

**De:** helena sapira <helenasapira@yahoo.fr>  
**Envoyé:** vendredi 21 avril 2023 16:42  
**À:** enquetepubliqueplu@letignet.fr  
**Objet:** dossier Silvestri  
**Pièces jointes:** Com Enq Silvestri 21avril23.pdf

Madame le Commissaire enquêteur,

A la suite de notre rendez-vous de ce matin dans le dossier Silvestri, 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

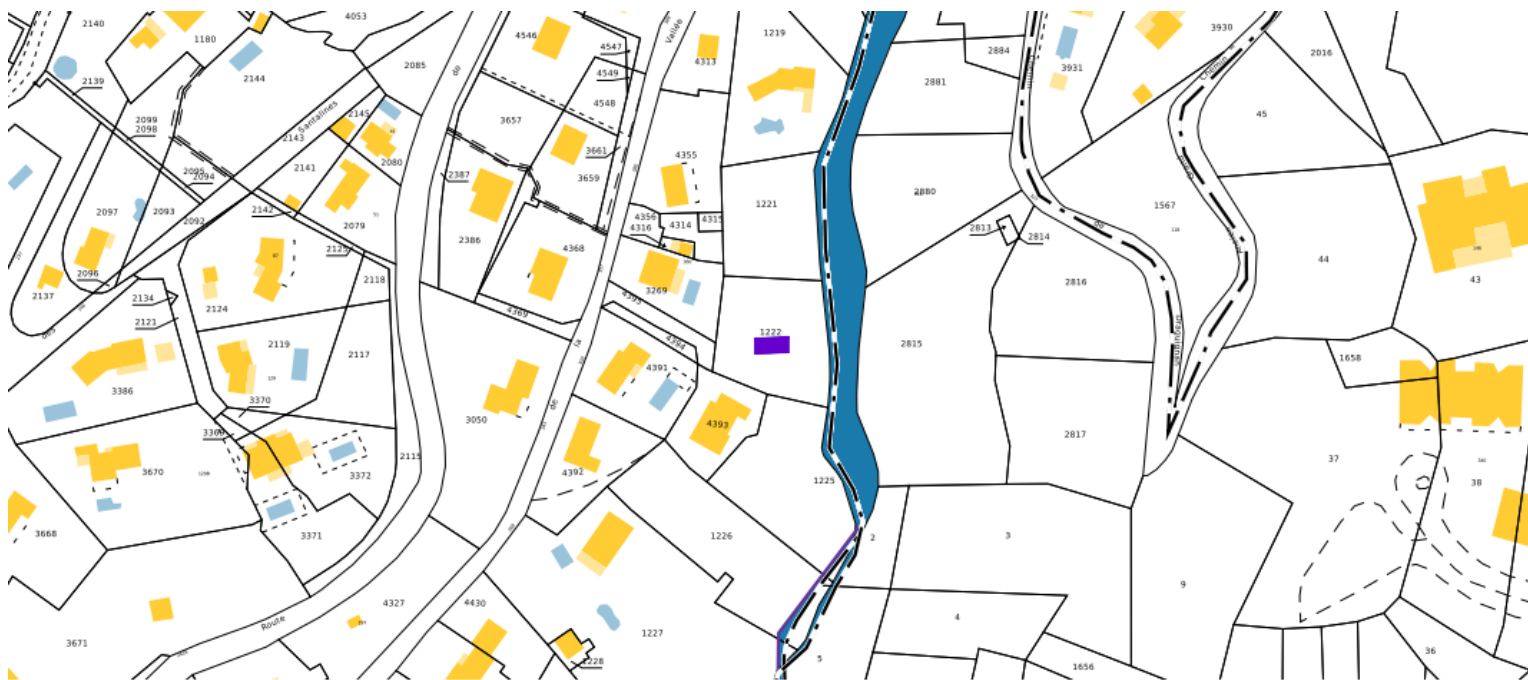
Dépôt + mail : [enquetepubliqueplu@letignet.fr](mailto:enquetepubliqueplu@letignet.fr)

**Propriété SILVESTRI** : Cadastree Section A n°1222

Madame le Commissaire-enquêteur,

Je suis saisie de la défense de Monsieur Achille Silvestri, propriétaire d'un terrain cadastré Section A n°1222 situé au lieudit Le Maupas, 173 Chemin des Planastreux sur la Commune du Tignet (06530).

La contenance de cette parcelle est de 1 363 m².



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

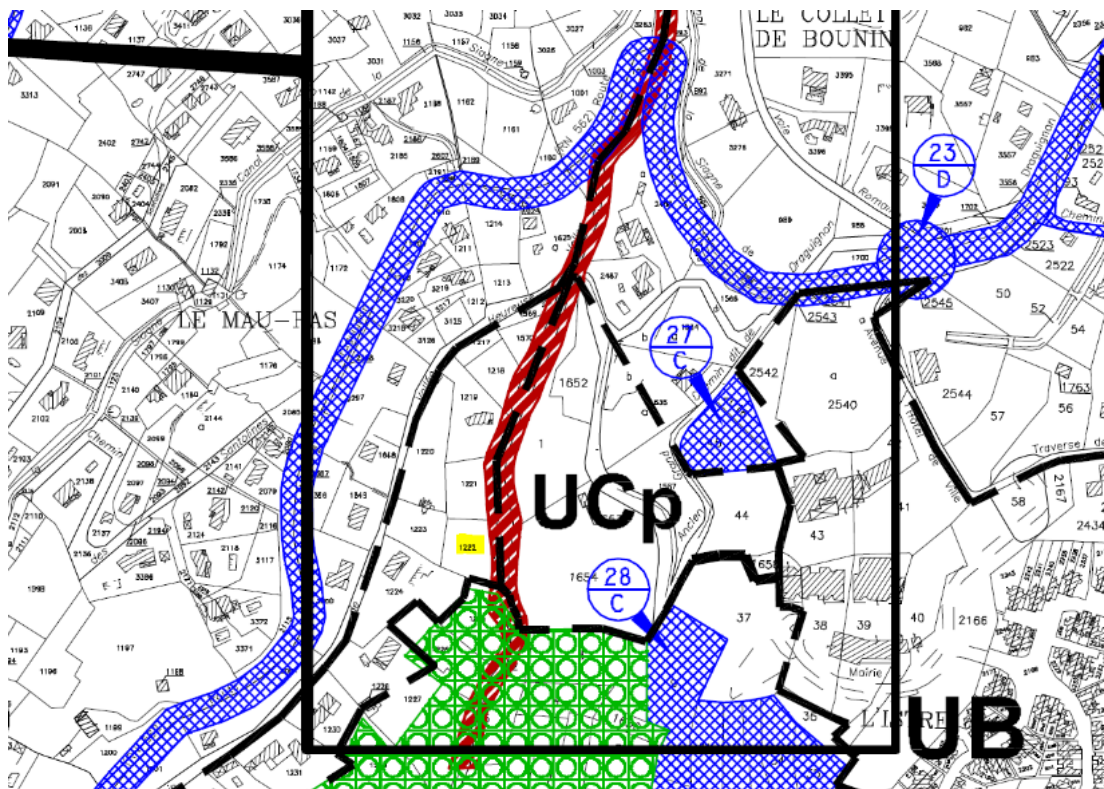
Tel : 33 (0) 965 251 176 – Fax : 33 (0) 493 945 914

Mail : [helenasapira@yahoo.fr](mailto:helenasapira@yahoo.fr)

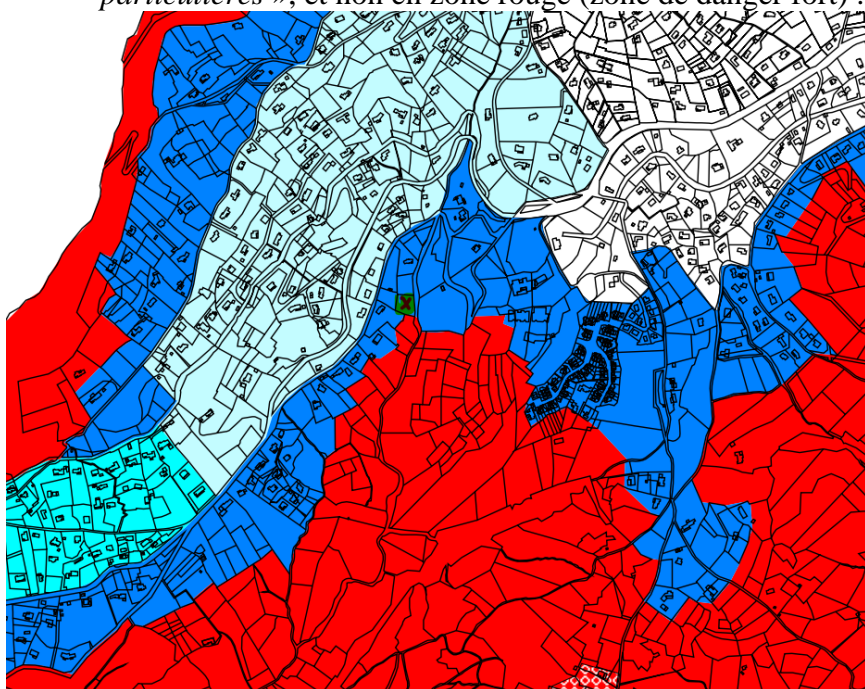
Case Palais N° G 323

Ce terrain a fait l'objet d'un Certificat d'urbanisme opérationnel positif avec réserve le 23/05/2022 (PJ 1). Selon ce dernier, le projet, qui consiste en la construction d'une villa avec garage et piscine est réalisable sous condition.

Le terrain (en jaune ci-dessous) est actuellement classé en zone UCp du PLU en vigueur (PLU approuvé le 26/01/2007 modifié en dernier lieu le 5/11/2018) :



Dans le Plan de Prévention du Risque Incendies de forêts du Tignet approuvé le 4/06/2007, le terrain du requérant est classé en zone Bla « zone de danger modéré à prescriptions particulières », et non en zone rouge (zone de danger fort) :



Le terrain est donc classé en zone constructible, les dispositions règlementaires traduisant néanmoins l'objectif constant de garantir la protection paysagère.

Ce terrain a également déjà fait l'objet **d'une décision préfectorale portant autorisation de défrichement du 15/11/2022 (PJ 2 et 3)**, qui a été mise en œuvre, le terrain étant à ce jour défriché.

Le préfet des Alpes-Maritimes  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le Livre III – Titre IV du code forestier,

Vu La demande enregistrée sous le n°140.022.156  
Déposée par : Monsieur Achille SILVESTRI  
Complète le : 10/11/2022  
Références cadastrales : Le Tignet A 1222,  
Pour une superficie à défricher de : 0,1363 ha,  
Objet : Construction individuelle,

Vu la situation du terrain en Espace paysager sensible au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement ;

Vu la situation du terrain en site à proximité du cours d'eau « La Font du Roure » ;

Vu le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt de la commune de Le Tignet en vigueur depuis le 04/06/2007 classant le terrain en zone Bleue B1a ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction que la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination des sols n'est nécessaire pour aucun des motifs mentionnés à l'article L341-5 du Code Forestier ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

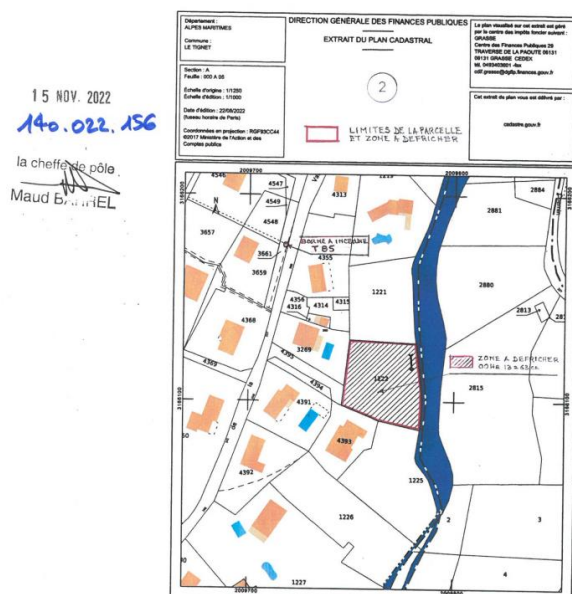
## DÉCIDE

### Article 1er – Autorisation :

**Est autorisé le défrichement sollicité effectivement boisé, soit 0,1363 ha.**

La présente décision doit être accompagnée du plan de délimitation visé par le directeur départemental des territoires et de la mer ou son représentant.

La durée de validité de l'autorisation est de 5 ans à compter de sa délivrance.





La parcelle cadastrée A n°1222 est à ce jour entourée de parcelles déjà bâties, comme cela résulte du constat d'huissier produit en annexe (PJ 4).





Ce classement ne correspond pas à ce qui avait été indiqué dans le certificat d'urbanisme opérationnel positif avec réserve délivré le 23/05/2022(**PJ 1**), selon lequel « **le terrain sera situé en zone UP du Plan Local d'Urbanisme révisé à venir (...)** ».

**1- Le requérant conteste en premier lieu la limite entre les zones N et Up au droit de son terrain :**

La parcelle A n°1222 est située au sein d'une Partie Actuellement Urbanisée de la Commune (voir constat, **PJ 4**), à proximité immédiate de l'infrastructure routière structurante.

Un Certificat d'urbanisme opérationnel positif avec réserve a été délivré le 23/05/2022 (**PJ 1**).

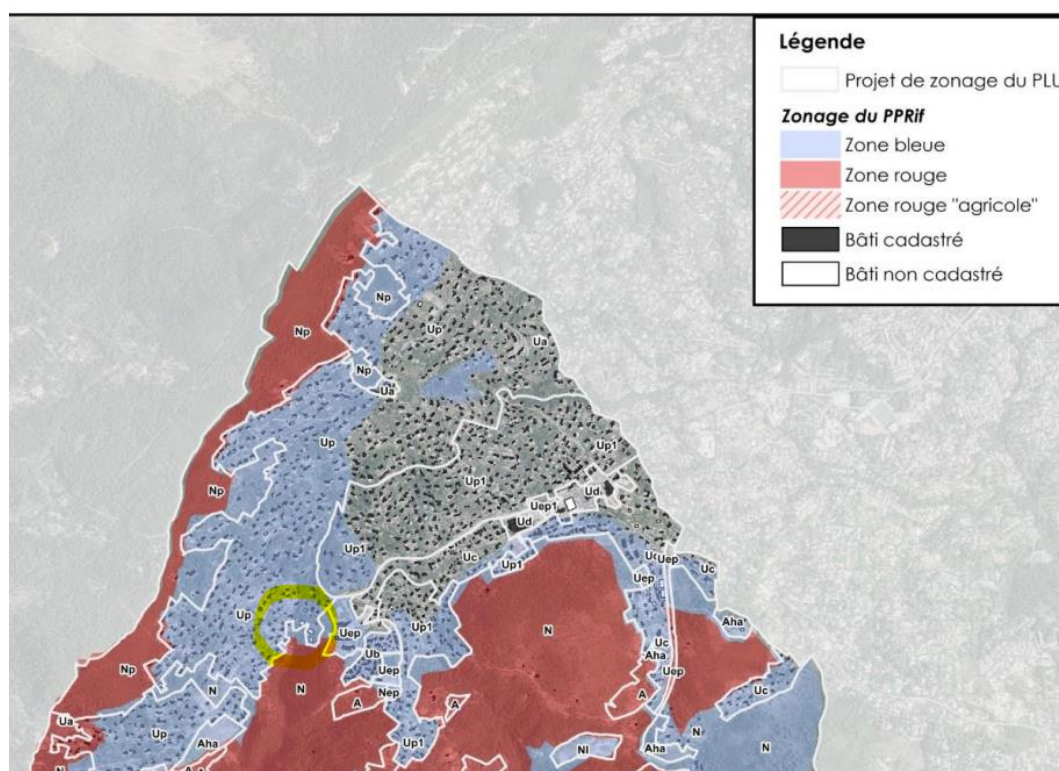
Cette parcelle a fait l'objet d'une autorisation préfectorales de défrichement très récente (15/11/2022, **PJ 2 et 3**), l'autorité compétente ayant considéré que la conservation des bois et massifs ou le maintien de la destination des sols n'étaient nécessaires « *pour aucun des motifs mentionnés à l'article L341-5 du Code Forestier* ».

En particulier, l'autorité préfectorale n'a pas refusé le défrichement sur le fondement du 8em de cet article, à savoir : « *...lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes : (...)*

« 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ; »

Elle n'est pas classée en zone rouge du PPRIf, mais en zone bleue, les autres parcelles environnantes également en zone bleu ayant été classées en zone Up du PLU (p. 612 du RP) :

**PPRif et zonage du projet de PLU**



La parcelle du requérant cadastrée Section A n°1222 se trouve en bordure du Chemin de la Vallée Heureuse, en zone urbanisée ;

Cette parcelle relève **du tissu bâti**. Elle est desservie par les différents réseaux

Voir ci-dessous la vue aérienne du terrain d'assiette du requérant, parcelle cadastrée A n°1222 en bordure de la route, dans un secteur bâti et urbanisé.

Sur cette photographie aérienne, la parcelle apparaît comme étant partiellement boisée, mais elle a fait l'objet depuis d'une autorisation de défrichement du 15/11/2022 **fondée sur le défaut de nécessité de conserver les bois ou massifs ou de maintenir la destination des sols (PJ 2 et 3)**, et le défrichement a été réalisé :

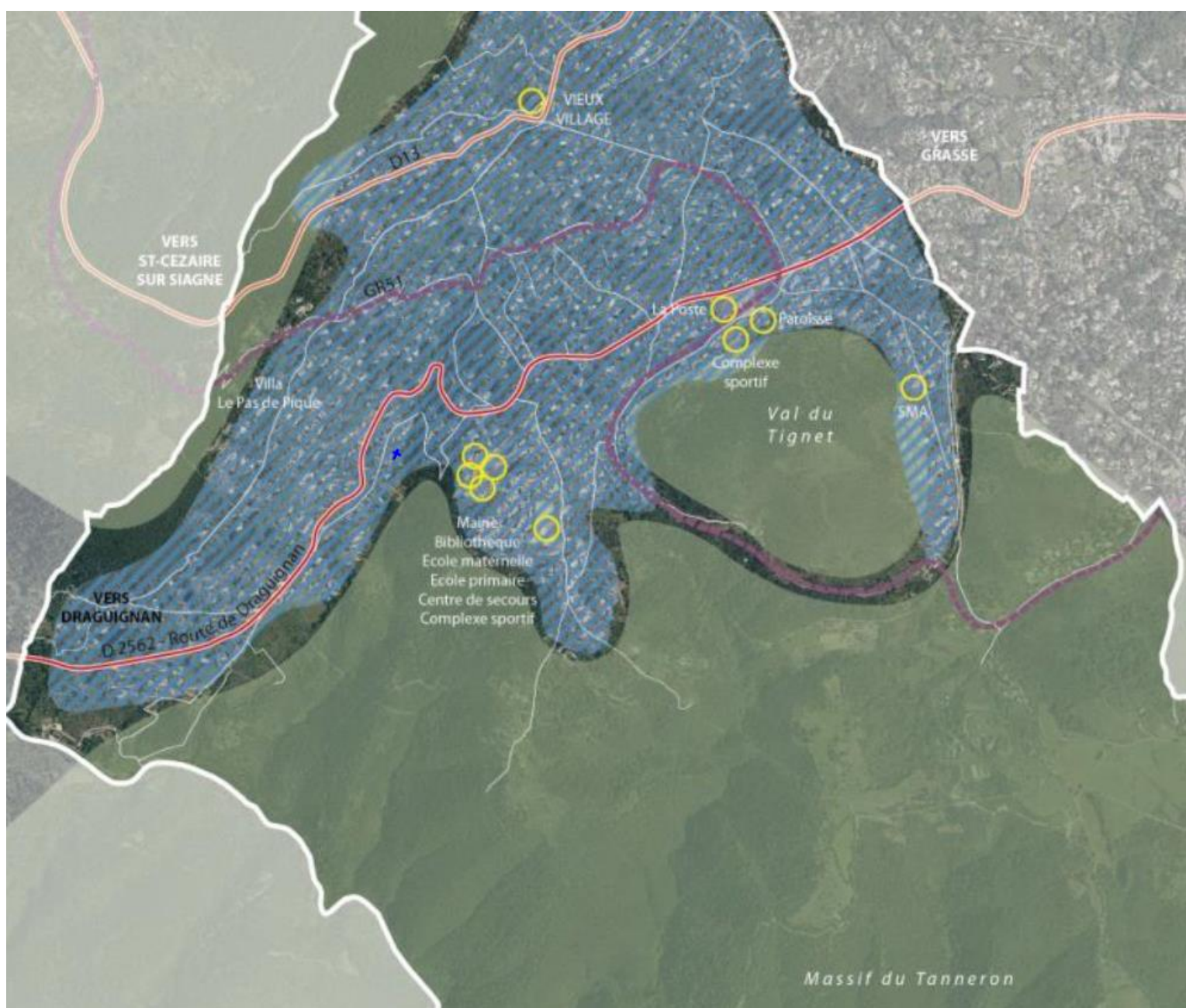




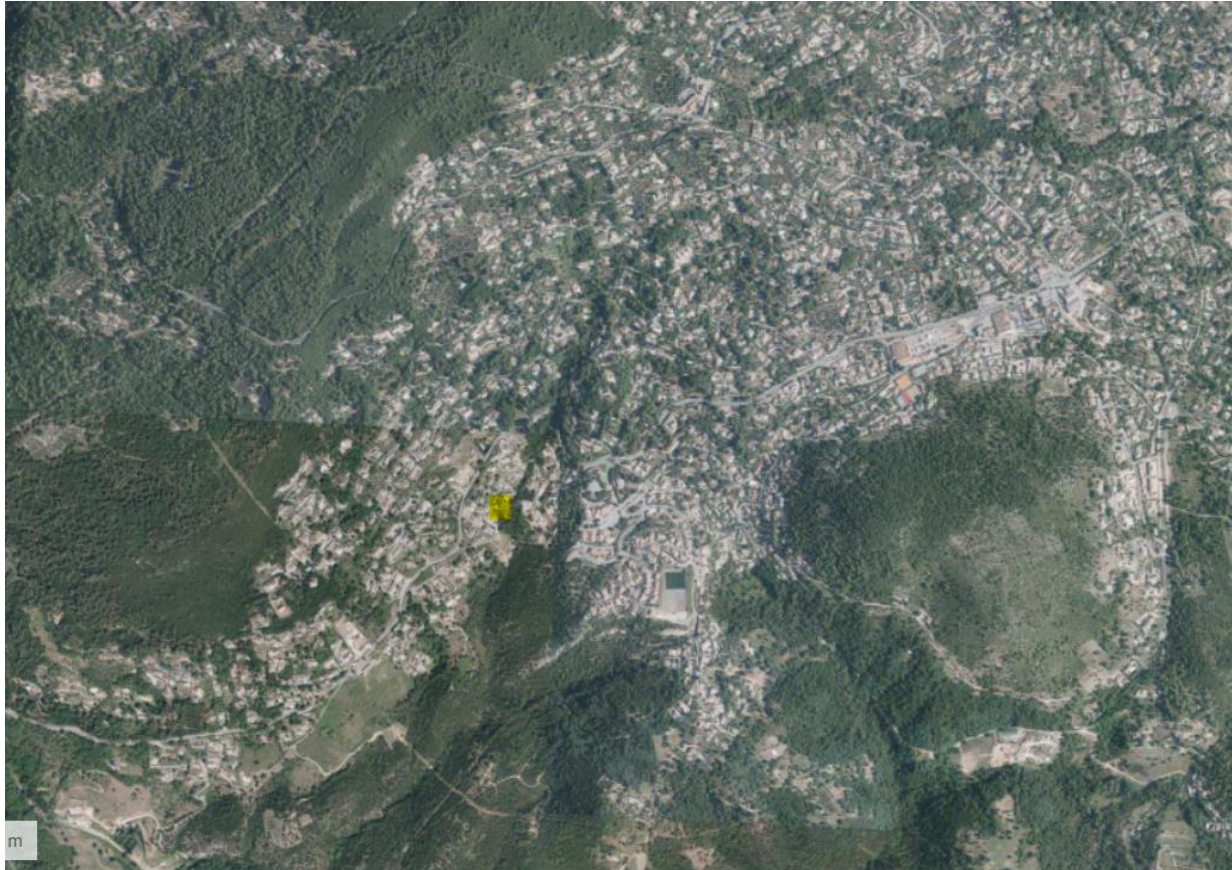
Il convient de se référer au « *Schéma de l'urbanisation du Tignet* » figuré en page 308 du Rapport de présentation ;

La parcelle du requérant est localisée (par une croix bleue) au sein de la « *tache urbaine* », et non dans l'espace naturel communal figuré en vert.

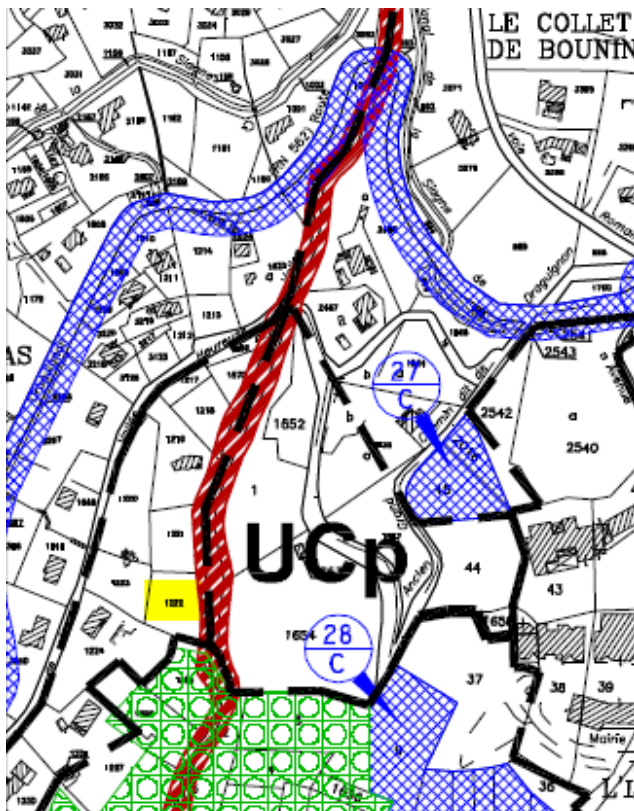
Cela correspond à la réalité physique objective visible sur les photographies aériennes, quand bien même toutes les constructions récentes et en cours n'y figurent pas encore.





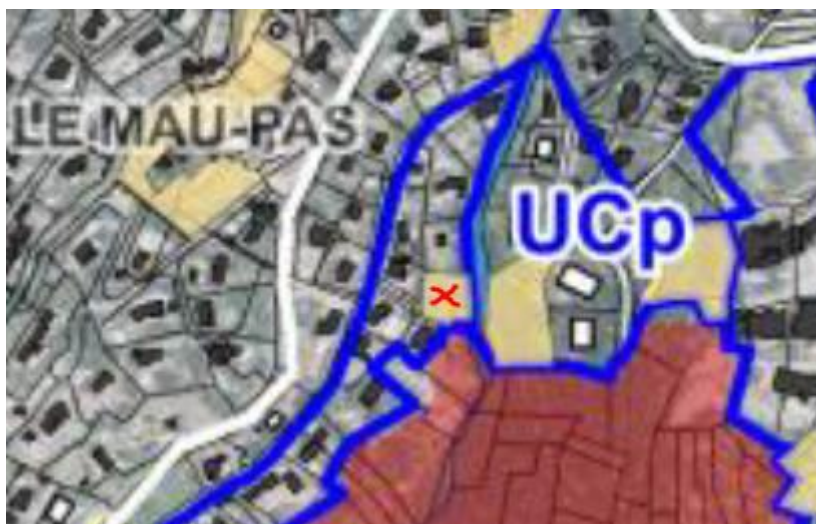


Cette enveloppe urbaine est d'ailleurs parfaitement cohérente avec le zonage du PLU actuellement en vigueur et opposable, qui classe la parcelle du requérant et les parcelles limitrophes en zone UCp du PLU (voir page 361 du Rapport de présentation) :

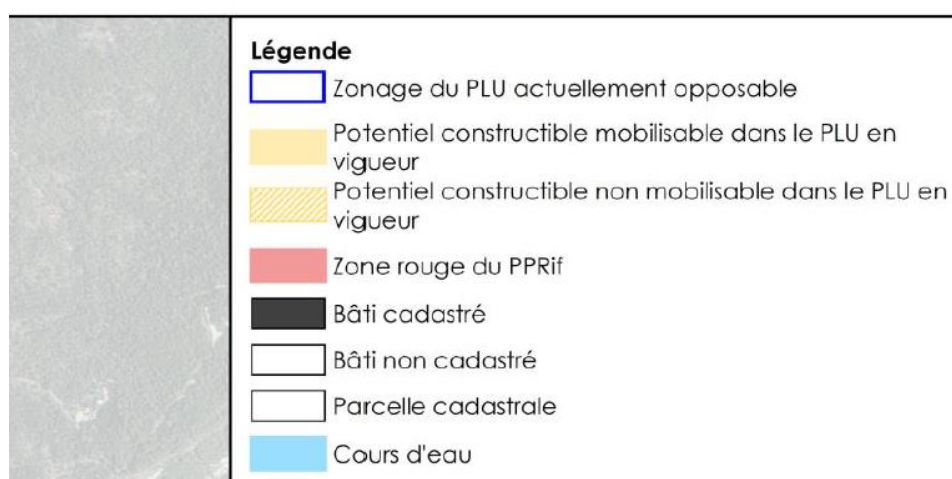




La carte figurant en page 364 du Rapport de Présentation « **Potentiel mobilisable du PLU en vigueur** » identifie expressément la parcelle du requérant cadastrée A n°1222 dans le « **potentiel constructible mobilisable dans le PLU en vigueur** »,



**Potentiel mobilisable du PLU en vigueur**



Or, le Rapport de présentation développe comme enjeux de « *s'appuyer sur le potentiel de densification pour contenir le développement de la commune* ».

En particulier, l'enjeu numéro trois développé en page 416 :

- ⑦ Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et des constructions en conservant les différents espaces paysagers, architecturaux et naturels distincts : mise en valeur et conservation des espaces ouverts et agricoles, des boisements denses, des coteaux urbanisés, des restanques et oliveraies, des éléments bâtis d'intérêt, intégration de l'urbanisation diffuse dans un paysage semi-boisé et naturel.
- ⑦ Eviter de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers en utilisant le potentiel de densification.

0601400000A3666

0601400000A3657

0601400000A3661

0601400000A3659

0601400000A4355

0601400000A4378

0601400000A4314

0601400000A4356

0601400000A4368

0601400000A3369

0601400000A3364

0601400000A1224

0601400000A1223

0601400000A1225

0601400000A1226

0601400000A0002

0601400000B0001

0601400000B2615





Même si une partie de la parcelle se rattache à un large espace de « réservoirs forestiers », cela ne signifie nullement que cette petite parcelle de 1 363 m<sup>2</sup> devait nécessairement être classée en zone N :

- En premier lieu, l'ensemble de la parcelle n'est pas rattaché à ce « réservoir forestier », mais seulement une partie ;
- En second lieu, l'autorisation de défrichement déjà délivrée depuis le 15/11/2022 doit nécessairement être prise en compte (**PJ 2 et 3**) ;
- Enfin, la limite du réservoir doit être « affinée » à l'échelle du PLU, selon le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT'Ouest (voir l'Orientation 7A1 « *Assurer la protection des réservoirs écologiques naturels* » **PJ 5**) ;

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT'Ouest précise bien les **orientations à respecter** pour ces zones de biodiversité **mais n'interdit aucunement le rattachement à la zone Up** :

Sur la cartographie, les réservoirs naturels se distinguent en deux sous-catégories : les réservoirs naturels Forestiers et les réservoirs naturels ouverts.

Les orientations pour assurer le maintien de ces réservoirs sont donc :

- Affiner à l'échelle du PLU les réservoirs de biodiversité proposés dans le cadre du SCoT
- Préserver durablement la pérennité des milieux en interdisant toute nouvelle urbanisation sur les réservoirs de biodiversité naturels identifiés (classement en zone N ou A dans les PLU).
- Permettre l'extension des constructions existantes si elle est limitée et qu'il est démontré qu'elle n'entraîne pas d'incidences significatives affectant l'intérêt des sites.

**Il convient donc d'affiner le classement et de classer cette parcelle A n°1222 en zone Up, comme indiqué dans Certificat d'urbanisme opérationnel positif avec réserve le 23/05/2022 (PJ 1).**

Notons d'ailleurs :

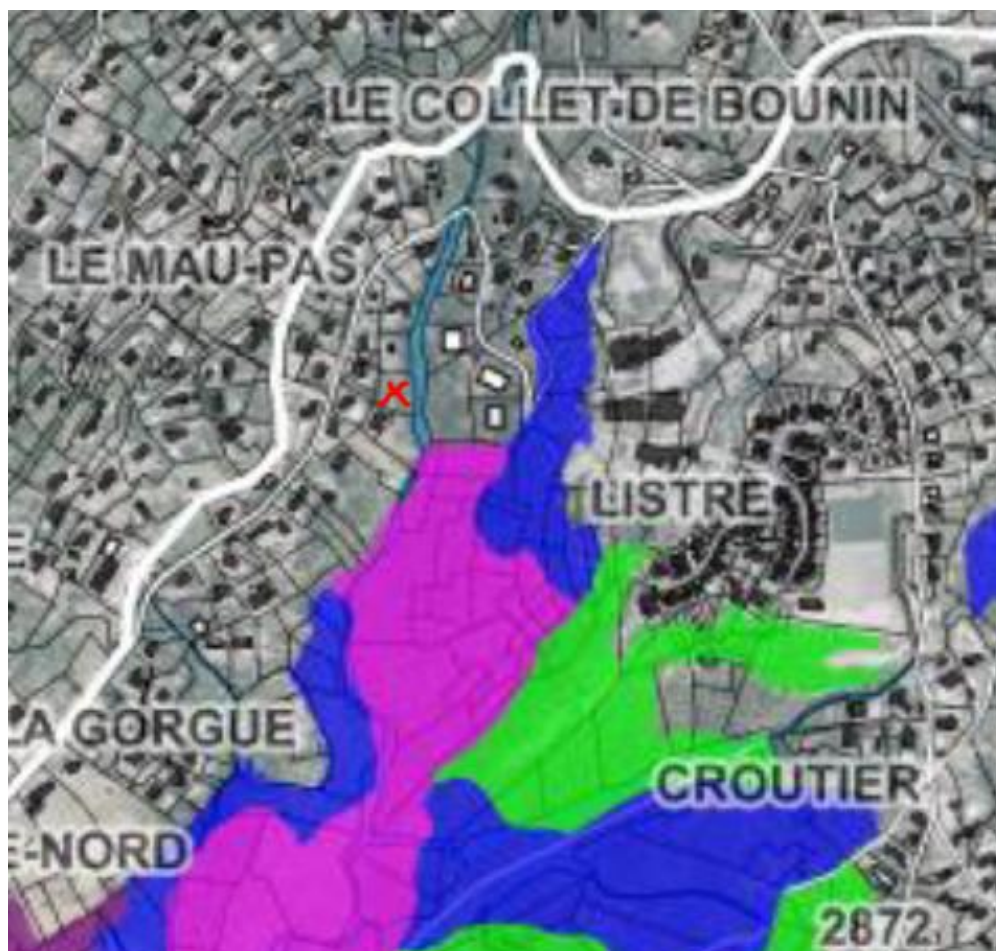
En page 248 du Rapport de présentation du PLU figure la carte des formations végétales.

**Le terrain des requérant est en zone grise, non identifié comme relevant des 10 formations végétales :**

### Formations végétales

#### Légende

	Forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus		Forêt fermée d'un autre feuillu pur
	Forêt fermée à mélange de feuillus		Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
	Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères		Forêt ouverte de conifères purs
	Forêt fermée de chênes sempervirents purs		Forêt ouverte de feuillus purs
	Forêt fermée de pin d'Alep pur		Lande





**C'est dans ce cadre et pour ces raisons que l'autorisation de défrichement a été accordée par les services de la préfecture.**

Notons que la parcelle n'est pas identifiée dans la carte de « *Grille de sensibilité des espaces naturels* » figurant en page 358 du Rapport de Présentation en tant qu'entité de trame verte supérieure ou inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>.

La projection de la zone de biodiversité sur la totalité de la parcelle A n° 1222 comme motif de rattachement de celle-ci à la zone N est donc contestable, et préjudiciable.

Il est demandé la modification de limite de zone au droit de la parcelle A n°1222 et son rattachement à la zone Up plutôt qu'à la zone N.

## **2- 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 m<sup>2</sup>** (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.

**- 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:

<b>2</b>	<b>LES ORIENTATIONS ET PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT.....</b>	<b>32</b>
<b>A</b>	<b>SOUTENIR UNE DYNAMIQUE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS.....</b>	<b>34</b>
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 prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

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

Pièce jointe :

- 1- Certificat d'urbanisme opérationnel positif avec réserve le 23/05/2022 ;
- 2- Autorisation de défrichement du 15/11/2022 ;
- 3- Plan de défrichement annexé à l'autorisation ;
- 4- PV de constat d'huissier ;
- 5- Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT'Ouest : Orientation 7A1 « Assurer la protection des réservoirs écologiques naturels » ;