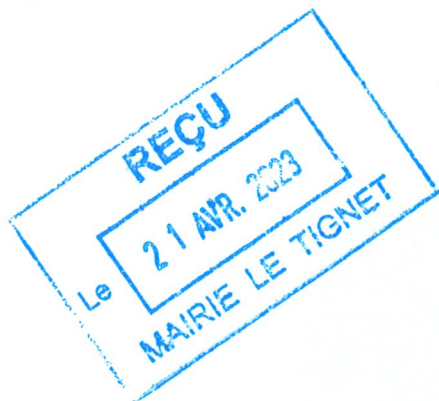


Helena SAPIRA

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 20 avril 2023

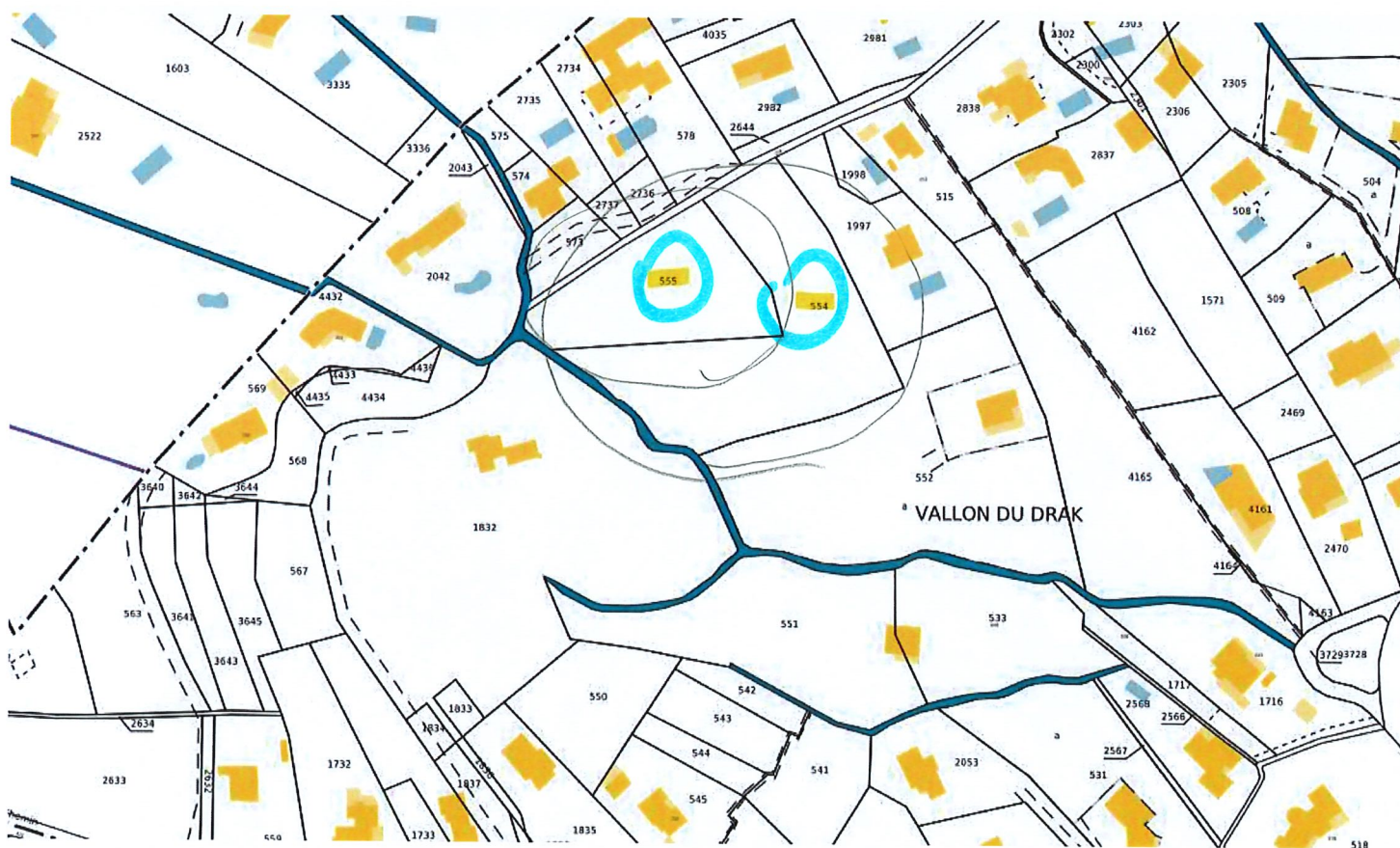
Dépôt + mail : enquetepubliqueplu@letignet.fr

Propriété GILLET : Cadastree Section A n°554 et 555

Madame le Commissaire-enquêteur,

Je suis saisie de la défense de Monsieur Jean-Paul GILLET, demeurant 135 chemin du gros chêne au Tignet. Il est propriétaire avec ses deux filles d'un terrain cadastré Section A n°554 et 555 situé 259 Chemin du Gros Chêne, sur la Commune du Tignet (06530).

La contenance cadastrale de ces deux parcelles est respectivement de 3 523 et 1 925 m².



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

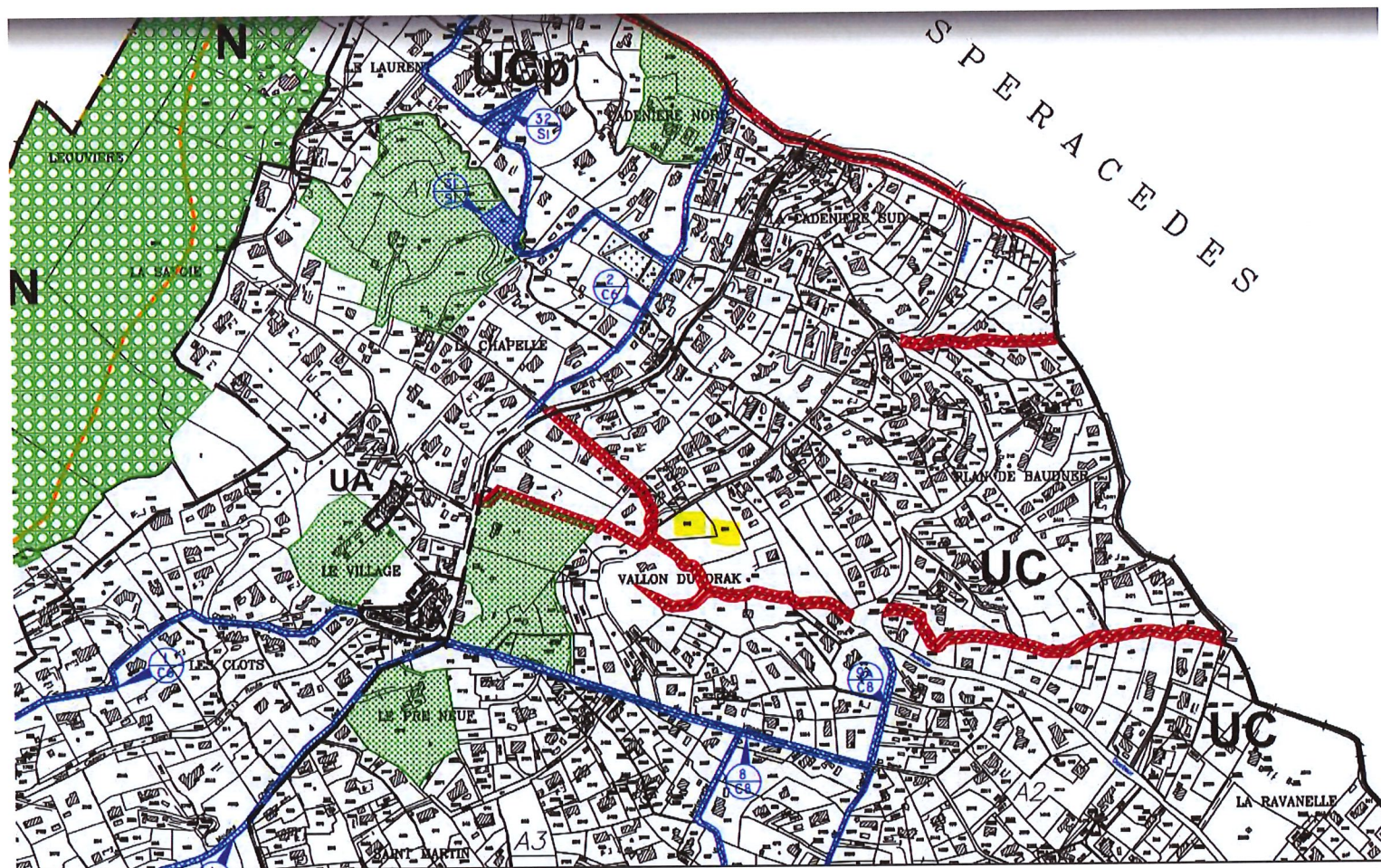
Tel : 33 (0) 965 251 176 – Fax : 33 (0) 493 945 914

Mail : helenasapira@yahoo.fr

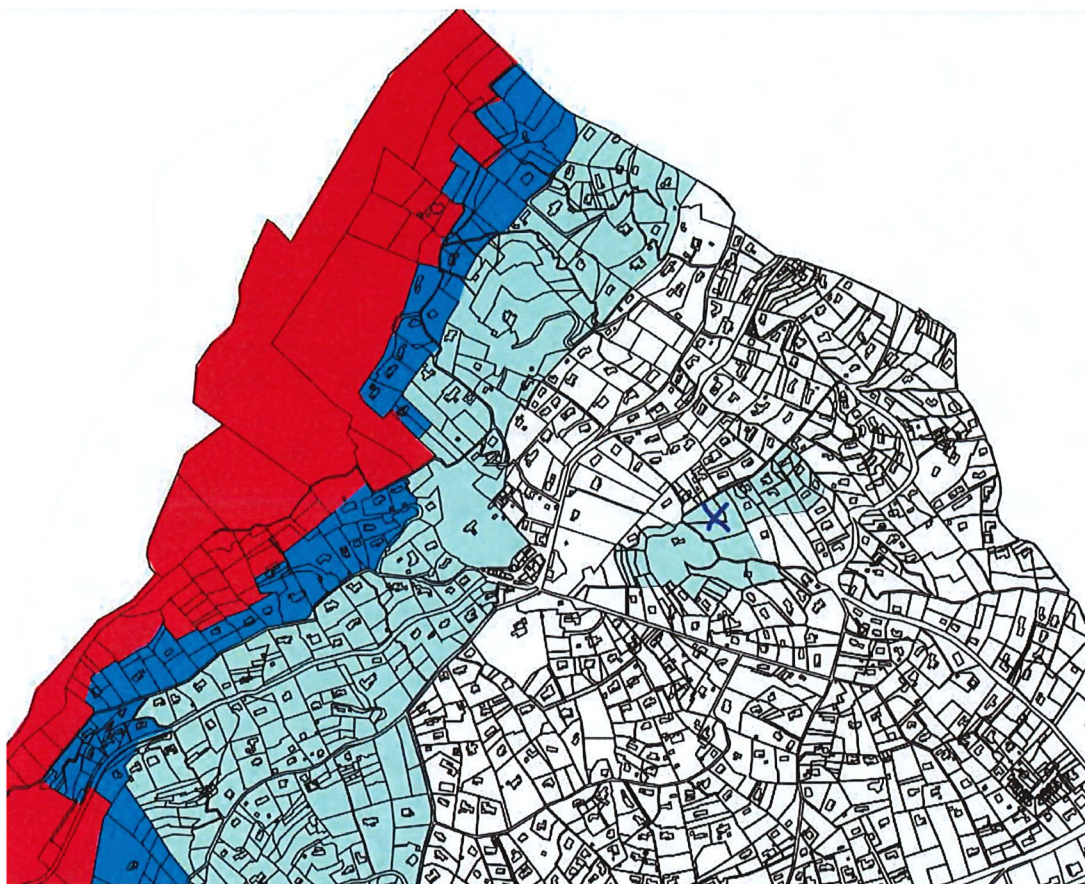
Case Palais N° G 323



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



Le terrain (en croix) est classé en zone B2 du PPRIF : Zone de danger faible



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 (...). ».

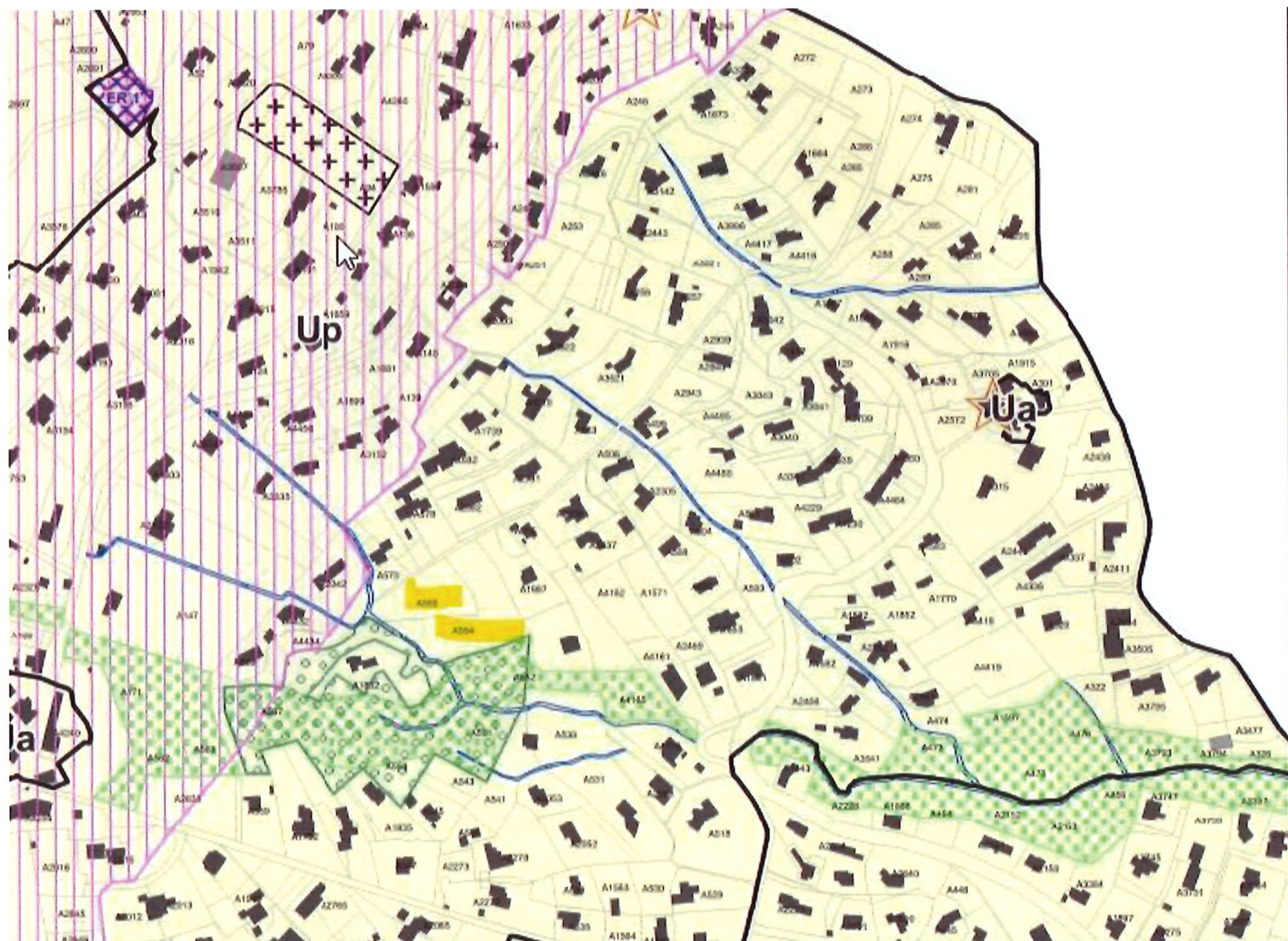
Selon le Rapport de Présentation du PLU actuel, approuvé le 26/01/2007 (pages 59 et 60) :

*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. »

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

Dans le projet de PLU révisé, les parcelles du requérant sont classées en zone Up :



1- Demande de reclassement en zone Uc :

On changeant du Règlement
de la zone Up - Pour construire
1 maison

Les requérants demandent le reclassement de leur terrain en zone UC du PLU pour les raisons suivantes :

Comme indiqué en page 343 et suivantes du Rapport de Présentation :

« La loi impose de densifier en priorité l'enveloppe urbaine avant d'envisager des extensions urbaines. La partie suivante s'attache donc à évaluer le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine. On distingue différents types de potentiels de densification :

➤ Les parcelles vierges non bâties et non aménagées situées dans l'enveloppe urbaine et pouvant être urbanisées : c'est le potentiel en « dents creuses » ;

➤ Les parcelles déjà bâties ;
(...)

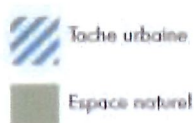
* Terrain déjà densifié par
l'eau, EDF et d'annuler à
70 m.

(Notons que c'est la superficie globale de ces deux parcelles qui a été retenue, et non une évaluation « à la parcelle », selon la méthodologie indiquée. Les superficies respectives des parcelles cadastrées Section A n°554 et 555 sont de 3 523 et 1 925 m².)

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

Les parcelles du requérant sont **localisées 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.



Les dispositions législatives imposent depuis la loi SRU **de densifier les secteurs déjà urbanisés et desservis par les différents réseaux**, afin d'éviter l'étalement urbain et la consommation de nouveaux espaces.

Les requérants sollicitent le reclassement de leurs parcelles en zone Uc du PLU, dès lors qu'elles s'inscrivent dans une zone d'urbanisation récente de densité modérée au caractère résidentiel dominant, ce qui correspond à la définition de la zone Uc dans le PLU.

Les parcelles des requérants devraient donc être intégrées à la zone constructible Uc du PLU, afin de leur attribuer des capacités de constructions correspondant au potentiel de densification des « dents creuses » identifiées selon le SCOT'Ouest.

2- 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.

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 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.

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.



