a appris que la commune envisageait, dans le cadre de la révision générale de son PLU, de classer désormais son terrain en zone N.

Ce classement doit permettre l'intégration d'une trame verte au sein de la zone résidentielle.





Extrait OAP

Il sera démontré qu'un tel classement ne paraît justifié par aucun élément sérieux.

II. Sur les erreurs manifeste d'appréciation

a.

Il est utile de rappeler les dispositions de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme précisant en ces termes que :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

En l'espèce, la localisation et les caractéristiques de ce terrain déjà en partie construit et ne présentant aucun intérêt particulier d'un point de vue esthétique, paysager ou écologique, ne permettent pas de justifier son classement en zone naturelle et forestière.

A telle enseigne que toutes les parcelles jouxtant la propriété de M. RAMY sont classées en zone urbaine « UP ».

En effet, la propriété RAMY s'insère indiscutablement dans une zone résidentielle.

Tel était d'ailleurs l'ancien classement opéré sur cette propriété.

Le changement de classement pour instaurer un corridor écologique et une zone N n'a aucun sens et n'est justifié par aucun élément démontrant l'exactitude d'une telle analyse.

b.

En outre, ce classement apparaît incohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans sa version actuellement consultable, du 15 décembre 2021.

Il est en effet indiqué au sein de l'Orientation 1 du PADD qu'il convient de : « **Contenir le développement urbain à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées en priorisant le développement communal autour de son axe stratégique que représente la RD 2562 et ses aménagements facilitant les déplacements doux, et en s'appuyant sur les dents creuses et plus spécifiquement les fonciers de 2500 m² et plus** ».

La vaste propriété de M. RAMY est précisément située au sein d'une enveloppe déjà urbanisées desservie par la RD 2562, et pourrait être regardée comme une dent creuse.

Or, en choisissant d'intégrer une zone N limitée à la propriété de M. RAMY, la Commune ferait le choix de méconnaître totalement les dispositions précitées de l'orientation n°1 du PADD.

En effet, il est difficilement concevable de ne pas densifier sur cette propriété les éléments déjà bâti, alors même que l'on se situe en zone résidentielle et que le PADD impose une telle densification dans ce cas de figure.

c.

Cette erreur de zonage est d'autant plus étayée par les observations de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, qui avait rendu un avis défavorable le 22 octobre 2019.

Aux termes de son avis, le Préfet ne manquait pas de souligner les objectifs méconnus du PADD par le projet de la Commune en précisant :

- D'une part, que cela procède d'un manque de densification des zones urbaines, ce qui est le cas de la propriété de M. RAMY,
- D'autre part, que cela procède également de l'extension de l'urbanisation en totale incohérence avec les objectifs fixés

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

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

En somme, le zonage arrêté est totalement insatisfaisant.

Un reclassement en zone N de nombreuses parcelles est sollicité, outre une plus grande densification des zones urbaines.

C'est précisément le cas de la propriété de M. RAMY.

Celle-ci s'insère en zone résidentielle pavillonnaire.

Il est difficile de pouvoir trouver meilleure unité foncière pour permettre une densification de la zone U existante.

Tel est le sens de l'avis de Monsieur le Préfet portant sur une meilleure densification des zones déjà urbanisées.

Ce qui n'a pas été le cas de la propriété de M. RAMY, et qui serait alors sanctionné au titre d'une erreur manifeste d'appréciation.

d.

Pour tenter de pallier ces carences, la Commune a édité un compte-rendu de sa réunion publique du 23 juin 2022, accompagné du support de présentation, mis en ligne sur son site internet.

En effet, pour tenter de justifier ce zonage, la Commune classe actuellement le terrain comme n'étant pas dans une partie actuellement urbanisée (v. carte « consommation d'espace », reprise dans le projet de Rapport de présentation).

Or, le terrain est actuellement en zone UCp.

Il est donc bien dans une zone actuellement urbanisée.

5

Ce découpage « Partie actuellement urbanisée » / partie qui ne l'est pas, se retrouve ensuite dans le projet de zonage :

- Les zones identifiées comme étant dans une partie actuellement urbanisée, sont ensuite classées en zone Up ;
- En revanche, les zones qui ne sont pas identifiées comme étant dans une partie actuellement urbanisée, sont classées ensuite en zone N.

Cette prétendue rupture de l'urbanisation actuelle justifierait ce projet de zonage.

Or, il est évident qu'une telle interprétation ne tient absolument pas compte de la réalité et des caractéristiques de l'unité foncière en question, située en pleine zone résidentielle pavillonnaire, équipée et desservie par tous les réseaux, accueillant un élément bâti d'habitation occupée.

L'objectif de densification des zones urbaines fixé par le PADD est ainsi totalement méconnu.

Le projet de classement en zone N de la propriété RAMY part ainsi du postulat, totalement erroné, que cette propriété ne serait actuellement pas dans l'enveloppe urbaine, alors qu'elle est actuellement classée en zone U.

*
* *

Il ressort ainsi de l'ensemble de ces éléments que la Commune a commis plusieurs erreurs manifeste d'appréciation.

Tel que précité, il est radicalement impossible de mépriser autant l'état existant des terrains pour instituer une zone naturelle au sein d'une zone résidentielle pavillonnaire :

- Sur un site occupé par une habitation,
- Dont l'ensemble des réseaux dessert la propriété,
- Le tout, en instituant une zone inconstructible qui ne permet pas de densifier la zone U existante où est située l'habitation au sein d'une zone résidentielle pavillonnaire de plusieurs autres habitations,

Le règlement projeté ne permettant pas une densification des éléments bâtis existants, il est nécessaire de reprendre ce classement.

En somme, il est de l'intérêt général de la Commune de faire évoluer le PLU du TIGNET :

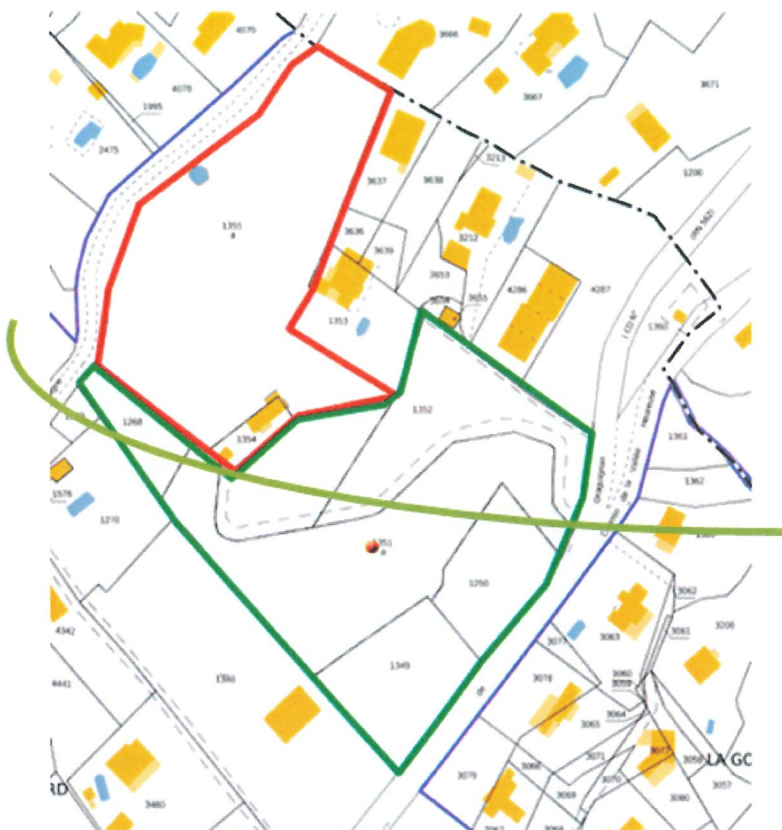
- soit, en maintenant le zonage actuel en zone urbaine et EVP,
- soit, en procédant à une modification de son tracé consistant à maintenir l'élément bâti en zone U, tout en maintenant le cas échéant un corridor écologique en zone N sur la partie Sud de l'unité.

6

Dans le cadre de cette seconde hypothèse, le tracé proposé pourrait consister ainsi :

- En rouge : la zone U où se situent les parcelles cadastrées section A n°1355 et 1354,
- En vert : le tracé de la zone N modifiée comprenant l'intégralité des parcelles cadastrées section A n°1250, 1349, 1351, 1352, et 1268.

Un tel zonage permettrait de maintenir une constructibilité limitée pouvant être densifiée conformément au PADD, tout en instituant une **trame verte** dans la nouvelle zone N :



Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente,

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur et Chère Madame, l'expression de mes sentiments distingués.


Anjaury EGLIE-RICHTERS

PJ:

- Extrait du plan cadastral
- Extrait ancien zonage UCp
- Carte « consommation d'espaces »

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
LE TIGNET

Section : A
Feuille : 000 A 06

Échelle d'origine : 1/1250
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 21/06/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

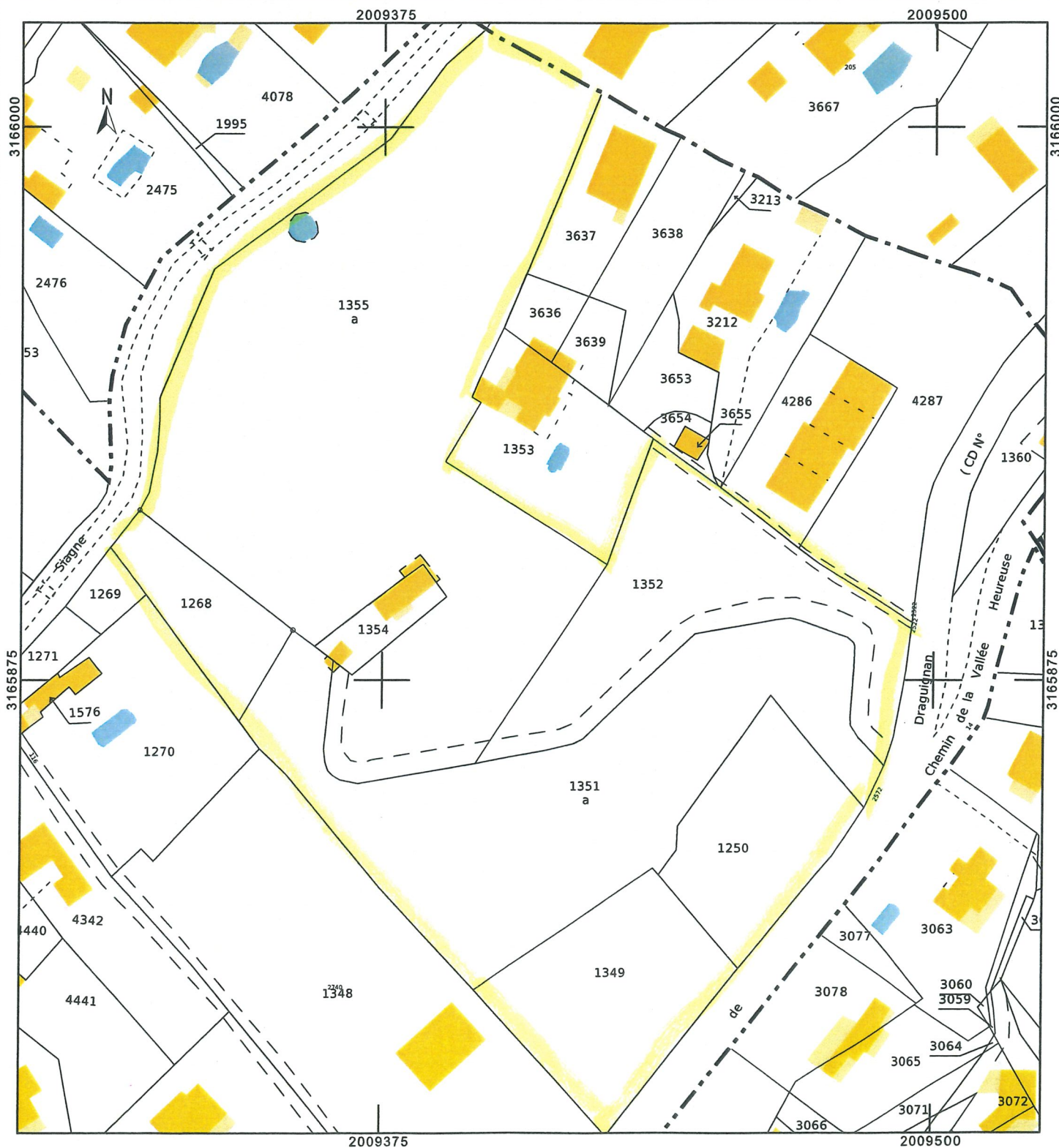
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

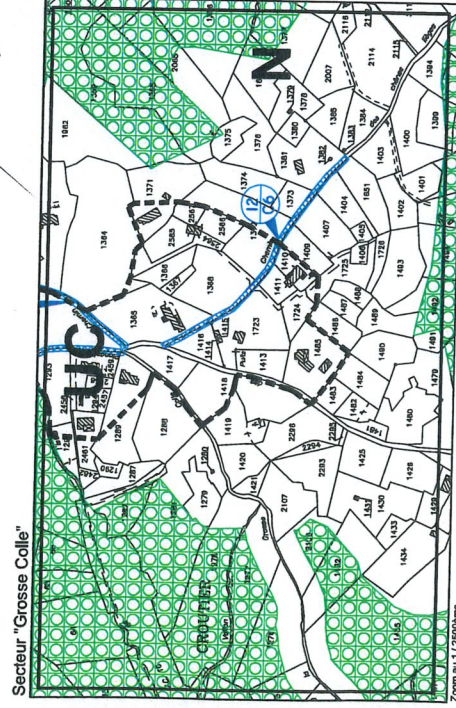
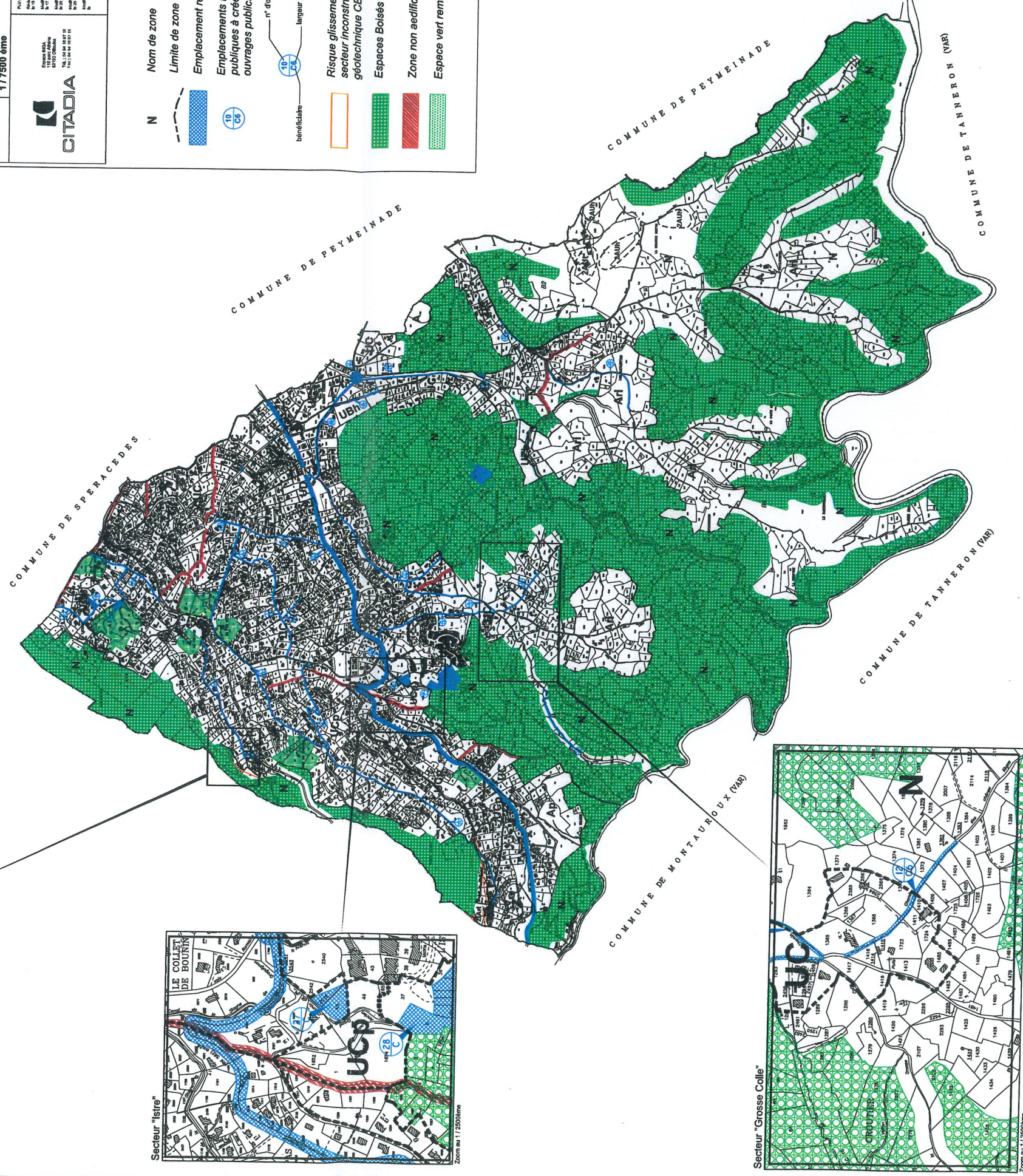
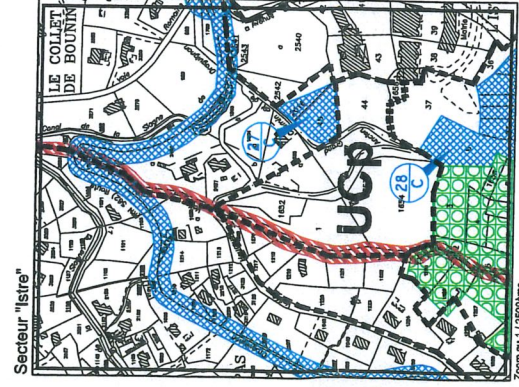
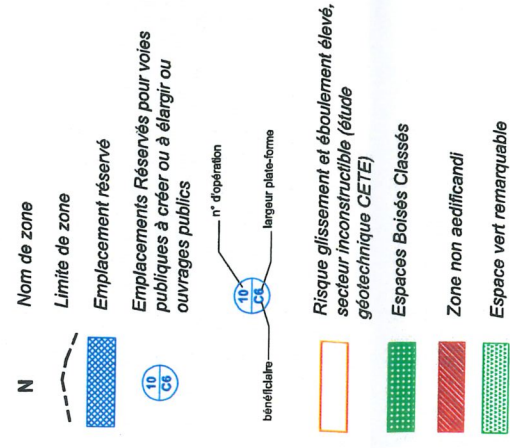
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
GRASSE
Centre des Finances Publiques 29
TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131
06131 GRASSE CEDEX
tél. 0493403601 -fax
cdif.grasse@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr









CONSOMMATION D'ESPACES

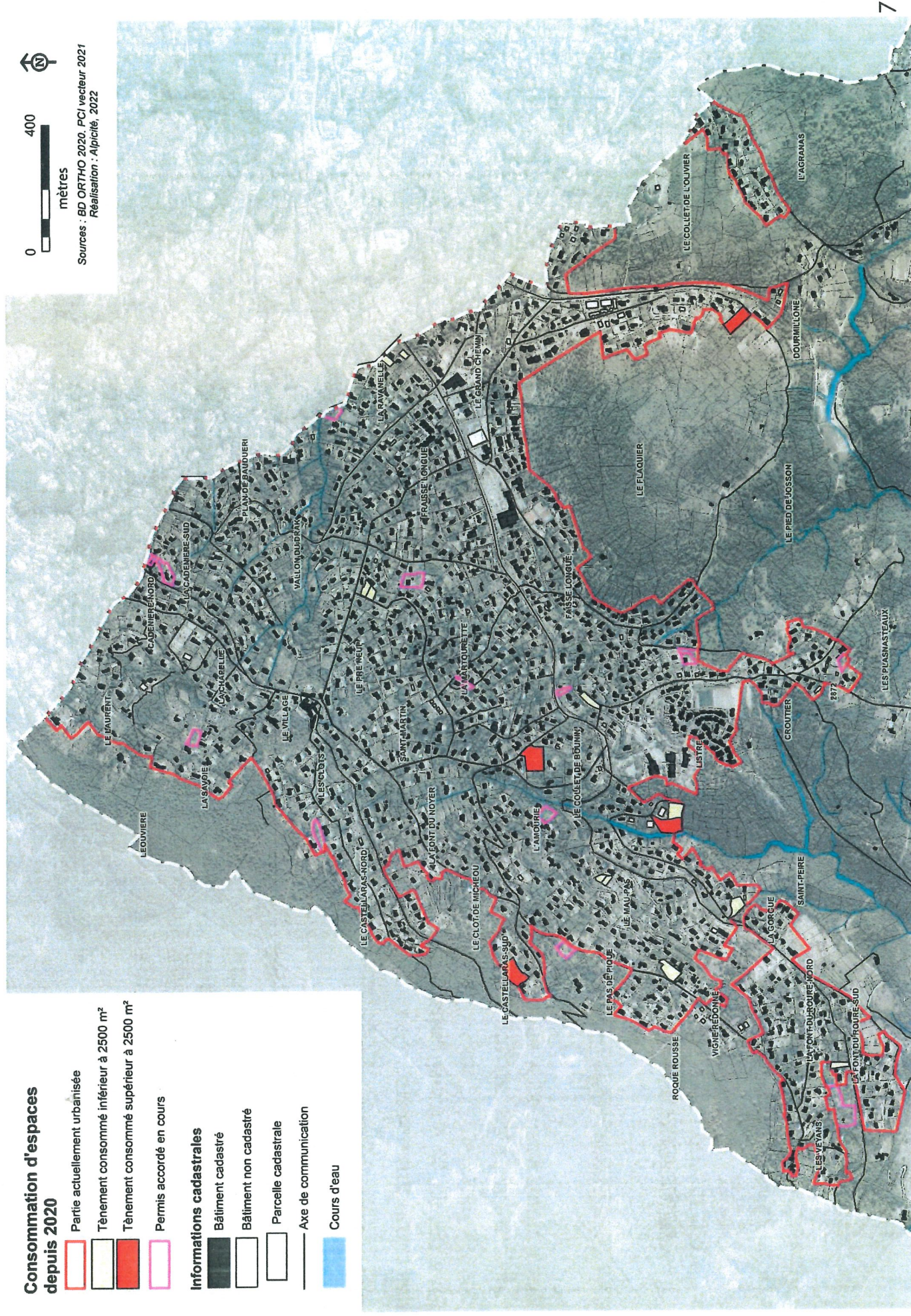
Consommation d'espaces depuis 2020

- ☐ Partie actuellement urbanisée
 - ☐ Tènement consommé inférieur à 2500 m²
 - ☒ Tènement consommé supérieur à 2500 m²
 - ☐ Permis accordé en cours

Informations cadastrales

-  Bâtiment cadastré
 Bâtiment non cadastré
 Parcelle cadastrale
 _____ Axe de communication
 Cours d'eau

Cours d'eau



LE TIGNET – PLAN LOCAL D'URBANISME

REUNION PUBLIQUE N°4

- HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE
- PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU DIAGNOSTIC
- PRÉSENTATION DU PADD
- PRÉSENTATION DU PROJET DE ZONAGE

23 JUN 2022



LETIGNET

Avenue de l'Hôtel de Ville
06530 Le Tignet
Tel : 04 93 66 66 66

Alplicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

