

2023



Le Tignet (Alpes-Maritimes)

Révision générale du PLU

MEMOIRE DE REPONSE AU PV DE SYNTHESE DE MADAME LE COMMISSAIRE ENQUETEUR



Table des matières

CHAPITRE .1 : Mémoire de réponse à l'avis de la MRAe, aux avis des personnes publiques associées (PPA) et des autorités spécifiques sur le projet de révision générale du PLU 5

1. Réponses à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)	5
2. Réponses à l'avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) 19	
3. Réponses à l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest	20
4. Réponses à l'avis de l'ÉTAT (Préfecture des Alpes-Maritimes)	48
5. Réponses à l'avis de la commune de Montauroux.....	98
6. réponses à l'Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	98
7. Réponses à l'avis de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.....	99
8. Réponses à l'avis du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.....	99
9. Réponses à l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Nice Côte d'Azur 100	
10. Réponses à l'avis de la Commune de Spéracèdes	101
11. Réponses à l'avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes	101
12. Réponses à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	114

CHAPITRE .2 : Mémoire de réponse aux observations formulées lors de l'enquête publique 117

1. La demande de constructibilité des terrains	117
2. L'assouplissement des règles de constructibilité de la zone Up	144
3. Le devenir de la zone Apié de Jossen.....	146
4. La rédaction du règlement.....	149
5. Les limites de zones sur le plan.....	154
6. Sur le plan de zonage.....	155
7. La préservation du paysage	157
8. Les économies d'énergie	160
9. La constructibilité de certains terrains situés en zone U	161
10. La compatibilité du projet de PLU avec les documents-cadres.....	161
11. Des erreurs ou omissions relevées.....	168
12. Prolongation de l'enquête.....	169
13. Synthèse des observations du commissaire enquêteur	169

CHAPITRE .1 : MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE, AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DES AUTORITES SPECIFIQUES SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU

L'avis de la MRAe a fait l'objet d'une réponse préalable à l'enquête publique, intégré au dossier d'enquête publique.

Comme précisé dans l'introduction de la note de réponse, elle constituait un document d'information, mais ne pouvait être considérée comme une décision finale de la commune puisqu'antérieure à l'enquête publique.

Les réponses définitives de la commune postérieurement à l'enquête sont fournies ci-dessous.

Elles apparaissent en rouge.

1. REPONSES A L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

La Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur a émis un avis en date du 8 mars 2023 sur le projet de PLU.

Les principales remarques sont restituées ci-après accompagnées, le cas échéant, d'une réponse.

En préambule, la commune tient à rappeler que conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme :

« [...] Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. [...] »

et à l'article L 122-6 du code de l'environnement qui précise cette notion de proportionnalité de l'évaluation environnementale :

« [...] Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur ».

À cet égard, Il est rappelé que la commune est intégrée dans un SCoT soumis à évaluation environnementale approuvé le 20 mai 2021.

SYNTHÈSE

La commune du Tignet, située dans le département des Alpes-Maritimes, compte une population de 3 066 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 1 130 ha. Elle est comprise dans le périmètre du SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes.

Le PLU révisé retient un taux moyen de croissance démographique de 0,18 % par an sur la période 2022-2031. Il prévoit, à l'horizon de 2031, d'accueillir 50 habitants supplémentaires, induisant la production de 40 à 45 logements.

Dans un contexte de tensions importantes observées sur les ressources de la Siagne amont, le rapport ne justifie pas l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins futurs du secteur du Moyen Pays en 2031, en particulier en période estivale. Il ne prévoit pas de mesures pour favoriser les économies d'eau.

La MRAe regrette l'absence d'explicitation du potentiel de densification et de mutation retenu mais souligne positivement la volonté de réduction du rythme de la consommation d'espace inscrite dans le projet de PLU.

Les incidences notables probables des choix retenus pour le règlement écrit et graphique des zones Ag ou Ap sur le domaine de Grangeneuve n'ont pas été évaluées. Ces choix contrarient la mise en œuvre des orientations du SCoT.

Par ailleurs, le dossier ne justifie pas que le projet de PLU favorise l'usage des transports collectifs.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

L'ensemble de ces remarques est repris dans les pages suivantes de l'avis de manière plus détaillée. Les éléments de réponse sont donc apportés par la suite.

[...]

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la bonne adéquation entre l'urbanisation d'une part, la disponibilité et la qualité de la ressource en eau, ainsi que les modalités d'assainissement, d'autre part.
- la gestion économe de l'espace communal en termes de limitation de l'étalement urbain et le développement de l'espace agricole ;
- la préservation des milieux naturels et des paysages, la lutte contre la pollution lumineuse et le maintien des trames noires ;
- la prise en compte des sols pollués ;
- la prévention des risques naturels.

Ces enjeux recoupent globalement ceux identifiés par le PLU pages 415 et 416 du rapport de présentation.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

La double analyse de la consommation d'espace est peu compréhensible pour le public et mérite d'être mieux présentée et détaillée (cf. chapitre 2.2).

Le rapport indique par ailleurs que *« des réflexions sont en cours sur le prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne par l'Ouest d'Auribeau-sur-Siagne et le passage au sud de Peymeinade et du Tignet (intégré au SCoT), ce qui permettrait de répondre partiellement à la problématique de circulation »*.

La MRAe observe cependant que le document d'orientations et d'objectifs du SCoT précise (p 80) *« dans l'attente de sa prise en compte par son autorité compétente et de l'engagement de sa démarche d'évaluation environnementale de projet, le SCoT Ouest acte un fuseau d'études non précis reflétant l'intention de prolongement sans en connaître le positionnement, mais au sein duquel il s'assure de la cohérence des documents d'urbanisme avec la programmation à plus longue échéance de cet ouvrage »*.

La MRAe souligne qu'il n'y a pas à ce jour de projet arrêté et que des avis exprimés sur le projet de SCoT arrêté lors de la consultation des personnes publiques associées ont clairement indiqué que cette opération relevait du long terme, qu'elle était susceptible d'impacter plusieurs communes, que le maître d'ouvrage restait à déterminer, et surtout que des études de trafic démontraient qu'une grande liaison, partant de la basse vallée de la Siagne, ne répondrait que partiellement à la problématique de circulation et n'inciterait pas les usagers à un report modal. Cela irait à l'encontre de l'objectif du plan de déplacements urbains qui est la réduction du trafic automobile et le développement des moyens de déplacements alternatifs (transports en commun, marche à pied, vélo).

Concernant la double analyse de la consommation d'espace, il convient de noter qu'elle résulte d'une contrainte réglementaire qui nécessite d'évaluer sur ce point la compatibilité avec le SCoT'Ouest et avec la Loi Climat et Résilience, le PLU devant démontrer sa compatibilité avec ces deux cadres ainsi qu'avec l'évaluation de la consommation des 10 dernières années ...

Le résumé non technique, dont c'est le rôle, simplifie largement la présentation de ces parties, en tenant compte du fait que le rapport de présentation n'est pas destiné uniquement à être compréhensible du public, mais à constituer également un document technique utile en cas de contentieux. À cet égard, le résumé non technique doit être compris de tous.

Néanmoins, la commune reconnaît que ces parties gagneraient à être rendues plus claires, en présentant en premier lieu les données simplifiées puis le détail technique. Une évolution de rapport de présentation pourra être envisagée en ce sens.

Pour ce qui est de la liaison intercommunale de la Siagne, qui relève de la compétence du Conseil Départemental, ce projet est bien cité dans le PADD de la commune en compatibilité avec le SCoT. Le rapport mentionne ainsi une réflexion en cours inscrite au Scot approuvé : le PLU l'intègre donc en compatibilité. **Aucune évolution n'est donc envisagée sur ce point.**

1.4. Compatibilité avec le SCoT, le PDU, le PCET et cohérence avec le PADD

Le rapport de présentation analyse la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de l'Ouest des Alpes Maritimes, le plan de déplacements urbains de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, le plan climat énergie Ouest 06 et la cohérence du règlement avec les orientations du PADD.

La MRAe souligne que la justification du projet de PLU au regard du SCoT ou du PADD est insuffisante sur les points suivants : approvisionnement en eau potable (chapitre 2.1.1), préservation de la biodiversité et du paysage (chapitre 2.3.1).

Sur ces différents points, le PLU, avec un taux de croissance sur le territoire communal 2 fois inférieur à celui du SCoT, a justement intégré la préoccupation de l'approvisionnement en eau potable.

S'agissant de la préservation de la biodiversité et du paysage, le projet de PLU gèle à la construction 95 % de la zone urbanisée (elle-même déjà tracée de manière très stricte), et propose des règlements de zone A et N extrêmement contraignants, notamment au regard des dispositions du SCoT'Ouest sur ces espaces. Chaque disposition du SCoT'Ouest sur ces sujets est bien cochée afin de permettre des prescriptions particulièrement strictes.

Le règlement pourra en sus être rendu encore plus contraignant au regard des remarques de la CDPENAF et de la DDTM notamment (voir plus loin).

Il est en outre précisé qu'afin d'obtenir une efficace appropriation collective de la nécessité de préserver la biodiversité au sein de la population, la commune s'est positionnée dans l'appel à projet d'élaboration d'un atlas communal de la biodiversité auprès de l'Office Français de la Biodiversité avec le concours du Cen PACA. **Ceci pourra être ajouté au rapport de présentation.**

1.5. Indicateurs de suivi

Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan sont définis.

Cependant, les indicateurs ne sont pas assortis d'un état de référence, ni d'une valeur cible et le dispositif de renseignement et de pilotage n'est pas décrit⁹.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du plan afin de le rendre pleinement opérationnel (état de référence, valeur cible, organisation et gouvernance).

Ces éléments pourront être complétés en cohérence avec les suggestions de la MRAe.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Eau potable et assainissement

2.1.1. Eau potable

Le rapport indique qu'en 2020, le volume d'eau potable consommé au sein du secteur du Moyen Pays¹⁰ est de 2 425 196 m³, provenant principalement de la source de la Pare. Il souligne « *qu'en période de sécheresse, le territoire fait face à une diminution des volumes d'eau, notamment au niveau de la Siagne, obligeant ainsi la RECB à déroger aux droits d'eau sur la Siagne (ce qui permet ainsi à ce que l'eau puisse être prélevée sur la prise d'eau du Rousset)* ».

Le dossier mentionne que le besoin en eau supplémentaire lié à l'accueil de « 40 à 50 habitants à l'échéance du PLU » – estimé à 2 700 m³ par an – est largement inférieur aux prélèvements observés par an à l'échelle du Moyen Pays (« *presque 3 000 000 de m³ d'eaux brutes* »).

L'analyse n'évalue pas les besoins futurs en eau potable de la commune, au regard des projets de développement économique (renouvellement urbain à vocation tertiaire sur le Val du Tignet). Elle ne justifie pas, à l'aide de données chiffrées, que l'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins futurs du Tignet a pris en compte les besoins du secteur du Moyen Pays en 2031, en particulier en période estivale, dans un contexte de changement climatique.

La MRAe recommande de justifier que l'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et l'estimation des besoins au regard des prévisions démographiques et économiques du Tignet a pris en compte les besoins du secteur du Moyen Pays à l'horizon 2031, en particulier en période estivale, dans un contexte de changement climatique.

L'analyse de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et l'estimation des besoins est présentée à partir de la page 619 du rapport de présentation qui mentionne notamment que l'augmentation prévue de la population devrait générer une consommation d'eau supplémentaire de 0,01 % à l'échelle des prélèvements du Moyen-Pays.

Cette projection paraît ainsi correspondre au principe de l'évaluation environnementale sur la proportionnalité de l'analyse au regard des enjeux.

La révision générale du PLU vise ainsi à limiter de manière drastique le développement démographique sur le territoire, en rupture totale avec scénario actuel d'évolution au fil de l'eau.

En outre, il est intéressant de noter que sur cette augmentation de la population, 28 des 40 à 45 logements prévus à l'horizon 2031 sont déjà l'objet d'autorisations d'urbanisme antérieurement accordées, après les vérifications réglementaires prévues à l'instruction.

Par ailleurs, l'estimation de l'incidence des projets économiques demeure en l'état très aléatoire. Elle n'est donc pas citée conformément aux dispositions du code de l'environnement qui prévoient que l'évaluation environnementale doit présenter les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances

et des méthodes d'évaluation. Des entreprises sont déjà présentes sur le secteur considéré, essentiellement dans le domaine artisanal utilisant à priori peu d'eau.

En l'état des connaissances, la commune n'est pas en capacité d'estimer les besoins actuels de ces activités, ni les besoins des futures activités, dans l'hypothèse de renouvellements, sachant en outre que le code de l'urbanisme ne permet pas de limiter les types de commerces, de services afin de ne pas porter atteinte à la liberté d'entreprendre.

Quoiqu'il en soit, l'interrogation porte sur une zone très limitée, totalement marginale à l'échelle du Moyen Pays.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ces points.

Malgré l'augmentation tendancielle du nombre d'épisodes de sécheresse (la commune du Tignet a été placée en état de crise sécheresse par [arrêté préfectoral du 15 novembre 2022](#)), le rapport ne prévoit pas de mesures pour « favoriser les économies d'eau » (orientation 11B1 du SCoT).

Considérant les tensions importantes observées sur les ressources de la Siagne amont, la MRAe recommande de présenter les mesures prévues pour favoriser les économies d'eau.

L'orientation 11B1 concerne essentiellement le traitement et le pré-traitement des eaux usées, notamment dans de gros projets urbains. Le diagnostic pose donc les limites de telles solutions pour des projets de faible ampleur, comme ici.

Néanmoins, le règlement écrit pourrait être conforté concernant la suffisance de la ressource au moment des demandes d'autorisation d'urbanisme par le rappel qu'un permis ne peut pas être délivré en cas d'insuffisance.

2.1.2. Assainissement

2.1.2.1. Assainissement collectif

Le rapport indique que les eaux usées – récupérées via un réseau d'assainissement collectif séparatif – sont traitées par la station d'épuration (STEP) de Peymeinade¹¹ dont la capacité nominale est de 20 000 équivalents habitants (EH). Il précise que la Régie des Eaux du Canal Belletrud, gestionnaire, prévoit une extension de la capacité de la STEP, arrivée à saturation. Le projet de règlement du PLU « vise [...] à limiter les eaux claires parasites dans les dispositifs d'assainissement ».

Le dossier mentionne « [qu']au vu du faible nombre de constructions prévues, la charge à traiter par la STEP reste très limitée, notamment au regard de ce qu'elle traite aujourd'hui (effluents de 5

communes qui connaissent par ailleurs une bien plus importante croissance démographique que celle prévue dans le PLU du Tignet) ».

L'analyse ne justifie pas, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la capacité future de traitement des eaux usées de la station d'épuration et l'estimation des volumes d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de l'agglomération d'assainissement, en particulier en période de pointe ou en cas d'événements pluvieux exceptionnels.

La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre la capacité future de traitement des eaux usées de la station d'épuration et l'estimation des volumes d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de l'agglomération d'assainissement, en particulier en période de pointe ou en cas d'événements pluvieux exceptionnels.

Cette analyse est réalisée page 620 et précise que « [...] la capacité de la STEP est arrivée à saturation, ce qui nécessite son extension. Cela est bien prévu par la Régie des Eaux du Canal Belletrud en charge de l'assainissement (voir pour cela le diagnostic). »

Cette problématique est donc identifiée dans une perspective à horizon 2031.

Plus globalement, il importe de remarquer que l'analyse de cette problématique repose sur la proportionnalité prévue par la loi, le fait qu'un document de rang supérieur soumis à évaluation environnementale existe à une échelle totalement cohérente pour une STEP intercommunale, que nombre des permis sont déjà délivrés, que le projet de PLU prévoit une très nette amélioration de la situation par rapport au PLU actuel et une croissance nettement plus faible que le SCoT sur ce territoire ...

L'évaluation environnementale semble en effet parfaitement répondre aux principes de la loi au regard du dimensionnement du projet (l'alternative serait de faire porter au PLU du Tignet l'analyse de l'ensemble des projets des 5 communes, tout en prenant en compte leurs éventuelles révisions ce qui semble à la fois hors de proportion et non réalisable à l'échelle d'un PLU ...). **Aucune modification n'est donc envisagée sur ces points.**

2.1.2.2. Assainissement non collectif

La commune du Tignet est caractérisée par un grand nombre de systèmes d'assainissement autonome. « Les résultats [des] investigations montrent un taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif de 90,1 % sur le secteur du Moyen Pays ». Des études de sols réalisées en 2002 et 2005 ont montré des aptitudes à l'assainissement autonome très faibles à nulles sur une grande partie du territoire communal.

Le dossier mentionne que « sur les secteurs d'assainissement non collectif, le choix d'une zone Up / Up1 a été fait afin de limiter les capacités de constructions¹² ». Le règlement du PLU autorise l'assainissement autonome dans des secteurs de projets d'habitat (zones Uc, Up et Up1).

Le dossier n'analyse pas les incidences de l'augmentation potentielle des systèmes d'assainissement non collectifs sur la qualité des eaux superficielles et souterraines en zones Uc, Up et Up1, incluant le croisement du règlement graphique avec la carte d'aptitude à l'assainissement autonome.

La MRAe recommande d'étudier les incidences d'un assainissement non collectif sur la qualité des eaux superficielles et souterraines en zones Uc, Up et Up1.

Il apparaît inutile d'étudier ces incidences du fait de l'inconstructibilité prévue des zones Up et Up1, hors annexes et extensions très limitées. Il n'y a donc pas lieu de redouter de nouvelles créations de dispositifs autonomes : c'est un des postulats centraux de tout le projet de PLU.

Il pourrait éventuellement être précisé (page 621) : « Sur les secteurs d'assainissement non collectif, le choix d'une zone Up/Up1 a été notamment retenu fait afin d'empêcher toute nouvelle construction (hors extensions et annexes très limitées), et par conséquent tout nouveau dispositif ANC ».

La commune se trouve dans l'impossibilité de gérer les permis déjà délivrés, et ne peut disposer d'une méthode raisonnable à l'échelle d'un PLU pour évaluer l'impact de 10 à 20 dispositifs ANC sur les eaux superficielles et souterraines. En outre, ces dispositifs doivent légalement être aux normes et font l'objet d'expertises très précises à la diligence du SPANC.

Dans ces conditions, il est douteux de présumer d'un impact supérieur aux eaux rejetées par une STEP.

Enfin, en zone Uc, toutes les futures constructions sont raccordées au réseau collectif, sauf une située sur un terrain à l'Agranas. Cette situation ne semble pas nécessiter une analyse dédiée.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ces points.

2.2. Besoins fonciers et la gestion économe de l'espace

2.2.1. Consommation d'espace des 10 dernières années

Selon le rapport, la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021 est de 13,84 ha dont 5 ha environ en extension de l'enveloppe urbaine, se répartissant en 10,46 ha d'espaces naturels et 3,38 ha d'espaces forestiers. La consommation est liée principalement à la construction de maisons individuelles sur une superficie de 11,62 ha (84 % de la consommation totale).

Ces éléments n'appellent à aucune remarque de la Municipalité.

2.2.2. Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace

Le rapport évalue la consommation d'espace sur les dix ans à venir (août 2021 – août 2031) pour s'assurer de la prise en compte du rythme d'artificialisation des sols prévu dans la loi climat et résilience. Il analyse également la superficie déjà consommée depuis 2020, afin de vérifier la compatibilité avec les « *droits à consommer octroyés par le SCoT entre 2020 et 2040* ».

Cette double analyse, les multiples données (chiffres, tableaux, cartographies) qui en découlent et la différence de mode de calcul¹³ créent de la confusion. Cette partie du rapport est peu compréhensible pour le public.

Le rapport indique que la loi climat et résilience prévoit « *une division par 2 du rythme de consommation d'espaces sur la décennie à venir (août 2021 – août 2031) par rapport à la consommation observée sur la dernière décennie (août 2011 – août 2021)* ».

Le dossier mentionne que, depuis août 2021, quatre maisons individuelles ont été édifiées ou sont en cours d'édification, engendrant une consommation d'espace de 0,88 ha. Il indique que 4,63 ha seront mobilisables dans le projet de PLU : 3,09 ha en dents creuses, 0,85 ha par division parcellaire de grande parcelle bâtie et 0,69 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Le rapport conclut que « *la consommation d'espaces sur la période 2021-2031 est évaluée à 5,5 ha, ce qui est bien en deçà des 6,9 ha* ».

La MRAe souligne positivement la volonté de réduction du rythme de la consommation d'espace inscrite dans le PLU.

Concernant la double analyse, la réponse a déjà été apportée précédemment. Les 2 méthodes sont inhérentes aux obligations légales de compatibilité avec la Loi Climat et Résilience et avec le SCoT 'Ouest.

2.2.3. Appréciation de la justification des besoins en habitat et de l'étude de densification

Le projet de PLU prévoit la réalisation de 35 à 38 logements en dents creuses ou par division parcellaire sur une superficie de 3,9 ha, 2 à 3 logements par découpage de logements existants (la superficie du terrain d'assiette n'est pas indiquée) et 3 logements en extension de l'enveloppe urbaine sur une superficie de 0,7 ha.

Cependant, le rapport n'explicite pas le potentiel de densification et de mutation retenu (un foncier de 3,1 ha en dents creuses et de 0,85 ha issus de divisions parcellaires) par rapport au potentiel théorique (un foncier de 28 ha en dents creuses et de 11,3 ha issus de divisions parcellaires).

Les études de densification et du potentiel de mutation (**ce terme pourrait être ajouté dans le titre**) sont réalisées au stade diagnostic à partir de la page 343, avec les cartographies associées.

Au stade projet, les pages 526 et suivantes viennent éclairer les potentiels réellement mobilisables à chaque fois associés à des cartographies montrant les terrains concernés avec les mêmes appellations que dans le diagnostic.

On voit notamment page 531 une cartographie avec la localisation de l'ensemble de ces potentiels, dont les coups partis d'urbanisation (et qui renvoient vers les chiffres de la

MRAE, même si on ne parle jamais d'un (1) foncier de x ha, mais de x ha de foncier (plusieurs terrains)).

De fait, le rapport entre le potentiel théorique et le potentiel final est la différence entre les cartographies du diagnostic et cette cartographie.

La complexité des analyses a déjà été évoquée et le fait de rajouter une strate supplémentaire d'analyse avec des potentiels au stade projet qui ne seraient en fait pas des réellement des potentiels car gelés par le règlement du PLU ne semble guère de nature à ajouter une aide à la compréhension.

Il est à noter que les raisons du gel des terrains, notamment dans les zones Up et Up1 et dans les différentes prescriptions sont largement développées par ailleurs.

L'approche comporte un potentiel de départ expliqué au diagnostic, un nombre important de terrain gelés pour des raisons explicitement mises en avant, et enfin un potentiel final (qui se trouve être décliné en 2 analyses pour des raisons réglementaires), ce qui permet de bien présenter ces processus complexes.

L'organisation et la clarification de certains éléments pourront néanmoins être améliorées comme cela a été proposé plus avant, mais sans présenter pour autant une nouvelle couche d'analyse.

2.3. Continuités écologiques, paysage, Natura 2000

2.3.1. Préservation des continuités écologiques et du paysage

Le projet du PLU prévoit de classer en zone Up les secteurs à enjeux paysagers, notamment la partie haute des coteaux et l'ensemble du système historique de restanques qui orne ces espaces, souvent associé à la plantation d'oliviers. Ces secteurs à enjeux sont identifiés dans l'OAP relative à la trame verte et bleue.

Cependant, le règlement – qui autorise les extensions et annexes dans la limite de trois annexes maximum, 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'appliquant) – n'est pas cohérent avec l'orientation du PADD qui vise à « *maîtriser en particulier l'urbanisation diffuse galopante des coteaux pour assurer la préservation de leur qualité paysagère et environnementale, en y limitant la densification* ».

La MRAe recommande de renforcer les dispositions réglementaires de la zone Up, en cohérence avec l'orientation du PADD visant à préserver la qualité paysagère des coteaux.

Le postulat de la commune était de retenir le principe de 3 annexes (dont les existantes) pour toutes les constructions sur le territoire, - afin de respecter un traitement équitable - pour pouvoir réaliser un garage, un abri de jardin, et éventuellement une piscine, qui sont les 3 annexes les plus communes sur le territoire.

Ce règlement associé à une forte protection des restanques, à la protection paysagère du coteau, à une limitation de la superficie des annexes, à la distance par rapport à la construction principale, au coefficient d'emprise au sol ... et au fait que la très grande majorité des constructions disposent déjà de 3 annexes, constitue une mesure très restrictive et totalement cohérente avec le principe retenu au PADD (l'ensemble de ces

zones sont aujourd'hui constructibles de plein droit, ce qui relativise largement le fait de dire que le PLU n'apporte aucune maîtrise).

Cependant la municipalité, au regard de l'ensemble des avis, et des avis également en zone A et N formulés par d'autres services, va proposer une réglementation encore plus restrictive sur ces secteurs (voir avis CDPENAF notamment).

Le dossier indique que le domaine de Grangeneuve est classé, selon les documents, soit en zone Ap (p614 et 644 RP) soit en zone Ag (p431, 500 et 701 RP, plan, de zonage). Il convient de lever cette incohérence.

Le règlement des zones Ag ou Ap autorise les routes, parkings non imperméabilisés, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Le rapport n'évalue pas les incidences de ces aménagements sur le domaine de Grangeneuve, alors qu'elles sont susceptibles de contrarier la mise en œuvre de l'orientation 5A2 du SCoT qui vise à valoriser le domaine « en tant que futur grand espace naturel du Pays de Grasse » et à « éviter tout morcellement foncier préjudiciable à son rôle écosystemique dans le Moyen Pays ».

La MRAe recommande d'évaluer les incidences des aménagements prévus en zones Ag ou Ap sur le domaine de Grangeneuve, et de présenter des mesures en compatibilité avec l'orientation 5A2 du SCoT de l'Ouest des Alpes Maritimes.

Il apparaît effectivement des coquilles dans le rapport sur ce classement en zone Ag / Ap.

Le domaine de Grangeneuve est bien classé sans ambiguïté en zone Ag, spécifiquement édicté pour ce secteur et **cela sera donc corrigé dans le rapport de présentation.**

Il convient de prendre en compte l'encart spécifique prévu par le SCoT sur Grangeneuve ainsi que l'ensemble des règles édictées notamment dans les parties agricoles et loi montagne sur ce secteur. Cette double analyse sur le secteur a bien été mise en avant dans le diagnostic analysant le SCoT.

Le règlement proposé s'appuie à la fois sur le caractère agricole du site, qui en fait le caractère et l'intérêt écologique en tant qu'espace ouvert, et rejoint les capacités de mise en valeur. Le PLU n'a aucune capacité à gérer le morcellement foncier, ce qui est expliqué.

Concernant les voies de déplacement, le site est desservi par une voie communale et traversé par des chemins ruraux.

Les capacités de stationnement n'ont été envisagés que dans la perspective de contenir les stationnements sauvages qui affectent chaque week-end le site.

La prise en compte de ce secteur est totalement compatible avec le cadre du SCoT y compris sur cette orientation 5A2. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point précis.**

La MRAe relève que les continuités écologiques communales, figurant dans l'OAP, ne prennent pas en compte la trame noire correspondant à l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par la nécessité d'une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes lucifuges, notamment des chiroptères. Le degré de luminosité artificielle nocturne imposé par le réseau d'éclairage délimite en effet des corridors écologiques, à l'instar de la trame verte et bleue.

La MRAe recommande d'inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des continuités écologiques communales figurant dans l'OAP.

Ces éléments seront complétés.

2.3.2. Étude des incidences Natura 2000

La commune du Tignet est concernée par la zone de conservation spéciale¹⁴ « Gorges de la Siagne » », située en partie sud du territoire.

Le dossier conclut « à l'absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les habitats, sur les espèces floristiques, sur les espèces d'amphibiens, d'invertébrés, sur les oiseaux, sur les poissons et les mammifères ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « Gorges de la Siagne » ».

La MRAe n'a pas de remarque particulière.

2.4. Pollution des sols

Le projet de PLU prévoit d'aménager le site de l'ancienne décharge du secteur de l'Apié de Josson (zone NI), pour des activités sportives et de loisirs. Le rapport précise que « la municipalité respectera [...] les éventuelles obligations légalement en matière de gestion des risques (PCS¹⁵...) et autres études éventuelles complémentaires nécessaires, pour y prévoir ce type d'aménagement, ce qui n'est pas une prérogative directe du PLU ».

L'état initial de l'environnement ne présente pas les résultats des études réalisées sur le site, en 2008 et 2013 notamment, afin d'identifier les zones potentiellement polluées, de déterminer la nature et la quantité (en ordre de grandeur) des polluants potentiellement présents dans les milieux et de conclure

sur le niveau d'enjeu et la nécessité d'études de sols complémentaires. Le dossier n'évalue pas les incidences d'une pollution des sols potentielle sur la santé des futures populations exposées.

La MRAe recommande d'exposer les résultats des études de sols réalisées sur le site de l'ancienne décharge du secteur de l'Apié de Josson (zone NI), d'évaluer les incidences d'une pollution des sols potentielle sur la santé des futures populations exposées, et de présenter des mesures pour les éviter ou les réduire.

La commune rappelle que le projet antérieur de création d'une zone artisanale particulièrement impactant (validé par la CDNPS des Alpes-Maritimes) a été annulé par la nouvelle municipalité qui a souhaité limiter de manière drastique l'impact au sol et vis-à-vis des paysages par un projet reposant sur des aménagements légers (sans fondations) permettant la pratique de sports et de loisirs de plein air. Ce projet préservera en totalité la perméabilité des sols.

Le diagnostic territorial pourra être complété avec les éléments demandés mais la mise en place de mesures ERC ne semble guère utile puisque qu'aucune incidence n'est caractérisée.

Par ailleurs le PLU propose un zonage qui permet d'envisager un projet sur la zone. Le PLU n'accorde pas directement une autorisation d'urbanisme. Ainsi la municipalité réalisera les études qui seront jugées nécessaires par les différents services en cohérences avec les aménagements qui seront prévus.

Enfin, suite à d'autres demandes, la municipalité propose de réduire la zone NI et de retirer les emplacements réservés mis en place.

2.5. Risques naturels

La commune est concernée par le plan de prévention du risque d'incendie de forêt (PPRiF) approuvé en date du 29 mars 2001 et révisé le 04 juin 2007.

Le rapport indique que « *seuls une partie de la zone urbanisée des Veyans et des limites de la zone U sont situées en zone rouge du PPRiF. Dans ce cas, il a été fait le choix de la maintenir en zone U puisqu'il est bien rappelé l'application [du règlement du PPRiF] dans toutes les pièces du PLU* ».

La MRAe n'a pas de remarque à formuler.

2.6. Cohérence urbanisme-transport

La commune est desservie par cinq lignes de bus. Le maillage permet globalement de desservir l'ensemble des secteurs urbanisés, avec tout de même des quartiers éloignés des arrêts. Un système de transport à la demande est mis en place pour les usagers les plus éloignés du réseau urbain. La MRAe note qu'aucune aire de covoiturage n'est présente sur le territoire, mais que l'orientation 1 du PADD prévoit l'implantation d'une aire de covoiturage, et à terme d'un espace multimodal, à proximité de la RD 2562¹⁶.

Le rapport indique que « *le projet de PLU du Tignet permet [...] que les aménagements en lien avec le développement des transports collectifs puissent être réalisés* ».

Au-delà de « *favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacements, notamment en transports collectifs* », le projet de PLU aurait pu prioriser des mesures permettant de développer l'usage des transports collectifs par exemple par l'amélioration des niveaux de service et des cadencements pour les réseaux structurants de transports publics, par la densification à proximité des arrêts et le renforcement du rabattement vers ceux-ci, par la création de places de stationnement de vélos sécurisées proches des arrêts et par la limitation du stationnement des véhicules motorisés pour les constructions nouvelles érigées à proximité d'une ligne de transports collectifs.

La MRAe recommande de justifier que le projet de PLU favorise l'usage des transports collectifs.

Le projet de PLU repose en grande partie sur le postulat que la maîtrise de la démographie participe à limiter la saturation routière subie actuellement, ce qui est d'ailleurs la première orientation du PADD (en lien avec le moratoire du SCoT concernant les territoires de l'ouest grasseois desservis par la RD2562). Le PLU du Tignet n'a aucune capacité à améliorer les conditions de transports en commun à son échelle (hors projet qui nécessiterait des emplacements réservés, ce qui n'est pas le cas). Cette justification est clairement mise en avant (justifications page 422 et 423 du rapport de présentation).

Cependant, la commune s'inscrit totalement dans la stratégie poursuivie et mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse qui tend à maîtriser les

flux de circulation, réduire la part du véhicule individuel, obtenir une plus grande fluidité du trafic permettant de garantir une meilleure ponctualité des transports collectifs en :

- Favorisant l'usage des transports collectifs pour les salariés. A cet égard, la commune a obtenu en 2023 la création d'une ligne de desserte supplémentaire et une amélioration du cadencement de l'offre,
- Développant le recours au covoiturage (un projet d'implantation est en cours de réflexion),
- Incitant le recours aux modes de déplacements alternatifs et notamment les modes doux s'agissant des liaisons inter quartiers communaux, mais également par son engagement dans le projet de réalisation de l'EV8,
- Incitant les familles à recourir au transport scolaire (les collèges et lycées étant situés hors de la commune). Dans ce but, deux arrêts supplémentaires de bus scolaires ont déjà été aménagés au plus près des deux secteurs d'habitat collectif,
- Accueillant dès 2023 un dispositif « boxyclettes » (stationnements sécurisés des vélos).

Le diagnostic et les justifications pourront être étoffées avec certains de ces éléments (la majorité sont déjà cités).

2. REPONSES A L'AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE (CAPG)

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 décembre 2022, vous avez porté à ma connaissance les documents relatifs au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tignet, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, et je vous en remercie.

Après une analyse des services de la CAPG, ce projet apparaît compatible avec les orientations du projet de territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse au regard notamment de ses ambitions en terme de maîtrise de l'étalement urbain, de confortement des activités économiques et agricoles en lien avec la proximité et la qualité de service à la population, et enfin de préservation de l'identité paysagère du territoire, des grands réservoirs de biodiversité et du cadre de vie des habitants.

Par ailleurs, le projet de PLU acte l'atteinte des objectifs du programme local de l'habitat (PLH) du Pays de Grasse et favorise une urbanisation en cohérence avec les capacités de déplacement, notamment en transport collectif, conformément aux orientations du plan de déplacement urbain (PDU) communautaire. Aussi, J'ai le plaisir de vous informer que la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté du Tignet.

Mes services restent à votre disposition pour vous donner tous les renseignements complémentaires qui vous seraient nécessaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sincères salutations.

Ces éléments n'appellent à aucune remarque de la Municipalité.

3. REPNSES A L'AVIS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) OUEST

Monsieur le Maire, 

Par courrier en date du 09 décembre 2022, reçu par mes services le 12 décembre 2022, vous me notifiez le dossier de PLU révisé de votre Commune, arrêté par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2022.

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial.

Approuvé depuis le 20 mai 2021, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes définit, pour les 28 communes de son périmètre de compétence dans lequel s'inscrit votre commune, les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire, de préservation du grand cadre naturel et paysager, de perspectives de croissance démographique et économique ainsi qu'en matière de consommation de l'espace.

Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 26 septembre 2022, la commune du Tignet se fixe un projet de territoire ambitieux, visant à maîtriser strictement son développement urbain, en cohérence avec les prescriptions supra-communales aujourd'hui en vigueur.

Votre projet de territoire se décline selon les quatre grandes orientations suivantes :

- Favoriser l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les capacités de déplacement, notamment en transport collectif, afin de réduire l'empreinte carbone et de maîtriser la pollution de l'air, conformément au PDU communautaire, ainsi qu'aux orientations du SCoT'Ouest et du PCAET ;
- Appliquer à l'horizon 2031 une stratégie d'aménagement du territoire communal visant à maîtriser l'étalement urbain et la pression démographique incontrôlée ;
- Agir pour le confortement des activités économiques, notamment tertiaires, et de l'activité agricole dans un souci de proximité et de qualité du service rendu à la population ;

- Inscrire ce projet dans une démarche de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, s'inscrivant en cohérence avec l'histoire du Tignet et affichant clairement la volonté de préserver un cadre environnemental naturel et les qualités reconnues de son espace paysager.

Une analyse précise de votre PLU arrêté a ainsi été conduite afin d'assurer la parfaite compatibilité de votre document avec les orientations du SCoT'Ouest actuellement en vigueur.

Il ressort de cette étude les principales observations suivantes :

- Le rapport de présentation du PLU arrêté, particulièrement en ce qui concerne les explications et justifications de la compatibilité du document communal avec les orientations du DOO, relèvent davantage d'une analyse critique, traduisant une opinion et portant des jugements de valeur sur un document aujourd'hui approuvé et légalement opposable.

De tels propos orientés n'ont pas lieu de figurer dans un document public.

- La partie relative à la justification des zones et des règles dresse une analyse également très critique des dispositions du SCoT, notamment celles issues des modalités d'application de la Loi Montagne (Chapitre 14 – Principe de mise en valeur de la montagne et mise en œuvre des unités touristiques nouvelles). Pour rappel, les dispositions inscrites dans ce chapitre du DOO sont strictement issues de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, document que le SCoT avait obligation de reprendre de façon totalement littérale.

Là encore, un rapport de présentation de PLU n'a pas à remettre en cause les dispositions d'un document étatique.

- Le rapport de présentation, dans sa partie relative au contexte réglementaire (Partie 1 – Chapitre 1 – Point 3), reprend point par point chacune des orientations du SCoT et en dresse une analyse, une interprétation (sur 110 pages). Les orientations qui ne concernent pas directement la commune du Tignet n'ont pas lieu de faire l'objet d'un descriptif détaillé. A titre d'exemple, la commune n'est ni concernée par la mise en œuvre de la LNPCA ni par les orientations relatives à la mise en valeur ou à l'application de la Loi Littoral. **Ces parties pourraient être retirées du dossier.**

Également, le rapport de présentation pourrait simplement dresser une synthèse des principales orientations s'appliquant au territoire communal, sans expliquer le rapport de compatibilité attendu, prescription par prescription. Enfin, les extraits du DOO du SCoT n'apparaissent pas forcément utiles. **Ils pourraient utilement être retirés.** L'ensemble de ces évolutions permettrait d'alléger le rapport de présentation.

- Enfin, les documents du PLU arrêté (*rapport de présentation et règlement notamment*) comportent un certain nombre d'erreurs orthographiques, pour certaines relevées dans l'avis technique, qui mériteraient d'être corrigées.

L'ensemble des remarques formulées sur ce dossier figure dans l'annexe technique jointe au présent courrier.

Au-delà de ces observations d'ordre général, votre projet de territoire et les traductions réglementaires écrites et graphiques qui en découlent, s'inscrivent globalement en compatibilité avec les dispositions du SCoT opposable, notamment en matière de consommation foncière, de développement économique et de préservation du cadre naturel et paysager de la commune.

Aussi, au regard des éléments déclinés ci-avant et sous couvert d'une réécriture du rapport de présentation en ce qui concerne les parties relatives au Schéma de Cohérence Territoriale, le Syndicat Mixte du SCoT'Ouest émet un **avis favorable** sur votre dossier de PLU arrêté.

L'équipe du SCoT reste à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de mes meilleures salutations.

Cet avis comprend une annexe, qui développe les points de modifications souhaités par le SCoT, et pour lesquels une réponse détaillée est apportée ci-après.

En synthèse :

Le rapport de présentation du PLU arrêté, particulièrement en ce qui concerne les explications et justifications de la compatibilité du document communal avec les orientations du SCoT'Ouest en vigueur, relèvent davantage d'une analyse critique, traduisant une opinion et portant des jugements de valeur sur un document aujourd'hui approuvé et légalement opposable.

De tels propos orientés n'ont pas lieu de figurer dans un document public.

La partie relative à la justification des zones et des règles dresse une analyse également très critique des dispositions du SCoT, notamment celles issues des modalités d'application de la Loi Montagne. Pour rappel, les dispositions inscrites dans ce chapitre du DOO sont strictement issues de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, document que le SCoT avait obligation de reprendre de façon totalement littérale.

Là encore, un rapport de présentation de PLU n'a pas à remettre en cause les dispositions d'un document étatique.

Le rapport de présentation, dans sa partie relative au contexte réglementaire (Partie 1 – Chapitre 1 – Point 3), reprend point par point chacune des orientations du SCoT et en dresse une analyse, une interprétation (sur 110 pages). Les orientations qui ne concernent pas directement la commune du Tignet n'ont pas lieu de faire l'objet d'un descriptif détaillé. A titre d'exemple, la commune n'est ni concernée par la mise en œuvre de la LNPCA ni par les orientations relatives à la mise en valeur ou à l'application de la Loi Littoral. **Ces parties pourraient être retirées du dossier.**

Également, le rapport de présentation pourrait simplement dresser une synthèse des principales orientations s'appliquant au territoire communal, sans expliquer le rapport de compatibilité attendu, prescription par prescription.

Enfin, les extraits (parfois très longs) du DOO du SCoT n'apparaissent pas forcément utiles. **Ils pourraient utilement être retirés.**

L'ensemble de ces évolutions permettrait d'alléger le rapport de présentation par ailleurs très dense.

Enfin, les documents du PLU arrêté (rapport de présentation et règlement notamment) comportent un certain nombre d'erreurs orthographiques, pour certaines relevées dans l'avis détaillé ci-après, et qui mériteraient d'être corrigées.

Les éléments de réponse sont détaillés ci-après. À noter que le rapport entre le SCoT et la DTA est un rapport de compatibilité, ce qui légalement n'implique pas une obligation de reprise littérale du document.

C'est ce même rapport qui s'applique entre le PLU et le SCoT.

Le PLU s'appuie très largement sur le SCoT et la DTA dans nombre des protections proposées. Il justifie sa compatibilité notamment au regard de l'esprit qui peut se dégager de certaines règles, en prenant en compte le fait que la DTA est un document de 2003, basé sur une loi qui a connu de nombreuses jurisprudences depuis et une modernisation en 2016. D'ailleurs la DTA cite et interprète des articles du code de l'urbanisme qui ne sont plus applicables et ont évolué depuis. Il est par conséquent proposé une simple mise en perspective par rapport à l'esprit de ce document dans un rapport de compatibilité.

Exemple : un secteur sur la commune montre bien la nécessité d'analyser ce type de document avec recul tout en respectant le lien de compatibilité prévu par la loi : **le secteur de Grangeneuve.**

Sur la page 100 de la DTA (carte 17), ce secteur était alors repéré comme secteur d'urbanisation diffuse, accompagné par une tache « secteur susceptible d'être urbanisé ». Fort heureusement, le SCoT n'a pas suivi cette analyse et l'a exclu de l'enveloppe urbaine et des secteurs potentiels d'urbanisation. Le PLU va totalement dans ce sens et protège ce secteur en intégrant la partie non agglomérée en zone Ag, car participant totalement du contexte agricole du lieu.

Cette démarche montre bien l'intérêt d'analyser les documents pour en faire ressortir la logique de compatibilité à l'échelle du PLU.

3.1. REMARQUES SUR LES MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES DU SCoT

- Pages 36 et suivantes : analyse SCoT'Ouest
 - Page 36 : Une seconde modification Simplifiée n°2 du SCoT a été approuvée le 27 octobre 2022. Une troisième Modification Simplifiée a été engagée par arrêté du Président en date du 9 février 2023. Elle a pour objet de corriger des erreurs matérielles ou incohérences entre les documents écrits et graphiques du DOO.

[...]

- Page 550 – Résumé non technique – Paragraphe relatif au SCoT :
Le SCoT'Ouest a fait l'objet d'une deuxième modification simplifiée approuvée le 27 octobre 2022. Une troisième procédure simplifiée a été engagée par arrêté du Président du 9 février 2023. Elle aura pour objet de corriger des erreurs matérielles et incohérences entre les documents du DOO.

La modification simplifiée n°2 n'a effectivement pas pu être intégrée au document au regard des délais ... **Ces éléments pourront être réintégrés.**

- Page 57 : pourquoi faire figurer en rouge les compléments/ajustements apportés dans le cadre de la MS1 ? La compatibilité du PLU doit être faite au regard du dernier document en vigueur au moment de l'élaboration du PLU. Il n'y a aucun intérêt à préciser dans le rapport de présentation d'un document communal les compléments apportés lors de chaque procédure d'évolution du document intercommunal.

[...]

- Page 68 : une nouvelle fois, pourquoi indiquer spécifiquement ce qui a été modifié dans le cadre de la MS1 ? La compatibilité doit s'effectuer avec le dernier document en vigueur, sans distinction.

Cette orientation est directement issue du DOO de la modification simplifiée disponible sur le site internet du SCoT 'Ouest (modifications en rouge). **Le rapport de présentation du PLU pourra être modifié de manière à remplacer les encadrés du SCoT avec des modifications du document non visibles.**

3.2. REMARQUES SUR L'ANALYSE DU SCoT DU PLU

Le PLU présente une obligation légale de compatibilité avec le SCoT qu'il convient de démontrer avec les prescriptions prévues par le document et traduites dans le DOO.

Si l'échelle d'analyse n'est pas explicitement spécifiée par la loi, le rapport de compatibilité est quant à lui bien qualifié : *« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation »*

Il nous a semblé que le document analysé de manière globale, sans en citer les éléments, risquait de rendre la compréhension plus difficile pour le public. **La commune n'envisage donc pas de retirer les différents extraits (seulement ceux qui ne sont pas applicables au PLU du Tignet – voir ci-après).**

Par ailleurs, les échanges avec les PPA ont montré des attentes d'une traduction très précise de nombreux sujets du SCoT, et notamment une lecture très directe des prescriptions sur les espaces naturels et agricoles, de la loi montagne, des cartes associées. **Il serait par conséquent regrettable de réduire ainsi cette analyse.**

Sur les sujets pour lesquels le PLU n'a pas à être compatible, il avait paru utile de préciser, notamment pour le public, pourquoi le PLU n'a pas à les respecter. **Les extraits du DOO concernant ces sujets pourront être retirés.**

- Pages 42 et suivantes : certains commentaires énoncés dans la description des orientations du SCoT constituent une analyse critique des dispositions fixées par le SCoT et n'ont aucunement leur place dans un rapport de présentation du PLU. **Seuls les éléments avec lesquels le document communal doit être compatible doivent être présentés, de manière factuelle. Toutes les interprétations ou jugements de valeur portés au document du SCoT devront être retirés du rapport de présentation.**

En outre, les extraits du DOO écrit sont de mauvaises qualité et difficiles à lire.

La rédaction retenue relevait d'un trop grand souci d'apport de clarté : **Les interprétations ou jugements de valeur seront retirés du rapport de présentation.**

- Page 66 : « Le Focus n'a quant à lui rien à voir avec le sujet traité et son apport reste très limité. ». Quel est l'apport d'un tel commentaire ? Le PLU communal doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les grandes orientations du SCoT en vigueur. Il n'est aucunement demandé à la commune de justifier et/ou commenter chaque phrase, tableau ou paragraphe du SCoT.

La position de la commune est identique à la précédente.

- Page 81 : Afin d'alléger le document, il n'est peut-être pas opportun de mentionner les orientations relatives au développement du tourisme d'affaires qui ne concerne pas la commune du Tignet. Cette partie pourrait être retirée du rapport de présentation. Tous comme les paragraphes suivants relatives au secteur du Haut-Pays dans lequel la commune ne s'inscrit pas.

Comme précisé précédemment, ces éléments pourront être retirés.

- Page 88 – Zone de captage de flux : il n'y a pas de difficulté d'interprétation à soulever ; aucune zone de captage de flux n'étant représentée au document graphique du DOO, la commune n'est effectivement pas concernée. Cette partie pourrait donc être retirée du rapport de présentation.

Le rapport sera corrigé pour indiquer simplement que cette prescription n'est pas applicable.

- Pages 91 et suivantes : Quel est l'intérêt d'évoquer le projet LNPCA, le développement de nouveaux accès à Sophia Antipolis ou encore le développement de l'aéroport Cannes-Mandelieu alors que ces orientations ne concernent pas directement la commune ?

Comme précisé précédemment, ces éléments pourront être retirés.

- Page 128 : la commune du Tignet n'étant pas concernée par les risques littoraux, pourquoi faire figurer cette partie. Elle pourrait être retirée du rapport de présentation, ce qui permettrait de l'alléger un peu.
- Page 138 – Paragraphe 3.1.14 : la commune du Tignet n'étant pas concernée par ces dispositions de la loi Littoral, il n'est pas utile de le faire figurer dans le rapport de présentation.
- Page 145 – dispositions applicables à la Basse Vallée de la Siagne : la commune n'étant pas concernée, il n'apparaît pas utile de faire figurer ces éléments.

Comme précisé précédemment, ces éléments pourront être retirés.

Page 46 : en quoi les explications du SCoT indiquent que les UPRU ne constituent pas de la consommation foncière. Il n'est rien écrit comme tel. Cela constitue une interprétation du SCoT par le rédacteur du PLU qui aurait pu, utilement, se rapprocher des services du SCoT en cas d'interrogation sur les prescriptions et orientations du DOO.

Le contact avec le SCoT existe depuis la reprise du PLU avec la nouvelle municipalité, et une note de travail commandée par le Maire sur le SCoT : la commune se félicite de la qualité de ces relations.

- Page 47 : « *Au stade diagnostic, le PLU doit ensuite identifier les unités foncières disponibles de 2500 m² ou plus (qui peuvent être des UPRU – ce qui confirme que les UPRU identifiées par le SCoT ne sont pas exhaustives - ou UNA), [...] ».*

Les propos en gras issus du rapport de présentation et constituant une interprétation sont erronés. Au SCoT en vigueur, des Sites Prioritaires de Renouvellement Urbain (SPRU) sont clairement identifiés (pictogrammes spécifiques), à vocation de mixité urbaine/habitat ou à vocation de développement économique. Ces terrains peuvent être de 1 ha voire plus. Complémentairement, au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT (pas uniquement définie sur la carte « paysage » comme cela est indiqué mais sur les cartographies principales du DOO par entités territoriales), les tènements fonciers < 2500 m² constituent des sites de renouvellement urbain complémentaires, générateurs de consommation foncière.

En outre, la priorisation doit se faire entre les SPRU et les autres espaces de consommation, dont les UPRU, les UNA et en ultimes recours, sous couvert de justification d'aucune autre possibilité, les UNC.

Les UPRU en enveloppe urbaine correspondent, notamment, à ce qui est appelé dans le document le potentiel « Bimby ».

Ces éléments seront remis au clair avec le SCoT'Ouest voire la DDTM et le diagnostic et plus généralement le rapport de présentation complétés et corrigés en conséquence.

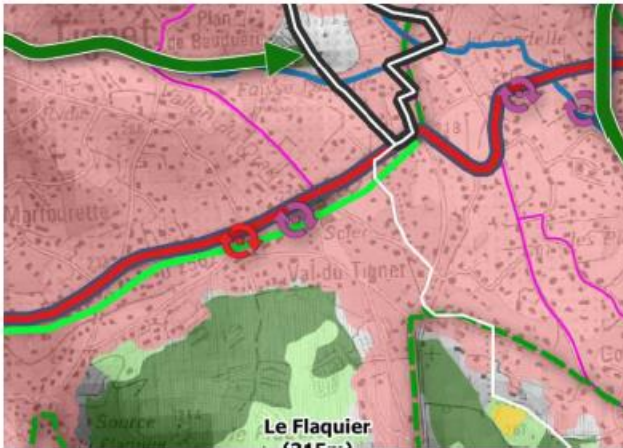
- Page 59 : Le rapport de présentation mentionne les propose suivants : « *Ainsi, la commune du Tignet est située sur la carte sur l'axe/arc du moyen pays et à ce titre viendra participer à une production de 2400 logements à l'horizon 2040 à l'échelle des communes concernées par cet axe (et non finalement au pot commun de 20750 logements).* »

Ces propos sont erronés, les 2400 logements attendus à l'horizon 2040 à l'échelle de l'axe du Moyen Pays s'inscrivent dans l'objectif global de 20 750 logements nouveaux attendus à l'échelle du SCoT. Le nombre de logements projetés sur la commune du Tignet viendra donc participer à ce double objectif.

Le constat est tout à fait partagé. La phrase est simplement mal rédigée et pourra être corrigée.

- Pages 54 et suivantes – Compatibilité avec les objectifs de production de logements : Il revient au SCoT, lors du bilan conduit au terme des 6 ans de juger, dans la globalité de son territoire et par entité, de la compatibilité avec les objectifs de production de logements, au regard des objectifs de production de logements prévus à l'échelle des documents communaux.
- Page 63 – Sites prioritaires de renouvellement urbain (SPRU/UPRU) : Il est écrit, dans le rapport de présentation : « *Cependant, aucune carte ne localise spécifiquement ce site. Il semblerait que cela corresponde à la zone économique du Val du Tignet [...]* ». Cette observation est fautive. Les SPRU à vocation mixite/habitat, et notamment le site identifié sur la commune du Tignet, sont localisés sur les cartographies du DOO par entité par le pictogramme rouge comme sur l'extrait ci-dessous. Le pictogramme violet correspondant au SPRU à vocation économique également identifié sur le secteur du Val du Tignet.

Les projets de mixité urbaine
 **Site de renouvellement urbain**



Extrait cartographie DOO – Moyen Pays – Secteur du Tignet

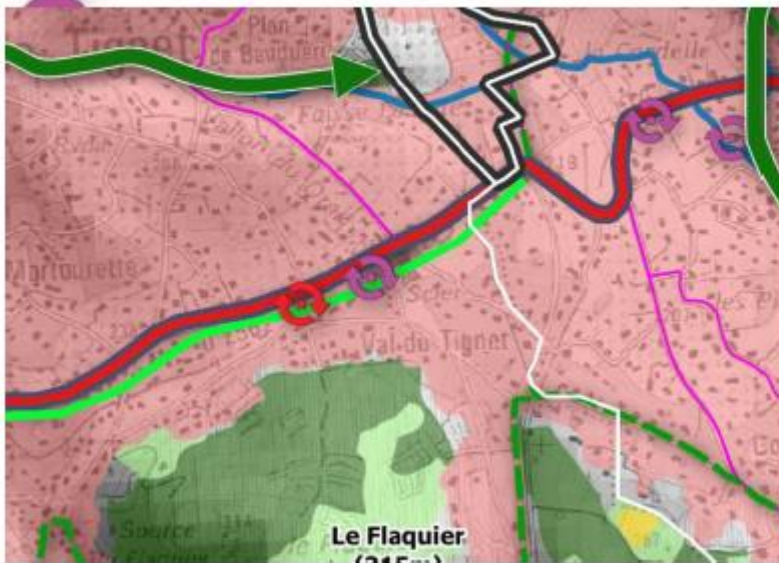
Il s'agit en effet d'une erreur (a priori une mauvaise prise en compte de cette carte suite à un premier diagnostic réalisé sur la base du SCoT arrêté). Le PLU avait néanmoins pris en compte ces enjeux de manière totalement cohérente avec ces éléments puisque les données SIG avaient été fournies. Il n'y a donc aucun problème de fond dans le projet de PLU sur ce point. **Cette erreur pourra être corrigée dans le rapport de présentation.**

- Page 75 : il est indiqué « *site en « Superficie Eco Urbaine » est identifié sur le Tignet : il s'agit de la zone du Grand Chemin (non cartographiée et localisée précisément) [...]* ». La mention entre parenthèse est erronée. Il s'agit d'un Site Prioritairement de Renouvellement Urbain à vocation économique spécifiquement identifié sur la cartographie du DOO du SCoT, dans le secteur du Val du Tignet (pictogramme en violet).

Les projets économiques



Site de renouvellement urbain



Extrait cartographie DOO – Moyen Pays – Secteur du Tignet

La réponse est similaire à la précédente.

Dans le paragraphe suivant, il est inscrit « *On considérera que, ce site correspondant à du renouvellement urbain (UPRU bien que non qualifié comme tel) ne génèrera pas de la consommation d'espaces.* ». Encore une fois, les propos entre parenthèse sont faux. Il s'agit, au contraire, d'un site spécifiquement nommé.

Cette mention pourra être retirée.

Enfin, sur cette même page, il est indiqué « *Page 59, le DOO définit les zones UNA et UNC pouvant être mobilisées pour le développement de l'activité économique, rappelons-le sans attendre que le reste soit densifié ou le renouvellement urbain effectué. Les PLU peuvent donc inscrire ces zones de plein droit en compatibilité avec le SCoT :* ». Il est important de rappeler que les UNA et UNC à vocation économique, spécifiquement listées et identifiées au DOO, ont été définies en cohérence avec les besoins de développement des communes. Il apparaît donc cohérent que les communes concernées disposent de cette possibilité.

Il n'y a aucune remise en cause de ce principe, mais simplement un souci d'explication pour la bonne compréhension du document.

- Page 96 : 2^{ème} paragraphe : il est précisé : « [...] *Encore une fois, la commune est extrêmement dépendante des choix réalisés au niveau supra communal (même si elle peut politiquement être engagée), et le PLU pourra être utilisé comme outil pour traduire ces projets.* ». Il semble important de rappeler que le SCoT a été élaboré en partenariat avec l'ensemble des communes, en tenant compte des projets communaux et que le SCoT'Ouest a été approuvé unanimement. Tels que rédigés, les propos laissent à penser que la commune « subit » le SCoT alors qu'elle a participé, concrètement à son élaboration.

Cette rédaction voulait simplement rappeler la primauté accordée par la loi au SCoT.

La commune ne s'oppose pas à une nouvelle rédaction.

- Page 98 – 2^{ème} paragraphe : « *Les prescriptions visent ici à concentrer et intensifier l'urbanisation autour de ses secteurs desservis par les transports en commun. A noter que cela peut aller à l'encontre d'autres prescriptions citées auparavant (par exemple si ces secteurs correspondent déjà à des UPRU ou UNA).* ». En quoi intensifier l'urbanisation dans ces espaces irait à l'encontre d'un développement en UPRU et UNA ? Au contraire, cela s'inscrit dans la même logique de priorisation d'un développement dans les enveloppes urbaines existantes, à proximité d'une offre en transports en commun adaptée.

La phrase est mal rédigée en effet. L'idée était plutôt de mettre en avant que les UPRU et UNA étaient également prioritaires et pouvaient se situer à l'écart de ces secteurs desservis par les TC. Cela n'est pas vrai pour les UPRU au Tignet (et à priori à l'échelle du SCoT). Ça peut être le cas pour des secteurs en UNA, mais on peut considérer dans ce cas que les prescriptions se complètent en matière de choix de priorisation. **Cette mention pourra donc être retirée.**

- Page 106 – 1^{er} paragraphe : « ***Le territoire du Tignet ne présente aucun espace repéré dans ces prescriptions, qui s'appliquent uniquement aux espaces agricoles structurants, emblématiques, et à forte sensibilité (environnementale ou sous tension urbaine).*** ». Les éléments en gras sont erronés. La commune du Tignet est concernée en 1^{er} lieu par des espaces agricoles stratégiques. Les premières dispositions de l'orientation 5A2 concernent directement ces espaces agricoles. Le PLU doit donc s'inscrire en compatibilité, tant avec leur délimitation graphique qu'avec les dispositions afférentes inscrites au DOO écrit.

Il y a en effet une erreur sur l'interprétation de l'orientation 5A2, qui s'applique aux espaces stratégiques, d'autres prescriptions s'appliquant en sus aux espaces structurants, emblématiques ou à forte sensibilité qui eux ne sont pas présents sur le territoire. **Cette explication pourra donc être revue.**

À noter toutefois que cela ne pose aucun problème de fond car sur ces mêmes terres agricoles, les principes de la loi montagne (partie dédiée du SCoT) ont été appliqués et sont plus contraignants que ces prescriptions 5A2.

Plus spécifiquement s'agissant du secteur de Grangeneuve, aucune prescription directement applicable au PLU communal n'est effectivement définie dans le DOO, dans l'attente des études opérationnelles devant être conduites par le Syndicat Mixte en concertation avec les communes. Ces études sont programmées et seront prochainement engagées. Ce focus indique néanmoins la vocation naturelle et agricole souhaitée pour ce secteur. Le PLU doit donc proposer une traduction réglementaire s'inscrivant dans ce cadre.

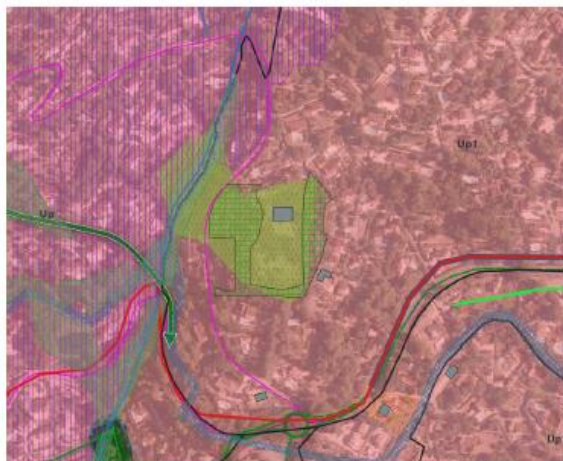
La réponse à la MRAe précise déjà bien ce double aspect du secteur. Le règlement proposé répond à ce double enjeu au regard des contraintes posées notamment par la loi montagne sur Grangeneuve.

- Page 107 : « Le PLU du Tignet devra démontrer sa compatibilité avec ces points en rapport avec les enjeux rencontrés et identifiés dans le diagnostic (aucun espace à enjeu dans la cartographie du SCoT). ». Que signifie les propos entre parenthèses ? Les espaces agricoles protégés identifiés au SCoT sur la commune du Tignet figurent sur les cartographies du DOO (carte générale et carte thématique agricole).

Ce propos est relatif à l'orientation 5B1 qui se réfère aux « typologies d'espaces agricoles soumis à de forts enjeux structurants, emblématiques et sous tension ». Il s'agissait simplement de confirmer que la commune du Tignet n'est concernée par aucune de ces typologies afin d'éviter toute ambiguïté pour le public.

- Page 115 – Zones de relais : il est indiqué dans le 1^{er} paragraphe qu'il existe une seule zone de relais sur le territoire de la commune, qu'elle n'a plus lieu d'être car aujourd'hui urbanisée. Cette affirmation est fausse. D'après le cadastre mis à jour et la photo aérienne, des constructions ont effectivement été réalisées dans cette espace (une construction non cadastrée notamment), pour autant, l'intégralité de la zone n'est pas urbanisée et des protections adaptées, notamment en lien avec le vallon existant, devront être définies au PLU.

Extraits cartographiques : identification & occupation de la zone de relais existante et effective



Cet espace privé était aussi prévu en espace à valoriser en parc, parcours de santé ... Il est situé en haut d'un petit relief peu accessible, la partie du vallon étant déconnectée du haut par une route, des constructions ... l'espace est devenu totalement résiduel et morcelé. Néanmoins le PLU a souhaité réaliser ce travail de protection en cohérence avec la remarque du SCoT. **Une réécriture est donc possible.**

- Page 123 : il pourrait utilement être rappelé dans le 1^{er} paragraphe concernant les RLP que la commune conduit actuellement l'élaboration d'un RLP communal.

Cela sera précisé.

- Page 125 : *« Il y a là une incohérence avec la partie sur l'agriculture car il est demandé de classer les espaces forestiers en zone naturelle, alors que la partie sur l'agriculture évoquait voire incitait à une reconquête sur certains espaces. »*
Il n'y a pas contradiction dans le sens où les espaces de reconquête agricole sont spécifiquement identifiés sur la cartographie thématique relative à l'agriculture ; c'est à ce titre qu'un classement en zone A est préconisé dans les PLU.

Les espaces repérés comme en reconquête sur la cartographie agricole, sont considérés comme des réservoirs ouverts sur la cartographie TVB et non des espaces forestiers. Il n'est donc a priori pas prévu de reconquête agricole sur des espaces forestiers au sens de la cartographie TVB. C'est en ce sens qu'une forme de contradiction nous semblait émerger. **Cette mention pourra être retirée néanmoins car sans enjeux au regard des contraintes apportées par la loi montagne sur ces secteurs.**

- Page 138 – Paragraphe 3.1.15 : Carte page 172 ? Il doit s'agir de la page 178. Cette cartographie correspond à la thématique relative à la Loi Montagne.

Il s'agit en effet d'une faute de frappe (erreur matérielle) qui pourra être corrigée.

- Pages 140 et suivantes – dispositions Loi Montagne :
 - Espaces, paysages et milieux les plus remarquables : Les dispositions relatives aux crêtes et versants des Préalpes de Grasse s'appliquent également à la commune du Tignet ;
 - Espaces, paysages et milieux caractéristiques : il convient également de préciser que la commune est concernée par les dispositions relatives aux versants orientés sud.
 - Dispositions applicables aux UTN : la commune n'étant pas concernée, cette partie n'a pas lieu d'être dans le rapport de présentation.

Effectivement, les deux premiers points soulevés pourront être ajoutés au rapport de présentation.

La commune est soumise au principe d'UTN si elle avait dû prévoir un projet touristique. **La partie sur les UTN structurante pourra être retirée mais celle sur les UTNI a toute sa place.**

- Page 658 – Colonne droite – 2ème case tableau : il est indiqué dans le rapport de présentation « *Orientations pas assez précises pour avoir un intérêt prescriptif à l'échelle du PLU* » ; cette formulation est erronée, le DOO précise les objectifs de consommation foncière fixés par commune en ce qui concerne l'habitat et le développement économique (3 ha à l'horizon 2040 pour le Tignet et sites de développement économique cartographiquement localisés).

Cette indication visait à préciser que ces orientations portent sur l'ensemble du territoire du SCoT. La justification de cette orientation permet de montrer que le PLU participe de cette consommation à l'échelle du SCoT, mais ne peut être plus précise puisque l'on ne connaît pas la consommation sur les autres communes du SCoT.

Dans la suite du rapport de présentation, la compatibilité du PLU avec la consommation foncière précise fixée sur la commune est justifiée.

Toutefois, une rédaction plus aisément compréhensible pourra être apportée.

- Page 660 – Colonne droite : le rapport de présentation indique « *Le PLU doit retirer la consommation d'espace réalisée depuis 2020 [...]* » ; le terme « retirer » n'est pas approprié ; « prendre en compte » ces « coups partis » serait plus approprié.

Cela est en effet plus juste. **Cela pourra être modifié.**

- Page 664 – Partie B – Colonne milieu – 1ère case : il est indiqué « Ce n'est donc pas le nouveau SCoT attendu ». Que signifie ce commentaire ?

Il s'agit d'une coquille regrettable. Il s'agissait de rappeler qu'en l'état et comme cela a déjà été expliqué, le PLU doit pour le moment simplement être compatible avec le PLH en cours de validité (et prorogé). **Ces 2 éléments pourront donc être corrigés, pour bien préciser que le PLU du Tignet démontre sa compatibilité avec le PLH actuel.**

- Page 671 – Partie A – Action concernant l'aménagement du territoire en lien avec le développement de la LNPCA : la commune du Tignet n'étant pas concernée par cette orientation, il n'y a pas lieu de justifier de la compatibilité du PLU avec celle-ci.

Comme précisé précédemment, ces éléments pourront être retirés.

- Page 672 – Partie A – Action relative à la prise en compte de la liaison intercommunale de la Siagne : les justifications proposées (liaisons douces et piétonnes) ne sont pas appropriées, la liaison intercommunale évoquée fait actuellement l'objet de réflexions qui pourraient potentiellement conclure à des aménagements routiers à long terme.

En compatibilité avec le SCoT, le PLU a intégré ce projet afin de ne pas obérer sa réalisation. Il est précisé qu'aucun emplacement réservé n'a pu être défini en l'absence de tracé exact et que la réflexion est en cours, exactement comme le fait le SCoT. **Une précision en ce sens pourra être apportée.**

- Page 680 – Colonne milieu – 2ème case – 2ème paragraphe :
Il est indiqué que la cartographie du SCoT n'est pas à jour. En effet, les documents du DOO ont été réalisés avant la révision du PLU et/ou des évolutions cadastrales en cours. Pour autant, dans un rapport de compatibilité et en cohérence avec l'orientation 1C3 du SCoT, la commune a la possibilité de définir plus précisément l'enveloppe urbaine existante. Le travail a d'ailleurs été fait dans le cadre de la révision du PLU du Tignet. Dans ce contexte, quid de l'opportunité d'un tel commentaire ?

Cette remarque visait à expliquer pourquoi certains réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT ont été classés en zone urbaine plutôt qu'en zone naturelle (en l'occurrence parce que de nouvelles constructions autorisées antérieurement ont été réalisées depuis l'approbation du SCoT). De ce fait, le secteur a perdu sa fonction de réservoir de biodiversité. Or les PPA, et notamment la DDTM, avaient demandé un rapport très direct entre le SCoT et le PLU sur ce point. **Il n'apparaît donc pas souhaitable de modifier ce point.**

3.3. AUTRES REMARQUES

- Page 150 – Chapitre 3.4 – PCET Ouest 06 : quel intérêt d'insérer l'intégralité des dispositions du PCET, par des extraits du document (11 pages) ? Pour une meilleure lisibilité du document, cette partie pourrait être synthétisée.

La commune pourra synthétiser cette partie comme demandé.

- Page 170 – Reprise des éléments de la DTA : cf. commentaires supra relatifs aux dispositions de la DTA intégrées au SCoT ; le versant orienté Sud, surplombant la RD 2562, route de Draguignan constitue également un élément majeur du paysage caractéristique montagnard de la commune ;

- Pages 167 et suivantes relatives aux modalités d'application de la Loi Montagne traduites dans la DTA 06 : les dispositions relatives aux espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel montagnard ne sont pas présentés, alors qu'ils le sont dans le chapitre relatif au SCoT.

La commune pourra compléter la partie relative à la DTA, en cohérence avec les analyses du SCoT.

- Page 256 – paragraphe relatif aux zones humides : il est rappelé que le SCoT réaffirme la nécessité de préserver strictement les zones humides identifiées par le CEN PACA (orientation 7B1). Elles devront être protégées strictement de toute construction ou tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction.

Il nous semble que le projet de PLU comporte bien la traduction réglementaire de cet enjeu. **Aucune modification n'est donc envisagée.**

- Pages 261 et suivants : les tableaux relatifs aux espèces ne semblent pas complets.

Ces tableaux seront vérifiés et complétés si nécessaires.

- Page 269 : il est fait mention du SRCE. Celui-ci est désormais intégré au SRADDET. Il conviendrait de le préciser.

Cette précision sera apportée.

- Page 318 : le COV ?

C'est une erreur de frappe : Il faut lire « le COF » (comité des fêtes) **ce qui sera corrigé.**

- Pages 328 et suivantes – Analyse de la consommation foncière au titre de la Loi Climat & Résilience :
 - Conso 2011-2021 : 13,84 ha ; 36% des consommations sur la période en extension de l'enveloppe urbaine par rapport à 2011 ;
 - Conso attendue 2021-2031 (Loi C&R) : 6,9 ha dont 0,88 ha déjà consommés (4 constructions réalisées depuis 2021).
« On constate ainsi que la consommation foncière sur la période 2021-2031 est largement inférieure aux 6,9 ha qui « peuvent » être consommés dans le respect de la Loi. ». Cette formulation apparaît maladroite. Certes, à ce jour, la consommation foncière sur la période 2021-2031 est largement inférieure aux 6,9 ha possibles. Ces données veulent surtout dire qu'au titre de la Loi climat & Résilience, il reste encore 6,02 ha de fonciers potentiellement consommables.

Effectivement la formulation est maladroite : elle sera revue.

- Pages 334 et suivantes – Analyse de la consommation foncière au titre du SCoT :
 - Conso globale 2020-2022 : 3,19 ha dont 0,67 ha des consommations sur la période en extension de l'enveloppe urbaine ;
 - Conso 2020-2022 selon la méthodologie SCoT : **1,55 ha** ;
Auxquels s'ajoutent **1,02 ha** de « coups partis » (2 fonciers > 2500 ² générant de la consommation au titre du SCoT).
Soit une consommation globale au titre du SCoT depuis 2020 de 2,57 ha. Aussi, il reste un potentiel « consommable » au titre du SCoT à l'horizon 2040 de 0,43 ha.
 - Page 337 – encart sur les typologies d'urbanisation du SCoT :
« Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain ou UPRU (« site urbanisé à recomposer ») ne génèrent pas de la consommation foncière selon le SCoT » ; Il convient de préciser qu'il s'agit de tènements fonciers inférieurs à 2500 m² et qu'au regard des seuils fixés dans le SCoT, ils ne génèrent pas de consommation foncière.
« Les Urbanisations nouvelles d'Accompagnement ou UNA (« sites non encore urbanisé contenu à l'intérieur de l'agglomération ») qui génèrent de la consommation d'espace, sauf pour les tènements de moins de 2500 m² qui ne sont pas compatibilisés dans la consommation foncière du SCoT ; » ; Cette formulation est maladroite. Les tènements fonciers inférieurs à 2500 m² ne constituent pas des UNA mais des UPRU. La dernière partie de la phrase est donc à raccrocher au point précédent.
 - La mention des différents chiffres porte à confusion. Pour éviter toute difficulté de compréhension, il serait préférable, dans cette partie relative au SCoT, de ne faire mention que des consommations SCoT, soit 1,55 ha depuis 2020.

Concernant les UNA, la formulation est maladroite car effectivement les UNA sont uniquement les terrains de ce type qui génèrent de la consommation d'espace (donc de plus de 2500 m²). **Ceci pourra être corrigé.**

Pour le reste, comme évoqué précédemment, ces éléments seront remis au clair avec le SCoT'Ouest voire la DDTM et le diagnostic et plus généralement le rapport de présentation complétés et corrigés en conséquence.

Concernant la double analyse, la réponse a déjà été apportée à la MRAe. Les 2 méthodes sont inhérentes aux obligations légales de compatibilité avec la Loi Climat et Résilience et avec le SCoT 'Ouest. **Cependant, Le rapport de présentation pourra être rendu plus clair.**

« Cependant, il y a ici un enjeu d'urbanisation d'espaces non artificialisés, avec donc des enjeux de consommation foncière. Il est donc fait le choix de comptabiliser les tènements de + de 2500 m² en consommation foncière. »

Il ne s'agit pas d'un choix méthodologique retenu par la commune mais bien de la méthodologie définie par le SCoT en ce qui concerne les consommations foncières. En outre, pour rappel, les tènements fonciers, en enveloppe urbaine, de plus de 2500 m² sont des UNA et constituent, à ce titre, de la consommation foncière. Il conviendrait donc de reprendre la rédaction de cette dernière phrase.

Le traitement du « BIMBY » dans le cadre du SCoT sont loin d'être clair. Il semble important de bien préciser la méthodologie et donc le choix réalisé par le PLU du Tignet sur ce point.
Aucune modification n'est donc envisagée.

- Page 351 – Potentiel de renouvellement urbain : *« **Ce potentiel n'est pas précisément localisé dans le DOO du SCoT**, mais les données géographiques ont été transmises à la commune (données de travail à valeur non officielle). Le potentiel de renouvellement urbain identifié sur la commune par le SCoT est localisé sur la cartographie ci-après. »*. Cette affirmation est fausse, les SPRU à vocation d'habitat/mixité et de développement économique sont localisés sur la cartographie du DOO relative au Moyen Pays et représentés par des pictogrammes en cercle (cf. remarques précédentes à ce sujet).

Comme cela est précisé plus avant, c'est une erreur qui pourra être corrigée.

- Page 378 : L'itinéraire cyclable Eurovélo est également inscrit au SCoT ; pas uniquement la route des Balcons d'Azur.

C'est exact et Le rapport pourra être complété en ce sens.

- Page 430
« Dans cette perspective, créer une offre adaptée d'environ 40 à 45 logements nouveaux sur la même période pour répondre [...] » // « Le nombre de personnes par ménage diminuerait autour de 2,335 soit la moitié de la diminution prévue par le SCoT de 2,37(chiffre actuel) à 2,3 (objectif fixé), ce qui correspond à un ralentissement des tendances récentes totalement cohérent avec les observations des élus ; »
La taille des ménages retenue dans le projet communal diffère de celle fixée au SCoT (2,335 dans le PLU contre 2,3 au SCoT pour le Moyen-Pays). Cette taille différente s'inscrit dans la logique communale globale de maîtrise du développement de l'urbanisation, en cohérence, notamment, avec les objectifs de consommation foncière fixés par le SCoT et les problématique de desserte du territoire.

L'objectif de 2,3 personnes par ménage est fixé à horizon 2040. Le PLU est établi jusqu'à 2031. Cette diminution tend totalement vers cet objectif sur 20 ans. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

- Page 440 – Cartographie du potentiel mobilisable :
La cartographie s'intitule « Potentiel mobilisable du projet de PLU au sens du SCoT'Ouest » pour autant, les fonciers identifiés ne concernent pas uniquement que le fonciers mobilisables au titre du SCoT (identifié à 0,33 ha ci-avant). En outre, ces 0,33 ha mobilisables au titre du SCoT ne ressortent pas dans la légende, si ce n'est le potentiel en renouvellement urbain sur la zone économique du Val du Tignet (secteur Est).

Comme déjà précisé à la MRAe, cette cartographie et plus généralement les cartographies de la « partie 5 : Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux » pourront être reprises pour une meilleure compréhension.

- Pages 442 et suivantes – Objectif 3 : création d'équipements collectifs et de services publics (extension de la crèche, ateliers municipaux, zone de sports et de loisirs à l'Apié de Josson)
Les projets d'équipements et dispositions réglementaires écrites et graphiques apparaissent compatibles avec les orientations et protections définies au SCoT.

S'agissant spécifiquement de la zone Nep, les dispositions réglementaires proposées sont cohérentes avec les protections pour partie identifiées sur le site (réservoir forestier) : aménagements, constructions démontables, assurant la préservation des milieux.

Préférentiellement, les aménagements et constructions projetés pourraient être proposés dans la partie du site inscrite en enveloppe urbaine du SCoT, assurant ainsi la préservation du réservoir forestier identifié.

Le projet de territoire a été pensé pour répondre à ces besoins prioritairement dans l'enveloppe urbaine, puis en dehors en l'absence de solution, sur des secteurs de moindres enjeux. Ces éléments sont compatibles avec le SCoT comme cela est précisé.

S'agissant de l'ER n°5 relatif à l'aménagement d'une aire de loisirs et de plein air à proximité du jardin des mariés, il est précisé dans le rapport de présentation en page 481 que « les aménagements resteront très limités ». De quels aménagements s'agit-il ? Cette aire de loisirs étant projetée en bordure d'un réservoir forestier et d'un espace de reconquête agricole, les aménagements projetés doivent apparaître cohérents avec ces protections.

Il s'agit d'une emprise foncière naturelle située en face de la mairie et à proximité immédiate de l'école primaire. L'objectif est simplement de l'utiliser comme « aire naturelle » à disposition des élèves du primaire au printemps et à disposition du périscolaire

l'été à des fins de connaissance de la nature, d'une approche de la sensibilisation et de la connaissance de la biodiversité en liaison avec le contenu pédagogique défini par les enseignants.

La dénomination de l'ER pourra être reprise avec par exemple la mention suivante : « Aire naturelle à destination des scolaires ».

- Page 451 – colonne du milieu :

« Pour rappel, dans le SCoT'Ouest, la consommation d'espace maximum est globalisée en matière de typologie de construction (habitat, économie, tourisme ...), mais intègre une spécificité pour le développement économique où des extensions (UNC) sont accordées spécifiquement sur certaines communes, ce qui n'est pas le cas pour le Tignet. »

L'identification des possibilités offertes pour le développement économique inscrites au SCoT ne concernent pas uniquement que des extensions (UNC), des sites en enveloppe urbaine (UNA) figurent également au DOO. Dans les deux cas, la commune du Tignet n'est pas concernée. Seul, un SPRU à vocation économique est identifié sur le secteur du Val du Tignet et traduit au PLU arrêté.

Une clarification pourra être apportée.

Dans l'OAP TVB, il aurait été intéressant de faire figurer la zone de relais de biodiversité identifiée au SCoT au sud du quartier du Maupas, à la jonction entre les corridors terrestres et aquatiques à préserver du SCoT et traduits au PLU. D'autant plus que cette zone est globalement préservée, au plan de zonage, par des EBC et des protections relatives à la Trame Bleue et à la Trame Verte.

Cette zone n'a plus aucune vocation de zone relais (l'a-t-elle été un jour, n'assurant en fait aucun relais entre des espaces naturels ?) et l'OAP inscrit bien une continuité écologique le long du vallon, seul enjeu de TVB valable ici, ainsi que les espaces protégés par EBC. **Le rapport de compatibilité est donc pleinement respecté.**

Traduction réglementaire des corridors écologiques dans le PLU arrêté : les deux corridors écologiques du SCoT matérialisés en zone urbaine trouvent une traduction réglementaire dans le PLU arrêté, au travers d'un classement en zone naturelle et/ou en EBC et/ou en espaces protégés au titre de la Trame Verte.

La continuité écologie, non matérialisée par un corridor, dans le quartier de la Gorgue est également préservée par un classement en zones naturelles (N et Np).

Les boisements existants sur la parcelle A3261 pourraient être protégés par des EBC ; cette protection viendrait renforcer la traduction réglementaire du corridor écologique traversant cette parcelle.

La parcelle A3261 fait l'objet d'un permis accordé antérieurement et en cours de validité.
Aucune modification ne peut désormais y être envisagée.

Traduction réglementaire des réservoirs de biodiversité : les grands réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT sont globalement inscrits en zones naturelles (N, Np) ou en zone agricole (A) pour lesquelles les dispositions réglementaires apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT.

Ponctuellement et en cohérence avec les constructions et aménagements existants, des portions de réservoirs protégés sont inscrites en zone urbaine du PLU arrêté. Ce classement ne vient pas pour autant contredire les objectifs globaux de préservation des réservoirs inscrits au SCoT.

Parcelle B2874, une construction existante non cadastrée apparaît sur les dernières photos aériennes. Sous couvert de sa légalité, elle pourrait figurer au plan de zonage commune un « bâti non cadastré ». Cela permettrait en outre de justifier du classement de cette portion de réservoir de biodiversité en zone urbaine du PLU.

L'ER n°1 relatif à la création d'un réservoir d'eau potable, classé en zone Up au PLU arrêté, s'inscrit sur l'extrémité d'un réservoir de biodiversité. Compte-tenu de l'intérêt général de cet aménagement, son inscription au sein d'un réservoir forestier du SCoT pourrait être entendu, sous couvert de justifier du maintien des fonctionnalités écologiques. Toutefois, si une autre localisation pouvait être identifiée, la compatibilité avec le SCoT en serait davantage assurée.

Concernant la construction sur la parcelle B2874, le plan de zonage fait bien apparaître le bâtiment cadastré sur cette parcelle (ainsi qu'un bâtiment non cadastré sur la parcelle voisine). **Cette remarque relève donc a priori d'une erreur.**



Informations cadastrales

■ Bâtiment cadastré (2021)

■ Bâtiment non cadastré (2022)

Extrait du zonage du PLU arrêté

Cet emplacement réservé est inscrit de longue date au bénéfice de la Régie des Eaux du Canal de Belletrud qui a la compétence eau potable. Cette parcelle se situe aux confins d'espaces boisés longeant des restanques et du bâti. **Il n'y aucune remise en cause du réservoir forestier et le rapport de compatibilité est pleinement respecté.**

- Page 478 – Chapitre 1.2.4 : il est fait mention dans cette partie d'articles du Code de l'urbanisme (articles L.111-17 1° ou L.111-16 par exemple) sans en préciser leur objet. Un rapport de présentation étant destiné à tous, y compris à la population, il serait intéressant d'apporter cette précision pour une meilleure compréhension de la justification développée.

Cela pourra être précisé.

- Page 478 – Préservation des secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et oliviers :
Les protections définies s'inscrivent en effet pleinement dans les orientations du SCoT'Ouest définies pas uniquement au titre de la Loi Montagne mais également au titre de la protection du patrimoine agricole historique du territoire. Il serait intéressant d'ajouter cette précision.

Cela pourra être ajouté.

- Page 500 – Justification des zones agricoles :
Les justifications évoquent une incohérence entre les prescriptions et la carte Loi Montagne. De quoi s'agit-il ?
Ce commentaire est également repris en page 506 du rapport de présentation, dans la partie relative à la justification des zones N du PLU arrêté.

Le volet du SCoT sur le développement de l'agriculture est extrêmement ambitieux, et propose des espaces stratégiques sur le territoire qui, toutefois, ne pourront accueillir qu'un développement agricole très limité, notamment au niveau du bâti nécessaire aux exploitations du fait des prescriptions liées à la loi montagne. La Chambre d'Agriculture a notamment plusieurs fois sollicité plus de souplesse dans ces espaces, ce qui révèle une forme d'incohérence entre différentes législations.

La terminologie pourra être revue.

- Page 507 – 2ème tiret du tableau : pour une meilleure compréhension de la justification apportée, il conviendrait de revoir la rédaction de celui-ci (justification non comprise).

La rédaction pourra être modifiée en ce sens.

- Page 526 – 1er tiret : il est indiqué que « la consommation d'espaces maximum est globalisée en matière de typologie de construction (habitat, économie, tourisme...) ». Cette formulation ne semble pas correcte. En effet, en matière de consommation foncière, le SCoT fixe des objectifs précis et spécifiques, tant en matière d'habitat/mixité que de développement économique voire touristique.

Effectivement il y a ici une erreur de langage. Il était évoqué un total pour la mixité urbaine, qui peut donc associer l'ensemble de ces typologies, mais des surfaces sont ensuite également dédiées spécifiquement au développement économique (touristique et économique). **Ceci pourra être corrigé dans l'ensemble du document.**

- Page 526 – 5ème tiret : pour rappel, en matière de consommation foncière à vocation d'habitat/mixité, le SCoT fixe un objectif global incluant les UNA et les UNC, sans distinction. Ainsi, pour la commune du Tignet, cet objectif est fixé à 3 ha à l'horizon 2040 (2 ha entre 2020 et 2030 et 1 ha entre 2030 et 2040). A contrario, en matière de développement économique, le SCoT a fait le choix d'identifier précisément les sites potentiels de développement économique. Ainsi, des UNA et des UNC dédiées aux activités économiques sont identifiés dans le DOO. Aucune ne concerne cependant la commune du Tignet.
Telle que rédigée, la formulation de ce paragraphe est ambiguë, il semble nécessaire de reprendre la rédaction.

Cette mention pourra être rendue plus claire, en cohérence avec la réponse ci-dessus.

- Pages 527 et suivantes – Justification du potentiel mobilisable au titre du SCoT : le développement proposé apparaît relativement complexe et fait figurer des potentiels fonciers qui ne relèvent pas de la méthodologie de calcul des consommations foncière au titre du SCoT. Cette partie ne pourrait-elle pas être simplifiée en y faisant figurer que les données relatives au SCoT tout en démontrant au final les surfaces consommées depuis 2020 (2,6 ha), la prise en compte des « coups partis » (1,02 ha), le potentiel mobilisable restant (0,4 ha) et finalement le choix de la commune de « bloquer » ce dernier pour s'assurer de s'inscrire en cohérence avec les objectifs fixés au DOO.

Comme précisé, cette partie pourra être rendue plus claire, par exemple en présentant d'abord les données simplifiées puis le détail technique.

- Pages 540 et suivantes – Evolution des surfaces entre le PLU opposable et le PLU révisé : le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 0,98 ha, uniquement à des fins d'ajustements techniques (intégration de bâtis ou aménagements existants sous couvert de légalité de la construction). Conformément à la charte du SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes, le Comité Syndical du SCoT devra rendre son avis qui interviendra au plus tard fin mars 2023.

Les conclusions de la CDPENAF et du SCoT sur ces espaces seront intégrées.

Une incohérence a pu être relevée entre le tableau de synthèse des évolutions de surface en page 540 et le détail des zones ouvertes à l'urbanisation. En effet, il apparaît que 0,004 ha de zone naturelle N sont inscrits en zone Ua au PLU arrêté (parcelle A4476). Cette évolution pourrait utilement figurer dans ce tableau.

Le tableau de synthèse des évolutions de surface en page 540 fait apparaître comme dans tout le document les évolutions au centième (x,xx). L'évolution de 0,004 ha, arrondie au centième, est de 0. C'est pourquoi elle n'apparaît pas dans le tableau. **Elle pourra être ajoutée si cela paraît utile, même si elle ne porte que sur 40 m².**

- Page 550 – Résumé non technique : de manière générale, dans le RNT, reprendre les observations formulées ci-avant.

Le résumé non technique sera bien entendu modifié en cohérence avec toutes les évolutions du document post-enquête.

- Page 551 : Résumé non technique – Paragraphe relatif à la DTA : il est écrit que la DTA est « théoriquement » intégrée au SCoT. Il ne s'agit pas uniquement d'une « théorie », la DTA a effectivement été retranscrite littéralement dans le DOO du SCoT'Ouest.

Cela pourra être supprimé.

- Page 598 et suivantes – Analyse de la zone Nep : il serait intéressant de mentionner également dans cette partie les protections SCoT ponctuellement existantes sur le site (réservoir forestier en limite Ouest de la zone).

Cela pourra être ajouté.

⇒ **Règlement :**

- Page 70 – Article UP/UP1 2 : il est fait mention de la zone UC.
« Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe sur l'ensemble de la zone Up. »

Une grande partie de la zone Up est concernée par la protection des coteaux paysagers. **Il semblerait plus pertinent et surtout plus facile à comprendre la règle applicable si les dispositions étaient identiques entre les dispositions générales (protection des coteaux paysagers) et les dispositions spécifiques à chaque zone (Up).** En effet, les dispositions énoncées à l'article Up/Up1 2 relatives aux extensions et annexes autorisées correspondent aux dispositions de la protection relative aux restanques et non aux coteaux paysagers (mention de la distance maximale de 20m pour les annexes ; cette mention n'étant pas spécifiée pour la protection des coteaux paysagers mais pour la protection des restanques). La zone Up n'étant par ailleurs pas concernée par la protection des restanques ; les terrains graphiquement identifiés à ce titre se situant pour l'essentiel en zone Uc.

La coquille sera corrigée.

Concernant la seconde remarque, il est important de bien distinguer **zone et prescription**. Les zones Up et Up1 correspondent d'un point de vue fonctionnel ou de la forme urbaine à des secteurs assez proches des zones Uc, avec néanmoins de manière générale une densité plus faible. Elles ont été délimitées sur la base de différents enjeux (caractère paysager, espaces de nature importants à protéger, réseau routier sous-dimensionné, pas de raccordement à l'assainissement collectif, faiblesse du réseau de transport collectif à proximité...) justifiant d'une constructibilité très limitée. Ce sont ces éléments qui expliquent le classement des zones Up / Up1.

A une partie de ces zones Up / Up1 s'ajoute une prescription spécifique, en l'occurrence de protection des coteaux paysagers, qui apporte des contraintes supplémentaires (annexes accolées à la construction principale, ce qui n'est pas une obligation uniquement en zone Up / Up1).

Cette logique est celle de tout le document (des zones, à laquelle peuvent s'ajouter des prescriptions de protection, des servitudes d'utilité publique...).

D'ailleurs la prescription paysagère du coteau ne touche pas que des zones Up.

C'est un parti pris qui permet de traduire par les outils adaptés les enjeux relevés.

La commune n'envisage donc pas de modification.

3.4. REMARQUES SUR LES FAUTES D'ORTHOGRAPHE

Différentes fautes d'orthographe ont été relevé par le SCoT. **Celles-ci, ainsi que toutes celles identifiées, seront corrigées.**

3.5. AVIS NE NECESSITANT PAS DE REPONSES DE LA COMMUNE

- Page 427 – Justification Orientation 2 du PADD :
« Établir le projet urbain dans une optique de maîtrise de la croissance démographique autour de 0,15 % par an en moyenne jusqu'à 2031, portant ainsi la population d'environ 3080 habitants à environ 3130 habitants à l'échéance du PLU »

Bien qu'en terme de données chiffrées, le scénario de croissance de +0,15%/an à l'horizon 2031 retenu dans le projet communal n'apparaisse pas compatible strictement avec les objectifs de croissance définis au SCoT'Ouest en vigueur à l'échelle du Moyen-Pays (+0,3%/an à l'horizon 2040), le choix communal apparaît acceptable pour le Syndicat Mixte, au regard, d'une part, de la modération admise dans le DOO compte-tenu de la saturation de la RD 2562, principal axe de desserte de la commune, dans l'attente d'une amélioration des conditions de desserte, notamment en transports alternatifs à la voiture individuelle, et d'autre part, de la compatibilité avec les objectifs de consommation foncière fixés pour la commune dans le document communal (2 ha sur la période 2020-2030 puis 1 ha pour la période 2030-2040).

Objectifs de consommation foncière s'inscrivant en cohérence avec les dispositions de la Loi Climat & Résilience pour la période 2021-2031 (6,9 ha attendus).

Objectifs également cohérents avec les objectifs du SCoT à l'horizon 2040 (3 ha admis à vocation d'habitat et 1 ha environ en UPRU développement économique sur le Val du Tignet).

- Page 434 :

« Conserver une vision prospective de cette croissance démographique pour les prochaines échéances du SCoT'Ouest (période 2030/2040 et au-delà) voire du futur PLH, en maintenant, en cas d'amélioration des conditions de déplacement, les capacités de renouvellement urbain, notamment sur le secteur Ouest du Val du Tignet ».

Sur la partie Ouest du secteur du Val du Tignet, le SCoT en vigueur identifie un Site Prioritairement de Renouvellement Urbain (SPRU) à vocation d'habitat/mixité. En cohérence avec le projet de la Municipalité de maîtriser le développement de la commune, par une démarche d'accueil de la population et de gestion des consommations foncières adaptées, dans des conditions de desserte compliquées (cf. ci-avant), le report à moyen terme de l'objectif de renouvellement urbain sur ce secteur est compréhensible, d'autant plus que dans le SCoT, cet objectif est fixé à l'horizon 2040. La commune aura donc encore la possibilité de réadapter son projet communal en y intégrant un projet de renouvellement urbain, d'ici l'échéance du document intercommunal, en fonction des évolutions portées à la problématique des déplacements de la RD2562.

Prise en compte des enjeux environnementaux, paysagers et des capacités de desserte des réseaux permettant de réduire le potentiel foncier mobilisable à :

- Environ 3,1 ha de dents creuses dont 0,33 ha de foncier > 2500 m² ; Parmi les 3,1 ha, 2,4 ha sont déjà concernés par des PC ou DP, soit un potentiel restant de 0,7 ha ;
- Environ 0,85 ha de « Bimby » dont 0 foncier > 2500 m² ; Parmi les 0,85 ha, 0,17 ha sont déjà concernés par des PC ou DP, soit un potentiel restant de 0,68 ha ;

Soit un potentiel global de 4 ha environ, et réellement mobilisable de 1,38 ha à vocation d'habitat dégagé par le projet de PLU (foncier sans coups partis).

Soit un potentiel mobilisable au titre du SCoT de 0,33 ha ; ce qui s'inscrit dans le potentiel restant mobilisable identifié à 0,43 ha (cf. ci-avant).

- 1,3 ha de renouvellement urbain à vocation économique (en sus)

Objectifs de consommation foncière s'inscrivant en cohérence avec les dispositions de la Loi Climat & Résilience pour la période 2021-2031 (6,9 ha attendus).

Objectifs également cohérents avec les objectifs du SCoT à l'horizon 2040 (3 ha admis à vocation d'habitat et 1 ha environ en UPRU développement économique sur le Val du Tignet).

- Page 441 :
« Maitriser en particulier l'urbanisation diffuse galopante des coteaux pour assurer la préservation de leur qualité paysagère et environnementale, en y limitant la densification en compatibilité avec les orientations du SCOT'Ouest et celles de la DTA des Alpes-Maritimes concernant « les espaces paysagers sensibles urbanisés »
Les dispositions introduites dans le PLU relatives à la protection des coteaux paysagers apparaissent compatibles avec les espaces paysagers sensibles identifiés dans le DTA et repris au SCoT et les dispositions réglementaires associées.
- Pages 447 et suivants – Orientation 3 – Objectif 1 :
Objectif et dispositions réglementaires associées de la zone Ud compatibles avec les orientations du SCoT en faveur du renouvellement urbain à vocation économique identifié sur la partie Ouest du Val du Tignet.
- Page 448 – Objectif 2 :
De manière générale, les espaces agricoles stratégiques identifiés au SCoT sont classés en zones agricoles (A, Aha, Ap) au PLU arrêté et pour lesquelles les dispositions réglementaires proposées apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT'Ouest. Plus ponctuellement, certains espaces agricoles sont inscrits en zone naturelle (N, Np) dont les dispositions réglementaires permettent également la pérennisation de ces activités.
Le secteur à enjeux naturels et agricoles de Grangeneuve fait l'objet d'un classement en zone Ag cohérent avec les objectifs de préservation et de maintien d'une activité agricole tenus par le SCoT.
Lors de la réunion PPA du 20/09/2022, afin d'assurer la parfaite cohérence avec les dispositions du SCoT, il avait été convenu de restreindre les équipements publics admis à des constructions légères et réversibles, comme cela est spécifier pour les autres types de zones A.
- Page 456 :
« Intégrer plus généralement la notion de « grand cadre paysager » du SCoT'Ouest et de la DTA, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers concernés »
Dispositions réglementaires écrites et graphiques compatibles avec les orientations et objectifs de préservation du SCoT et de la DTA.

- Page 458 :
« Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville dans les espaces économiques le long de la RD2562, notamment sur le Val du Tignet »
Cette action s'inscrit pleinement dans l'orientation 8A4 du DOO relative à l'amélioration de la lisibilité et de la structuration des entrées du territoire, des entrées de ville et des axes routiers.

- Page 460 – Objectif 3 – Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité
L'OAP TVB et les dispositions réglementaires écrites et graphiques proposées dans le PLU arrêté apparaissent compatibles avec les protections inscrites au SCoT en vigueur.

Traduction réglementaire des corridors écologiques dans le PLU arrêté : les deux corridors écologiques du SCoT matérialisés en zone urbaine trouvent une traduction réglementaire dans le PLU arrêté, au travers d'un classement en zone naturelle et/ou en EBC et/ou en espaces protégés au titre de la Trame Verte.

La continuité écologie, non matérialisée par un corridor, dans le quartier de la Gorgue est également préservée par un classement en zones naturelles (N et Np).

Traduction réglementaire des réservoirs de biodiversité : les grands réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT sont globalement inscrits en zones naturelles (N, Np) ou en zone agricole (A) pour lesquelles les dispositions réglementaires apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT.

Ponctuellement et en cohérence avec les constructions et aménagements existants, des portions de réservoirs protégés sont inscrites en zone urbaine du PLU arrêté. Ce classement ne vient pas pour autant contredire les objectifs globaux de préservation des réservoirs inscrits au SCoT.

Traduction réglementaire des zones humides et autres éléments de la Trame bleue : les principales zones humides et les ripisylves associées sont protégées par des dispositions spécifiques définies au règlement et/ou identifiées graphiquement au plan de zonage du PLU. Ces dispositions apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT'Ouest.

- Page 463 – Objectif 5 : Favoriser la nature en ville
Cet objectif, et la traduction réglementaire proposée selon les zones du PLU (coefficients d'espaces verts), s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT suggérant la préservation des éléments de nature en ville.

« Limiter la construction dans les secteurs vulnérables en particulier autour des vallons où il sera imposé une marge de recul pour la construction »

Cette action, et la traduction réglementaire associée (définition d'une marge de recul), s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT (orientation 7B2).

4. REPONSES A L'AVIS DE L'ÉTAT (PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES)

Monsieur le Maire,

Par délibération du 28 novembre 2022, le conseil municipal du Tignet a arrêté pour la seconde fois la révision de son projet de plan local d'urbanisme (PLU). La délibération et le dossier qui y est annexé ont été réceptionnés en Préfecture le 09 décembre 2022.

En application des dispositions des articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme (CU), j'émet par la présente un **avis favorable** sur ce projet de PLU arrêté, dont les observations essentielles sont reprises en synthèse ci-après. L'avis technique détaillé de mes services figure par ailleurs en annexe de la présente.

Votre projet de PLU révisé présente, par rapport au précédent arrêté en date du 15 juillet 2019, une amélioration significative concernant les objectifs de limitation de la consommation foncière. Les échanges réguliers entre nos services ont, en effet, permis de vous accompagner dans votre ambition de porter une stratégie d'aménagement en cohérence avec les conditions de déplacements et de réseaux de transports en commun actuellement constatées sur votre territoire, ainsi que les objectifs de préservation du paysage tignetan. Ce projet affiche, ainsi, un parti d'aménagement fort destiné à prendre en compte les grands enjeux portés par la loi climat et résilience du 22 août 2021 et confirme la part importante redonnée aux espaces naturels et agricoles avec plus de 50 hectares reclassés en zone agricole ou naturelle par rapport au PLU en vigueur.

D'une manière générale, le document arrêté présente une qualité de production et une prise en compte des enjeux de votre territoire satisfaisante. Il pourra cependant faire l'objet d'améliorations concernant plusieurs points, dont les principaux sont exposés ci-après.

D'une part, les zones Up et Up1, situées sur les coteaux au nord de l'axe principal de transport, totalisent 245 hectares environ. Leur constructibilité y est fortement limitée, en cohérence avec le parti d'aménagement retenu dans votre projet de PLU qui prend en compte les enjeux, les contraintes et/ou les sensibilités environnementales, souvent cumulés sur ces zones.

On relève cependant que le règlement écrit y autorise l'extension des constructions existantes et la réalisation de trois annexes, et que le zonage graphique ne représente pas suffisamment les secteurs paysagers correspondants aux restanques et oliviers. Ces possibilités constructives sont contradictoires avec le principe de modération de la consommation d'espace porté par votre projet de PLU et l'absence de protection graphique dans ces zones manque à l'objectif de préservation de la qualité paysagère des coteaux par ailleurs retranscrite dans le règlement écrit.

Il vous appartient donc de réduire ces possibilités et d'ajouter, autant que possible, des éléments graphiques sur le zonage, afin d'assurer la cohérence des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) avec leurs traductions réglementaires.

D'autre part, le rapport de présentation ne présente pas le bilan des résultats de l'application du PLU en vigueur, approuvé en 2007 et l'exposé des motifs des changements apportés dans le cadre de la révision générale, conformément aux articles R151-1-1° et R151-5 du CU. Le chapitre du bilan devra donc être complété en ce sens, afin de présenter les effets de la mise en œuvre du PLU initial approuvé en 2007 et les modifications substantielles du projet de territoire retenues dans le cadre de la présente révision générale à l'horizon 2031, afin de se conformer aux dispositions du CU précitées.

En outre, le règlement des zones naturelles et agricoles doit être repris. Notamment, concernant les zones Ap et Np, situées dans le « grand cadre paysager » du SCoT Ouest, la liste des équipements autorisés doit être reprise afin d'être compatible avec le SCoT et les modalités d'applications de la loi montagne qui y figurent. De même, le seuil cumulatif de 200 m² pour la superficie des constructions existantes, annexes et extensions dans ces zones doit être ramené à une valeur plus réduite que celle prévue dans le projet de PLU arrêté, afin d'être plus cohérente avec les objectifs de préservation de ces espaces.

Par ailleurs, l'article L.101-2 du CU prévoit notamment que les documents de planification doivent viser à atteindre de manière équilibrée un certain nombre d'objectifs. L'alinéa 6 de cet article identifie, parmi ces objectifs, la préservation de la qualité de l'eau, des ressources naturelles, de la biodiversité. Le rapport de présentation devra, en ce sens, mieux démontrer la compatibilité du projet de territoire avec la disponibilité de la ressource en eau, d'autant que la commune se situe au sein d'un territoire déficitaire structurellement et a été placée au stade de crise sécheresse en 2022.

Enfin, la commune est concernée par l'enjeu de gestion des eaux pluviales qui s'accroît d'autant plus avec le changement climatique. Cet enjeu est rappelé à plusieurs reprises dans le rapport de présentation. Le zonage pluvial prévu en application de l'article L.2224-10 du CGCT s'inscrit dans une gestion intégrée des eaux pluviales, marquée par des enjeux forts de préservation de la qualité de l'eau pour ses multiples usages, de réduction des risques d'inondation et de mouvements de terrain, en faveur d'un aménagement durable du territoire.

Votre projet de PLU n'intègre pas, à ce jour, ce zonage pluvial. La réalisation de ce zonage et son intégration dans le document d'urbanisme à court terme devra être une priorité pour la commune, en lien avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, compétente dans ce domaine.

En conclusion, je vous invite à prendre en compte mes observations afin d'améliorer la qualité de votre document arrêté et de les intégrer dans le dossier qui sera soumis à l'approbation de votre conseil municipal.

J'apporterais, à ce titre, une attention particulière aux ajustements qui doivent être faits concernant les possibilités de constructibilité en zones Up et en zones naturelles et agricoles, ainsi que la prise en compte de l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui se tiendra le 28 février 2023.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique ; au même titre que celui de la CDPENAF.

Mes services se tiennent à votre disposition pour échanger dans la phase de mise au point du dossier avant son approbation, afin de poursuivre leur accompagnement et vous aider dans la prise en compte de mes observations sur votre projet de PLU arrêté.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le présent avis comprend une annexe qui développe les points de modifications souhaités par l'État, et pour lesquels une réponse détaillée est apportée ci-après.

II/ Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux

Aux termes des dispositions de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme (CU), le projet de PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest des Alpes-Maritimes et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), et répondre à leurs orientations générales.

Le rapport de présentation du PLU aurait pu préciser que le SCoT Ouest est un document intégrateur et que, de fait, il n'a pas à démontrer sa compatibilité avec plusieurs documents supra communaux adoptés avant son approbation comme le SRADDET de la région PACA, document avec lequel le SCoT est compatible.

L'intégration d'un schéma aurait été en ce sens pertinent afin de pouvoir visualiser la place du SCoT intégrateur et de chacun des autres schémas supra-communaux cités dans le rapport de présentation au sein de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme.

Ces précisions et compléments devront être apportés dans le rapport de présentation du PLU soumis à l'approbation.

Le rapport de présentation (page 35) précise le rôle du SCoT comme document intégrateur. Les documents intégrés sont cités, ainsi que Les documents postérieurs au SCoT et devant être intégrés directement.

Un schéma sera ajouté, ainsi que la mention précisant la compatibilité du SCoT 'Ouest avec le SRADDET.

1) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest des Alpes-Maritimes

Le SCoT Ouest Alpes-Maritimes a été approuvé le 20 mai 2021 et est exécutoire depuis le 04 août 2021, ce que le rapport de présentation pourrait mentionner en complément.

La date d'opposabilité sera ajoutée.

Ce document cadre, qui vise à terme l'horizon 2040, intègre la DTA des Alpes-Maritimes et les dispositions de la loi Montagne. Le SCoT fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- la modification simplifiée n°1, approuvée le 27 janvier 2022 et exécutoire depuis le 29 février 2022 ;
- la modification simplifiée n°2, approuvée le 27 octobre 2022 et exécutoire depuis le 15 novembre 2022. Cette procédure doit être ajoutée dans les différentes parties du rapport de présentation.

La révision du PLU du Tignet est globalement compatible avec l'ensemble des orientations et objectifs inscrits au SCoT Ouest Alpes-Maritimes, toutes thématiques confondues. C'est d'ailleurs la première commune du périmètre du SCoT Ouest à faire évoluer fondamentalement son document d'urbanisme depuis l'approbation du SCoT. Conformément à l'article L131-6 du code de l'urbanisme, applicable avant le 1^{er} avril 2021, les communes ont en effet maximum trois ans pour rendre compatible, si nécessaire, leur document d'urbanisme avec le SCoT Ouest.

Le PLU révisé s'appuie notamment sur un focus relatif aux conditions de développement démographique des communes de l'Ouest du Pays Grassois en lien avec l'insuffisance des transports collectifs à ce jour et la saturation routière de la RD 2562, axe principal de transport de la commune du Tignet. Il réduit considérablement la consommation foncière future par rapport à ce que permet le PLU en vigueur et répond ainsi à l'enveloppe octroyée, au titre du SCoT, à la commune du Tignet (voir partie III – 1).

Le secteur de renouvellement urbain du Val de Tignet **mérite dès à présent une réflexion globale d'aménagement** en tant qu'Unité Prioritaire de Renouvellement Urbain (UPRU) au titre du SCoT, afin d'anticiper une adaptation ultérieure du document d'urbanisme révisé.

La modification simplifiée n°2 n'a pas pu être intégrée au document du PLU au regard des délais par rapport à la date prévue pour l'arrêt du PLU par le conseil municipal, ainsi qu'aux délais de transmission du document ...

Ces éléments seront réintégrés.

Le rapport de présentation consacre de très nombreuses pages au rapport de compatibilité concernant le SCoT Ouest (plus d'une centaine de pages dédiées). Le PLU doit démontrer sa compatibilité avec ce document, sans porter de jugement de valeur. Le rapport de présentation mériterait donc d'être allégé sur ce volet afin de se limiter au rapport de compatibilité du PLU et du SCoT. Le sujet de la préservation de la ressource en eau et des économies d'eau, intégré au sein de l'orientation n°11 du SCoT doit être davantage pris en compte et développé au sein du PLU révisé.

Le rapport sera allégé de tous les éléments considérés comme des jugements de valeur. **Concernant le sujet de la préservation de la ressource en eau, les éléments de réponse adressés à la MRAe seront mentionnés.**

Enfin, quelques petites adaptations des limites de zonage et du règlement du PLU sont également demandées et développées au sein de la partie IV afin que le lien de compatibilité vis-à-vis du SCoT soit confirmé notamment concernant les réservoirs de biodiversité et ce qui peut être autorisé en zone naturelle ou agricole selon les dispositions de la loi Montagne.

Ces éléments sont développés dans les parties suivantes.

2) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Pays de Grasse (CAPG)

La commune du Tignet est concerné par le PLH de la CAPG, adopté le 15 décembre 2017 pour la période 2017-2022, dont elle doit être compatible.

Le PLH est arrivé à échéance en décembre 2022 et sa prorogation a été actée par délibération du conseil communautaire en date du 07 avril 2022, pour deux ans, jusqu'à fin décembre 2024. A cette occasion, il a été également décidé l'engagement de l'élaboration du 4^e PLH qui couvrira la période 2024-2029.

La commune n'est à ce jour pas assujettie à l'article 55 de la loi SRU. Pour autant, par principe de solidarité et afin d'anticiper le passage aux 3 500 habitants sur la commune, le PLH en vigueur a prévu pour la commune du Tignet un objectif de production sur 6 ans de 25 logements à caractère social (soit 4 LS par an), objectif qui a été pleinement atteint grâce à la livraison en août 2020 d'une opération de 25 logements locatifs sociaux (LLS), complété de 9 logements en accession sociale de type PSLA.

La prorogation du PLH 2017-2022 induit de fait une prorogation des objectifs, permettant également au nouveau PLH d'être effectif et imposer d'autres objectifs, potentiellement, dans la continuité du précédent.

Le projet de PLU doit être compatible avec le PLH de la CAPG, ce qu'il convient de corriger dans les pièces du PLU qui évoquent le contraire (rapport de présentation et PADD).

Le PADD ne remet pas en cause l'obligation de compatibilité du PLU avec le PLH, proposant même 2 actions en lien avec ce document dont une évoquant directement la compatibilité avec ce document « *Acter l'atteinte des objectifs du PLH actuellement opposable sur la commune en matière de création de LLS, mais aussi l'absence de compatibilité entre la production de logement prévue par ce document et le SCoT actuellement opposable* ».

Par contre, Il souligne une incompatibilité du PLH actuellement opposable avec le SCoT 'Ouest notamment en matière de croissance démographique.

Aucune mention du rapport ne remet en cause la compatibilité obligatoire entre le PLH et le PLU. Simplement, le PLU explique cette difficulté liée à l'application des deux documents, et pourquoi il a choisi de retenir les objectifs de croissance du SCoT, **ainsi que la compatibilité au regard des logements sociaux déjà produits.**

Il est par ailleurs rappelé que juridiquement la notion de prorogation n'emporte aucun effet sur les objectifs initiaux.

La compatibilité du PLU avec le PLH est d'ailleurs analysée page 703 ce qui confirme que l'analyse ne propose aucune ambiguïté sur cette nécessaire compatibilité.

Les justifications du PADD sont établies selon les mêmes principes.

Si certaines mentions posent questions **elles pourront être tournées différemment, en soulignant** la difficulté de respecter l'objectif brut.

II/ Bilan du PLU en vigueur

Le rapport de présentation intègre un chapitre dédié à la comparaison entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé dans la partie 5 « adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux », sous forme de comparaison succincte de superficies de zonages. En complément, le rapport expose également dans plusieurs chapitres de nombreux éléments relatifs à la consommation foncière passée et au potentiel constructible mobilisable dans le PLU en vigueur.

En revanche le rapport de présentation ne présente pas le bilan des résultats de l'application du PLU en vigueur, approuvé en 2007, et l'exposé des motifs des changements apportés dans le cadre de la révision générale, conformément aux articles R151-1-1° et R151-5 du code de l'urbanisme.

Le chapitre du bilan devra donc être complété en ce sens afin de présenter les effets de la mise en œuvre du PLU initial approuvé en 2007 et les modifications substantielles du projet de territoire retenues dans le cadre de la présente révision générale à l'horizon 2031.

Il semble que l'article sur lequel s'appuyer est l'article R151-5 et non le R151-1 1°, en l'absence de délibération tirant le bilan de l'application du plan (à valider avec les services).

Dans l'absolu, les 2 articles renvoient vers les mêmes objectifs, à savoir l'exposé des motifs des changements apportés entre le PLU actuellement opposable, et le PLU révisé.

Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point, étant rappelé qu'un PLU de plus de 15 ans, au regard des évolutions législatives et réglementaires (SRADDET, SCoT 'Ouest, Loi Climat et Résilience ...) nécessitait ipso facto une refonte quasi-totale.

III/ Les différentes thématiques

1) La consommation foncière

La révision du PLU du Tignet s'appuie sur un nouveau PADD, débattu le 26 septembre 2022, qui propose de contrôler de manière très importante son développement en termes de consommation d'espaces en attendant de faire avancer la problématique des mobilités. La question des déplacements est donc centrale dans le nouveau projet communal, l'axe principal de la commune, la RD2562, étant saturé.

Afin de ne pas aggraver la situation actuelle, le projet de révision du PLU prévoit ainsi de limiter drastiquement la consommation d'espaces future à 5,5 hectares à l'horizon 2031 (hors renouvellement urbain) par rapport au PLU en vigueur qui est très permissif (63,82 hectares de

capacités foncières mobilisables), et de manière corrélée de limiter l'accueil de nouveaux habitants sur la commune à l'échéance du PLU (taux de croissance à 0,15 %, soit 50 nouveaux habitants induisant la création 40 à 45 nouveaux logements).

La consommation foncière future ainsi limitée à 5,5 hectares va même au-delà d'une division par deux du rythme de consommation d'espaces passée chiffrée à 13,64 hectares entre août 2011 et août 2021, ce qui doit être souligné. En dehors des 2,6 ha de coups partis qui génèrent de la consommation au titre du SCoT et sur lesquels la commune n'a plus de maîtrise, le PLU révisé propose aucune consommation d'espace supplémentaire au sens du SCoT à l'horizon 2031, l'enveloppe des 3 ha à l'horizon 2040 du SCoT ayant été d'ores et déjà atteinte.

Le projet de PLU prévoit, donc, de contenir le développement lié à l'habitat et aux activités économiques à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée et d'en limiter fortement la construction en s'appuyant d'une part, sur le potentiel de densification (dents creuses notamment) présentant le moins d'enjeux paysagers, patrimoniaux, agricoles ou écologiques, et d'autre part le potentiel de renouvellement urbain identifié sur le Val du Tignet à mobiliser à l'horizon du SCoT (2040). Aucune zone à urbaniser n'est également proposée.

La problématique de la consommation foncière est un sujet central dans la révision du PLU du Tignet qui en fait un document bien plus vertueux que le PLU actuel.

Néanmoins, il est important de rappeler que la consommation foncière est un sujet complexe à appréhender et que le rapport de présentation en l'état peut parfois rendre difficile la compréhension du sujet. Il intègre, en effet, de très nombreux chiffres et cartographies rendant difficilement lisibles au final les choix faits concernant la consommation d'espaces future à l'horizon du PLU (2031) et le chiffre clé annoncé de 5,5 ha page 453 dans les justifications du PADD (orientation 4) et 534 dans le chapitre dédié à l'estimation du potentiel mobilisable dans le PLU et la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. **Des améliorations pourraient donc être apportées afin de rendre plus facile la compréhension de ce sujet dans le PLU.**

Les méthodes de calcul et les justifications doivent en outre être retravaillées avec plus de clarté.

Concernant les méthodes de calcul, c'est en effet un chiffre global de consommation future qui doit être mentionné (et non deux analyses distinctes loi climat et résilience et SCoT Ouest), intégrant tous les terrains consommés ou mobilisables du 25 août 2021 au 24 août 2031 y compris ceux > à 2 500 m² comptabilisés au sens du SCoT Ouest (à préciser). **Le rapport de présentation doit être ainsi simplifiée.**

Dans la continuité de la réponse faite à la MRAe, le rapport de présentation pourra être réorganisé (certains titres de cartes repris), afin de faciliter la lecture du document, notamment en mettant en avant les chiffres clés.

Concernant les 2 analyses, et comme cela a déjà été discuté en amont de la CDPENAF avec les services de l'État, il ne semble pas possible de proposer une seule analyse car la compatibilité doit être démontrée avec la méthodologie du SCoT 'Ouest et avec les principes de la loi climat et résilience.

L'analyse au sens de la loi climat et résilience intègre bien tous les terrains réellement constructibles, comme le demande le présent avis, mais cette méthode ne correspond pas aux principes du SCoT, qui ne compte en consommation d'espaces que les terrains « UNA » et « UNC ». Même la temporalité, ou encore l'objectif de surface à modérer n'est pas le même.

Exemple qui montre qu'un seul calcul n'est pas possible : le chiffre retenu pour la loi climat et résilience est bien supérieur à la limite de consommation d'espace possible dans le cadre du SCoT (5,5 ha, contre 3 ha à horizon 2040 dans le SCoT). Il faut donc bien exposer la méthodologie basée sur le seul calcul des terrains « UNA » et « UNC » (terrains de plus de 2500 m² et terrain en extension du l'urbanisation).

Toute modification serait en conséquence susceptible de mettre en défaut les justifications du SCoT.

Quant aux justifications des choix vertueux faits par la commune, le projet de PLU révisé vient limiter, à juste titre, la constructibilité de 245 hectares de zones Up, caractérisées et avérées par des enjeux, des contraintes et/ou des sensibilités environnementales, souvent cumulés. Le rapport de présentation chiffre les capacités résiduelles en pages 343 à 351 (27,99 ha de dents creuses et 11,27 ha d'espaces BIMBY), ainsi que le potentiel réellement mobilisable au sein du PLU révisé en pages 453 du RP (5,5 ha, hors renouvellement urbain -explications sur l'orientation 4 du PADD). Les explications intermédiaires à ces deux chiffrages, permettant de comprendre le travail de fond mené par la commune afin d'identifier les enjeux, les contraintes et/ou les sensibilités environnementales caractérisant les zones Up, sont exprimées en pages 493 et s. du RP. **Des grilles de sensibilités, établies sur le modèle de ce qui est présenté en page 358 du RP (5.5.4), permettraient cependant de mieux comprendre ces choix : topographie accidentée, accessibilité VRD médiocre, qualité des paysages/visibilité, espaces urbanisés sensibles inscrits au SCoT (repris de la DTA des Alpes-Maritimes), présence de restanques et/ou d'oliviers, intérêt TVB, sols sensibles du fait de la présence d'argiles etc.**

Cette demande vient en cohérence, bien que plus détaillée, d'une demande de la MRAe concernant les potentiels de densification.

Comme le précise la DDTM, fondamentalement, le travail est bien réalisé pour « geler » une partie du potentiel brut identifié au diagnostic, et obtenir le potentiel réel du PLU et qui justifie du projet. La DDTM a parfaitement noté les justifications mises en avant.

La grille de sensibilité évoquée est demandée par le SCoT 'Ouest, et propose d'analyser le potentiel de densification au regard de son caractère agricole, naturel ou forestier.

Mais le diagnostic, sans passer par une grille, propose aussi une analyse claire des enjeux, paysagers, des enjeux liés aux restanques, des enjeux liés aux risques, des enjeux liés à l'accessibilité, aux réseaux d'assainissement, la proximité des transports collectifs, aux continuités écologiques ... néanmoins, ces enjeux, ne sont pas systématiquement aussi facilement identifiables à la parcelle que ne le sont une analyse du caractère d'espace NAF. Une grille d'analyse terrain par terrain ne semble guère faire sens.

D'ailleurs, le diagnostic, malgré la grille d'analyse, n'a jamais évoqué qu'un terrain agricole, naturel ou forestier devait forcément être inconstructible. Cela constituait un angle d'analyse parmi les autres mentionnés.

Ainsi, ce cumul d'enjeux a amené la commune à protéger largement et de manière très concrète de larges secteurs en zone Up ou Up1, et de compléter ces points avec des enjeux encore plus spécifiques et notamment identifiés par le SCoT sur le paysage ou le patrimoine.

Il ne nous semble pas nécessaire de passer par une grille d'analyse pour comprendre que l'ensemble de ces terrains est entièrement inconstructible (sauf annexes et extensions).

Une nouvelle analyse viendrait encore complexifier le document, avec une carte intermédiaire entre le diagnostic et les justifications de la consommation d'espaces, venant superposer les trames d'une dizaine de thématiques.

Il suffit ici de « simplement » considérer l'inconstructibilité des zones Up, Up1 et des prescriptions paysagères, patrimoniales, et écologiques, avec cette variable qui est que les terrains déjà objets d'une autorisation d'urbanisme gardent leurs droits.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

2) Habitat et mixité sociale

La commune du Tignet n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, mais la demande en matière de logement social y est importante puisque l'indice de tension a été évalué à 28 (28 demandes pour 1 attribution) contre 12,3 à l'échelle du département.

La commune a répondu aux objectifs qui lui étaient assignés en matière de production de logements sociaux dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (2017-2022) avec la livraison de 25 logements sociaux, ce qu'il convient de saluer.

Néanmoins, la révision du PLU du Tignet, qui vise l'horizon 2031, ne propose aucun outil en faveur de la mixité sociale.

Or, il convient de rappeler que le PLH a été prorogé de deux ans, jusqu'à fin 2024, par délibération du conseil communautaire du 07 avril 2022, **induisant de fait une prorogation des orientations et des objectifs de ce document et donc la reconduction de l'objectif annuel de production de logements sociaux** (4 pour la commune du Tignet) dans l'attente de l'application d'un nouveau PLH dont le contenu n'est certes pas encore connu mais dont le PLU devra se rendre compatible dans un délai de 3 ans.

Si la commune du Tignet est hors champs des obligations SRU et qu'elle a atteint les objectifs du PLH 2017-2022, il semble opportun, compte tenu de l'horizon du PLU (2031), de la prorogation des objectifs du PLH et de l'indice de tension très élevé sur la commune en matière de logement social, de poursuivre les efforts déjà réalisés et ainsi inclure une mixité sociale dans les secteurs où des projets de logements sont envisagés.

Les justifications du rapport de présentation sont très claires sur la compatibilité du projet de PLU avec le PLH. Ces justifications sont maintenues, et correspondent aux principes du PLH prorogé dans un rapport de compatibilité.

La CAPG dans son avis a souligné la compatibilité du PLU avec le PLH.

La commune a prévu un potentiel de 12 à 17 logements à horizon 2031 hors coups partis, sur des terrains diffus, ce qui pose une limite certaine au fait d'y imposer du logement social.

Il est une fois de plus rappelé que la prorogation du PLH n'entraîne juridiquement aucune prorogation des objectifs.

Par ailleurs la municipalité souhaite préciser que 22 demandes de logements sociaux sont en cours pour la commune, avec seulement 3 où le Tignet est en premier choix. La remarque concernant l'indice de tension n'est donc pas comprise.

Cette dernière donnée pourra être intégrée au rapport de présentation, mais aucune modification n'est envisagée concernant le PLH ou la création de logements sociaux.

3) Risques

- Risques naturels

La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) mais elle est également concernée par plusieurs autres risques naturels non négligeables qui ne font pas forcément l'objet d'un PPR et **doivent être davantage mis en avant dans l'ensemble des pièces du PLU** : rapport de présentation, PADD (notamment dans sa cartographie), le plan de zonage et le règlement. **Des observations précises sont détaillées dans la partie IV du présent avis.**

La problématique des risques naturels mérite finalement la création d'une annexe risques spécifique permettant d'avoir l'ensemble des informations au même endroit (PPRIF, PAC retrait gonflement des argiles et carte d'aptitude à la construction du CETE).

Le rapport de présentation propose une analyse de 13 pages sur les risques, décrivant chacun d'eux, ses conséquences, et y ajoutant une cartographie sur le territoire lorsque cela est possible.

Il n'est donc pas prévu de modification sur ce point qui semble complet (sauf erreur qui serait relevée dans cette analyse).

Plusieurs des aléas identifiés sont issus d'études générales, dont le principe même est de renvoyer vers des études complémentaires (et/ou disposant que l'interprétation ne peut pas être faite à la parcelle). Un tracé sur les cartes du PADD, qui n'ont pas vocation à être modifiées sauf en cas de révision générale, ne semble donc pas pertinent car venant figée des analyses qui ne le sont pas.

Le PPRif aurait pu être intégré (pour les zones rouges), mais la carte est déjà chargée et ce document clairement cité par écrit présente une cartographie très précise qui s'impose au PLU.

Il n'est donc pas envisagé de modification en ce sens sur la carte du PADD.

Le plan de zonage et le règlement prennent largement en compte les risques et aléas connus sur le territoire, que ce soit sur le document graphique (zones non aedificandi, zone en lien avec le retrait gonflement des argiles), ou écrit (rappel à l'application du PPRif dans les dispositions générales et pour chaque zone, règles générales par rapport aux berges, curage des cours d'eau, possibilités offertes sur tout le territoire pour gérer les risques, traduction des prescriptions graphiques précitées ...).

Les réponses plus précises sont données dans le détail de cet avis ci-après.

Enfin, la liste des annexes est fixée par les articles R151-1 et suivant du code de l'urbanisme. C'est une liste fermée, qui ne prévoit pas que des documents soient ajoutés au gré des volontés de chacun. Le PPRif y figure, comme prévu par la loi.

Il n'est donc pas prévu de modifier les annexes avec ces éléments.

- Risque de pollution des sols

Le secteur de l'Apié de Josson est une ancienne décharge sauvage qui, selon les études géotechniques préliminaires réalisées par le bureau d'études ERG en 2008 et 2013, est concernée par des remblais d'épaisseurs de tailles variables, issus du comblement du vallon. Ces études préliminaires mettent en exergue la nécessité de nouvelles études sur la qualité des matériaux de remblais.

Le projet de PLU révisé vient créer dans ce secteur, en zone NI, un espace de sports et de loisirs. Un emplacement réservé y a été inscrit à cet effet afin que la commune puisse maîtriser le foncier (ER n°4 – aménagement d'une zone sportive et de loisirs – 6808 m²).

La problématique de pollution potentielle des sols du secteur de l'Apié de Josson ne figure pas dans le rapport de présentation, alors que le projet envisagé par la commune du Tignet, certes plus modeste, vertueux et moins impactant au niveau des sols que la zone d'activités dont il était question auparavant, est censé accueillir un public familial.

Il convient d'apporter des éléments complémentaires sur cette problématique de pollution potentielle au sein du rapport de présentation, déjà soulevée dans le cadre du précédent PLU arrêté devant la commission départementale des paysages, de la nature et des sites (CDNPS), afin de garantir la prise en compte par la commune de cette contrainte et des études complémentaires nécessaires.

La réponse apportée à la MRAe sur ce point est maintenue.

4) Prise en compte de la biodiversité - espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLU révisé prévoit de préserver largement les espaces naturels, agricoles et forestiers (environ 50 hectares de zones U et AU de moins qu'au PLU en vigueur) et développer la nature en ville.

Plusieurs outils prescriptifs sont ainsi utilisés afin de préserver ces espaces, notamment la trame verte et bleue, et limiter l'imperméabilisation des sols garants d'une qualité paysagère et d'un cadre de vie pour la population : instauration d'une protection coteaux paysagers, d'une protection correspondant aux restanques et oliviers en zone UC, d'une protection de la trame verte et également de la trame bleue, création d'une OAP thématique TVB, maintien des EBC les plus significatifs, pourcentage d'espaces verts importants instaurés dans les zones urbaines etc.

- Les zones humides

Le rapport de présentation intègre bien les données zones humides et la ripisylve issues de l'inventaire du CEN PACA, éléments ensuite intégrés au sein d'une OAP thématique TVB et du plan de zonage par un classement en zone N et A et une protection spécifique trame bleue identifiée au titre de l'article L151-26 du code de l'urbanisme.

Cette thématique n'appelle pas d'observations.

- Les espaces boisés classés (EBC)

La révision du PLU prévoit de modifier les EBC dont la surface passe de 496,8 hectares au PLU en vigueur à 278,5 hectares au PLU révisé.

Cette réduction est conforme à la doctrine des EBC validée en CDPENAF qui précise que ceux-ci doivent être utilisés avec parcimonie. Les EBC proposés visent les espaces boisés "emblématiques" sans entraver d'autres activités. En particulier, aucune zone A n'est concernée par des EBC.

- Les espaces naturels et forestiers

Les zones naturelles (N) sont majoritaires sur la commune et ont gagné 17 hectares dans le cadre de la révision du PLU par rapport au PLU en vigueur.

Quatre sous-zones sont proposées en fonction des enjeux en place, avec des règles différentes (N, Np, NI et Nep).

En complément du zonage N, sont inscrits plusieurs protections permettant notamment la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire et certains secteurs emblématiques comme les Gorges de la Siagne.

Une OAP thématique TVB, désormais obligatoire suite à la loi Climat et Résilience, permet d'avoir une vision d'ensemble et de prendre en compte l'ensemble des éléments constitutifs d'une continuité écologique et le cas échéant d'en recréer. **Néanmoins, les éléments en lien avec TVB mériteraient d'être plus prescriptifs.** Par ailleurs, il conviendra d'être vigilant sur les secteurs largement sous pression notamment :

- les 2 corridors écologiques, en zone urbaine, identifiés au SCoT Ouest.

Il ne paraît pas utile de rendre l'OAP TVB plus prescriptive, car ces orientations globales sont traduites réglementairement.

Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point (aucune remarque de la MRAe).

Concernant les règles trop permissives, une réponse sera apportée dans la partie détaillée évoquée.

- Les espaces agricoles

Le PLU révisé propose un accroissement des zones agricoles à hauteur de 31 hectares supplémentaires (121 hectares de zones agricoles contre 90 au PLU en vigueur).

L'ensemble des zones répondent aux espaces agricoles identifiés dans le cadre du SCoT Ouest Alpes-Maritimes et correspondent aux espaces exploités ou à potentiel. Les zones agricoles ont été subdivisées en quatre sous-zones (A, Aha, Ap et Ag), avec des règles qui diffèrent.

Des améliorations sont en revanche attendues au niveau du règlement des zones agricoles et sont développées en partie IV – 4.

Concernant les améliorations attendues, une réponse sera apportée dans la partie détaillée évoquée.

- La prise en compte de l'avis de la CDPENAF

Suite au 2^e arrêt du PLU du Tignet, le projet de PLU sera examiné lors de la séance de la CDPENAF du 28 février 2023 au titre de l'article L.151-12 du CU, concernant la possibilité d'extensions et/ou d'annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Deux sujets liés à la consommation foncière pourront également y être abordés, au titre de l'auto-saisine instaurée par l'article 196 de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 pour les communes couvertes par un ScoT :

- au titre de l'article L.112-1-1 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime, sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'espaces naturels forestiers et à vocation ou à usage agricole ;

- au titre de l'article L.112-1-1 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime, sur la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole.

L'avis de cette commission devra être joint à votre dossier d'enquête publique conformément à l'article R.153-8 du CU.

J'apporterai une attention particulière sur la prise en compte de cet avis.

Cet avis est traité par la suite (voir partie 12).

5) Gestion de l'eau

- La ressource en eau

La compétence eau potable est gérée par la Régie des eaux du canal de Belletrud, qui est engagée contractuellement dans le Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) sur le bassin versant de la Siagne, voté en Commission Locale de l'Eau le 8 juillet 2022.

En pages 443 et 570 du rapport de présentation, le projet de développement de la commune est pensée de façon à limiter les coûts d'extension des réseaux d'eau potable, et économiser la ressource, comme le demande le PGRE de la Siagne.

La commune dépend de la Prise de la Pare et de la prise d'eau du Rousset en matière d'alimentation en eau potable. Les actions de la RECB pour réaliser des économies d'eau au travers du PGRE Siagne et sur la totalité de leur périmètre sont rappelés dans le rapport de présentation du PLU.

En ce qui concerne l'orientation 11A2 du SCoT "Garantir le bon équilibre quantitatif des cours d'eau", le PLU indique *"ne pas avoir à démontrer sa compatibilité sur ce point"*.

En ce qui concerne l'orientation 11B1 du SCoT *"Favoriser les économies d'eau et les projets urbains économes"* il est mentionné que "le PGRE est en cours d'élaboration et ne s'applique donc pas" alors qu'il a été voté en CLE du 8 juillet 2022.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit notamment que les documents de planification doivent viser à atteindre de manière équilibrée un certain nombre d'objectifs. L'alinéa 6 de cet article identifie parmi ces objectifs, la protection des milieux naturels et des paysages, mais également la préservation de la qualité de l'eau, des ressources naturelles, de la biodiversité, etc. L'alinéa 7 quant à lui identifie la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

A ce titre, l'objectif d'économie d'eau devrait davantage être développé dans le rapport de présentation, en cohérence avec l'objectif affiché dans le PADD relatif à l'orientation 2 – objectif 3. Pour rappel, le PLU se doit avant tout d'être compatible avec le SDAGE 2022-2027, dont l'un des objectifs premiers est justement la réalisation d'économies d'eau.

Par ailleurs, le PLU doit démontrer que le PLU révisé est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau, en particulier sur un territoire déficitaire structurellement comme la Siagne et qui a été placée au stade de crise sécheresse en 2022 et notamment au regard du SCoT qui précise au sein de l'orientation 11B2 que les PLU devront assurer la cohérence entre le développement souhaité et la disponibilité de la ressource en eau.

Ainsi, il est demandé :

- des éléments complémentaires permettant d'aller plus loin dans la traduction des objectifs d'économie d'eau et de présenter dans quelle mesure l'aménagement retenu permet de réaliser ces économies ;
- de mentionner la vulnérabilité de la ressource en eau comme un enjeu du territoire et faire figurer cette problématique dans la partie synthèse et hiérarchisation des enjeux environnementaux comme une faiblesse du territoire.

Le point concernant le PGRE constitue une erreur qui pourra être corrigée dans l'ensemble du document (y compris dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT).

Les propositions faites dans le cadre de l'avis de la MRAe concernant les économies d'eau pourront répondre à ces enjeux (ce qui est déjà le cas de ce projet de PLU très contraint en matière de développement ce qui semble être la base de toute économie d'eau).

L'enjeu sur la ressource en eau pourra être mieux mis en avant dans le rapport de présentation.

- L'assainissement des eaux usées

Les eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion de l'assainissement non collectif de la commune du Tignet, sont également gérés par la Régie des Eaux du Canal Belletrud (RECB).

Le réseau de collecte des eaux usées est séparatif et est composé de 101 km de canalisation et de 3 poste de relevages. Les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration de Peymeinade, comme voisine, qui est conforme en équipement et performance pour l'année 2021.

Le PLU intègre à l'annexe n°5.2.A le zonage d'assainissement révisé et approuvé le 20 décembre 2016, outil réglementaire obligatoire qui délimite les zones desservis ou non par l'assainissement eaux usées comme défini par l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. (CGCT). Des extensions du réseau d'eaux usées seront prévus et seront à la charge de la RECB.

Ces éléments n'appellent à aucune remarque de la Municipalité.

- La gestion des eaux pluviales

La commune est concernée par l'enjeu de gestion des eaux pluviales qui s'accroît d'autant plus avec le changement climatique. Cet enjeu est rappelé à plusieurs reprises dans le rapport de présentation.

Les collectivités sont dans l'obligation de réaliser un **zonage pluvial** en application de l'article L.2224-10 du CGCT. Ce document obligatoire introduit par la Loi sur l'Eau de 1992 s'inscrit dans une gestion intégrée des eaux pluviales, marquée par des enjeux forts de préservation de la qualité de l'eau pour ses multiples usages, de réduction des risques d'inondation et de mouvement de terrain, en faveur d'un aménagement durable du territoire.

Votre projet de PLU n'intègre pas, à ce jour, ce zonage pluvial qui est en cours d'élaboration selon la page 369 du rapport de présentation. La réalisation de ce zonage pluvial et son intégration dans le document d'urbanisme à court terme devra être une priorité pour la commune, en lien avec la Communauté d'Agglomération Pays de Grasse compétente dans ce domaine.

Le document sera intégré au plus tôt, notamment en annexe au PLU, lorsqu'il sera réalisé.

IV/ Les différentes pièces du PLU

1) Le rapport de présentation

Les observations détaillées ci-après complètent celles mentionnées dans les autres parties de la présente annexe technique.

- Diagnostic territorial

Dans le Chapitre 1 (Contexte géographique, administratif et réglementaire), la localisation de la commune du Tignet est erronée sur la carte de la France et de ses régions page 26. Il convient de rectifier cette erreur.

Concernant le SCoT, une erreur s'est également glissée en page 40. En effet, celui-ci prévoit 18 000 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2040 et non 180 000 comme mentionné.

Cette erreur pourra être corrigée + celle concernant le SCoT.

D'autres améliorations/compléments sont attendus concernant le SCoT :

Il est précisé page 48 que les surfaces de moins de 2 500 m² ne sont pas comptabilisées comme de la consommation d'espace au titre du SCoT. Cette phrase est exacte mais doit être complétée en précisant que les fonciers inférieurs à 2 500 m² seront également comptabilisés comme de la consommation foncière future, au titre du code de l'urbanisme.

Cette mention pourra être ajoutée.

En page 63, il est mentionné qu'aucune carte du SCoT ne localise spécifiquement le site de renouvellement villageois du Val de Tignet. Or il convient de rappeler que la cartographie du Moyen-Pays de SCoT identifie un pictogramme spécifique sur ce secteur.

De la même façon, la page 75 indique que le site prioritaire de renouvellement urbain économique n'est pas cartographié dans le SCoT. Or ce site d'1 hectare est bien identifié dans la cartographie du Moyen-Pays également à l'aide d'un pictogramme spécifique.

La page 92 indique que le PLU du Tignet intégrera le prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne. Il convient de nuancer ce propos car le SCoT mentionne uniquement un fuseau d'études (non précis) reflétant l'intention de prolongement (programmation à longue échéance). Il est donc, pour l'heure, prématuré d'évoquer un quelconque projet.

Le diagnostic aurait également pu pointer en pages 95 et 96 les mobilités structurantes existantes ou à créer sur le territoire du Tignet mentionnées dans l'orientation 4B1 du SCoT.

Les réponses apportées précédemment sur ces points sont maintenues (SCoT'Ouest notamment).

Concernant la liaison intercommunale de la Siagne, cette demande d'intégration au PADD a été faite expressément dans une réunion PPA (et d'une note de la DDTM concernant le PADD en date de 2022).

Le diagnostic pourra être complété avec les éléments évoqués.

La page 106 précise que « *le territoire du Tignet ne présente aucun espace repéré dans ces prescriptions* », au sujet de l'agriculture. La commune du Tignet n'intègre ni espaces agricoles emblématiques ni structurants mais le SCoT identifie par contre, dans la cartographie dédiée, des espaces agricoles stratégiques et des espaces de reconquête qui doivent d'être mentionnés ici.

Enfin, il aurait été intéressant ici de préciser aux pages 115 et 116 que la commune du Tignet est concernée par deux corridors écologiques au sein du SCoT, où la perméabilité des espaces devra être maintenue et le mitage limité, comme le précise le document. Il est également mentionné que la zone relai identifiée au SCoT (élément de nature en ville) est un espace aujourd'hui bâti et que les prescriptions ne sont plus opposable au PLU du Tignet. Un bâtiment nouveau (non cadastré en 2022) apparaît sur le plan de zonage mais il convient de noter qu'il reste encore des espaces à préserver, le plan de zonage y inscrit d'ailleurs de nouveaux EBC autour des 2 constructions.

Les réponses apportées précédemment sur ces points sont maintenues (SCoT 'Ouest notamment).

Concernant la loi Montagne, il convient de préciser en complément, page 140, que le grand cadre paysager concerne également une bande de territoire au Nord de la commune. Page 166, il est nécessaire de préciser que la commune fait partie de la frange Sud de la loi montagne. Et page 167, l'intégration de la carte du SCoT « Loi Montagne » aurait été judicieuse.

Le premier point pourra être ajouté.

Pour le reste, une analyse SCoT ayant été faite dans une partie dédiée, il n'est pas prévu de recopier/coller ces éléments dans chaque partie dédiée (ce qui aurait pu être une autre manière d'analyser le SCoT, mais pas celle qui a été retenue).

Le rapport de présentation constitue un ensemble et il est déjà reproché la lourdeur du document.

Concernant le PLH, il convient de préciser dans les pages 56 et 146 que le PLH 2017-2022 adopté le 15/12/2017 et arrivant à échéance en décembre 2022, a été prorogé de 2 ans, jusqu'à fin décembre 2024, par délibération du conseil communautaire en date du 07/04/2022, date à laquelle il a été également décidé l'engagement de l'élaboration du 4^e PLH (2024-2029)

La date de la délibération de prorogation du SCoT pourra être ajoutée page 146.

Toutes les dates étant citées à cette page, il ne semble pas nécessaire de rajouter cela dans la partie SCoT.

Concernant les SUP, la carte présente pas 179 n'intègre pas l'ensemble des SUP puisque le PPRIF n'y figure pas. Le titre de la carte doit être adapté en conséquence ou la carte modifiée en intégrant les zones du PPRIF.

Ceci pourra être modifié.

Dans le chapitre 2 (dynamique démographique, économique et immobilière du territoire), en ce qui concerne la thématique du logement, il est indiqué en page 195 que le taux de logements vacants aurait augmenté depuis 2013. Le nombre de logements vacants (91), basé sur les données INSEE, mériterait d'être confronté aux données LOVAC afin de confirmer ce chiffre. En page 199, il convient d'ajouter ici que la commune a répondu à ses objectifs de production de logements sociaux inscrits au sein du PLH de la CAPG pour la période 2017-2022 (livraison de 25 LS + 9 PSLA). Enfin, concernant les 3 zones d'activités économiques décrites aux pages 208 et 209, davantage de détails sont attendus. L'atlas des zones et espaces d'activités, produit par la CAPG en juin 2020 pourrait venir compléter ces pages.

La donnée LOVAC pourra être consultée sur la commune et intégrée si cohérente. Le chiffre INSEE sur le territoire semble totalement pertinent.

Les autres éléments pourront être complétés.

- **Etat initial de l'Environnement**

Dans le chapitre 1 (environnement naturel), plusieurs observations sont à prendre en compte.

Concernant les risques naturels, page 237, le rapport mentionne que le risque de mouvements de terrain est faible. Or ce risque est pourtant bien présent et pourrait s'accroître avec le changement climatique :

- des chutes de blocs ont eu lieu en novembre 2012 au niveau de la falaise surplombant le hameau des Veyans ;
- la carte d'aptitude à la construction réalisée dans le cadre d'une étude géologique et géotechnique par le CETE montre que la partie urbanisée de la commune se situe en aptitude faible (2) à faible à moyenne (3), ce qui implique la réalisation d'études géotechniques indispensables pour les constructions (pour le niveau 3, étude indispensable pour du collectif). De plus, les phénomènes de glissement et d'effondrement sont sensibles aux rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales...).

Le Préfet des Alpes-Maritimes a transmis le 31 mars 2021 un nouveau PAC concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles qu'il convient de mentionner aux pages 239/240.

Enfin, une coquille s'est glissée page 240 (EAPI → EAIP)

Ces éléments pourront être peaufinés et complétés, notamment en ce qui concerne l'aléa retrait-gonflement des argiles.

La coquille P 240 sera corrigée.

Concernant la biodiversité, des photos auraient été pertinentes pour illustrer la ZNIEFF pages 250 et 251. Le rapport pourrait également mentionner la superficie que la ZNIEFF représente sur le territoire communal, de même que la superficie de la zone Natura 2000, pages 252 à 254.

Le rapport mentionne la TVB régionale.

Dans les pages 270 à 274, il aurait été intéressant d'intégrer un paragraphe sur la trame noire en lien avec le SCoT qui l'évoque dans l'orientation 7-4-5.

La partie relative à la biodiversité pourra être complétée au regard de ces demandes. L'analyse de la trame noire pourra être ajoutée, a priori plutôt dans la partie concernant l'écologie.

Concernant l'analyse de la consommation foncière, il conviendrait de préciser page 327 que la SRADDET de la Région PACA, approuvé en octobre 2019 prévoit déjà de diminuer par 2 le rythme de conso foncière, objectif intégré dans le SCoT Ouest : division par 2 de la consommation foncière constatée entre 2004 et 2014 (407 hectares lors de cette décennie)

Au sujet de la consommation foncière passée, il est précisé que 13,84 ont été consommés dont 80 % pour du logement en maisons individuelles. Mais, afin d'apprécier la densité, il serait utile de préciser le nombre de logements réalisés. Cette information est d'ailleurs mentionnée plus loin dans l'analyse (130 logements créés dont 90 maisons individuelles sur les 10 dernières années) mais pourrait être rappelée ici.

En page 344, il conviendrait de rappeler que les dents creuses et le bimby constituent de la consommation foncière, ce qui n'est pas le cas du renouvellement urbain

En page 352 il convient de préciser que l'unité prioritaire de renouvellement urbain du Val du Tignet correspond à un enjeu de renouvellement urbain en mixité urbaine et non uniquement d'habitat comme mentionné dans cette page et sur les pages suivantes.

Ces éléments pourront être étoffés, même si tous les éléments semblent être déjà présents.

Les explications concernant le renouvellement urbain du Val du Tignet sont succinctes page 354. Des cartographiques plus précises sont attendues afin de décrire de manière factuelle l'état du secteur. La carte page 311, identifiant les séquences urbaines et les principales vocations des zones, pourrait venir compléter cette page. De plus, la congestion routière de la RD 6082, argument sur lequel se base la révision du PLU aurait dû être mentionnée et décrite ici également.

Le caractère succinct de l'analyse reste à démontrer avec 6 pages décrivant le secteur et la réflexion est la même que précédemment. Le rapport de présentation est un ensemble. L'analyse et la justification s'appuie donc sur la page 311 et sur la page 354.

La congestion est un enjeu de transport qui est cité dans les transports.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ces points.

Pages 355 et 356, concernant l'opportunité de renouvellement urbain éco, il est indiqué qu'existent des dents creuses notamment à l'arrière des constructions. Une cartographie aurait été appréciée afin d'illustrer cela.

Il y a ici un abus de langage puisque nous sommes bien dans une partie sur le renouvellement urbain dont des espaces de parking qui ne sont pas considérés comme dents creuses par le diagnostic, ce qui pourra être corrigé. La cartographie du potentiel identifié par le SCoT pourra être complétée par l'analyse du PLU.

Dans le chapitre 3 (réseaux et pollution), en ce qui concerne les mobilités, il est attendu plusieurs compléments notamment concernant les pages 367 à 372. Le diagnostic pourrait en effet préciser si le trafic a augmenté par exemple depuis l'étude de mobilité réalisée en 2010. Le rapport devrait insister davantage sur la saturation de la RD2562 et sur les impacts que cela engendre, question centrale de la révision du PLU. Sur ce point, le focus du SCoT doit être mentionné page 372 ainsi que l'orientation 4A1 – 2 qui évoque le fuseau d'études de prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne, également prévu au PDU. L'orientation 4B1 qualifie ce projet de réseau routier structurant. Le focus du SCoT mériterait que les pages 374 et 375 du diagnostic s'attardent davantage à analyser les TC sur le secteur d'entrée de ville notamment sur des chiffres factuels (fréquences, nombre d'abonnements etc.) démontrant que ce mode de transport est peu utilisé et insuffisant pour densifier la commune du Tignet. L'axe le Tignet Grasse Centre en TC est qualifié également de liaison structurante. D'après le SCoT, le projet de liaison intercommunale et l'axe de TC Le Tignet Grasse sont prioritaires dans leur mise en place et organisent le nouveau développement du territoire en offrant des solutions de massification des déplacements aux grands projets et en réduisant l'apport de flux supplémentaires sur les points habituels de saturation routière.

Concernant les mobilités actives, le chapitre dédié aux réseaux cyclables pages 378 et 379 ne fait pas état des capacités de stationnement vélos des parcs de stationnement ouverts au public comme le demande l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

Ces éléments pourront être complétés selon les données officielles disponibles.

Les justifications du PLU font ce travail de mise en relation des éléments de diagnostic avec les prescriptions du SCoT et le projet de territoire. **Il n'est donc pas envisagé de réintégrer le SCoT ici.**

Le rapport de présentation réintègrera par contre les places de stationnement pour les vélos, ce qui constitue en effet une obligation légale.

Concernant l'assainissement, la carte page 387 aurait mérité d'y intégrer les noms des secteurs. Il aurait été intéressant de préciser les secteurs desservis depuis l'adoption en 2016 du zonage d'assainissement.

Ces compléments pourront être apportés.

Concernant la gestion des eaux pluviales, dont la CAPG est désormais compétente, le chapitre page 396 semble être très succinct alors qu'il a été fait état de problèmes récurrents sur ce sujet notamment page 317.

Ce chapitre fait état de la donnée disponible **et le diagnostic sera complété si possible (les dernières demandes de données datant de 2022).**

Concernant l'énergie, page 399, il aurait été intéressant de savoir si des installations PV ont d'ores et déjà été mis en place sur le territoire communal que ce soit concernant les habitations, les commerces ou les équipements publics par exemple. Un lien aurait pu être fait également avec ce que dit le SCoT Ouest sur le sujet.

Le diagnostic pourra être complété sur ce point.

La réponse reste la même concernant le SCoT.

Concernant les déchets page 401, le rapport n'intègre aucun élément chiffré permettant de comprendre la quantité de déchets produits sur le territoire communal et leur évolution ces dernières années. Un lien aurait également pu être fait avec le SCoT Ouest.

Le diagnostic pourra être complété sur ce point selon les données disponibles.

La réponse reste la même concernant le SCoT.

Concernant le bruit, la partie dédiée page 402 mériterait d'être complétée par le PPBE/cartes stratégiques du bruit.

Le diagnostic pourra être complété avec ces éléments (document dont nous n'avons pas connaissance).

Concernant les pollutions, le chapitre dédié n'évoque pas la pollution lumineuse (éclairage urbain) qui a notamment un impact sur la facture énergétique et sur l'environnement (trame noire = biodiversité nocturne). La trame noire est pourtant un sujet présent dans le SCoT. L'éclairage extérieur est d'ailleurs mentionné dans l'orientation n°4 objectif n°7 du PADD et fait l'objet de dispositions particulières au sein du règlement (article 2.16)

L'analyse de la trame noire pourra être ajoutée, a priori plutôt dans la partie concernant l'écologie.

- **Synthèse et hiérarchisation des enjeux et scénarios au fil de l'eau**

Dans les pages 410 à 415 (analyse atouts/faiblesses/enjeux par thématique environnementale) : Concernant l'eau, et notamment depuis les derniers épisodes de sécheresse sans précédent et le changement climatique, il aurait intéressant de mentionner l'enjeu global suivant : adéquation entre les capacités en eau potable et l'urbanisation.

Concernant le climat, toujours en matière d'enjeux, l'adaptation au changement climatique pourrait être citée.

Concernant la biodiversité, la présence d'habitats et d'espèces à enjeux de conservations forts à modérés est inscrite dans la colonne « *contraintes, points faibles* » alors qu'ils s'agit d'un point fort pour la commune. La préservation des corridors écologiques présents dans les zones urbaines aurait pu être citée en tant qu'enjeu. La trame noire n'est également pas évoquée.

Au sujet du patrimoine, il est mentionné comme enjeu de « *veiller à la bonne intégration paysagère des constructions futures de manière à conserver un caractère patrimonial remarquable lié à l'architecture du vieux-village, des restanques et oliveraies et des espaces agricoles.* ». Or sur les coteaux, seulement des annexes seront autorisées car les restanques et oliveraies sont protégées. On pourrait alors dire plutôt « *veiller à une stricte limitation des constructions* »

Concernant la consommation foncière il serait davantage pertinent d'inscrire « *stopper l'étalement urbain* » plutôt que de le limiter et de préciser qu'il s'agit également de répondre aux prescriptions du SCoT et de la loi climat et résilience.

Au sujet de la sous-thématique potentiel de densification, dans les contraintes il serait pertinent de préciser davantage les enjeux présents sur les secteurs à fort potentiel de densification afin de justifier les choix opérés par la commune dans le cadre de la révision du PLU : paysagers (restanques et oliveraies, espaces paysagers sensibles de la DTA), environnementaux (corridors TVB), réseaux (notamment voiries et concernant les eaux usées) mais également risques (gestion des eaux pluviales)

Pages 415 et 416, le lien urbanisme-transport (capacité en TC), problématique sur laquelle s'appuie le nouveau projet de territoire de la commune n'est pas clairement précisé.

Enfin, la page 419 doit être mise à jour avec le PADD débattu (taux de croissance démographique à 0,15 % et non 0,3 %, accueil de 50 habitants supplémentaires environ et non 100...).

Ces éléments pourront être retravaillés en cohérence avec ces remarques.

- **Justifications des choix retenus**

Au sujet du PADD, les justifications concernant l'orientation n°2 qui traite notamment du logement et du logement social sont maladroites car les objectifs du PLH, prorogé, s'appliquent toujours. En ce qui concerne la consommation de l'espace, il est important de rappeler que le SCoT Ouest intègre les objectifs du SRADDET.

Cet avis vient confirmer la lecture et la proposition de correction faite précédemment. La nécessaire compatibilité avec le PLH n'a jamais été remise en cause.

L'intégration des objectifs du SRADDET par le SCoT pourra être rappelée.

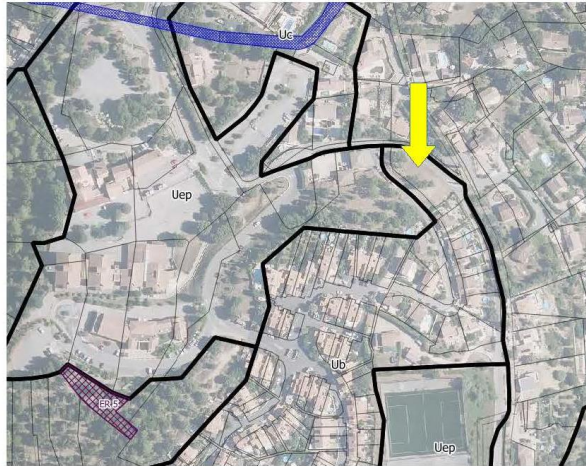
Concernant les Emplacements Réservés (ER), il convient de préciser la zone dans lesquels ils se situent afin de faire lien avec les règles de celles-ci.

L'ER n°1, destiné à la création d'un réservoir d'eau potable, figure déjà dans le PLU en vigueur (ER n°31) et est donc reconduit dans le cadre de la révision générale. N'ayant pas été réalisé depuis l'approbation du PLU en 2007, il convient de s'interroger sur l'intérêt du maintien de cet ER et d'en renforcer les justifications au sein du rapport de présentation.

Tous les emplacements réservés sont dans ces zones qui permettent leur réalisation. Les personnes souhaitant connaître la zone dans laquelle se trouve un emplacement réservé peuvent utilement regarder le zonage. **Aucune modification n'est envisagée sur ce point.**

Le RECB maintient sa demande concernant cet ER et la justification de ce maintien pourra être complétée.

Concernant la zone UB, la parcelle cadastrée n°B2436, parcelle vierge de 973 m² appartenant à la commune, figure en zone UB (zone de forte densité du quartier de l'Istre, un lotissement) et fait partie des dents creuses mobilisables au PLU révisé. Le classement de cette zone doit être mieux



Annexe – Avis technique détaillé des services de l'État sur le projet de révision du PLU du TIGNET

justifiée dans le rapport de présentation, notamment au droit du lotissement des Iscles et d'un projet éventuel porté par la commune, qui doit participer aux objectifs affichés dans le PADD.

Le PLU ne justifie pas, bien heureusement, du classement au cas par cas de chaque parcelle de 900 m², ce qui n'est d'ailleurs pas le but d'un PLU.

Le fait que le terrain soit ici communal ne revêt aucun intérêt particulier. Le terrain est notoirement en dent creuse, notoirement en continuité de la zone Ub, sans enjeu particulier au regard des éléments largement développés dans le PLU. Il est donc classé comme tout autre terrain dans la même situation l'aurait été, dans la zone qui correspond le mieux à une intégration à la typologie du quartier. Le règlement du lotissement n'est plus applicable.

Ce potentiel est bien pris en compte dans le projet de PLU, à la hauteur de l'enjeu du foncier (non structurant).

La commune y proposera le projet qui lui semble opportun dans un espace où le règlement permet pour le coup une certaine densification.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

Concernant la zone UC, il aurait été intéressant, en page 489, de préciser la superficie des dents creuses qui restent à mobiliser dans ce secteur. Il est également indiqué qu'il y a peu de restanques en zone Uc. Or, la protection « oliviers/restanques » concerne uniquement la zone Uc.

Le chiffre pourra être ajouté.

Le fait que les secteurs en restanques soient marginaux explique pourquoi la commune n'a pas classé ces secteurs en zone Up/Up1.

En outre, il est erroné de dire que les restanques sont protégées uniquement dans la zone Uc. Elles ne sont l'objet d'une prescription que dans cette zone, mais sont protégées dans

le corps de règles de la majorité des zones exactement dans les mêmes termes (sauf Ub, Ud et Uep où aucune restanque n'a été identifiée).

Aucune modification n'est donc envisagée ici, le constat étant tout à fait valable.

Enfin, la zone UP, semble autoriser de nombreuses destinations (habitation, artisanat et commerces, restauration, activités de service, hébergements hôteliers et touristiques, bureau.) choix qui être davantage étayé dans le rapport de présentation.

Le choix de la commune est très clair en matière de prise en compte de la mixité fonctionnelle. Elle ne souhaite pas s'y opposer, y compris dans ces quartiers majoritairement résidentiels. Autoriser une destination n'impacte pas la constructibilité (qui est la même que pour les habitations).

Cela permet par ailleurs de limiter les déplacements quotidiens.

Cette justification semble claire à la page 494 du rapport de présentation qui renvoie d'ailleurs vers les principes généraux défendus par la commune dans ces zones.

Aucune modification n'est donc envisagée.

- **Évaluation environnementale**

Concernant les documents supra communaux, auxquels le PLU doit être compatible, page 550, il pourrait être précisé que le SCoT est compatible avec la DTA des Alpes-Maritimes, ainsi que le SRADDET en vigueur, approuvé en octobre 2019 et intègre les dispositions de la loi Montagne. Il convient de préciser que le PLH de la CAPG (2017-2022) a été prorogé de 2 ans, jusqu'à décembre 2024. Page 580, il est mentionné une « compatibilité partielle » avec le PLH alors que page 656 il est bien mentionné « compatibilité »

Concernant l'analyse de la consommation passée (13,84 ha) la page 566 aurait pu être davantage détaillée et illustrée.

Au sujet des eaux usées, une carte illustrant cette problématique, comme celle du diagnostic page 387, aurait été intéressante pour compléter les pages 570 et 571 de l'évaluation environnementale. Elle permettrait ainsi de comprendre les zones où l'assainissement collectif est présent.

Concernant la biodiversité, il est mentionné page 610 que le PLU révisé intègre 280 ha d'EBC. Certains EBC ont été supprimés, d'autres ajoutés. Il aurait été pertinent de préciser la superficie des EBC au PLU en vigueur et les raisons de l'évolution des EBC.

Concernant les incidences sur le paysage, l'impact de la construction des annexes sur les coteaux paysagers n'est pas abordé dans l'évaluation environnementale notamment page 614.

Concernant le secteur de l'Apié de Josson (zone NI), la problématique de la pollution potentielle des sols aurait pu être abordée aux pages 593, 594, 605 et 622 à 626. Page 603, il aurait été intéressant d'intégrer également la situation du secteur au PLU en vigueur afin de comprendre son évolution dans le cadre de la révision du PLU. De plus, une description du projet soutenu par la municipalité aurait été un plus.

Enfin, il aurait été intéressant d'intégrer en complément, dans l'analyse de la zone Nep page 598, une carte situant la zone du PLU en vigueur. De plus, une description du projet souhaité par la commune dans cette zone serait opportune.

La compatibilité du PLU avec le SCoT et son rôle intégrateur (qui pourra être légèrement détaillé comme cela a été proposé précédemment) sont bien expliqués dans le diagnostic. **Il n'est pas envisagé de modification sur ces points qui visent à rappeler systématiquement les éléments de diagnostic.**

La page 580 présente une coquille. La compatibilité ne peut être que totale pour que le PLU soit légal. **Celle-ci sera corrigée.**

Concernant l'analyse de la consommation d'espace, La consommation passée est un élément de diagnostic déjà largement détaillé dans cette partie. **Il n'est pas envisagé de modification visant à redétailler ces éléments ici.**

Concernant l'assainissement collectif, là encore le diagnostic fournit les cartes. **Néanmoins, il pourra être intéressant de superposer le zonage du PLU avec le zonage d'assainissement.**

La question des EBC a déjà été évoquée précédemment. Ce n'est pas le sens de l'évaluation environnementale que de comparer les EBC, simplement de juger de leur incidence en matière environnementale. **Il n'est donc pas envisagé de modification de ce point dans l'évaluation environnementale.**

La question de l'impact des annexes sur le paysage pourra être abordée dans l'évaluation environnementale.

Le projet exact sur l'Apié de Josson est en réflexion et le document ne pourra *a priori* pas être alimenté avec plus de détail. Le PLU n'a pas vocation à traduire tous les projets sous leur forme opérationnelle à 10 ans.

2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Cette pièce maîtresse intègre globalement l'ensemble des thématiques imposées par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Le PADD est riche de nombreuses actions. Néanmoins, certaines actions auraient plutôt leur place dans le rapport de présentation (partie justifications), alors que d'autres ne peuvent trouver de traduction réglementaire au PLU.

Chaque action du PADD est traduite réglementairement (ce qui fait l'objet d'une partie dédiée « justifications du PADD »), *a minima* dans une logique de ne pas obérer les possibilités. L'ensemble de ces actions traduit pleinement le projet de la municipalité et trouve son sens dans cette démarche.

En ce qui concerne les réseaux d'énergie, il serait opportun que l'orientation n°2 du PADD soit plus précise et mentionne notamment le réseau de gaz haute pression, présent sur le territoire communal, et qui doit être pris en compte dans l'aménagement du territoire.

Dans le cas d'espèce, cette mention, si elle apporterait un éclairage plus précis, ne change absolument pas la possibilité d'intégrer cette SUP à la réflexion, ce qui a été fait dès le départ (voir diagnostic).

Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point.

L'orientation 4, relative notamment à la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aurait pu faire clairement figurer le chiffre de consommation foncière future, à savoir 5,5 hectares, en lieu et place de la mention suivante « *en divisant par plus de deux la consommation d'espaces globale observée entre 2011 et 2021 soit moins de 6,9 ha inscrits dans le projet* ». L'orientation n°4 aurait également pu préciser qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la mise en valeur des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue) existe afin de renvoyer le lecteur vers ce document.

L'objectif de la commune était de faire moins de 6,9 ha, ce qui est un objectif chiffré, et atteint. Cela respecte le cadre réglementaire applicable. **Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point.**

Enfin, ce n'est pas le rôle du PADD que de préciser qu'il existe une autre pièce (les OAP).

Le PADD propose une cartographie de synthèse des quatre orientations développées au sein du document.

Pour plus de lisibilité, il aurait été pertinent d'avoir, en complément, une carte par orientation.

En outre, la carte de synthèse oublie de mentionner les zones soumises aux risques naturels. Il est attendu à ce titre, a minima, une représentation de la zone rouge du PPRIF.

L'ensemble de ces remarques ne s'appuie sur aucun texte réglementaire.

Le PPRif est bien cité par le PADD. Sa cartographie est dans le diagnostic territorial et en annexe dans les SUP. Il est donc facile à prendre en compte.

Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point, qui ne remet en aucun cas en cause la légalité du PLU.

Enfin, une inversion s'est glissée dans la légende concernant l'orientation 2 et doit être corrigée en ce qui concerne la dénomination, face au pictogramme, de l'équipement sportif et de loisirs envisagé sur le secteur de l'Apié de Josson et la création d'espaces de stockage réversibles pour les services techniques communaux.



La création d'espaces de stockage réversibles pour les services techniques communaux



L'aménagement d'une aire d'équipements légers sportifs et d'activités de loisirs de plein air sur le site de l'Apié de Josson

Cette coquille sera corrigée.

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La révision du PLU du Tignet intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur la mise en valeur des continuités écologiques, plus communément appelée OAP Trame Verte et Bleue. Le document n'intègre pas d'OAP sectorielles.

L'OAP thématique dite TVB a été rendue en effet obligatoire par la loi Climat et Résilience et est imposée par l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme. Elle permet d'avoir un regard sur les continuités écologiques à l'échelle du territoire communal et s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme, précision qu'il conviendra de rappeler en page 7 du document.

Plusieurs éléments méritent d'être rappelés au sein de l'OAP TVB :

- le recul par rapport aux vallons, en page 11 de l'OAP ;
- l'ensemble des prescriptions, au sein d'une cartographie de synthèse, mises en place dans le PLU révisé (zones N et A, EBC, préservation des coteaux paysagers, préservation des restanques et oliviers, protection de la trame verte, protection de la trame bleue) ;
- l'ensemble des dispositions particulières (clôtures, recul par rapport aux vallons, éclairage extérieur par exemple) et propres à chaque zone (articles 5 et 6) présentes au sein du règlement du PLU.

L'OAP intègre en annexe une liste des espèces exotiques envahissantes. Cette liste devrait être étoffée en y intégrant également la liste des essences allergènes de l'ANSES (voir annexe).

Le règlement joue son rôle sur ces règles dans un rapport de conformité. L'OAP permet de donner une vision d'ensemble sur ces enjeux écologiques et de TVB. Au-delà des éléments évoqués plus avant, il n'est pas envisagé de surcharger le document avec les données du règlement écrit. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ces points.**

La liste des essences allergènes ne semble pas avoir de rapport avec les enjeux écologiques ou de TVB (enjeu de santé). **Il n'est donc pas envisagé de l'ajouter dans un OAP TVB (écologie), mais ce document pourra être annexé au rapport de présentation à titre informatif.**

4) Le règlement écrit

- **Dispositions générales :**

Plusieurs adaptations sont nécessaires en ce qui concerne les dispositions générales du règlement.

Dans le chapitre dédié à la division du territoire en zones, page 9, il est mentionné que la zone Ud comporte une mixité des fonctions alors que ce n'est pas le cas, contrairement au PLU en vigueur. Il convient donc d'adapter cette phrase.

La zone Ud présente une mixité de fonctions (commerciales, de services, de restauration, d'hôtel, d'équipements publics) dans le règlement écrit, mais aussi dans la réalité, avec des habitations présentes dans la zone en R+1, que le PLU n'a pas capacité à faire muter, et dont la mutation est peu probable. Cela a bien été intégré à la réflexion sur cette zone.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

➤ Concernant l'aspect paysager et architectural :

- Murs de soutènement (chapitre 2.6) : il est nécessaire d'exclure la possibilité d'enrochements cyclopéens pour les murs. Seuls les parements en moellons seront autorisés. En outre, le règlement interdit les pilotis alors qu'ils pourraient être autorisés selon le contexte (déclivité du terrain, par exemple). Ces éléments devraient faire l'objet d'ajustements.

La nécessité de modifier ces règles n'est pas démontrée.

La municipalité a largement réfléchi sur ces sujets et souhaite maintenir le règlement tel quel.

- Clôtures (chapitre 2.7) : il est nécessaire de préciser que pour toutes les zones, les grilles et grillages seront à claire-voie et que les murets seront parementés en pierres ou enduits. De même, il convient d'exclure les matériaux banalisants tels le PVC, le « composite », les toiles, bâches occultantes...

Cette disposition générale vient fixer un cadre global pour les clôtures sur le territoire **(ce qui pourra être précisé dans ce point)**, utilement complété par les articles 5 de chaque zone. Les clairevoies et les matériaux y sont clairement fixés (excluant toute banalisation).

Les règles de chaque zone semblent correspondre aux remarques de la DDTM.

- Antennes et paraboles (chapitre 2.15) : dans un contexte de hameau, il convient de privilégier, si possible, des antennes rectangulaires plates, plus discrètes dans le paysage.

Cette demande pourra être intégrée.

- Protection des immeubles bâtis (chapitre 3.4) : Il est nécessaire de préciser pour tous les bâtiments identifiés l'impossibilité d'une démolition même partielle.

Une mention en ce sens pourra être ajoutée.

➤ Concernant les risques naturels :

- Il aurait été intéressant d'avoir un paragraphe dédié à la gestion des eaux pluviales, au même titre que les eaux usées.

Il n'y a pas de disposition générale à ce sujet, mais des règles différenciées par zone, au regard d'enjeux différents (donc impossibilité de fait de proposer une disposition générale).

Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point.

- Le chapitre 2.20, relatif aux prélèvements de matériaux et prises en compte des risques naturels, précise que le règlement autorise les endiguements des cours d'eau. Or seuls les ouvrages publics de protection contre les crues peuvent être autorisés.

Cette mention vise à assurer que ce type d'ouvrage puisse être réalisé. On pourra ajouter **« les ouvrages publics liés à l'endiguement »**.

- Le paragraphe dédié au recul par rapport aux vallons aurait finalement pu figurer dans le chapitre 2.4 relatif à l'implantation des constructions qui évoque les canaux. De plus, la volonté de recul par rapport aux vallons ne s'accompagne pas d'une cartographie permettant d'aider le service instructeur à les localiser facilement lors de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Un renvoi aux vallons identifiés en tant que trame bleue dans le plan de zonage pourrait être pertinent.

La règle édictée est mise en place pour une question liée aux risques alors que la règle pour les canaux vise à protéger la fonctionnalité de ces éléments (cycle de l'eau, motif paysager, voire enjeu environnemental). Regrouper ces 2 aspects semble au contraire brouiller la compréhension. Il semble y avoir une confusion entre l'objet protégé et les raisons de la protection.

L'absence de cartographie est liée au fait qu'il n'existe aucune base de données (la trame bleue par exemple a été établie sur la base des cours d'eau de la BD topo complétée par du terrain, mais ce travail peut difficilement être totalement exhaustif), et s'appuyer sur la demande d'autorisation d'urbanisme, qui devra préciser la présence d'un vallon sur le plan de masse, semblait donc la solution la plus exhaustive. Cela évite qu'un vallon omis sur les plans ne soit pas concerné par la règle. **Une couche informative pourra néanmoins être ajoutée pour faciliter l'instruction, tout en conservant la capacité à prescrire sur un vallon qui ne serait pas repéré sur le zonage.**

- Dans le point 3.1, relatif aux prescriptions/servitudes graphiques devraient figurer le PPRIF (et non dans la partie 4.1 informations complémentaires – risques naturels) et l'étude du CETE concernant l'aptitude des sols.

- A l'inverse, le retrait gonflement des argiles, régi par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et non le Code de l'Urbanisme doit sortir du paragraphe des prescriptions et être inséré au paragraphe 4.1 relatif aux informations complémentaires sur les risques naturels. L'aléa retrait gonflement des argiles n'est en effet pas du ressort du R151-31 du code de l'urbanisme et n'implique donc pas un principe d'inconstructibilité. Le chapitre est donc à compléter en ce sens avec des précisions sur la nécessité de réaliser une étude de sols (type?) en fonction de la zone d'aléa. Egalement dans cette partie dédiée aux informations complémentaires, il est nécessaire de mentionner que le PPRIF s'impose aux pétitionnaires contrairement à ce qui est écrit.

Les articles 3.1 sont des prescriptions et apparaissent dans le zonage, tandis que les articles 4.1 sont des rappels à la loi. Ils n'ont donc pas à être regroupés : **Aucune modification n'est donc envisagée.**

Le retrait gonflement des argiles est un aléa qui peut générer un risque (géorisques.gouv.fr : **« en tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement influencé par les effets du changement climatique »**). Il est traité notamment par le code de l'habitation et de la construction, mais l'article R151-34 du code de l'urbanisme prévoit notamment que « Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où [...] **l'existence de risques naturels** [...] justifient **que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature**, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Il n'y a donc aucun problème de fond sur la légalité de la règle, mais effectivement une coquille est présente sur le zonage ainsi que dans le règlement écrit qui citent l'article R151-31 pour cette protection au lieu de l'article R151-34. **Ceci pourra être corrigé, y compris dans le rapport de présentation.**

Enfin, dans le 4.1, il n'est pas écrit le contraire (la terminologie « prendre en compte » était ici mentionnée au sens commun, « intégrer » ce document). **La mention pourra être reprise pour préciser que ce document doit être intégrer de manière conforme à leurs projets.**

➤ Concernant la TVB :

- La partie dédiée à la TVB, au chapitre 3.2 (préservation de l'environnement), doit pouvoir préciser qu'une OAP thématique s'applique (lien de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme) et permet un regard plus global du sujet. Dans ce chapitre, ainsi que dans les articles 5 de chaque zone, il serait également pertinent de renvoyer le lecteur vers les dispositions particulières notamment les chapitres dédiés aux clôtures (2.7) et à l'éclairage extérieur (2.16). Les articles 6 de chaque zone pourraient également renvoyer aux annexes 1 et 2 de l'OAP afin de favoriser les bonnes pratiques et les végétaux à privilégier et à bannir.

L'application de l'OAP est l'objet du point 3.6.

L'application de prescriptions est déjà assez complexe pour ne pas venir appuyer avec l'OAP au milieu d'une règle dédiée.

Il est bien rappelé au début de la partie que ces éléments s'appliquent à toutes les zones.

Le document sous cette forme a été travaillé avec le service urbanisme et avec le service instructeur et intègre déjà plusieurs remarques des PPA, issues de la concertation.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

- Le point 3.2, dédié à la trame bleue, ne remet pas en cause la possibilité de réaliser des ponts et passerelles. Des prescriptions concernant les ouvrages de franchissement devraient être intégrées dans le règlement (étude hydraulique permettant un dimensionnement pour la crue centennale avec 10 % de section de passage en plus)

- le chapitre 2.16, relatif à l'éclairage extérieur, pourrait être complété en lien avec la trame noire évoquée dans l'OAP thématique TVB.

Il ne semble pas utile de surcharger le PLU avec ce type d'élément. **Aucune modification n'est donc envisagée en ce sens.**

Concernant l'éclairage extérieur, cette mention vient traduire les enjeux de trame noire de manière conforme. L'OAP vient compléter cette disposition dans un rapport de compatibilité plus adapté pour les éléments évoqués. Ce choix a été fait à dessein. **Aucune modification n'est donc envisagée en ce sens.**

➤ Autres thématiques :

- Concernant le **stationnement**, développé au chapitre 2.14, il est nécessaire d'ajouter la réglementation du CCH vis-à-vis des places dédiées aux véhicules électriques.

Il n'y a aucune obligation légale sur ce point. Le CCH s'applique et c'est son rôle, mais le PLU n'a pas à le rappeler systématiquement.

Aucune modification n'est donc envisagée en ce sens.

- Un paragraphe existe page 14 concernant les ouvrages publics de transport d'électricité. Un paragraphe doit également être créé concernant le **gaz** afin de signaler la présence de canalisations de gaz haute pression précisant notamment :

- les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi)
- les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité
- l'obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées des ouvrages de GRTgaz
- la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)

Des fiches détaillées réalisées par GRTgaz sont disponibles au sein des annexes complémentaires.

La place des servitudes est en annexe au PLU, ce qui est clairement précisé dans le code. Le règlement ne va pas copier / coller tous les arrêtés de captage, etc.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

- Dans les pages dédiées aux **définitions**, il est attendu une définition concernant les « constructions et installations légères », mentionnées notamment dans les zones agricoles.

Une définition pourra être ajoutée.

- **Dispositions spécifiques :**

D'une manière générale, sur l'ensemble des zones, il convient de retirer le terme « aspect » qui peut prêter à confusion selon le contexte.

Cette notion d'aspect est mobilisée à dessein dans le règlement écrit et répond bien à la volonté de la commune de ne pas prescrire des matériaux mais bien des aspects de matériaux dans les zones sans enjeux patrimoniaux.

Il n'y aurait d'ailleurs aucun moyen de justifier d'imposer l'utilisation de matériaux hors secteurs à enjeux ce qui est bien rappelé par la jurisprudence, les réponses au Sénat ...

Le terme d'aspect extérieur est donc bien celui à retenir ici. Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

En ce qui concerne les zones Ub à Ud :

- Le règlement devrait pouvoir indiquer la possibilité de placer également les panneaux solaires sur les toitures des volumes annexes (garage, abri, « carport, » auvent...) ou au sol, adossés à un mur, un talus ou une restanque...
- Les climatiseurs devraient, à minima, être dissimulés dans un coffrage bois ou métal à peindre de la même teinte que celle de la façade où il est apposé.
- Pour les menuiseries, le PVC blanc doit être évité.
- Pour le nuancier annexé, composé de références couleur tirées du nuancier WEBER, d'autres teintes pourraient éventuellement être ajoutées tels les 017, 018, 019, 010, 049, 081, 082, 102, 104, 212, 304 et 312 ou équivalent afin de ne pas se limiter à des choix contraints. D'autres teintes pourront être proposées selon l'architecture, le contexte, la localisation...

Pour les menuiseries, le RAL 4004 (Violet bordeaux) n'est pas une nuance traditionnelle locale est restée donc à éviter. Les RAL 3005 (Rouge vin), 1019 (Gris beige) et 7009 (Gris vert) pourraient également être ajoutés.

Enfin, pour les ferronneries, il est nécessaire d'éviter le RAL 4004 et permettre le RAL 7016 (Gris anthracite)

- Les maisons pourront avoir une ossature en bois mais elles seront obligatoirement enduites. Seules les constructions BEPOS pourront éventuellement mettre en œuvre des parties en bois

- 1) Le règlement autorise les panneaux en toiture ce qui inclut les volumes annexes. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point. Il est par contre proposé d'ouvrir des possibilités d'implantation de panneaux au sol tout en maîtrisant pour éviter l'envahissement des terrains par ce type d'installation (inclut dans le CES ? Surface limitée à l'autoconsommation ?). L'aspect paysager sera aussi intégré.**
- 2) Il existe des règles d'intégration pour ces éléments (2.17 des dispositions générales) qui semblent cohérentes avec les enjeux du territoire. L'ABF pourra proposer des prescriptions supplémentaires dans le périmètre de 500 m autour du Monument Historique. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**
- 3) **Dans ces zones (hors zone Ua donc), pour les volets et ventaux, un renvoi pourra être fait vers la palette ce qui n'était pas le cas actuellement (géré par la cohérence avec le bâti alentour), mais la municipalité souhaite tout de même y autoriser des teintes blanches au regard des enjeux du secteur.**
- 4) **Les RAL 3005 pourront être ajoutés. Pour le RAL 4004, il sera précisé « violet/bordeaux ».**
- 5) Le bois n'est pas autorisé en façade sur ces zones (sauf cabanons de jardin) ce qui correspond à la demande. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

Zone UA :

Concernant la hauteur maximale (article Ua4 page 49), il convient de préciser que lors d'opération de démolition / reconstruction, la construction ne pourra pas excéder la hauteur initiale de la construction.

La municipalité au regard des enjeux souhaite plutôt qu'en cas de démolition reconstruction, le projet puisse être traité comme n'importe quelle construction nouvelle.

Aucun enjeu ne semble justifier le maintien de la hauteur existante.

Aucune modification n'est donc envisagée.

Concernant les caractéristiques architecturales des façades (article Ua5 page 49) :

- Les vérandas et auvents, perceptibles depuis l'espace public seront en verre et métal. Pas d'effet translucide .
- Les fenêtres seront, selon le contexte patrimonial, recoupées par des petits bois. Il convient de préciser également que la pose dite « en rénovation », si changement, est proscrite. Les dormants seront soit conservés soit remplacés. Concernant les matériaux, le PVC blanc est aussi à proscrire comme le PVC imitation bois.
- Pour les volets, éviter l'expression « aspect ». Préciser « en bois à peindre dans une couleur issue de la palette communale... » uniquement (pas d'aluminium ni de PVC pour ces derniers).
- Pour les garde-corps, éviter l'expression « aspect ». Ils seront en fer forgé.
- Pour les encadrements peints : éviter le blanc pur.
- Il serait utile de préciser que les accessoires techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, extracteurs de fumée, ventilations) ne sont pas autorisés en façade et doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être tolérés en façade sans saillie et dissimulés derrière une grille peinte dans le même ton que les menuiseries.

Les élus ont largement travaillé ces sujets pour arriver au document actuel, alors que plusieurs remarques avaient déjà été formulées dans la concertation. Les élus souhaitent garder une qualité architecturale cohérente avec l'existant qui ne présente pas un aspect patrimonial majeur et ainsi faciliter la réhabilitation.

Ces éléments semblent trop contraignants et aucune modification n'est donc envisagée.

Concernant les caractéristiques architecturales des toitures (article Ua5 page 50), les terrasses de type « tropéziennes » devraient être interdites. Concernant les châssis de toiture, il convient de clarifier en précisant « ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan ». Ils seront à dominante verticale, de type trappe de visite, encastrés dans le plan de toiture et dépourvus de store ou de volet roulants extérieurs.

Concernant les terrasses tropéziennes, **aucune modification n'est envisagée.**

Des précisions pourront être apportées concernant les châssis de toiture (toujours en zone Ua).

Concernant l'insertion et la qualité environnementale des constructions (article Ua5 page 51), il convient d'éviter toute installation de capteurs ou de panneaux solaires dans ce secteur, dans l'attente d'une évolution technologique qui les rendraient plus discrets par leur complète intégration architecturale. Les tuiles solaires pourraient le cas échéant être autorisées selon le contexte.

La municipalité estime que la mobilisation des énergies renouvelables est ici **prioritaire** au regard des enjeux. **Aucune modification n'est envisagée.**

Zone UB : Suite à la loi Climat et Résilience, un coefficient de pleine terre (dit coefficient de biotope) doit être imposé dans les zones urbaines. **Or il n'est pas réglementé en zone UB, ce qu'il convient de corriger.**

Cette demande renvoie vers l'article 201 de la loi, qui édicte que : « En zones tendues, doivent être obligatoirement définis des coefficients de pleine terre et des coefficients de biotope par surface (CBS) (les projets de rénovations / réhabilitations / changements de destination n'entraînant aucune modification de l'emprise au sol ne sont pas concernés) ».

Il est traduit dans l'article Article L151-22 du code de l'urbanisme :

« I. - Le règlement **peut imposer** une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

II. - Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, **le règlement définit, dans les secteurs qu'il délimite**, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, selon les modalités prévues au I du présent article. »

Le Tignet appartient bien à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts.

Néanmoins, le code n'impose pas ces espaces sur l'ensemble du territoire mais uniquement sur « **les secteurs qu'il délimite** [...] selon les modalités prévues au I du présent article ». Or, les zones Ua et Ub, de par leur forme urbaine et leur densité, ne présentent aucun des enjeux prévus au I. pour « contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

L'ensemble des autres zones U présente une telle proposition. Le PLU respecte donc totalement la loi sur ce point. **Aucune modification n'est envisagée.**

Concernant l'insertion et qualité environnementale des constructions (article Ub5 - page 58), il est nécessaire de préciser que les panneaux seront posés uniquement sur un seul pan de toiture. Mais des solutions alternatives tels les panneaux solaires de couleur rouge ou des tuiles solaires peuvent être envisagées selon le contexte.

Le règlement n'interdit aucunement les panneaux de couleur rouge ou les tuiles solaires. La bonne intégration paysagère est notamment sollicitée, ce qui devra être démontré.

Quant à limiter à un seul pan de toiture, cela se fait naturellement car une construction jouit rarement d'une double exposition pertinente. Si cela devait être le cas, la municipalité souhaite laisser un maximum de latitude pour la mobilisation des énergies renouvelables au regard des enjeux qui restent limités.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ces points.

Zone UC : La zone UC concerne des secteurs aux formes urbaines différentes. L'emprise au sol y est limitée à 12 % (ou 15 % si construction BEPOS) et le coefficient d'espaces verts à 60 % en zone UC qui constituent des règles plus restrictives que celles en vigueur aujourd'hui dans les secteurs concernés.

Le PLU ne présente plus de limite de COS depuis la loi ALUR, et n'avait jamais mis en place de CES. Donc toute règle de CES ne peut être que plus restrictive.

Sur la philosophie du document d'origine, le commentaire est inexact. La zone Uc prévoyait un COS de 0,10 avec un maximum de 300m² de SHON par unité foncière et dans la limite d'une construction d'habitation par unité foncière, ce qui est nettement inférieur au CES proposé (puisqu'équivalent à 5 % de CES en R+1.)

Par ailleurs, la règle proposée permet par exemple de construire 105 m² au sol sur un terrain de 700 m², avec 80 % en R+1, soit une surface de plancher d'environ 190 m² sur ce type de terrain. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans ce calcul. Il sera donc possible de créer une maison sur 700 m² voire 600 m² sur un terrain bien configuré, soit une densité de construction de l'ordre de 14 à 15 logements / ha, largement au-dessus de la moyenne de cette zone, comme l'a démontré le rapport de présentation (page 342 et suivantes).

Ce choix a été murement réfléchi par les élus et largement expliqué aux PPA, ceci étant cohérent avec la volonté de gérer le développement sur le territoire (déplacements, eau potable ... enjeux largement repris par la DDTM).

Aucune modification n'est donc envisagée.

Concernant les caractéristiques architecturales des toitures (article Uc5 – page 64), il est nécessaire de clarifier « ou une teinte reprenant celle des tuiles canal traditionnelles... ». Les casquettes maçonnées seraient une alternative à éviter car non traditionnelle (sorte de pastiche architectural).

Ces éléments répondent à une volonté communale. Les pétitionnaires devront présenter une teinte qui est cohérente avec ces tuiles ce qui est tout à fait compréhensible. La commune n'a pas volonté d'aller décrire les matériaux et le détail des teintes de toits à faible pente (RAL qui dans la réalité ne peuvent jamais être vérifiés, à partir du moment où la teinte est proche de celle prévue).

Les casquettes sont un style qui ne fait référence à aucune architecture en particulier mais qui s'intègre bien à la touche de modernisme que veut laisser la commune dans ces quartiers (des maisons de ce type existent). Le règlement est entièrement construit sur cette souplesse ne venant pas outre mesure brider l'architecture, notamment dans une logique de performance énergétique, de gestion des eaux pluviales ...

Aucune modification n'est donc envisagée sur ces points.

Zone UD : La zone UD concerne le secteur du Val de Tignet et vise principalement une mixité des fonctions économiques et un renforcement du commerce inférieur à 300 m², puisque, contrairement aux règles actuellement en vigueur, le logement y est désormais interdit. Dans le chapeau introductif page 79, il est d'ailleurs mentionné que la zone Ud comporte une mixité des fonctions, ce qu'il convient de corriger.

Il convient de noter que les commerces mais également la restauration et les bureaux sont également autorisés sur l'ensemble des zones urbaines, ce qui semble finalement contradictoire face à la volonté communale de densifier les activités économiques notamment tertiaires et commerciales sur le Val du Tignet.

Des réponses ont déjà été apportées à ces remarques, à savoir que :

- La zone Ud présente une mixité de fonctions (commerciales, de services, de restauration, d'hôtel, d'équipements publics ... et habitations existantes) dans le règlement écrit, mais aussi dans la réalité ;
- La commune ne souhaite pas s'opposer à la mixité fonctionnelle, y compris dans des quartiers majoritairement résidentiels ce qui est aussi décrit dans le PADD. Le règlement a toujours été ainsi et le résultat est d'avoir des quartiers à 99 % résidentiels, notamment du fait du prix du foncier. Cela rejoint les principes de mixité voulus par la loi, et permet quelques activités à domicile par exemple, ce qui peut toujours limiter quelques déplacements quotidiens.

Ceci est largement expliqué dans le document notamment page 489 du rapport de présentation.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ces points.

Zone UP :

Les zones Up et Up1, situées sur les coteaux au Nord de l'axe principal de transport, totalisent 245 hectares environ. La constructibilité y est fortement limitée. En revanche il est proposé d'autoriser **l'extension des constructions existantes et 3 annexes**, y compris dans le secteur concerné par la protection « coteaux paysagers » qui impose, en contrainte supplémentaire, d'accoler ces annexes. Or ces **possibilités paraissent trop permissives et contradictoires face au principe de modération de la consommation d'espace et de préservation de la qualité paysagère des coteaux.**

Suite à l'avis de la CDPENAF, **le nombre d'annexes pourra être réduit à 2** (voir détail dans la réponse à la CDPENAF).

Une emprise au sol est réglementée à l'article 4 mais son intérêt semble discutable étant donné que seules les démolitions reconstructions sur l'emprise initiale de la construction, les extensions et les annexes sont autorisées en zones Up et Up1.

De l'emprise au sol est également générée par les extensions et annexes. L'article 4 qui détermine notamment l'emprise au sol (maximum 5% de la superficie de l'unité foncière en zone Up) s'ajoute à la règle relative aux extensions et annexes. Elle permet donc de cadrer l'emprise au sol, non pas uniquement des annexes et extensions en elles-mêmes, mais de l'ensemble des constructions à l'échelle de l'unité foncière. Pourquoi cela serait-il discutable, alors que par ailleurs il est reproché à la commune de ne pas assez maîtriser les annexes sur ces secteurs ?

Il n'est donc pas envisagé de modification à ce titre.

De plus, le règlement de la zone Up n'est pas clair concernant la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». En effet, cette destination n'est certes pas mentionnée à l'article 1 laissant penser qu'elle est, de fait, autorisée, mais elle n'est en revanche pas reprise à l'article 2 dans la liste des destinations et sous-destinations. Afin de lever toute ambiguïté et permettre notamment la réalisation du réservoir d'eau potable (ER n°1) ainsi que les canalisations de transport de gaz ou assimilé (conduites enterrées et installations annexes), y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, il convient d'adapter le règlement de la zone Up sur ce sujet.

Enfin, une coquille s'est glissée page 70 du règlement, à l'article 2, et doit être corrigée : « *Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe sur l'ensemble de la zone ~~Ue~~ **Up*** »

Concernant le règlement de la zone Up sur la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » : l'article 2 correspond aux « destinations de constructions soumises à condition particulière ». Or, la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » est autorisée de plein droit, sans conditions particulières (ce qui est le cas en zone Ua, Ub, Uc...). Cela rejoint la volonté de la commune de permettre le renforcement des équipements sur le territoire.

Il n'est donc pas envisagé d'adaptation du règlement de la zone Up sur ce point.

La coquille pourra être corrigée.

Zones A :

D'une manière générale, **la rédaction de certaines règles pourrait être simplifiée** pour une bonne compréhension de celles-ci, comme les règles qui cadrent les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes des zones agricoles A et Aha par exemple.

Le travail sur le règlement a été réalisé avec le service urbanisme de la commune, envoyé au service instructeur, qui a également participé à 2 réunions de travail sur le fond et la forme. A priori ces écritures sont totalement lisibles bien que complexes en effet au regard des besoins de cadrage (toutes les propositions qui ont pu être faites au cours de la procédure par différents services étaient certes plus simples, mais ne traduisaient pas la règle voulue par les élus). **La commune reste ouverte à toute proposition permettant de simplifier la lecture (sans en changer le fond) et pourra notamment rencontrer la DDTM à ce sujet avant approbation.**

Le seuil cumulatif de 200 m² pour la superficie des constructions existantes, annexes et extensions semble trop important et doit être ramené à une valeur plus réduite afin d'être cohérente avec les objectifs de préservation de ces espaces. A titre d'exemple, il pourrait être retenu une superficie de 150 m².

Concernant les **extensions**, il convient de préciser, en complément, qu'elles ne seront autorisées qu'une seule fois afin de respecter le principe d'extension limitée.

Concernant les **annexes**, uniquement autorisées en zones A et Aha, les règles doivent être davantage cadrées, en lien avec ce que précise le SCoT. La création de 3 annexes autour des habitations, même accolées, pourrait ne pas garantir la préservation de la qualité paysagère du site. De plus, il existe une contradiction entre l'article 2 qui stipule que les annexes doivent être accolées (sauf pour les piscines) et l'article 4 qui réglemente l'implantation des constructions à une distance minimale de 6 m (6,50 pour les piscines). Cette incohérence de l'article 4 doit être corrigée.

Suite à la demande réalisée également en CDPENAF, le nombre d'annexes pourra être réduit à 2 et la surface totalement à 150 m².

Pour les extensions, la proposition pourra être intégrée.

Il n'y a aucune incohérence entre les règles proposées, l'une demandant un recul par rapport aux limites séparatives, l'autre précisant une distance par rapport aux constructions principales.

La destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » doit être davantage cadrée dans l'ensemble des sous-zones A, en réponse au SCoT et à la loi Montagne à ce sujet et à l'intérêt de préserver au maximum ces espaces. En effet, selon le SCoT, toute nouvelle urbanisation est interdite sur les réservoirs de biodiversité naturels identifiés. Les routes et parkings devront notamment être exclus, étant incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, de même que les équipements incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Concernant les zones Ap par exemple, correspondant aux zones agricoles situées dans le « grand cadre paysager » du SCoT Ouest (loi Montagne), la liste des équipements autorisés est bien trop permissive et n'est pas compatible avec le SCoT (loi Montagne). Dans ces zones, à préserver, ne doivent en effet être admis que les travaux de construction, d'aménagement et d'installations liés aux infrastructures d'intérêt général ainsi que les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou de loisirs de pleine nature. Une définition claire est d'ailleurs attendue dans le lexique concernant les « *constructions et installations légères* ». Celles-ci ne doivent pas imperméabiliser le sol, être démontables et réversibles.

Cet avis s'appuie sur un rapport de conformité qui n'est pas le lien entre le SCoT et le PLU.

L'en-tête de règle prévoit explicitement que ces autorisations ne peuvent être données qu'à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toute route ou parking n'est pas forcément incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, naturel ou forestière.

Vouloir exclure ces possibilités pose déjà la question de l'entretien des routes et stationnements existants (ces équipements publics ne seraient pas d'intérêt général ?).

Pour rappel, on est là sur un copier/coller de la DTA datant d'il y a 20 ans. Les destinations de construction ont évolué depuis (rien ne renvoyait même à l'époque sur la notion d'intérêt général), et la loi montagne a été modernisée. La notion d'intérêt général dans le code de l'urbanisme passe, sauf erreur, systématiquement par une délibération soit de l'autorité administrative de l'Etat, soit de la collectivité (lors d'une procédure de DP MEC notamment).

Par ailleurs, l'article L102-1 définit : *« L'autorité administrative compétente de l'Etat peut qualifier de projet d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux deux conditions suivantes :*

1° Être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques »

Le règlement établit n'autorise que :

- Des équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures ce qui répond totalement dans la mention ci-dessus ;
- Des équipements sportifs légers et réversibles ce qui répond à la prescription du SCoT ;
- Des équipements pour la mise en valeur du milieu sous réserve de justification écologiques et la gestion des risques ce qui répond totalement à la mention ci-dessus ;
- Des équipements publics ou collectifs incompatibles avec le voisinage des zones habitées, cette mention est clairement établie dans le code à l'origine (L122-5), pour réaliser les STEP, déchetteries, ISDI ... sans avoir à pastiller le territoire ou se retrouver bloquer par des procédures d'évolution de type révision allégée ou DP MEC pour ce type de projet. Cela rejoint clairement des projets d'intérêt général pour le fonctionnement des services publics.

Ces justifications fonctionnent également pour la zone Ap (intérêt général + aménagements légers liés aux loisirs etc.).

Le principe de compatibilité est donc pleinement respecté, y compris avec cette notion d'intérêt général.

Une dernière discussion pourra avoir lieu avec la DDTM avant approbation à la lumière de ces éléments, et les droits réduits s'il est démontré une incompatibilité avec le SCoT.

Le règlement de la zone Ag dédié au secteur de Grange Neuve, protégé par le SCoT, n'est pas suffisamment précis pour apprécier la compatibilité des dispositions avec le principe de continuité/discontinuité en loi Montagne. Les routes et parkings ne devraient également pas être autorisés. L'article L.312-5 du code rural et de la pêche maritime, abrogé depuis 2014, doit être retiré et le paragraphe supprimé ou reformulé.

La zone Ag présente un règlement encore plus restrictif que les autres zones A. La municipalité ne comprend pas pourquoi sur cette zone le respect du principe de

continuité/discontinuité au titre de la loi montagne ne serait pas plus respecté que dans les autres zones A (aucune précision dans l'avis).

Toutes les autorisations en zone A respectent les principes de la loi montagne en se référant :

- Pour les routes et parkings :
 - A l'article L122-3 du CU sans avoir systématiquement au permis à justifier du L122-3 ;
 - A la notion de continuité sur la notion même « d'urbanisation » qui prévaut au L122-5 ;
 - A la jurisprudence sur des voiries par rapport notamment au L122-9 et 10 (voir fiche technique n°7 « Montagne et urbanisme ») ;
- Pour les équipements sportifs, à l'article L122-11 du CU ;
- Pour les risques là encore à l'article L122-3 du CU ;
- Pour les éléments de mise en valeur du milieu sous réserve de justification écologique, aux principes de protection des espaces (L122-9) ;
- Pour les éléments non compatibles avec le voisinage des zones habitées, à l'article L122-5 du CU.

Pour les routes et les risques, il pourra être précisé que ces équipements ne sont autorisés que dans le cadre du respect de l'article L122-3 du code de l'urbanisme.

La réponse reste constante sur le fait d'y entretenir les routes, et le fait que pour mettre en valeur le site, il peut être positif d'y prévoir du stationnement géré et intégré, afin de supprimer le stationnement sauvage actuel.

Pour l'article du code rural, cet élément est cité par le SCoT'Ouest ... **il pourra être retiré, mais plus rien dans le code ne fait aujourd'hui mention à « une unité de référence au sens de l'article L 312-5 du code rural ». Un choix pourra être réalisé avec le SCoT et la DDTM pour peut-être tout simplement autoriser l'activité agricole.**

Enfin, concernant les caractéristiques architectures des façades (article A/Aha/Ap/Ag 5 page 98), il convient de clarifier « une couleur verte non criarde ». En outre, pas « d'aspect bois » mais bois et pas de polycarbonate, matériau peu qualitatif. Il est également nécessaire à nouveau de retirer le terme « aspect » : les murs seront en pierres, en maçonnerie enduite ou en bois tout simplement

Même réponse que précédemment concernant les aspects. La commune a souhaité intégrer le polycarbonate (15 % de la surface maximum !). Celui-ci permet de faire rentrer de la lumière à moindre coût. Le but de la zone agricole est aussi de faire fonctionner l'agriculture, pas simplement de protéger les paysages. Il y a ici un bon équilibre à trouver.

Aucune modification n'est donc envisagée.

Zones N :

Comme pour les zones agricoles, le seuil cumulatif de 200 m² pour la superficie des constructions existantes, annexes et extensions semble trop important et doit être ramené à une valeur plus réduite afin d'être cohérente avec les objectifs de préservation de ces espaces. A titre d'exemple, il pourrait être retenu une superficie de 150 m².

Concernant les **extensions**, il convient de préciser, en complément, qu'elles ne seront autorisées qu'une seule fois afin de respecter le principe d'extension limitée.

La municipalité maintient les réponses précédentes.

De la même façon qu'en zone agricole, la destination « **équipement d'intérêt collectif et services publics** » doit être davantage cadrée, en réponse au SCoT et à la loi Montagne à ce sujet et à l'intérêt de préserver au maximum ces espaces. En effet, selon le SCoT, toute nouvelle urbanisation est interdite sur les réservoirs de biodiversité naturels identifiés. Concernant les zones Np par exemple, correspondant aux zones naturelles situées dans le « grand cadre paysager » du SCoT Ouest (loi Montagne), la liste des équipements autorisés est bien trop permissive et n'est pas compatible avec le SCoT (loi Montagne). Dans ces zones, à préserver, ne doivent en effet être admis que les travaux de construction, d'aménagement et d'installations liés aux infrastructures d'intérêt général ainsi que les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou de loisirs de pleine nature.

La réponse est la même que pour les zones agricoles, avec la mention supplémentaire « Une extension limitée des équipements d'intérêt général » qui peut difficilement être qualifiée comme ne correspondant pas à la mention du SCoT.

Concernant les caractéristiques architecturales des façades (article N, NP 5 page 109), il est nécessaire de clarifier le paragraphe sur les enseignes et le simplifier à partir de « et seront plaquées...parallèles ». Les enseignes bandeaux ne devront pas excéder la largeur de leur devanture. Au sujet des caractéristiques architecturales des toitures (page 109), les toitures dômes doivent être définies car non comprises. Enfin, concernant les caractéristiques des clôtures (page 110), les termes « acier peint » ne sont pas compréhensibles.

Comme en A, ces mentions sur les enseignes sont une coquille issue d'une proposition antérieure, qui s'appliquait sur toutes les zones. Cette mention est illégale car relevant du RLP. **Elle pourra donc purement et simplement être retirée.**

Les toitures dômes sont des toitures arrondies, **ce qui pourra être défini.**

Un piquet en acier peint, est un piquet en acier ... peint (voir google).

5) Le règlement graphique ou plan de zonage

Plusieurs évolutions de cette pièce du PLU sont attendues :

1/ La liste des emplacements réservés (ER) figurant sur le plan de zonage doit être supprimée afin de l'intégrer dans une pièce du PLU à part entière, dédiée aux ER, comme c'est le cas dans le PLU en vigueur. Dans le cadre du dépôt sur le Géoportail de l'urbanisme, obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2023, cela pourrait notamment constituer une difficulté de versement du PLU une fois approuvé.

L'intégration de la liste des ER au règlement graphique est une obligation légale (article R151-34 du code de l'urbanisme qui cite : « Dans les zones U, AU, A et N les documents

graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...] Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. »).

La liste des emplacements réservés est en outre rappelée dans le règlement écrit.

Au contraire, le code de l'urbanisme ne prévoit aucune pièce dédiée aux emplacements réservés.

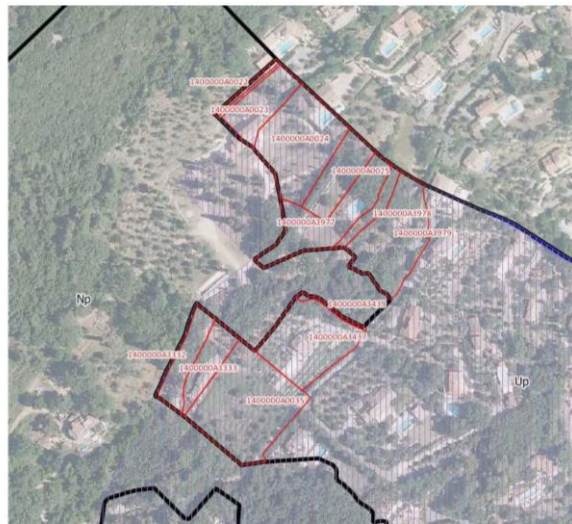
Les normes CNIG traitent les emplacements réservés comme toute autre prescription.

Cette organisation n'a jamais posé de problème pour le téléversement de PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Il n'est donc pas envisagé de modification.

2/ Deux petites zones restent incompatibles avec le SCoT (réservoirs de biodiversité) et doivent être nécessairement reclassées en zone naturelle N au PLU révisé afin également d'être cohérentes avec le classement en zone N au PLU voisin de Spéracèdes et les formes urbaines présentes (densité très faible et espaces verts majoritairement présents).

Il s'agit des parcelles cadastrées n°A0022, 0023, 0024, 0025, 0035, 3332, 3333, 3437, 3439, 3977, 3978 et 3979, d'une superficie totale de 2 ha environ.



Cette approche revient encore à une application conforme du SCoT.

Ces parcelles accueillent 4 maisons, et une piscine (a minima), plus de nombreux accès goudronnés/bétonnés ce qui relativise le caractère de réservoir de biodiversité. Les terrains entre les maisons et notamment à la limite communale sont globalement très anthropisés. La parcelle A35 (grosse parcelle vierge), est l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité.

Les élus ont souhaité intégrer ces parcelles en zone Up, puisque les constructions font bien partie de l'enveloppe urbaine d'après le diagnostic.

Cela permet d'assurer un traitement équitable sur l'ensemble du territoire ce qui permet de consolider la procédure.

Le classement des communes voisines n'a aucune incidence juridique sur un PLU.

Ces terrains ne sont pas constructibles sauf annexes, ce qui répond par ailleurs aux enjeux de protection (raisons paysagères notamment). Cela retirerait donc 2 ha de zone U, mais ne diminuerait aucunement la consommation d'espaces.

Ces terrains (ainsi que les terrains voisins aujourd'hui classés en zone naturelle) étaient déjà en zone U du PLU actuellement opposable.

Il n'est donc pas envisagé de modification à ce titre.

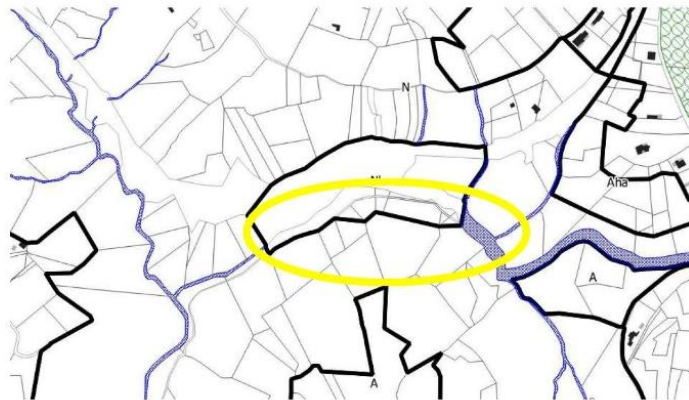
3/ Concernant zones naturelles basculant en zones urbaines, elles sont présentées en pages 542 à 546 du rapport de présentation.

Les éléments complémentaires ajoutés dans le dossier de présentation transmis à la CDPENAF devront être ajoutés au rapport de présentation (numéros, parcelles concernées, légalité de la construction, zonage PPRI et classement au SCoT, etc.).

Les secteurs concernés par des constructions dont la légalité n'est pas démontrée devront rester en zone naturelle. La limite de la zone urbaine sur les secteurs incluant des bâtis légalement édifiés devra être strictement limitée aux constructions existantes (bâtiment principal ou annexe concernés), ainsi que prendre en compte les réservoirs de biodiversité du SCoT en l'absence d'autorisation d'urbanisme délivrée.

L'avis de la CDPENAF sur ce point fait l'objet d'une réponse spécifique (voir partie 12).

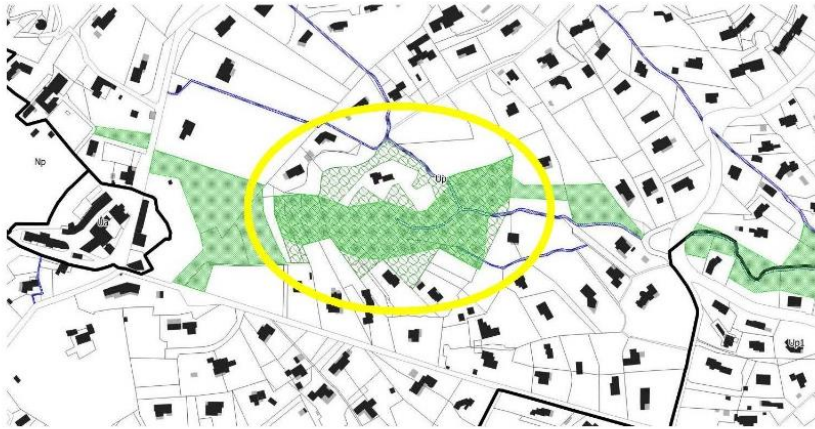
4/ Concernant la TVB, l'OAP thématique inscrit un corridor aquatique (trame bleue) qui traverse le secteur de l'Apié de Josson (zone NI). Or le plan de zonage ne le retranscrit pas de la même manière (présence de la trame bleue de part et d'autre de la zone NI mais absence au sein même de la zone NI). **Une continuité doit donc être assurée au plan de zonage en ce qui concerne l'ensemble des trames bleues du territoire communal.**



Ce secteur est busé, de manière profonde. Une prescription, en plus de ne présenter aucune utilité ici (et de ne pas être caractérisée), pourrait gêner d'éventuels travaux d'entretien de la buse, etc. en lien avec l'étude menée sur cette zone (dont des éléments vont être ajoutés au rapport de présentation).

Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

5/ Un chevauchement d'outil est constaté en zone Up (EBC et protection de la trame verte) où aucune protection n'est en place au PLU en vigueur. **Il convient ainsi de conserver uniquement l'outil adéquat face à l'enjeu identifié sur ce secteur.**



Les 2 outils sont adéquats. Il y a à la fois un enjeu de protection du boisement sous un régime EBC, en plus de la participation de ce boisement à la continuité écologique. Les 2 outils se complètent. LE plus restrictif s'applique. Ceci ne pose aucun problème juridique. **Aucune modification n'est donc envisagée.**

6/ Enfin, les EBC concernés par les canalisations de gaz haute pression et leur bande de servitude (SUP I3) doivent être supprimés. **Cette bande de servitude est en effet une bande de libre passage, non aedificandi et non-sylvandi.** L'emprise de la suppression des EBC devra être vérifiée avec GRTgaz. Se référer à la partie III.4 de la présente annexe technique.

Une réponse a déjà été apportée à ce sujet. **Cette problématique pourra être prise en compte.**

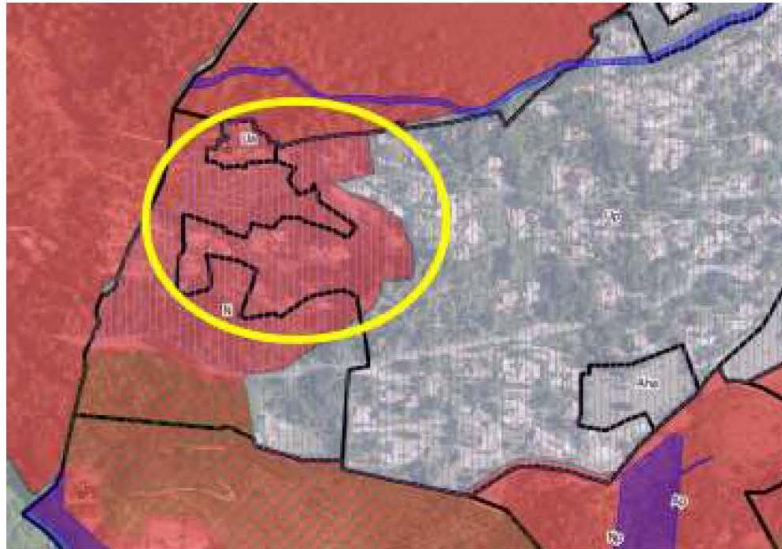
7/ Concernant la prise en compte des risques naturels :

- L'article R151-34 du code de l'urbanisme impose de faire apparaître sur les documents graphiques les risques naturels. Les zones d'aléas retrait gonflement des argiles, qui n'induisent pas d'inconstructibilité et sont gérés par le code de la construction et de l'habitation (CCH), ne doivent pas figurer sur le plan de zonage. Il convient, par contre, impérativement d'y ajouter la zone rouge du PPRIF.

Une réponse a déjà été apportée sur ces sujets.

- La zone non aedificandi doit également bien correspondre à la zone de risque cartographiée dans de l'étude CETE. Le périmètre doit donc être modifié en conséquence.

- Le secteur des Veyans est concerné par une double vulnérabilité : zone rouge PPRIF et risque de chute de blocs. Il est, en outre, inscrit au réseau Natura 2000. **Ce secteur étant vulnérable à plusieurs risques naturels, il doit faire l'objet d'une sous-zone Ua et Up indicée r avec des règles plus strictes en lien avec ces contraintes.**



Comme déjà précisé, le PPRif constitue une servitude d'utilité publique (SUP) annexée au PLU et qui s'y impose (ce qui est rappelé dans le règlement écrit, à la fois dans les dispositions générales et en en-tête de chaque zone).

Ainsi, pour toute personne ayant un projet en zone Ua (secteur des Veyans), elle devra respecter les règles des dispositions générales ainsi que les règles de la zone Ua, ceci devant inclure les SUP qui s'appliquent, et donc le règlement du PPRif.

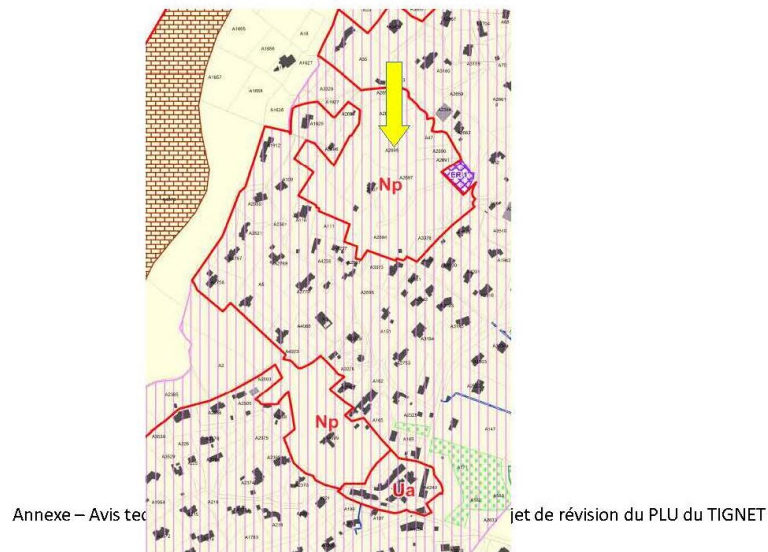
La zone non aedificandi s'applique également (son exactitude au regard de l'étude du CETE pourra être vérifiée (carte réalisée au feutre), mais cette zone est reprise du PLU actuellement opposable sur lequel ce point n'a jamais été contesté).

Au regard de ces éléments, pourquoi donc créer une sous-zone qui viendrait alourdir le règlement, alors que cette servitude s'applique de fait ? Il n'y a en tout cas aucune obligation légale et les risques y sont parfaitement pris en compte.

En ce qui concerne les zones Natura 2000, elles n'ont rien de réglementaire et la DDTM avait même demandé leur retrait des plans de zonage lors du travail de concertation.

Au regard de ces éléments, il n'est pas envisagé de modification, sauf si le tracé de zone non aedificandi venait à être inexact, ce qui pourrait être corrigé (le bon tracé pourra être sollicité auprès des services de l'Etat).

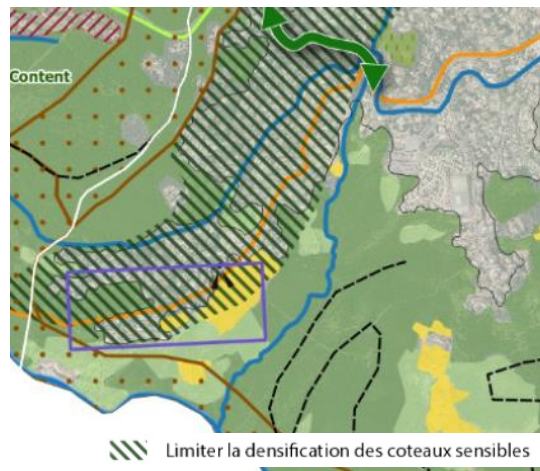
8/ Au sujet de la préservation de la qualité des paysages et du patrimoine, la protection des coteaux paysagers, instituée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, concerne les zones urbaines et n'a donc pas lieu d'être sur les zones N et Np. Exemple :



Le fait que cette protection ne doive concerner que des zones urbanisées est loin d'être évident.

Le SCoT fait effectivement une référence à des espaces urbanisés dans les prescriptions relatives à la loi montagne, mais la prescription tracée déborde des enveloppes urbaines. Cette même prescription apparaît dans la partie paysagère du SCoT comme une protection paysagère générale (voir carte ci-contre).

La commune a donc préféré s'appuyer sur le tracé du SCoT le plus restrictif. De fait, cette protection déborde en zone Np en l'occurrence, et plus globalement sur des zones N et A ce qui permet de protéger ces secteurs de toutes constructions en compatibilité avec le SCoT. Ceci ne pose absolument aucun problème technique ou juridique.



Source : SCoT'Ouest

Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

9/ Afin de justifier la forte limitation de la constructibilité dans les zones Up et Up1 et repérer la place importante des restanques et des oliveraies au sein de ces zones (voir carte page 300 du rapport de présentation qui illustre un inventaire le plus exhaustif possible), la protection « *préservation des secteurs paysagers correspondants aux propriétés présentant des restanques et des oliviers* », utilisée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme notamment pour la zone UC, doit également être utilisée dans les zones Up et Up1, quand bien même les règles des zones Up et Up1 protègent les restanques.

La DDTM précise elle-même qu'ajouter ces aplats ne change absolument rien au niveau de protection.

Elle rappelle que le diagnostic a précisé la difficulté à être totalement exhaustif.

De fait la règle générale semble être la plus adaptée à la problématique.

Cela sans parler de la surcharge du zonage avec encore des aplats colorés sur la quasi-totalité du coteau.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

10/ Les numéros des bâtis protégés doivent figurer également sur le plan de zonage tels qu'ils sont mentionnés dans le règlement afin de faciliter le repérage de ces éléments protégés.

Ceux-ci apparaissent bien aux plans de zonage zoomés. Ils n'apparaissent pas en revanche au plan de zonage de la commune, car après test d'impression, ceux-ci sont peu visibles et lisibles. Or, les plans zoomés viennent bien compléter le plan de zonage de la commune pour une meilleure lisibilité. Les deux plans sont donc pas strictement à être similaires si cela n'est pas pertinent. **Aucune modification n'est donc envisagée.**

6) Les annexes

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les fiches SUP mises à jour transmises par mes services ont été annexées au dossier. Cependant, les arrêtés des SUP AS1 et I1 sont manquants. Venant justifier ces SUP, ces arrêtés devront être intégrés.

Ces arrêtés seront ajoutés aux annexes du PLU (la commune ne les avait pas en sa possession).

Concernant le plan des SUP, les tracés de la SUP I1 et de la SUP AS1 n'y figurent pas. Le plan des SUP devra donc être complété en ce sens. Les données SIG relatives à la SUP AS1 doivent impérativement être demandées auprès de l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

Concernant la SUP I1, une convention tripartite a été engagé en amont de l'arrêt du PLU afin que soient transmises à la commune les données SIG (permettant de cartographier la SUP). Toutefois, à l'arrêt, la commune n'avait pas reçu ces données, et cette SUP n'a donc pas pu être ajoutée au plan des SUP. **Cela pourra être modifié.**

Concernant la SUP AS1, les données SIG relatives n'avaient pas été transmises à temps pour l'arrêt. **Elles sont aujourd'hui en possession de la commune et seront ajoutées.**

Enfin, la légende du plan des SUP doit quant à elle être complétée en ce qui concerne la SUP I4 et la SUP I1.

Dans l'attente des données SIG, ces SUP n'étaient pas cartographiées mais la légende de la SUP renvoyait vers les annexes relatives à ces SUP. **Ces éléments ont été obtenus, et le document pourra donc être complété.**

Le plan des SUP figure à plusieurs reprises dans le rapport de présentation. Une fois complété, il devra également être modifié dans les cartes illustrant le rapport de présentation, pages 179 et 552.

La carte des SUP au sein du rapport de présentation sera de fait complétée.

- Création d'une annexe spécifique risques

Parmi les annexes, la création d'une annexe spécifique concernant les risques serait pertinente afin que le lecteur puisse avoir accès à l'ensemble des informations au sujet des risques naturels sur la commune. Cette annexe intégrerait alors :

- le PPRIF dans son intégralité, approuvé le 04 juin 2007
- le PAC aléa retrait gonflement des argiles transmis le 31 mars 2021
- la carte d'aptitude à la construction du CETE.

Cela a déjà fait l'objet d'une réponse.

- Le Règlement Local de Publicité (RLP)

Le projet de Règlement Local de Publicité (RLP) arrêté a été intégré aux annexes du dossier de PLU arrêté. Or l'enquête publique du RLP s'est tenue jusqu'au 23 février 2023 et le document n'est donc pas encore opposable.

Ce n'est qu'une fois approuvé et exécutoire que le RLP pourra figurer en annexe du PLU.

Le document arrêté du RLP n'a donc pas lieu de figurer en annexe du PLU arrêté du Tignet, et devra faire l'objet d'une enquête publique à part entière.

Ce document a été annexé dans l'attente de l'approbation du document (il était bien précisé qu'il s'agissait du projet arrêté), mais la commune procèdera bien entendu à une mise à jour du PLU afin d'intégrer le RLP approuvé.

Si le RLP n'était pas approuvé d'ici l'approbation du PLU, cette annexe serait retirée, et une mise à jour permettrait plus tard de réintégrer le RLP approuvé.

V/ Autres points – rappels législatifs

Je tiens à vous rappeler que :

- tous les avis des Personnes Publiques Associées recueillis suite à l'arrêt du PLU révisé doivent être annexés au dossier d'enquête publique ainsi que l'avis de la CDPENAF du 28 février 2023 et l'avis de l'Autorité environnementale en ce qui concerne l'évaluation environnementale à laquelle est soumis le projet de PLU révisé.

– depuis le 1^{er} janvier 2023, et suite à l'ordonnance du 07 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, **le caractère exécutoire des procédures de PLU et de SCoT est conditionné à leur publication sur le GéoPortail de l'Urbanisme (GPU), en complément de la transmission au Préfet** (article L.153-23 du code de l'urbanisme). La publication sur le GPU, point d'entrée unique national de tous les documents d'urbanisme, devient une formalité de publicité de droit commun qui s'applique à la révision du PLU du Tignet. **Une version dématérialisée du PLU, réalisée conformément au standard du centre national de l'information géographique (CNIG), devra donc être déposée sur le GPU par l'autorité compétente une fois le document approuvé en Conseil Municipal.**

Toutes les autres formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme (affichage pendant 1 mois et mention de cet affichage de manière apparente dans un journal diffusé dans le département) demeurent applicables mais sont sans incidence sur le caractère exécutoire.

La commune remercie la DDTM pour ces précisions.

A N N E X E

Autres observations sur le projet de PLU

Certains points sont intéressants afin de construire un **urbanisme favorable à la santé**, enjeu relevé par l'Agence Régionale de la Santé. Ils méritent d'être soulignés et sont joints au présent avis :

- Éléments de santé et environnement
- Liste des essences allergènes de l'ANSES

De plus, afin de bien prendre en compte les contraintes liées aux **ouvrages de GRT Gaz**, il est joint au présent avis les éléments suivants :

- Fiche de présentation des ouvrages de GRTgaz impactant le territoire
- Les SUP d'implantation et de passage (servitude I3)
- Les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (servitude I1)

+ annexe de 32 pages.

Ces éléments ont soit déjà été mobilisés par la DDTM dans son avis (et donc objets d'une réponse précédemment), soit constituent des données générales sur l'environnement qui ne proposent pas à proprement parler d'avis sur le document. **Aucune modification n'est**

donc envisagée en lien avec ces annexes, autres que celles déjà évoquées précédemment.

5. REPONSES A L'AVIS DE LA COMMUNE DE MONTAUROUX

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu la délibération du 28 novembre 2022 arrêtant le projet de révision du PLU. Après avoir consulté les documents j'ai l'honneur de vous informer que je n'ai pas de remarque à faire et j'émet un avis favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Cet avis n'appelle à aucune remarque de la Municipalité.

6. REPONSES A L'AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO)

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 28 décembre 2022, vous avez bien voulu nous faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tignet.

La commune du Tignet est incluse dans les aires géographiques des AOC « Olive de Nive », « Huile d'Olive de Nice » et « Pâte d'Olive de Nice ». Elle est également incluse dans les aires géographiques des IGP « Agneau de Sisteron », « Alpes-Maritimes », « Génépi des Alpes », « Méditerranée » et « Miel de Provence ».

Après étude de ce projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tignet, je vous informe toutefois que l'INAO n'a pas de remarque à formuler, dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Cet avis n'appelle à aucune remarque de la Municipalité.

7. REPONSES A L'AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 9 décembre 2022, vous m'avez transmis le projet de révision générale de votre Plan Local d'Urbanisme pour lequel un avis est sollicité.

A titre liminaire, je tiens à vous remercier pour la qualité de la concertation que vous avez menée tout au long de la procédure de révision que j'ai suivie avec un intérêt particulier.

Le PLU que vous envisagez d'approuver présente un parti pris fort en faveur de la préservation de nos territoires et notamment de nos coteaux, tant au niveau du zonage qu'au regard des règles applicables. La limitation de la constructibilité et l'attention portée aux caractéristiques urbaines et architecturales des constructions sont appréciables.

A ce titre, je vous informe que j'émet un avis favorable à votre projet de Plan Local d'Urbanisme et vous félicite pour le travail réalisé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Cet avis n'appelle à aucune remarque de la Municipalité.

8. REPONSES A L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ALPES-MARITIMES

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 décembre 2022, vous avez adressé, pour avis, au Département des Alpes-Maritimes, le plan local d'urbanisme (PLU) arrêté du Tignet.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'élaboration du PLU (article L.153-16 du code de l'urbanisme), le Conseil départemental n'ayant pas d'observation particulière sur ce dossier émet un avis favorable au projet arrêté du PLU.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Cet avis n'appelle à aucune remarque de la Municipalité.

9. REPNSES A L'AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI) NICE COTE D'AZUR

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la révision générale du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Tout d'abord, nous souhaitons souligner la qualité de l'ensemble du dossier présenté. Nous avons noté les enjeux inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et notamment ceux concernant le développement économique de votre territoire.

Nous partageons votre ambition de renforcement de la zone mixte Ud à dominante économique, notamment tertiaire et commerciale dans une logique de proximité.

Ces éléments n'appellent à aucune remarque de la Municipalité.

Nous regrettons que la zone d'activités de la Dourmillone/l'Apié de Josson classée en UZb évolue vers une zone classée en NI dans la version arrêtée de votre projet de PLU. Nous avons bien noté que cet espace, dédié à l'activité, est très contraint et ne sera pas compensé par un nouveau périmètre économique sur un autre secteur de la commune.

Le SCoT ne permet pas la réalisation d'une zone économique sur ce secteur, ni d'une autre zone artisanale, en compensation, sur le territoire communal.

Nous avons relevé une erreur matérielle qui s'est glissée dans une cartographie du PADD (page 23, Orientation 2) : le pictogramme placé sur la zone de l'Apié de Josson ne semble pas correspondre au projet évoqué.

Sur la cartographie du PADD, deux pictogrammes ont été inversés par rapport à la légende. **Il s'agit d'une erreur matérielle que la commune souhaite corriger.**

Aussi, nous attirons votre attention sur le fait que cette zone accueille une entreprise de BTP qui ne bénéficiera plus d'un zonage adapté à l'approbation de votre PLU. Les emplacements réservés pour l'aménagement d'une zone sportive et de loisirs (ER n°4) inscrits dans votre projet de PLU seront difficilement compatibles avec les activités de l'entreprise. La pénurie de foncier économique disponible immédiatement pour l'accueil et le développement des entreprises est très marquée sur notre territoire, et a été identifiée comme prioritaire dans le Scot Ouest. Au vu du contexte, une potentielle relocalisation du stockage de matériels de construction présents sur le site semble complexe.

La municipalité entend les besoins de maintien de l'activité faute de solution alternative pour le moment, et les réflexions menées depuis l'arrêt du projet montre que le reste de la zone NI permet d'envisager les aménagements souhaités.

Ainsi, il est proposé de sortir ces terrains économiques de la zone NI, et d'y retirer les emplacements réservés.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable avec une recommandation sur votre projet. Comme vous l'avez déjà initié avec le dirigeant de l'entreprise, nous vous recommandons de l'accompagner dans l'identification d'un lieu pour une relocalisation appropriée du matériel entreposé sur le site afin qu'il puisse poursuivre son activité dans de bonnes conditions.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée,

Voir la réponse apportée plus avant.

10. REPONSES A L'AVIS DE LA COMMUNE DE SPERACEDES

Monsieur le Maire,

Aux termes d'une lettre en date du 9 décembre 2022, vous sollicitiez l'avis de la Commune de Spéracèdes concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Par la présente, je vous informe que celui-ci n'appelle aucune observation particulière de ma part.

Vous en souhaitant une bonne continuation dans ce projet, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Cet avis n'appelle à aucune remarque de la Municipalité.

11. REPONSES A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DES ALPES-MARITIMES

- **Rapport de présentation et PADD**

Les calculs de la consommation d'espace par rapport aux modalités prévues par la Loi Climat et Résilience ainsi que par celles prévues par le SCoT Ouest sont bien explicités. La Chambre d'Agriculture félicite la volonté de la commune de réduire fortement la consommation d'espace en ne prévoyant, notamment, aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation.

[...]

La Chambre d'Agriculture félicite l'augmentation des surfaces dédiées à l'agriculture qui passent de 89,68 ha à 121,55 ha soit 10,72 % du territoire de la commune.

Ces remarques n'appellent à aucune réponse de la commune.

Concernant la partie du diagnostic agricole, des données plus récentes sont disponibles notamment par le recensement agricole 2020. Cette partie mériterait donc d'être actualisée.

Le diagnostic pourra être mis à jour de manière à intégrer les données définitives du recensement agricole de 2020 (à noter que peu de données sont disponibles à ce jour à l'échelle communale).

La liste des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur la commune du Tignet date de 2017. N'étant plus d'actualité et n'apportant pas d'analyse particulière, il n'est plus pertinent de le faire apparaître.

Cette remarque pourrait être intégrée.

Dans la traduction réglementaire de l'orientation 1 du PADD qui vise à « *Assurer les besoins de desserte agricole et forestière* », la Chambre d'Agriculture félicite le travail d'adaptation des Espaces Boisés Classés (EBC) afin de permettre l'accès aux parcelles. Ceci permettra également de faciliter le raccordement de ces parcelles aux réseaux d'eau et d'électricité en cas de besoin.

La nécessité liée à l'eau est mise en avant dans l'orientation 3 qui vise notamment à « *Valoriser ce potentiel [agricole] notamment par une meilleure irrigation ainsi que par une protection renforcée des terres irrigables* ».

La Chambre d'Agriculture est satisfaite d'une telle volonté. Toutefois elle s'interroge sur la traduction réglementaire renforcée de cette disposition au-delà des dispositions réglementaires « classiques » du règlement. Ce point mériterait d'être développé.

Le PLU (règlement) a pris soin d'autoriser dans l'ensemble des zones N et A l'irrigation, ce qui permet d'assurer une large protection des terres agricoles irrigables au-delà du simple ciblage des zones A. **Cela pourra être précisé dans les justifications du PADD au sein du rapport de présentation.**

L'orientation 3 du PADD vise également à « *Favoriser et accompagner l'installation de jeunes producteurs dans un souci de développement d'une économie circulaire* ».

La Chambre d'Agriculture rappelle qu'afin de favoriser de nouvelles installations, un travail d'animation foncière des zones agricoles peut permettre la réalisation de cet objectif. La Chambre d'Agriculture peut accompagner la collectivité dans sa stratégie d'animation foncière.

La commune prend en compte cette remarque, bien qu'elle ne relève pas du PLU.

La Chambre d'Agriculture félicite la volonté de la commune de mettre en avant une économie circulaire. Elle considère que les ateliers de conditionnement, de transformation ainsi que les points de vente sont nécessaires aux bonnes conditions de travail des agriculteurs et à la pérennité économique des exploitations. A ce titre, ils doivent donc être autorisés en zone agricole.

Il apparaît que les dispositions actuelles de la loi Montagne pourrait remettre en cause cette possibilité. Pour répondre à l'objectif du PADD, soutenu par la Chambre d'Agriculture, de « *Préserver et développer l'activité agricole dans un contexte de loi Montagne* », il serait nécessaire d'échanger avec la DDTM sur les possibilités réelles de faire.

Le rapport de présentation précise que « *Les agriculteurs pourront éventuellement revendre les produits en local du Val du Tignet où rien ne s'oppose à une économie circulaire, que les élus souhaitent par ailleurs valoriser* ». Cette possibilité est louable mais mériterait d'être approfondie par un travail concerté en accord avec les besoins du territoire afin d'identifier un foncier ou un bâti pouvant répondre aux besoins des exploitants et ainsi de pouvoir leur permettre de valoriser leur production de manière locale.

La procédure a fait l'objet d'une large concertation avec les personnes publiques associées, dont la DDTM. Pour le moment aucune ouverture n'a été présentée par les services de l'État ou du SCoT sur ce point.

La municipalité souligne que sa volonté première était totalement en phase avec la demande de la chambre d'agriculture.

Sur la proposition d'identification d'un foncier ou d'un bâti comme proposé par la Chambre d'Agriculture : la commune autorise sur le secteur du Val-du-Tignet les activités commerciales, ce qui peut inclure des commerces de proximité valorisant les productions agricoles locales. Sa réalisation relève d'un projet et non du PLU.

De plus, le règlement de la zone Ud correspondant à la zone du Val du Tignet interdit la destination exploitation agricole et est donc inadapté à

la mise en œuvre de cette volonté. Une évolution du règlement de la zone Ud nous semble nécessaire pour répondre à cet objectif bien que les prix du foncier et des loyers en zone urbaine soient élevés.

Comme mentionné dans le rapport de présentation, la zone Ud correspond au Val du Tignet, qui comprend notamment des activités tertiaires et commerciales situées le long de la RD 2562. Ces activités ont vocation, dans le projet de PLU, à être confortées (sans extension). En ce sens, le règlement permet le développement des activités économiques tertiaires (commerces, restauration, services essentiellement, voire bureau ou hôtellerie). Il n'autorise en revanche pas la création de bâtiments agricoles, qui ne correspondent pas

à la typologie et à la vocation du secteur (des bâtiments agricoles pourraient par ailleurs générer des nuisances sur ce secteur). Par contre, comme précisé, les commerces y sont autorisés, ce qui peut inclure des commerces de proximité valorisant les productions agricoles locales, ce qui semble être le souhait de la chambre d'agriculture, voire un point de vente créé par un agriculteur, avec une partie transformation pourquoi pas (artisanat et commerce de détail). Les restaurants, eux aussi autorisés peuvent permettre cette valorisation.

Il n'est donc pas envisagé de modification.

- **Règlement écrit**

Au regard des événements climatiques et notamment de sécheresse rencontrés, il est demandé à ce qu'une disposition soit insérée dans les dispositions générales du règlement interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants. Ils pourront être couverts pour des raisons de nécessités techniques d'aménagement mais devront être préservés dans leur surface et leur fonctionnalité.

Aucun outil ne semble permettre une telle protection. Si l'outil existe, une protection de certains ouvrages pourra être envisagée.

Concernant les **dispositions générales** :

- *Préservation de l'ensemble des coteaux paysagers (p.21)*

Deux secteurs Aha sont concernés par cette mesure de protection. La réglementation prévoit d'autoriser 3 annexes maximum sur ces secteurs. Cette règle s'appliquera uniquement à la zone urbaine limitrophe puisqu'il n'y a aucun bâti existant sur les zones Aha, les rendant donc inconstructibles.

La Chambre d'Agriculture s'oppose strictement aux zones agricoles inconstructibles. L'expérience a montré qu'une réglementation trop stricte nuit à une exploitation effective des terres. Le maintien de ces zones agricoles inconstructibles irait donc à l'encontre de l'orientation du PADD visant à « *Préserver et développer l'activité agricole dans un contexte de loi Montagne* » ainsi que de ses déclinaisons en actions (notamment celles visant à « *Sauvegarder les activités agricoles existantes et favoriser leur dynamisme ; Favoriser l'émergence de productions susceptibles de pouvoir bénéficier d'une labélisation de type AOP/AOC ; Favoriser et accompagner l'installation de jeunes producteurs dans un souci de développement d'une économie circulaire* »).

A ce titre, la Chambre d'Agriculture demande à ce qu'au minimum un bâtiment technique soit autorisé dans le règlement des coteaux paysagers. Elle se tient à votre disposition pour échanger à ce sujet afin de trouver des dispositions permettant de concilier les enjeux paysagers et agricoles sur ces secteurs. Elle tient à rappeler que l'activité agricole participe à l'entretien des paysages qui visent à être protégés.

La Chambre d'Agriculture félicite la possibilité laissée par le document d'urbanisme de restaurer les ruines pouvant être présentes sur le

Le SCoT 'Ouest a retenu une protection de ces coteaux paysagers, dans une logique que l'on retrouve à la fois dans les prescriptions propres au paysage, mais aussi dans le chapitre concernant la loi montagne. Il est ainsi demandé de limiter l'urbanisation de ces coteaux.

Le projet de PLU intègre ainsi, par une prescription paysagère, cette logique de protection (en reprenant le tracé du SCoT), limitant très fortement l'urbanisation de ces coteaux pour n'y autoriser que des annexes et extensions à des constructions existantes, et quelques possibilités sans incidences paysagères.

Inclure les bâtiments agricoles, dont leur construction, génèrerait des forts impacts sur le paysage, ne semble pas être en cohérence avec la vision du SCoT.

Sortir ce seul secteur de la protection serait susceptible de générer un traitement inéquitable et difficilement justifiable (un enjeu paysager est en plus repéré spécifiquement par le SCoT ici).

Le règlement ne peut donc être modifié sur ce point dans une logique de compatibilité du PLU avec le SCoT.

La Chambre d'Agriculture félicite la possibilité laissée par le document d'urbanisme de restaurer les ruines pouvant être présentes sur le territoire. Certaines d'entre elles pourraient être réhabilitées à une fin d'usage agricole, sans consommer d'espace supplémentaire.

Ces éléments n'appellent à aucune remarque de la Municipalité.

- *Définitions*

- *Activité pastorale (p.33)*

La Chambre d'Agriculture demande à ce que la définition soit revue car trop restrictive et propose la rédaction suivante : « *L'activité pastorale regroupe l'ensemble des activités d'élevage valorisant des espaces naturels. Ceci comprend notamment les activités d'apiculture* ».

Les activités d'apiculture réalisées dans une optique réellement économique pourront être ajoutées.

- Annexes (p. 33)

Il est demandé à ce que la notion d'éloignement restreint soit précisé afin de faciliter l'instruction des demandes.

La Chambre d'Agriculture demande à ce qu'il y ait une définition des constructions légères. Elle propose la rédaction suivante : *« Une construction légère est une construction réalisée sans imperméabilisation définitive du sol. Elle est démontable et réversible ».*

C'est un choix des élus que d'utiliser la mention d'éloignement dans le règlement (ce qui a été validé par le service urbanisme et le service instructeur). En effet, selon les terrains, leur configuration, les vues ..., les distances entre les constructions principales et les annexes peuvent être perçues de différente manière. La commune entend ne pas s'enfermer et se laisser la possibilité d'évaluer, au cas par cas, l'éloignement maximum entre les deux constructions pour lequel le lien d'usage est marqué. Par ailleurs, il est bien précisé en condition préliminaire que ces éléments ne doivent pas remettre en cause l'agriculture. **La commune ne souhaite donc pas modifier le règlement sur ce point précis.**

Les constructions légères pourront être définies.

Ensuite concernant les dispositions applicables aux **zones urbaines** :

Il y a une coquille à la page 70 qui dispose que *« Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe sur l'ensemble de la zone Uc »*. S'agit de la zone Up.

Cette erreur matérielle sera corrigée.

Les zonages Uc, Up et Up1 autorisent la sous-destination exploitation agricole ce qui est positif.

Sur ces secteurs, 3 annexes sont autorisées pour la destination habitation. Il serait favorable de permettre une annexe liée à l'exploitation agricole à la condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire, incompatible avec la destination des constructions avoisinantes et ce afin de permettre l'installation ou la pérennité de certaines exploitations compatibles avec un environnement habité.

La municipalité n'a pas la volonté de laisser d'éventuelles activités se diluer dans ces zones U (en réalité il n'y a a priori aucune exploitation existante).

Concernant le règlement de la zone Ud, la Chambre d'Agriculture félicite la possibilité qu'il est laissé à pouvoir réaliser des aménagements liés à l'exploitation forestière. Elle demande toutefois à ce que la destination exploitation agricole soit également autorisée, notamment pour permettre aux agriculteurs d'y installer leurs ateliers de transformation, de conditionnement et leur point de vente comme précisé dans le rapport de présentation qui dispose que « Les agriculteurs pourront éventuellement revendre les produits en local du Val du Tignet où rien ne s'oppose à une économie circulaire, que les élus souhaitent par ailleurs valoriser ».

Cette remarque a déjà fait l'objet d'une réponse que la commune maintient.

Concernant le règlement relatif aux **zones agricoles** :

D'une manière générale il est demandé à ce que le règlement de la zone agricole soit clarifié afin d'en faciliter la lecture et la compréhension par les pétitionnaires.

Tout d'abord, puisque l'ensemble des destinations visées à l'article 2 reprennent la même formule, il est suggéré de la faire apparaître au début de l'article 2 : « *Dans l'ensemble de la zone agricole, les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

Ceci permettrait de le supprimer de chaque paragraphe et ainsi d'alléger le corps du règlement le rendant plus facilement compréhensible par les pétitionnaires.

Une réflexion pourra être menée pour améliorer cette lecture en retenant un chapeau commun comme proposé.

Ensuite, les règlements écrit et graphique distinguent les zones A et Aha. Au regard des éléments ci-après détaillés il nous paraît pertinent de fusionner les zones A et Aha en une zone A unique en conservant les dispositions prévues pour le secteur Aha. Un nota bene introductif peut rappeler (comme c'est le cas pour les extensions en zone N), que les dispositions du PPRIF se surimposent au présent PLU.

La justification apportée à la distinction de ces deux zones est l'intégration des prescriptions du PPRIF qui interdisent l'habitation sur les zones retranscrites en A dans le PLU.

Cependant, le PPRIF prévoit deux secteurs Ra sur lesquels sont autorisés les habitations liées et nécessaires aux exploitations agricoles. Seule l'une des deux est reprise, l'autre étant retranscrite en Ap qui interdit les habitations.

De plus, les deux secteurs Aha à l'Ouest de la commune sont totalement inconstructibles et donc ne correspondent pas au zonage de zone agricole permettant de l'habitat.

La distinction de la zone agricole en deux zones A et Aha a été demandée par la DDTM dans le cadre de la concertation.

Cependant, et même si la logique conduit à laisser les dispositions du PPRif s'appliquer sans sous-zoner, le nombre de cas de zone A concernées par une inconstructibilité pour les habitations des agriculteurs a semblé pouvoir créer une vraie incompréhension dans le document (une majorité des zones devenait en fait inconstructible). Le choix a donc été fait de cibler clairement les zones pouvant accueillir ces habitations des agriculteurs, sachant que se cumulent en plus les protections du SCoT. **Aucune modification n'est donc envisagée.**

Justement, en ce qui concerne l'une des zones Ra du PPRif classée en zone Ap dans le PLU : celle-ci est située dans le « grand cadre paysager » ou « Gorges de la Siagne » identifiée au SCoT 'Ouest (qui s'appuie sur la DTA qui elle-même intègre la Loi Montagne). Ces espaces participent de la qualité paysagère sur le territoire. En compatibilité avec le SCoT et au regard des enjeux paysagers, la commune y interdit les habitations éventuelles d'agriculteur. Seules les constructions et installations légères sont autorisées.

Le règlement ne peut donc être modifié sur ce point dans une logique de compatibilité du PLU avec le SCoT.

En ce qui concerne les deux secteurs Aha à l'ouest de la commune : ceux-ci ont été classés en zone Aha au regard :

- De leur vocation agricole, définie en fonction des caractéristiques des terrains (couvert végétal, terres utilisées pour l'agriculture ou présentant des caractéristiques rendant possible leur exploitation à des fins agricoles...) et en fonction de l'appartenance à un espace globalement utilisé à des fins agricoles ;
- Du zonage du PPRif (zone bleue constructible).

A cela s'ajoute une prescription de protection du fait qu'ils soient situés dans les « espaces paysagers sensibles » identifiés par la SCOT'Ouest et la DTA, rendant de fait globalement inconstructible ces zones Aha. Toutefois, elles restent des zones agricoles Aha, et n'ont pas à faire l'objet d'un zonage différent au regard de la prescription qui s'applique (cela génèrerait une nouvelle sous-zone).

La justification du classement de cette zone est ainsi linéaire et on le voit permet d'ailleurs d'identifier très clairement le pourquoi de son inconstructibilité, ce qui aurait été plus difficile avec un simple classement en zone Ap.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

Concernant la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, il est demandé à ce que les équipements publics techniques soient plus strictement encadrés sur l'ensemble de la zone agricole. En effet, celle-ci n'a pas vocation à accueillir des aménagements tels que des parkings.

La zone agricole n'a pas pour seule vocation l'accueil des activités agricoles. Plusieurs secteurs bâtis diffus y sont intégrés, des activités peuvent y être pratiquées notamment en lien avec les activités de pleine nature.

L'ensemble de ces aménagements ne doit ni remettre en cause l'activité agricole, ni les paysages notamment, ce qui est garanti par le PLU. Ils concernent uniquement des équipements publics.

Il semble pertinent aux élus de pouvoir aménager ces espaces correctement en cas de besoin (aucun projet envisagé cependant).

Pour la destination habitation, il conviendrait de ne pas la faire apparaître avant celle d'exploitation agricole puisque la vocation de la zone agricole n'est pas d'accueillir de l'habitation sauf en cas de nécessité justifiée d'une présence humaine permanente sur l'exploitation. Qui plus est, la présentation actuelle peut laisser croire que de nouvelles habitations sont autorisées alors qu'il s'agit uniquement d'en permettre les annexes et les extensions.

Nous ne voyons pas sous quel angle la mention pourrait laisser penser que de nouvelles habitations (non agricole), seraient possibles : « [...] d'être uniquement une extension ou des annexes accolées (sauf piscines) à des constructions existantes ». L'en tête de la zone précise aussi « les extensions et annexes accolées aux habitations existantes ».

Le PLU est un document réglementaire qui n'a pas de vocation pédagogique particulière. L'organisation vise à décliner d'abord les éléments concernant plusieurs zones.

Les en-têtes de la zone rappellent bien « où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole » avant tout le reste.

Il n'est donc pas envisagé de modification sur ces points.

Dans l'ensemble de la zone agricole, aucune mention n'est faite des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces aménagements sont nécessaires à la pérennité des exploitations agricoles. Ils participent au dynamisme de l'activité dans des secteurs souvent contraints par ailleurs démographiquement et économiquement. Le rapport de présentation explique que la prescription du SCoT selon laquelle les documents d'urbanisme doivent « *promouvoir la diversification et la valorisation des productions locales sur les sites de productions* » est contrainte par la loi Montagne qui ne permet pas de réaliser ces aménagements constituant le prolongement de l'acte de production.

De ce fait, la Chambre d'Agriculture encourage la collectivité à mener une réflexion concertée à ce sujet afin de permettre la diversification des activités agricoles et leur valorisation sur la commune du Tignet.

Pour rappel, la procédure a fait l'objet d'une large concertation avec les personnes publiques associées, dont la DDTM et le SCoT, avec qui cette question a été traitée. Il est pour le moment considéré que cette mention ne répond pas aux principes de la loi montagne traduits dans le SCoT, et nous partageons le fait que la démonstration de la compatibilité avec le SCoT serait peu évidente. Ce que cite la chambre d'agriculture provient de la partie agricole auxquelles les prescriptions de la loi montagne, s'imposent puisque plus restrictives.

Cela rejoint les réponses faites concernant les besoins d'analyser finement le SCoT.

La municipalité souligne que sa volonté première était totalement en phase avec la demande de la chambre d'agriculture.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

Sur l'ensemble de la zone agricole, le règlement interdit « *la diversification touristique de type camping (gîte, camping, ...)* ».

Cependant, le rapport de présentation précise (p. 675) que « *Rien n'empêche cependant à un agriculteur de créer un gîte dans une maison existante* ».

Ainsi il est proposé de reformuler cette disposition en supprimant la partie entre parenthèses visant les gîtes.

La mention du règlement est correcte. **Le rapport de présentation pourra mieux expliquer ce cas.** Si une habitation est existante, celle-ci peut être proposée comme gîte sans en changer la destination de construction. Donc le PLU ne peut s'y opposer et les agriculteurs peuvent mobiliser cette possibilité. C'est simplement ce qui était mentionné.

Concernant la zone Ap, la Chambre d'Agriculture renouvelle sa demande de définir les constructions légères dans les dispositions générales du règlement.

Une réponse a déjà été apportée précédemment.

La Chambre d'Agriculture suggère la présentation suivante de l'article 2 – Destinations de constructions soumises à condition particulière :

Nb :

- *Les dispositions du Titre 1, Article 3, s'appliquent. Elles peuvent fixer des conditions particulières sur l'ensemble des secteurs concernés.*
- *En zone rouge (R) du PPRif, les constructions à usage d'habitation sont interdites.*

Sur l'ensemble de la zone agricole, les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivantes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Est autorisée sur les zones **A et Ap** :

- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées en zone **A** :

- La sous-destination exploitation agricole (comprenant les habitations)
- La destination habitation en autorisant uniquement les extensions et les annexes

Est autorisé sur la zone **Ap** :

- La destination exploitation agricole

Sont autorisés en zone **Ag** :

- La destination équipement d'intérêt collectif et services publics
- La destination exploitation agricole

Une réponse concernant cette demande de réorganisation du règlement de la « zone A » a déjà été apportée.

Concernant les **zones naturelles**, la Chambre d'Agriculture émet les observations suivantes :

Au même titre qu'en zone agricole, il est demandé à ce que les équipements publics techniques soient plus strictement encadrés sur l'ensemble de la zone naturelle. En effet, celle-ci n'a pas vocation à accueillir des aménagements tels que des parkings.

La réponse à cette remarque est la même que celle apportée concernant les zones agricoles.

Le règlement de la zone naturelle autorise sous condition les constructions à usage pastoral. La Chambre d'Agriculture rappelle que les activités agricoles sont l'un des moyens de lutte contre le risque incendie.

De plus, le PADD dans son orientation « *Préserver et développer l'activité agricole dans un contexte de loi montagne* » indique la volonté de prendre

en compte « *les possibilités de reconquête des terres enfrichées et certains espaces boisés pour y favoriser la pastoralisme la culture de l'olivier...* ».

A ce titre, il est demandé à ce que soient autorisées les constructions à usage agricole et a minima les constructions légères à usage agricole afin de permettre la reconquête et l'entretien de certains espaces.

En effet, certains secteurs classés en zone naturelle dans le projet de PLU pourraient accueillir une activité autre que pastorale telle que du maraîchage, de la production de fourrage ou encore de l'arboriculture. Les restanques du secteur naturel du Flaquier pourraient accueillir une activité agricole autre que pastorale qui participerait à maintenir le milieu ouvert. Ceci est illustré par la demande d'un maraîcher professionnel formulée lors de la concertation publique (observation n°15) et dont les parcelles se situent en zone naturelle. En l'état actuel de la proposition de règlement, il lui est impossible de réaliser des bâtis agricoles en adéquation avec son activité puisqu'il ne s'agit pas d'activité pastorale. Pour répondre aux objectifs du PADD ainsi qu'aux besoins de cette exploitation, le document doit évoluer et permettre les constructions agricoles en zone naturelle. Au regard du projet agricole connu et présent sur ces parcelles, la Chambre d'Agriculture demande le déclassement des EBC afin de permettre la réalisation du projet.

La Chambre d'Agriculture est satisfaite de la réponse favorable apportée par la commune lors de la concertation publique à la demande de changement de zonage pour une exploitation oléicole de N en A.

Ces exemples illustrent le fait qu'il paraisse opportun de laisser aux exploitants actuels de la commune ainsi qu'aux futurs installés la possibilité d'évaluer les potentiels économiques et techniques d'exploitation de certains secteurs, y compris en zone naturelle.

Dans ces espaces, l'agriculture est un coupe-feu face au risque d'incendie et elle participe également à l'entretien des paysages emblématiques des communes.

La municipalité a longuement réfléchi à ce sujet mais préfère contraindre le bâti pour le seul pastoralisme par crainte des détournements qui plus est dans des zones soumises à des risques forts d'incendie.

Concernant les zones agricoles et naturelles, les articles 4 de leur règlement prévoient que les constructions doivent être édifiées à au moins 6.00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives.

Il semblerait intéressant de prévoir une disposition permettant de déroger à cette règle. En effet, en fonction de la configuration de la parcelle, une implantation à 6 mètres imposerait que la construction soit en son milieu. Ceci peut parfois s'opposer au bon fonctionnement des exploitations puisque cela peut aboutir à miter l'espace exploitable. Une disposition mériterait de prévoir que des aménagements à ces règles d'implantation

pourront être examinés en cas de considérations techniques amenées à l'appui de la demande d'urbanisme.

La municipalité souhaite répondre favorablement à cette demande et au-delà d'une dérogation, clairement autoriser une implantation à 3 m pour le bâti agricole.

Sur le **règlement graphique**, la Chambre d'Agriculture reformule ici sa demande de fusionner les zones A et les zones Aha dans un esprit de clarté et de compréhension du document.

Cet avis a fait l'objet d'une précédente réponse par la commune.

Elle souligne de manière positive le travail effectué sur les EBC pour qu'aucun n'apparaisse sur les zones agricoles.

Cet avis n'appelle à aucune réponse de la commune.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la Chambre d'Agriculture **émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments suivants** :

- Ajouter une disposition dans les dispositions générales du règlement interdisant la destruction des bassins et des réserves d'eau existants. Ils pourront être couverts pour des raisons de nécessités techniques d'aménagement mais devront être préservés dans leur surface et leur fonctionnalité ;
- **Permettre la réalisation d'une annexe technique liée à une exploitation agricole sur les zones Aha des coteaux paysagers** ;
- Encadrer de manière plus stricte les équipements publics techniques en zone agricole et naturelle ;
- **Autoriser les constructions liées à une exploitation agricole en zone naturelle** ;
- Retirer l'EBC sur les parcelles faisant l'objet d'un projet agricole connu ;
- Clarifier le règlement de la zone agricole afin d'en faciliter la compréhension par les ressortissants agricoles ;
- Insérer une disposition permettant, en zone agricole et naturelle, une implantation différente des bâtiments sous réserve de justifications apportées lors de la demande d'autorisation.

Ces avis fait l'objet de précédentes réponses par la commune.

Il convient également de rappeler que les exploitations doivent être desservies par le réseau d'eau potable et disposer de l'électricité.

La question des réseaux est bien traité par le PLU (voir pour cela les articles 9 du règlement et les dispositions générales).

12. REPONSES A L'AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Objet : Avis de la CDPENAF – Révision générale du PLU du TIGNET

Le dossier cité en objet a été examiné lors de la séance de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) du 28 février 2023, en votre présence.

Concernant les moyens de contribuer à la limitation de la consommation d'espaces naturels forestiers et à vocation ou à usage agricole, article L. 112-1-1 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine instaurée par l'article 196 de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021), la commission a émis un avis favorable avec les réserves suivantes :

- les méthodes de calcul de la consommation foncière et les justifications doivent être retravaillées avec plus de clarté, afin de comprendre le chiffre clé de la consommation foncière future de 5,5 ha à l'horizon du PLU (2031) ;

La commune prend en compte cette remarque et tentera d'améliorer la compréhension du rapport de présentation.

- diminuer le nombre d'annexes autorisées dans les zones Up et Up1, afin d'assurer la cohérence des objectifs de modération de la consommation d'espace du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) avec leurs traductions réglementaires ;

Les réponses précédentes sont maintenues (y compris le fait que la règle actuelle est totalement cohérente avec les objectifs du PADD), **mais la municipalité se propose de réduire les droits à un maximum de 2 annexes en cohérence avec la demande de la CDPENAF.**

- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est à revoir et à cadrer davantage concernant les zones N et Np afin que les règles soient compatibles avec le SCoT et les dispositions de la loi Montagne ;

Les réponses précédentes (DDTM notamment) sont maintenues à ce sujet.

- contraindre davantage la destination « équipements » dans les 4 sous-zones A (notamment en excluant les routes et parkings, incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole) avec des contraintes encore plus fortes pour les zones Ap et Ag ;

Les réponses précédentes (DDTM notamment) sont maintenues à ce sujet.

- intégrer une définition claire dans le PLU concernant les « constructions et installations légères » (sans imperméabilisation du sol, démontables et réversibles).

Les réponses précédentes (DDTM notamment) sont maintenues à ce sujet.

Concernant la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole, article L.112-1-1 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine instaurée par l'article 196 de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021), la commission a examiné 12 demandes d'ajustements de la limite de certaines zones urbaines (représentant au total 0,98 ha) et a formulé les avis suivants :

- avis favorable pour la demande n°1 sous réserve que le zonage ne prenne en compte que le contour du bâti existant ;
- avis favorable pour la demande n°2 ;
- avis favorable pour la demande n°3 sous réserve de l'exclusion du triangle non concerné par le périmètre du PC délivré le 12/07/2021, situé en réservoir de biodiversité au SCoT Ouest ;

- **avis défavorable** pour la **demande n°4**, la légalité du bâtiment concerné (annexe) n'est pas démontrée (*cet avis pourra être modifié au regard de justificatifs complémentaires qui devraient être fournis*) ;
- **avis favorable** pour la **demande n°5** permettant de faciliter la gestion du parking près de la mairie, déjà artificialisé ; les règles du PPRIF s'appliqueront ;
- **avis favorable** pour la **demande n°6** ;
- **avis défavorable** pour la **demande n°7**, la légalité du bâtiment concerné (annexe) n'est pas démontrée ;
- **avis défavorable** pour la **demande n°8**, l'ajustement à la limite parcellaire n'ayant pas d'intérêt ;
- **avis défavorable** pour la **demande n°9**, l'ajustement à la limite parcellaire n'ayant pas d'intérêt ;
- **avis favorable** pour la **demande n°10**, sous réserve de resserrer les limites de la zone urbaine au plus près du bâtiment existant ;
- **avis favorable** pour la **demande n°11** ;
- **avis favorable** pour la **demande n°12** sous réserve que le zonage colle au bâti.

La municipalité souhaite intégrer ces conclusions.

Concernant les possibilités d'extensions ou d'annexes dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, article L.151-12 du code de l'urbanisme, la commission a émis les avis suivants :

- pour les **dispositions relatives aux zones naturelles**, **avis favorable sous réserve** de
 - diminuer la surface totale maximum (*construction principale, extension et annexes*) ;
 - préciser qu'une extension ne sera autorisée qu'une seule fois.

Ces demandes pourront être intégrées en réduisant le nombre d'annexes à 2 et en diminuant la superficie à 150 m² y compris l'existant.

- pour les **dispositions relatives aux zones agricoles**, **avis favorable sous réserve** de
 - simplifier la règle relative aux extensions des constructions à usage d'habitation et des annexes, trop complexe à ce jour ;
 - diminuer la surface totale maximum (*construction principale, extension et annexes*) ;
 - diminuer le nombre d'annexes, réglementé de la même façon que dans les zones urbaines Up et Up1 ;
 - préciser qu'une extension ne sera autorisée qu'une seule et unique fois ;
 - adapter l'article 4 concernant l'implantation des constructions puisqu'il est prévu à l'article 2 que les annexes soient accolées et non implantées à 6m comme mentionné dans l'article 4 (*sauf les piscines : 5m*).

Les réponses précédentes (DDTM notamment) sont maintenues à ce sujet.

CHAPITRE .2 : MEMOIRE DE REPONSE AUX OBSERVATIONS FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. LA DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE DES TERRAINS

1.1. DEMANDES SUR DES PARCELLES JOUXTANT UNE ZONE CONSTRUCTIBLE :

N° de l'observation	N° de la(les) parcelle(s) concernée(s)	Classement de la(les) parcelle(s) concernée(s) à l'arrêt du PLU	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
1	B360 / B359/ B2454	N	Demande environ 1500 m² constructibles pour une maison. Précise que les réseaux sont présents. Précise que le terrain a été constructible dans le passé.	Le projet de PLU traduit à travers le PADD prévoit de maîtriser fortement l'urbanisation sur le territoire au regard de nombreux enjeux liés notamment aux capacités de la commune à accueillir de nouvelles populations du fait de la saturation de la RD2562 (reconnue par le SCoT), mais aussi des obligations légales de très forte modération de la consommation d'espaces au sens du SCoT'Ouest, puis à plus long terme du besoin de prendre en compte les obligations de la loi climat et résilience. Ces enjeux se recoupent avec des enjeux paysagers, de protection écologique, de protection patrimoniale, de préservation de la ressource en eau etc.

				Ainsi, le diagnostic territorial a défini une enveloppe urbaine, et des capacités de densification, pour lesquelles il a été démontré qu'elles étaient largement suffisantes (et même trop importantes) pour répondre aux besoins de développement démographique à horizon 2031, notamment en prenant en compte les autorisations d'urbanisme en cours de validité sur Le Tignet (coups partis). Il n'a de fait jamais été envisagé dans le projet de créer une extension de l'urbanisation pour accueillir du logement, ce qui ne répondrait ni aux principes généraux du code de l'urbanisme, ni aux principes du SCoT puisque les extensions (UNC au sens du SCoT) ne peuvent être prévues que si le potentiel de densification (UPRU, UNA notamment) est insuffisant. Or, ces terrains sont en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le diagnostic. Le SCoT prévoit aussi la protection prioritaire des réservoirs de biodiversité, ce qui est aussi le cas sur ces parcelles. Leur classement en zone constructible serait de fait injustifiable d'autant plus que la zone présente des difficultés d'accès, une situation en interface avec une zone rouge du PPRIf... Aucune modification ne paraît donc possible.
--	--	--	--	--

7 et 8	B985 / B979	N	Demande à rester en zone UC. Explique qu'il a peu d'emprise au sol sur un grand terrain. Puis demande (8) à ce qu'en zone N, une extension soit possible en fonction du coefficient d'emprise au sol (<i>Nb : ce dernier point concerne plutôt une demande d'évolution des règles sur les annexes et extension en zone A et N qu'une demande de de constructibilité du terrain</i>).	Concernant la demande 7, le projet de PLU traduit à travers le PADD prévoit de maîtriser fortement l'urbanisation sur le territoire au regard de nombreux enjeux liés notamment aux capacités de la commune à accueillir de nouvelles populations du fait de la saturation de la RD2562 (reconnue par le SCoT), mais aussi des obligations légales de très forte modération de la consommation d'espaces au sens du SCoT'Ouest, puis à plus long terme du besoin de prendre en compte les obligations de la loi climat et résilience. Ces enjeux se recoupent avec des enjeux paysagers, de protection écologique, de protection patrimoniale, de préservation de la ressource en eau etc. Ainsi, le diagnostic territorial a défini une enveloppe urbaine, et des capacités de densification, pour lesquelles il a été démontré qu'elles étaient largement suffisantes (et même trop importantes) pour répondre aux besoins de développement démographique à horizon 2031, notamment en prenant en compte les autorisations d'urbanisme en cours de validité sur Le Tignet (coups partis). Cette zone ne jouxte pas à proprement parler une zone Uc, le terrain objet de la demande étant à près de 250 m à vol d'oiseau de la limite de zone Uc la plus proche.
--------	-------------	---	---	---

				Elle fait partie d'un secteur présentant de nombreuses constructions assez morcelées par les routes, les boisements, des espaces agricoles ... L'ensemble de ce secteur n'a ainsi pas été considéré comme formant « bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants » au sens de la loi montagne, ni comme présentant un caractère urbanisé (constructions noyées dans un contexte à dominante naturelle ou agricole). Il a donc été exclu de l'enveloppe urbaine. Il n'a de fait jamais été envisagé dans le projet de créer une extension de l'urbanisation pour accueillir du logement, ce qui ne répondrait ni aux principes généraux du code de l'urbanisme, ni aux principes du SCoT puisque les extensions (UNC au sens du SCoT) ne peuvent être prévues que si le potentiel de densification (UPRU, UNA notamment) est insuffisant. Cette zone ne respecterait pas non plus la loi montagne selon l'interprétation qui en est faite. Enfin, la très grande majorité des constructions présentes sur ce terrain n'ont jamais obtenu d'autorisation d'urbanisme. Aucune modification ne paraît donc possible en vue d'un reclassement de cette parcelle ou du
--	--	--	--	--

				secteur en zone Uc ou toute autre zone constructible. Concernant la demande 8, une extension d'une construction est cadrée par la jurisprudence et ne peut par nature pas dépasser 30 % de la surface de la construction existante. Elle constitue dans le cas contraire une nouvelle construction. Il n'est donc pas envisageable de cadrer uniquement les extensions par rapport à la superficie du terrain. Par ailleurs et suite aux avis des PPA, de la MRAe et de la CDPENAF, il est envisagé au contraire de réduire les possibilités d'extension aux annexes et habitations en zone A et N (2 annexes maximum y compris l'existant, 150 m² de SdP maximum y compris l'existant – voir réponse faite notamment à la CDPENAF). Aucune modification n'est donc envisagée qui irait dans le sens de la demande.
9	Ancienne parcelle B1727 aujourd'hui B3009	N (Up1 pour une petite partie de la parcelle d'origine)	Souhaite implanter une construction au nord de la parcelle B3009 issue de la division parcellaire	Le projet de PLU traduit à travers le PADD prévoit de maîtriser fortement l'urbanisation sur le territoire au regard de nombreux enjeux liés notamment aux capacités de la commune à accueillir de nouvelles populations du fait de la saturation de la RD2562 (reconnue par le SCoT), mais aussi des obligations légales de très forte modération de la consommation d'espaces au sens du SCoT'Ouest, puis à plus long terme du

				besoin de prendre en compte les obligations de la loi climat et résilience. Ces enjeux se recoupent avec des enjeux paysagers, de protection écologique, de protection patrimoniale, de préservation de la ressource en eau etc. Ainsi, le diagnostic territorial a défini une enveloppe urbaine, et des capacités de densification, pour lesquelles il a été démontré qu'elles étaient largement suffisantes (et même trop importantes) pour répondre aux besoins de développement démographique à horizon 2031, notamment en prenant en compte les autorisations d'urbanisme en cours de validité sur Le Tignet (coups partis). Il n'a de fait jamais été envisagé dans le projet de créer une extension de l'urbanisation pour accueillir du logement, ce qui ne répondrait ni aux principes généraux du code de l'urbanisme, ni aux principes du SCoT puisque les extensions (UNC au sens du SCoT) ne peuvent être prévues que si le potentiel de densification (UPRU, UNA notamment) est insuffisant. Or, dans le cas d'espèce, la parcelle d'origine a été découpée en 3 parcelles B3007, B3008 et B3009, dont les 2 dernières sont en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le diagnostic.
--	--	--	--	---

				Le SCoT prévoit aussi la protection prioritaire des réservoirs de biodiversité, ce qui est aussi le cas sur ces parcelles. Leur classement en zone constructible serait de fait injustifiable d'autant plus que la zone présente des difficultés d'accès, une situation en interface avec une zone rouge du PPRif ... Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.
15	A 3873 / A 3875	N	Explique que sa parcelle ne correspond pas à un corridor écologique identifié par le SCoT et ne comprend donc pas son classement en zone N au regard du contexte bâti + remarque de madame le commissaire enquêteur : « <i>Dans cette zone déjà construite [parcelle A 3873], la trame verte pourrait être reportée plus à l'ouest, ou s'exprimer par un règlement spécifique et adapté</i> »	Le SCoT n'identifie pas ce secteur comme corridor écologique car l'analyse du SCoT n'a pas pris en compte les dernières constructions et que l'ensemble de la zone était repéré dans des réservoirs ouverts et des réservoirs forestiers (ce qui était le cas pour les parcelles objet de la présente demande). Les corridors sont notamment identifiés sur des espaces dont la fonctionnalité pourrait être perdue ce qui est clairement le cas ici avec de larges réservoirs de biodiversité qui ont été consommés et réduits. Les parcelles en question sont le dernier point de passage non bâti sur ce secteur avec une trentaine de mètres de large encore préservés. D'un enjeu lié à un espace de type réservoir de biodiversité (que le SCoT prévoit également de préserver), la zone a donc été considérée comme présentant un enjeu de continuité écologique (corridor).

				Nous ne voyons pas comme ce dernier point de passage pourrait être reporté d'une quelconque manière vers l'ouest (entièrement bâti), ou le règlement être adapté pour préserver un espace aussi étroit. Aucune modification ne paraît donc possible.
--	--	--	--	---

1.2. DEMANDES SUR DES PARCELLES INCLUSES DANS LA ZONE Up :

On notera pour l'ensemble de ces demandes que si prises individuellement celles-ci ne semblent pas pouvoir impacter le projet de territoire en matière de consommation d'espace ou de production de logements, le cumul des projets seraient par contre beaucoup plus impactant et potentiellement injustifiable (impossibilité par exemple au regard du SCoT de proposer 1 seul tènement supplémentaire de plus de 2500 m² constructible du fait des coups partis d'urbanisation).

N° de l'observation	N° de la(les) parcelle(s) concernée(s)	Classement de la(les) parcelle(s) concernée(s) à l'arrêt du PLU	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
13	A338/ A339 / A347 / A348 / A349	Up1	Précise que sa résidence principale est sur ce terrain Explique que le nouveau zonage ne lui permet pas de construire malgré l'importante superficie	Le projet de PLU traduit à travers le PADD repose notamment sur une prise en compte de nombreux enjeux environnementaux qui sont la clé de voute d'une maîtrise de l'urbanisation sur le territoire, permettant entre autre de modérer très fortement la consommation d'espaces en compatibilité avec le SCoT'Ouest et en intégrant les enjeux à plus long terme relatifs à la loi climat et résilience ; mais aussi d'assurer une forte maîtrise du développement

			Explique que c'est un des rares terrains à bâtir dans cette zone d'urbanisation très contenue Explique être située directement sur la RD2562 et avoir tous les réseaux Garder ce terrain constructible permettrait à sa famille de construire une autre maison	démographique au regard notamment des enjeux de saturation du réseau routier (enjeu là aussi clairement mis en avant dans le SCoT'Ouest). Ces enjeux environnementaux sont largement repris par le SCoT'Ouest. Ainsi, il a été fait le choix au regard des enjeux cumulés sur de vastes secteurs de la commune de classer certains espaces urbanisés dans des zones où le développement de l'urbanisation est extrêmement contraint (zone Up et Up1). Cela concerne notamment tous les secteurs au nord de la RD2562 qui <u>globalement</u> cumulent plusieurs enjeux ayant entraîné ce traitement (cela ne signifie pas qu'individuellement un terrain présente tous ces enjeux cumulés, ou que tous les terrains présentent forcément un enjeu). On citera notamment pour les principaux enjeux identifiés : - Des enjeux liés au caractère paysager du territoire ; - Des enjeux liés aux restanques et oliviers (aspect paysager, patrimonial et de gestion des eaux pluviales) ; - Des enjeux écologiques avec des espaces de « nature » assez importants et qui participent fortement de la trame verte et bleue du territoire ;
--	--	--	---	---

				- Des enjeux liés aux risques avec des aléas forts de retrait-gonflement des argiles ; - Réseau routier souvent largement sous dimensionné, avec des accès déjà nombreux et situés dans des pentes importantes, présentant de fait des enjeux de sécurité important ; - Assainissement non-collectif. (Voir notamment page 493 du rapport de présentation du PLU arrêté, plus généralement les justifications du PADD sur ces points). Le terrain objet de la demande est ainsi situé au nord de la RD2562 et rentre donc dans ce choix stratégique de la commune pour ce vaste secteur. Situé en limite de la zone Up1, et malgré son positionnement le long de la RD2562, il présente notamment un système de restanque particulièrement qualitatif sur cette entrée de ville. Le choix de classer ce terrain en zone Up1 est ainsi totalement cohérent avec le projet de territoire. Aucune modification ne paraît donc possible.
16 et 16 bis	A1154	Up	Explique que le terrain est raccordé aux réseaux Explique que le terrain était constructible dans le PLU actuel Explique avoir eu des échanges avec la commune en 2022 avec	Le projet de PLU traduit à travers le PADD prévoit notamment de maîtriser l'urbanisation des coteaux paysagers du Tignet, ce qui est un des fondements de base du projet de territoire, avec une conséquence majeure en matière de modération de la consommation d'espace.

			des « droits à bâtir » donnés sans prescription (échange de mails) Explique pouvoir construire 2 maisons en respectant le cadre naturel et que le PLU pourrait même imposer le positionnement Explique que le terrain est entouré de constructions Explique perdre tout son patrimoine	Cet objectif rejoint très clairement une orientation du SCoT visant à protéger ces mêmes coteaux considérés comme « espaces paysagers sensibles », qui elle-même rejoint la DTA des Alpes-Maritimes. Le projet de PLU traduit très précisément cette protection, en rendant ces terrains largement inconstructibles (une très légère évolution de l'existant est possible, rejoignant les autorisations accordées en zone A et N). Le terrain, objet de la demande, est situé en plein cœur de cette protection qui n'a pas vocation à être remise en cause. Par ailleurs, le projet de PLU traduit à travers le PADD est aussi très clair sur les objectifs de protection des continuités écologiques, avec un lien là aussi étroit avec le SCoT'Ouest. Or, ce terrain est situé sur un corridor écologique en milieu urbain identifié par le SCoT, confirmé par le diagnostic territorial. Ce terrain participe grandement de cette continuité, dans un espace déjà sous forte pression. C'est le seul terrain de cette taille, entièrement boisé, au sein de cette continuité. Aucune modification ne paraît donc possible.
17	A677	Up1	Aucune caractéristique spécifique (environnementale ou technique) ne justifie le changement de zonage.	Le projet de PLU traduit à travers le PADD repose notamment sur une prise en compte de nombreux enjeux environnementaux qui sont la clé de voute d'une maîtrise de l'urbanisation sur le territoire,

		Il s'agit d'un secteur résidentiel où l'emprise au sol et le respect des contraintes paysagères impliquent d'ores et déjà un droit à construire limité. Il est toujours possible de restreindre davantage le droit à construire en majorant notamment la surface relative aux espaces verts. La cartographie du secteur écarte tout aléa fort RGA et zone de PPRif (zone rouge). Le terrain est desservi en eau potable, électricité et téléphone à partir des réseaux existants. La parcelle dispose d'un accès direct sur la voie publique. Le maintien de la parcelle en zone constructible s'inscrit dans l'équilibre et la cohérence d'une offre de logement maîtrisée conformément aux orientations du PADD et du SCoT.	permettant entre autre de modérer très fortement la consommation d'espaces en compatibilité avec le SCoT'Ouest et en intégrant les enjeux à plus long terme relatifs à la loi climat et résilience ; mais aussi d'assurer une forte maîtrise du développement démographique au regard notamment des enjeux de saturation du réseau routier (enjeu là aussi clairement mis en avant dans le SCoT'Ouest). Ces enjeux environnementaux sont largement repris par le SCoT'Ouest. Ainsi, il a été fait le choix au regard des enjeux cumulés sur de vastes secteurs de la commune de classer certains espaces urbanisés dans des zones où le développement de l'urbanisation est extrêmement contraint (zone Up et Up1). Cela concerne notamment tous les secteurs au nord de la RD2562 qui <u>globalement</u> cumulent plusieurs enjeux ayant entraîné ce traitement (cela ne signifie pas qu'individuellement un terrain présente tous ces enjeux cumulés, ou que tous les terrains présentent forcément un enjeu). On citera notamment pour les principaux enjeux identifiés : - Des enjeux liés au caractère paysager du territoire ; - Des enjeux liés aux restanques et oliviers (aspect paysager, patrimonial et de gestion des eaux pluviales) ;
--	--	--	---

				- Des enjeux écologiques avec des espaces de « nature » assez importants et qui participent fortement de la trame verte et bleue du territoire ; - Des enjeux liés aux risques avec des aléas forts de retrait-gonflement des argiles ; - Réseau routier souvent largement sous dimensionné, avec des accès déjà nombreux et situés dans des pentes importantes, présentant de fait des enjeux de sécurité important ; - Assainissement non-collectif. (Voir notamment page 493 du rapport de présentation du PLU arrêté, plus généralement les justifications du PADD sur ces points). Le terrain objet de la demande est ainsi situé au nord de la RD2562 et rentre donc dans ce choix stratégique de la commune pour ce vaste secteur, ces caractéristiques justifiant ce changement de zonage. Situé en cœur de la zone Up1 (ce qui justifie de ce traitement global), il est aussi situé dans une zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles contrairement à ce qu'affirme la demande (voir carte du diagnostic ou site http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do).
--	--	--	--	---

				La voirie est également très étroite sur ce secteur, et le terrain de près de 2000 m² est boisé et parcouru de restanques. Aucune modification ne paraît donc possible.
18	A1706	Up1	Terrain entouré de parcelles déjà construites. L'eau, électricité et le tout à l'égout se trouve en limite de propriété. Terrain ne faisant pas partie de la zone « sauvage de la commune » étant à proximité directe de la RN et des commerces.	Le projet de PLU traduit à travers le PADD repose notamment sur une prise en compte de nombreux enjeux environnementaux qui sont la clé de voute d'une maîtrise de l'urbanisation sur le territoire, permettant entre autre de modérer très fortement la consommation d'espaces en compatibilité avec le SCoT'Ouest et en intégrant les enjeux à plus long terme relatifs à la loi climat et résilience ; mais aussi d'assurer une forte maîtrise du développement démographique au regard notamment des enjeux de saturation du réseau routier (enjeu là aussi clairement mis en avant dans le SCoT'Ouest). Ces enjeux environnementaux sont largement repris par le SCoT'Ouest. Ainsi, il a été fait le choix au regard des enjeux cumulés sur de vastes secteurs de la commune de classer certains espaces urbanisés dans des zones où le développement de l'urbanisation est extrêmement contraint (zone Up et Up1). Cela concerne notamment tous les secteurs au nord de la RD2562 qui <u>globalement</u> cumulent plusieurs enjeux ayant entraîné ce traitement (cela ne signifie pas qu'individuellement un terrain présente tous ces

				enjeux cumulés, ou que tous les terrains présentent forcément un enjeu). On citera notamment pour les principaux enjeux identifiés : - Des enjeux liés au caractère paysager du territoire ; - Des enjeux liés aux restanques et oliviers (aspect paysager, patrimonial et de gestion des eaux pluviales) ; - Des enjeux écologiques avec des espaces de « nature » assez importants et qui participent fortement de la trame verte et bleue du territoire ; - Des enjeux liés aux risques avec des aléas forts de retrait-gonflement des argiles ; - Réseau routier souvent largement sous dimensionné, avec des accès déjà nombreux et situés dans des pentes importantes, présentant de fait des enjeux de sécurité important ; - Assainissement non-collectif. (Voir notamment page 493 du rapport de présentation du PLU arrêté, plus généralement les justifications du PADD sur ces points). Le terrain objet de la demande est ainsi situé au nord de la RD2562 et rentre donc dans ce choix stratégique de la commune pour ce vaste secteur.
--	--	--	--	---

				Situé en cœur de la zone Up1 (ce qui justifie de ce traitement global), il est aussi situé dans une zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (voir carte du diagnostic ou site http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do). La voirie est également très étroite sur ce secteur, et le terrain de près de 2200 m² est largement arboré et parcouru de restanques. Aucune modification ne paraît donc possible.
19	A1303 / A1346 (partie haute) / A1347 (partie haute)	Up / Aha	Demande de déplacer la limite entre les zones Up et Aha afin d'intégrer : - La parcelle A1303 - Le haut de la parcelle A1346 en suivant la restanque - Le haut de la parcelle A1347 en suivant la restanque Afin de bénéficier des possibilités d'extension et de construction d'annexes. Ces parcelles sont situées dans la « tache urbaine » du SCoT. Demande également la modification du règlement de la zone Up pour pouvoir construire une maison.	Concernant le déplacement du trait entre la zone Up et la zone Aha, la municipalité est d'accord pour « descendre » le trait d'une dizaine de mètres vers le sud sur les parcelles A1346 et A1347 (et non jusqu'à la restanque, ce qui ne serait plus cohérent avec l'enveloppe urbaine), afin de faciliter les projets du pétitionnaire. Pour les autres demandes : <u>Premièrement</u>, la demande omet le classement de ce secteur en zone de protection paysagère du coteau, ce qui s'imposerait à tous les changements proposés, posant ainsi toujours la même contrainte en matière de développement de l'urbanisation. Comme cela a été expliqué précédemment, la remise en cause de cette protection n'est pas envisagée. <u>Deuxièmement</u>, le projet de PLU traduit à travers le PADD repose notamment sur une prise en compte

				de nombreux enjeux environnementaux qui sont la clé de voute d'une maîtrise de l'urbanisation sur le territoire, permettant entre autre de modérer très fortement la consommation d'espaces en compatibilité avec le SCoT'Ouest et en intégrant les enjeux à plus long terme relatifs à la loi climat et résilience ; mais aussi d'assurer une forte maîtrise du développement démographique au regard notamment des enjeux de saturation du réseau routier (enjeu là aussi clairement mis en avant dans le SCoT'Ouest). Ces enjeux environnementaux sont largement repris par le SCoT'Ouest. Ainsi, il a été fait le choix au regard des enjeux cumulés sur de vastes secteurs de la commune de classer certains espaces urbanisés dans des zones où le développement de l'urbanisation est extrêmement contraint (zone Up et Up1). Cela concerne des secteurs qui <u>globalement</u> cumulent plusieurs enjeux ayant entraîné ce traitement (cela ne signifie pas qu'individuellement un terrain présente tous ces enjeux cumulés, ou que tous les terrains présentent forcément un enjeu). On citera notamment pour les principaux enjeux identifiés : - Des enjeux liés au caractère paysager du territoire ;
--	--	--	--	--

				- Des enjeux liés aux restanques et oliviers (aspect paysager, patrimonial et de gestion des eaux pluviales) ; - Des enjeux écologiques avec des espaces de « nature » assez importants et qui participent fortement de la trame verte et bleue du territoire ; - Des enjeux liés aux risques avec des aléas forts de retrait-gonflement des argiles ; - Réseau routier souvent largement sous dimensionné, avec des accès déjà nombreux et situés dans des pentes importantes, présentant de fait des enjeux de sécurité important ; - Assainissement non-collectif. (Voir notamment page 493 du rapport de présentation du PLU arrêté, plus généralement les justifications du PADD sur ces points). Le terrain objet de la demande correspond à ces enjeux stratégiques cumulés de la commune. Il est en sus notamment situé dans une zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (voir carte du diagnostic ou site http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do), et présente plusieurs enjeux paysagers notamment repérés au SCoT'Ouest (entrée de ville, perspectives visuelles, coteau paysager).
--	--	--	--	--

				Aucune modification qui viserait à sortir ces terrains de la zone Up ne paraît donc possible. <u>Troisièmement</u>, concernant la parcelle A1303 en zone Aha du PLU arrêté, il est précisé que le projet de PLU traduit à travers le PADD prévoit de maîtriser fortement l'urbanisation sur le territoire au regard de nombreux enjeux liés notamment aux capacités de la commune à accueillir de nouvelles populations du fait de la saturation de la RD2562 (reconnue par le SCoT), mais aussi des obligations légales de très forte modération de la consommation d'espaces au sens du SCoT'Ouest, puis à plus long terme du besoin de prendre en compte les obligations de la loi climat et résilience. Ces enjeux se recoupent avec des enjeux paysagers, de protection écologique, de protection patrimoniale, de préservation de la ressource en eau etc. Ainsi, le diagnostic territorial a défini une enveloppe urbaine, et des capacités de densification, pour lesquelles il a été démontré qu'elles étaient largement suffisantes (et même trop importantes) pour répondre aux besoins de développement démographique à horizon 2031, notamment en prenant en compte les autorisations d'urbanisme en cours de validité sur Le Tignet (coups partis). Il n'a de fait jamais été envisagé dans le projet de créer une extension de l'urbanisation pour accueillir du logement, ce qui ne répondrait ni aux principes
--	--	--	--	---

généraux du code de l'urbanisme, ni aux principes du SCoT puisque les extensions (UNC au sens du SCoT) ne peuvent être prévues que si le potentiel de densification (UPRU, UNA notamment) est insuffisant.

Or, cette parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le diagnostic (le SCoT ne classe pas cette parcelle dans son enveloppe contrairement à ce qui est évoqué – voir extrait des cartes du DOO ci-dessous et le rapport de compatibilité reste de toute façon applicable).



Extrait de la carte PAYSAGE du DOO du SCoT'Ouest

				 Extrait de la carte TVB du DOO du SCoT'Ouest Le SCoT prévoit aussi la protection prioritaire des zones agricoles, ce qui est le cas de cette parcelle (voir carte ci-dessus). Le classement de cette parcelle en zone constructible serait de fait injustifiable. Aucune modification qui viserait au classement de la parcelle A1303 en zone constructible ne paraît donc possible.
22	A1250 / A1349 / A1351 / A1354 / A1355 / A1268	N	Demande la constructibilité du terrain (ou uniquement des parcelles 1354 / 1355) au regard de plusieurs éléments :	Lors du bilan de la concertation, la commune avait apporté une réponse qu'elle maintient. Il est par ailleurs précisé que la doléance cite un PADD qui n'est pas celui présenté lors de l'enquête, mais des versions précédemment débattues. Il n'y a

		- La localisation et les caractéristiques du terrain en partie construit ne présentant aucun intérêt particulier (esthétique, paysager ou écologique) ne permettent pas de justifier son classement en zone naturelle ou forestière. - Le terrain s'insère dans une zone résidentielle. - Il est desservi par les réseaux. - Le classement est incohérent avec le PADD : « il convient de contenir le développement urbain à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées [...] ». La parcelle est située au sein de l'enveloppe déjà urbanisée et peut constituer une dent creuse, ce qui permettrait sa densification. Cette densification constituait d'ailleurs une remarque du Préfet sur le projet de PLU de 2019. <i>Le PV de synthèse classe cette doléance avec les terrains situé en zone Up. Ce terrain est bien situé en zone N du PLU arrêté.</i>	donc aucune priorisation des terrains de plus de 2500 m² dans ce projet de territoire, notamment car le Tignet a déjà atteint le maximum autorisé par le SCoT en matière de consommation d'espaces. Ainsi, le classement d'un terrain de plus de 2500 m² dans le PLU en zone constructible (hors coup parti), ne permettrait pas de respecter la nécessaire compatibilité avec ce document. <u>Ce seul argument justifie de l'absence de classement en zone constructible de ce terrain.</u> Aucun argument concret ne vient justifier de l'absence d'enjeux écologiques tels que définis par le diagnostic territorial ou le SCoT (réservoir), sur ce secteur. La présence d'une habitation ne peut être retenue comme argument valable. La zone est bien classée dans une zone de prescription paysagère du coteau, et le PLU cible bien des enjeux écologiques. Cela répond de fait aux principes d'un possible classement en zone naturelle : « 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 ». Le diagnostic précise ces enjeux. Le fait que le terrain soit équipé n'est non plus un argument : « [...] équipés ou non ». Le fait qu'une zone soit classée en zone U d'un PLU ne présume pas de sa localisation dans l'enveloppe urbaine. Là encore l'argument semble erroné et le
--	--	--	---

				PLU justifie bien de la méthodologie permettant de définir cette enveloppe urbaine. Enfin, il est rappelé la logique globale du PADD en matière de maîtrise de l'urbanisation et donc de l'impossibilité de justifier d'une urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine ; ainsi que de la volonté de préservation sur ces secteurs présentant de nombreux enjeux environnementaux ; et enfin, la logique de protection du coteau paysager ... Aucune modification ne paraît donc possible.
24	A1222	N	Terrain qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel positif avec réserve le 23/05/2022 selon lequel « le terrain sera situé en zone Up du PLU révisé à venir » et d'une décision préfectorale portant autorisation de défrichement en 2022. Demande de permis de construire déposée qui a donné lieu à une décision de sursis à statuer. Demande la constructibilité du terrain du fait que le terrain soit : - Entouré de parcelles déjà bâties - Une dent creuse	Le projet de PLU traduit à travers le PADD prévoit de maîtriser fortement l'urbanisation sur le territoire au regard de nombreux enjeux liés notamment aux capacités de la commune à accueillir de nouvelles populations du fait de la saturation de la RD2562 (reconnue par le SCoT), mais aussi des obligations légales de très forte modération de la consommation d'espaces au sens du SCoT'Ouest, puis à plus long terme du besoin de prendre en compte les obligations de la loi climat et résilience. Ces enjeux se recoupent avec des enjeux paysagers, de protection écologique, de protection patrimoniale, de préservation de la ressource en eau etc. Ainsi, le diagnostic territorial a défini une enveloppe urbaine, et des capacités de densification, pour lesquelles il a été démontré qu'elles étaient largement suffisantes (et même trop importantes) pour répondre aux besoins de développement démographique à horizon 2031, notamment en

			- À proximité immédiate de l'infrastructure routière structurante - Pas classé en zone rouge du PPRif - Localisé au sein de la « tache urbaine » du SCoT - Est identifié en tant que « potentiel mobilisable du PLU en vigueur » En outre, le PLU n'est pas compatible avec le PLH et le SCoT en matière de développement démographique. <i>Le PV de synthèse classe cette doléance avec les terrains situés en zone Up. Ce terrain est bien situé en zone N du PLU arrêté.</i>	prenant en compte les autorisations d'urbanisme en cours de validité sur Le Tignet (coups partis). Il n'a de fait jamais été envisagé dans le projet de créer une extension de l'urbanisation pour accueillir du logement, ce qui ne répondrait ni aux principes généraux du code de l'urbanisme, ni aux principes du SCoT puisque les extensions (UNC au sens du SCoT) ne peuvent être prévues que si le potentiel de densification (UPRU, UNA notamment) est insuffisant. Or, ces terrains sont en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le diagnostic. Leur classement en zone constructible serait de fait injustifiable. Aucune modification ne paraît donc possible.
25	A554 / A555	Up	Demande la constructibilité du terrain du fait que le terrain soit : - Inscrit dans une zone d'urbanisation récente de densité modérée au caractère résidentiel dominant (zone Uc) - Une dent creuse sur les cartes du potentiel de densification	Le projet de PLU traduit à travers le PADD repose notamment sur une prise en compte de nombreux enjeux environnementaux qui sont la clé de voute d'une maîtrise de l'urbanisation sur le territoire, permettant entre autre de modérer très fortement la consommation d'espaces en compatibilité avec le SCoT'Ouest et en intégrant les enjeux à plus long terme relatifs à la loi climat et résilience ; mais aussi d'assurer une forte maîtrise du développement démographique au regard notamment des enjeux

		- Pas classé en zone rouge du PPRif - Localisé au sein de la « tache urbaine » du SCoT En outre, le PLU n'est pas compatible avec le PLH et le SCoT en matière de développement démographique.	de saturation du réseau routier (enjeu là aussi clairement mis en avant dans le SCoT'Ouest). Ces enjeux environnementaux sont largement repris par le SCoT'Ouest. Ainsi, il a été fait le choix au regard des enjeux cumulés sur de vastes secteurs de la commune de classer certains espaces urbanisés dans des zones où le développement de l'urbanisation est extrêmement contraint (zone Up et Up1). Cela concerne notamment tous les secteurs au nord de la RD2562 qui <u>globalement</u> cumulent plusieurs enjeux ayant entraîné ce traitement (cela ne signifie pas qu'individuellement un terrain présente tous ces enjeux cumulés, ou que tous les terrains présentent forcément un enjeu). On citera notamment pour les principaux enjeux identifiés : - Des enjeux liés au caractère paysager du territoire ; - Des enjeux liés aux restanques et oliviers (aspect paysager, patrimonial et de gestion des eaux pluviales) ; - Des enjeux écologiques avec des espaces de « nature » assez importants et qui participent fortement de la trame verte et bleue du territoire ; - Des enjeux liés aux risques avec des aléas forts de retrait-gonflement des argiles ;
--	--	--	--

				- Réseau routier souvent largement sous dimensionné, avec des accès déjà nombreux et situés dans des pentes importantes, présentant de fait des enjeux de sécurité important ; - Assainissement non-collectif. (Voir notamment page 493 du rapport de présentation du PLU arrêté, plus généralement les justifications du PADD sur ces points). Le terrain objet de la demande est ainsi situé au nord de la RD2562 et rentre donc dans ce choix stratégique de la commune pour ce vaste secteur. Situé en cœur des zones Up et Up1 (ce qui justifie de ce traitement global), il est aussi situé dans une zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (voir carte du diagnostic ou site http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do). Il jouit également d'une accessibilité contrainte, et n'est pas dans une zone d'assainissement collectif existante ou projetée. Enfin, il est occupé par un vaste système de restanque planté d'oliviers. Par ailleurs, le terrain présente une superficie de l'ordre de 5500 m² ce qui le rendrait injustifiable au regard des choix réalisés en matière de modération de la consommation d'espaces, en lien avec le SCoT
--	--	--	--	---

				(aucun terrain de plus de 2500 m² ne peut être rendu constructible par le PLU hors coups partis). Aucune modification ne paraît donc possible.
--	--	--	--	--

1.3. DEMANDES SUR DES PARCELLES EN ZONE NATURELLE

N° de l'observation	N° de la(les) parcelle(s) concernée(s)	Classement de la(les) parcelle(s) concernée(s) à l'arrêt du PLU	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
12	B 1726 / B 1493	N	Demande la requalification de ces parcelles en zone constructible.	Ces parcelles sont concernées par une zone rouge (zone de danger fort) du PPRif¹ et à ce titre ne peuvent pas être rendues constructibles par le PLU. Le PPRif en tant que servitude d'utilité publique, s'impose au PLU. Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.
20	B382	N	Souhaite installer une activité d'élevage d'escargots (nécessite un bâtiment de 80 m ²), ce qui n'est pas possible en zone N.	Cette parcelle n'est pas située dans une zone agricole déclarée à la PAC, ou repérée par une quelconque étude, ou ciblée par un secteur de reconquête du SCoT. La municipalité n'a pas la volonté de pastiller les zones agricoles sur le territoire et notamment

¹ PPRif = plan de prévention des risques incendies de forêts

				dans ces secteurs concernés par des zones rouges du PPRif (hors zone agricole clairement établie bien sûr). La zone est également très proche de la zone U, ce qui ne semble pas le plus propice au développement d'une activité. Cette décision rejoint d'ailleurs la décision faite en zone N de n'autoriser que les activités liées au pastoralisme afin de ne pas disperser du bâti dans ces zones de risque. Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.
--	--	--	--	---

2. L'ASSOUPLISSEMENT DES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE DE LA ZONE Up

N° de l'observation	N° de la(les) parcelle(s) concernée(s)	Classement de la(les) parcelle(s) concernée(s) à l'arrêt du PLU	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
3	A 4059	Up	Demande que, dans la zone de préservation des coteaux paysagers, le PLU laisse la possibilité d'entamer une restanque (une seule) pour les constructions autorisées.	<u>Concernant la capacité à « entamer » une restanque</u> , la municipalité entend la difficulté évoquée tout en souhaitant conserver une protection très forte. Pour les constructions <u>qui ne présentent pas d'autres solutions techniques</u>, il est donc proposé de laisser aux pétitionnaires la

			Le PV de synthèse précise que cela est pour la construction d'une maison, ce qui ne semble pas être l'objet de la demande. Il semble bien que la demande concerne une adaptation des règles pour ce qui est autorisé en Up, et donc ne remet pas en cause les principes généraux de la zone Up.	capacité à restructurer les restanques à l'endroit de la construction (intégrer une construction au système de restanque), et ceci pour toutes les zones et protections, ce qui d'ailleurs permettra une meilleure intégration que de poser la construction (extension ou annexe) sur la restanque. <u>Concernant la coupe d'arbre</u>, le règlement dans cette prescription prévoit que « [sont interdits] 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). » Cette mention permet donc de couper/arracher/remplacer certains sujets lorsque cela est justifié, ce qui répond déjà à la demande. Le règlement de la zone Up/Up1 est cohérent avec cela.
17, 25 et 16	-	-	Demande la possibilité d'édifier une nouvelle construction en zone Up (ou le reclassement dans une autre zone urbaine avec faculté de construction)	Ces demandes vont au-delà du simple assouplissement. Ce serait tout le fondement du PLU qui serait remis en cause. Pour ces 3 demandes, les réponses sont déjà apportées précédemment et sont maintenues. Aucune modification n'est envisagée sur ce point.

26	-	-	L'assouplissement des règles d'emprise au sol est demandé dans un cadre très spécifique relatif notamment à la performance énergétique	Voir réponse complète à la même demande ci-après. En effet, cette demande concernant l'emprise au sol de saurait être détachée du reste de la doléance.
----	---	---	--	--

3. LE DEVENIR DE LA ZONE APIE DE JOSSON

N° de l'observation	N° de la(les) parcelle(s) concernée(s)	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
5 et 21	-	S'opposent à la création d'une aire de loisirs au niveau de l'ancienne décharge à l'Apié de Josson, du fait que le sous-sol soit complètement pollué. Projet à l'encontre de la santé des populations (enfants notamment).	Cette demande avait déjà été présentée lors de la concertation. La réponse suivante y était produite et est maintenue. Il s'agit d'un projet totalement édulcoré par rapport à la zone du PLU actuellement opposable et du projet présenté à l'Etat et ayant reçu un avis favorable de la CDNPS lors du premier arrêt. Il permet de répondre à plusieurs enjeux sur le territoire sur un espace en friche sans modification importante de l'état existant.

			Ce projet préservera en totalité la perméabilité des sols. Par ailleurs le PLU propose un zonage qui permet d'envisager un projet sur la zone. Le PLU n'accorde pas directement une autorisation d'urbanisme. Ainsi la municipalité réalisera les études qui seront jugées nécessaires par les différents services en cohérences avec les aménagements qui seront prévus. Enfin, suite à d'autres demandes (voir ci-dessous), la municipalité propose de réduire la zone NI et de retirer les emplacements réservés mis en place. Le retrait de cette zone permettant d'envisager un projet n'est donc pas souhaitée, mais quelques compléments de diagnostic et de justification seront ajoutés par rapport à la sécurité et à la santé de la population.
23	B 370 / 2733 / 2735 / 2737 / 2739 / 2741	Demande le classement des parcelles en zone U autorisant l'activité d'entrepôt, dépôt de matériel de construction et façonnage d'aciers car : - Le zonage ne paraît pas justifié et pas correspondre à la topographie des lieux : - o Terrains exploités au titre d'une activité commerciale importante et accueillant un entrepôt et une usine de façonnage	Le projet de zone de loisirs sur cette zone est très clairement prévu par le PADD, et la traduction dans le zonage et le règlement vont pleinement en ce sens, avec une zone dédiée de type NI et des emplacements réservés.

		d'acier de l'entreprise E.I.C : le nouveau PLU réduirait à néant l'entreprise car aucun aménagement pour l'entreprise ne pourra être envisagé - o La restriction à l'activité économique actuellement exercée ne serait légale dès lors que le PLU contrevient aux principes de liberté du commerce et d'industrie ainsi qu'à la liberté d'entreprendre - Cela va à l'encontre du PADD qui prévoit de « conforter et favoriser les activités économiques et commerciales... ». - Le site n'a jamais été dépollué depuis la cessation d'activité de l'ancienne décharge, et est inapte à accueillir une quelconque activité sportive.	Il n'y a ici aucune polarité économique, une activité isolée ne pouvant constituer une polarité. Le diagnostic ne méconnaît pas l'implantation de l'activité. En ce sens, il n'y a aucune erreur manifeste d'appréciation, erreur matérielle, ou incompatibilité avec le PADD Néanmoins, la municipalité entend la demande des propriétaires et les besoins de maintien de leur activité faute de solution alternative pour le moment, et les réflexions menées depuis l'arrêt du projet montre que le reste de la zone NI permet d'envisager les aménagements souhaités. Ainsi, il est proposé de sortir ces terrains économiques de la zone NI, et d'y retirer les emplacements réservés. Il ne sera par contre pas possible d'y maintenir une zone U, car le secteur est en discontinuité au titre de la loi montagne, que cette zone ne correspond pas aux principes d'une enveloppe urbaine, qu'un tel zonage ne présenterait pas de cohérence avec le SCoT ... Le cadrage réalisé à l'époque avant de passer le dossier de CDNPS avait bien montré que le
--	--	---	--

			PLU actuel était illégal sur la mise en place de la zone UzB.
10	-	L'aménagement d'activités sportives et de loisirs sur des sols industriels présente des risques sanitaires qu'il serait préférable d'éviter ou au minimum d'évaluer en profondeur.	La réponse aux observations 5 et 26 est maintenue ici les points soulevés étant identiques.

4. LA REDACTION DU REGLEMENT

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
19		Voir la réponse déjà apportée précédemment à cette demande. Madame le Commissaire Enquêteur précise qu'il « suffirait d'autoriser l'extension des constructions existantes (sans préciser en zone A ou Aha) ». En effet cela réglerait le problème du pétitionnaire mais permettrait sur tout le territoire de venir étaler les constructions vers la zone agricole, ce qui n'est pas le souhait des élus, et serait peu cohérent avec la volonté d'éviter le mitage.

3	Demande de précisions quant à l'autorisation de retirer les arbres végétatifs (morts).	Voir réponse apportée précédemment à cette demande.
14	Demande d'indiquer différentes mentions dans la zone Np dans les dispositions générales, ainsi que dans les dispositions particulières.	Les dispositions générales 2.1 et 2.9 semblent pleinement prendre en compte les éléments évoqués par RTE (ce qui était l'objectif). Ces articles s'imposent clairement aux règles de la zone Np. Le 4.5 rappelle aussi l'article de la loi montagne qui permet ces installations, travaux etc. (RTE semblait avoir omis l'obligation du respect de la loi montagne par le PLU dans sa demande). La cohérence de ces règles avec les besoins de RTE pourra être vérifiée avec le service instructeur et le demandeur avant approbation et le document ajusté si nécessaire.
26	Demande une meilleure prise en compte de l'habitat existant, de l'adaptation des constructions à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite : - Dérogations pour tous travaux d'amélioration énergétique ou de prise en compte des risques - Autorisation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades - Autoriser des clôtures en matériau ignifuge si elles sont situées à moins de 10 mètres d'une construction principale - Dérogation aux règles de hauteur pour les restaurations, extensions de maisons existantes - Préciser que la reconstruction à l'identique est possible en cas de sinistre, même si la maison initiale ne correspond pas aux règles du PLU en cours - Les extensions d'annexes autorisées sont cumulatives ou non ?	Le PLU n'est absolument pas bloquant pour des changements de toiture. Il est rappelé la gestion des eaux pluviales est fortement prise en compte par le PLU, mais la municipalité ne souhaite pas que ces systèmes génèrent la construction de bâtiments. Rien n'empêche de réaliser les systèmes de gestion des eaux évoqués sans créer d'emprise au sol (tout pétitionnaire qui le souhaite pourra également utiliser les extensions permises pour réaliser ce type d'ouvrage si c'est son souhait). Le PLU n'est aucunement bloquant pour l'autoconsommation énergétique y compris dans ces

	- Rédaction confuse concernant les piscines : celles-ci ne seraient pas constitutive d'emprise au sol, mais il est noté 'd'une piscine de moins de 40 m² d'emprise au sol. Merci de préciser. <i>Note du commissaire enquêteur : « une piscine de surface inférieure à 40 m² » pourrait être une rédaction plus claire.</i>	zones d'enjeux paysagers (la dérogation prévue par la loi est en sus rappelée page 32 du règlement arrêté). Les isolations en saillie ne sont aucunement bloquées par le PLU. Elles peuvent en cas de blocage être systématiquement l'objet d'une dérogation de la part de la commune au moment de l'autorisation d'urbanisme. Cela est également le cas sur les dispositifs en saillie des façades. Néanmoins et pour éviter un système dérogatoire et inciter à ces rénovations énergétiques, la municipalité propose d'ajouter la possibilité de réaliser une isolation extérieure (limitée à 0.30 cm) quelle que soit l'emprise au sol existante. Les surélévations sont systématiquement permises pour l'isolation (0.30 m) ce qui répond aux enjeux de performance énergétique évoqués. Les surélévations dans le respect de la règle de hauteur sont en sus autorisées dans l'ensemble des zones U, y compris dans la protection <u>paysagère</u> des coteaux mais où elle est limitée à 50 m² de SdP supplémentaire ou 30 % de l'existant (au regard des enjeux de ces zones il est demandé de faire un choix entre une extension au sol et une extension en hauteur, avec dans les 2 cas des impacts différents). Ce dernier point ne majore d'ailleurs aucunement l'emprise au sol. La municipalité a autorisé à dessein des toitures très peu pentues, mais pas de toitures plates car connaissant actuellement trop de problème avec ce type de constructions où les eaux pluviales sont en fait rarement bien gérées (aucun entretien des toitures végétalisées ...). Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.
--	--	--

		Pour les panneaux solaires, la réorientation sur toiture, trop visible, n'est pas souhaitée. Par contre la municipalité entend que certains cas de toitures peuvent ne pas être favorables à l'implantation des panneaux. Il est donc proposé d'ouvrir des possibilités d'implantation de panneaux au sol tout en les maîtrisant pour éviter l'envahissement des terrains par ce type d'installation (inclut dans le CES ? Surface limitée à l'autoconsommation ?). L'aspect paysager sera aussi intégré. Concernant les PMR, l'article L152-4 prévoit des dérogations pour permettre l'accessibilité aux logements existants aux PMR. La commune souhaite gérer cette question par ce biais car les cas peuvent être très divers, et établir une règle qui fonctionne pour tous les cas et qui ne soit pas utilisée à mauvais escient semble très complexe voire impossible. Cela répond à la problématique évoquée, mais cette possibilité pourra être rappelée dans les dispositions générales pour faciliter la prise en compte par les pétitionnaires qui seraient concernés. Concernant les essences végétales, le règlement arrêté prévoit déjà de cadrer les essences autorisées sur les terrains. Elle ne l'a par contre pas fait pour les haies, et le principe proposé par le pétitionnaire pourra être intégré (niveau de détail à définir). Par contre, la municipalité ne souhaite pas autoriser le faux clairevoie ce qui ne correspond pas à la logique défendue sur le territoire pour les clôtures.
--	--	--

		Les piscines sont déjà exclues du calcul du CES. Concernant la règle des 80 % à l'étage, cette règle a été murement réfléchie et la municipalité souhaite conserver la dimension esthétique qu'elle apporte. L'aspect discriminant de la règle sur ces secteurs peut difficilement être considéré car aucune construction principale nouvelle n'y est autorisée. Pour les constructions existantes le 2.3 des dispositions générales précise que : « <i>Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.</i> ». Ce point permet donc de gérer des adaptations par rapport à l'existant. Néanmoins la demande concernant la possibilité de démolir / reconstruire une construction régulièrement édifiée en conservant les emprises, les hauteurs, les prospects, le volume ... existants est entendue car effectivement pouvant favoriser des constructions durables (et étant parfois plus simple qu'une rénovation sur du bâti ancien). Le règlement pourra donc être complété en ce sens. Le 2.3 des dispositions générales vient également répondre à l'enjeu de reconstruction après sinistre : « <i>Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un</i>
--	--	--

		délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. ». Il n'y a donc aucune ambiguïté sur ce point. Pour les questions réglementaires : - Il y a bien une emprise au sol également autorisée pour des extensions et annexes, dans la limite de 50 m² ; - Il y a bien potentiellement des constructions existantes <u>et à venir</u>, puisque ne serait-ce que le cas cité (démolition reconstruction avec 15 % de plus) serait une construction à venir, et que les annexes et extensions autorisées sont des constructions. Pour la règle des piscines, celle-ci pourra en effet être clarifiée car les piscines ne comptent pas dans le calcul du CES tel que prévu par ce PLU. On pourra éventuellement parler de surface de bassin (ou équivalent).
--	--	--

5. LES LIMITES DE ZONES SUR LE PLAN

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
19	-	Voir la réponse déjà apportée précédemment.
14	Précise que la servitude d'utilité publique I4 est incompatible avec le classement d'un terrain en EBC.	Cette remarque a été portée par l'Etat suite à l'arrêt du PLU (voir le chapitre 1 du présent document). Il s'avère en effet que la mise en place d'espaces boisés classés sur un terrain

		est incompatible avec la présence d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité (objets d'une SUP I4). Cette remarque pourra (et devra) donc être prise en compte à l'approbation du PLU par la modification du tracé des EBC de part et d'autre de l'axe des implantations d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité.
--	--	---

6. SUR LE PLAN DE ZONAGE

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
10	- Concernant le recul par rapport aux vallons : la possibilité prévue par le règlement de déroger aux distances par rapport aux vallons en zone U contrevient à la notion de continuité écologique. Par ailleurs, le report de ces distances sur les plans de zonage ne semble pas à l'échelle. - Absence de continuité écologique dans l'axe nord/sud des trames vertes et bleues - Intégration du plan des SUP AS1 en annexe - Le PLU peut protéger les captages lorsque la SUP n'est pas en place (en l'occurrence sur le captage des Veyans où il persiste un doute quant à la validité de la DUP) - Suggestion de faire apparaître les piscines sur les fonds de cartes	Il semble qu'il y ait ici un mélange des enjeux. La règle de recul par rapport aux vallons est une règle concernant la prise en compte des risques qui est une règle générale imposée à tous les vallons (jamais les tracés de continuité écologique n'ont été repérés comme vallons dans la légende, et rien dans le règlement concernant le recul par rapport aux vallons ne renvoie vers cela). Les continuités écologiques sont dessinées et l'interdiction s'applique dans le tracé. Le recul n'y est pas réduit à 10 m ou quoi que ce soit d'autre. Ce sont 2 règles distinctes. La plus contraignante s'applique. Néanmoins, afin de faciliter le travail d'instruction, une couche <u>informative</u> pourra être ajoutée

		concernant les vallons connus (et non prescriptive car aucune donnée ne repère de manière exhaustive et sûre l'ensemble des vallons). Enfin, il est mentionné la construction d'une piscine postérieurement à la délibération de prescription du PLU, ce qui ne présente aucun intérêt pour l'enquête ou la future approbation. 2) Cette observation est fausse, une trame verte est bien maintenue sur un axe nord-sud au niveau de la Font du Roure. La flèche n'est pas tracée jusqu'à la Siagne car l'enjeu de corridor est uniquement situé au sein de la zone urbanisée l'ensemble du reste du territoire étant largement protégé. Sur le reste de la zone urbanisée, aucune continuité ne peut être reconstituée de manière réaliste. 3) Concernant les SUP AS1, les plans et les données SIG n'avaient jamais été obtenues avant l'arrêt. La situation a été réglée depuis et les périmètres seront annexés conformément à la demande. La page 230 sera modifiée en conséquence. 4) Au regard des informations à disposition le captage des Veyans semble bien protégé par une SUP. Aucune information à disposition ne semble remettre en cause cet état de fait. 5) Les piscines pourront être ajoutées sur les plans de zonage si une couche SIG est disponible.
11	1) Le canal d'apparaît pas comme axe de randonnée pédestre et comme infrastructure stratégique d'eau potable sur le plan de zonage	1) Le plan de zonage ne fait apparaître aucun chemin de randonnée. Ce n'est pas son rôle. Le plan de zonage ne fait pas non plus apparaître les infrastructures d'eau potable (pourquoi spécifiquement le canal ?). Ce n'est pas non plus

	2) La DUP portant le périmètre rapproché de protection de la prise d'eau des Veyans n'apparaît pas sur le plan de zonage	son rôle. Le schéma directeur AEP est annexé au PLU. Le rapport de présentation présente le réseau d'eau potable. 2) Les servitudes s'imposent au PLU. Le code de l'urbanisme est clair sur la pièce ayant vocation à présenter ces servitudes, à savoir les annexes. Les périmètres de captage seront ajoutés à ces annexes. Aucune modification ne semble donc possible sur ces points.
--	---	---

7. LA PRESERVATION DU PAYSAGE

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
4	Conteste la création d'un réservoir sur la parcelle A50 (emplacement réservé) sur un site remarquable. Ce réservoir va entraîner la destruction de restanques et d'oliviers, et va dénaturer le paysage. Propose de déplacer ce projet sur des terrains plus plats et où les enjeux sont moins importants. Ou demande à ce que le fait que le réservoir soit obligatoirement enterré soit précisé.	L'emplacement réservé n°5 qui grève la parcelle A50 récemment acquise par la SCI La Petite Toscane (16 juin 2021) dont M.et Mme DAPRELA sont membres a été instaurée bien avant l'acquisition de l'unité foncière. Ce site a été identifié comme stratégique à la suite des études d'actualisation du Schéma directeur d'eau potable réalisées en 2000 (Cabinet MERLIN). Ces études ont conclu à la nécessité de créer un réservoir d'eau à la côte approximative de 410 mNGF d'une capacité de 1000 m3

	afin de résoudre les problèmes des vitesses d'écoulement excessives dans les réseaux sur ce secteur. L'étude détaillée du foncier disponible a conclu à identifier la parcelle A50 sur Le Tignet comme stratégique. Enfin, il semble important de rappeler que lors de leurs démarches précédant l'acquisition de la propriété, M et Mme DAPRELA ont bien pris connaissance des dispositions de l'E.R N°5 au profit de la Régie des Eaux du Canal Belletrud (R.E.C.B). Une présentation détaillée avec visite sur site leur a été faite avec plans à l'appui par les équipes de la R.E.C.B. Une réunion a été organisée en leur présence et les élus du Tignet afin de discuter du projet de construction du réservoir sur la parcelle A50. Des négociations financières ont été engagées et des remarques formulées par les propriétaires en lien avec l'altimétrie du futur réservoir (il a bien été précisé qu'un ouvrage totalement enterré n'était pas envisageable mais que celui-ci serait le plus enterré possible). Les ouvertures type fenêtre ou portes prendront en compte la demande de ne pas créer d'ouverture du côté de la propriété de M et Mme DAPRELA et l'implantation de végétation, visant à masquer le plus possible le futur réservoir, est prévue. Le dossier d'acquisition a été transmis à nos notaires respectifs pour la rédaction de l'acte de cession/achat. L'acquisition de la propriété a donc été faite en pleine connaissance de cause par M et Mme DAPRELA en juin 2021. Il n'est pas envisagé aujourd'hui de modifier l'emplacement du futur réservoir à construire, mais le rapport de
--	---

		présentation pourra être complété avec ces éléments. Le rapport de présentation pourra également préciser la volonté d'intégration paysagère de l'ouvrage.
27	Souhaite que soient interdits les « écrans en plastique », au profit de haies	Les matériaux évoqués sont interdits. Le PLU oblige la clairovoie, qualitative, et seules des haies végétales peuvent former clôture obstruante. Il n'est pas souhaité autoriser de fausses haies, ce qui risque d'ouvrir la porte à des interprétations douteuses (bâche verte ressemblant vaguement à du feuillage ...). Aucune modification ne semble donc nécessaire ici, le PLU correspondant à la demande.
27	Ne comprend pas pourquoi la hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m puis 11 m (p.72 du règlement).	Le règlement du PLU indique, en l'occurrence sur la zone Up (objet de la demande) que : - « La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 3.50 m à l'égout du toit sauf pour 80 % de l'emprise au sol de la construction dont la hauteur maximale pourra être fixée à 6.50 m » - La hauteur frontale maximale des constructions est fixée à 11.00 m » Les hauteurs sont différentes, car l'une réfère à la <u>hauteur absolue maximale</u>, l'autre à la <u>hauteur frontale maximale</u>, qui sont différentes. Ces termes sont bien définis dans le règlement du PLU (p.36 du document arrêté), ce qui devrait lever tout questionnement, et n'implique pas de modification du document.

8. LES ECONOMIES D'ENERGIE

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
26 et 27	Demandent l'assouplissement du règlement concernant les toitures pour insertion de panneaux photovoltaïques La demande 27 est surtout au final orientée sur les matériaux de toiture.	Les constructeurs recommandent de respecter la pente du toit, d'autant que l'inclinaison idéale diffère selon la saison et le secteur géographique. Comme cela a été expliqué précédemment, la municipalité souhaite néanmoins offrir plus de souplesse en permettant les implantations au sol (en maîtrisant ces installations). Sur les matériaux de toiture, la commune prévoit déjà la possibilité d'utiliser d'autres types de matériaux pour des toitures très peu pentues. Pour les toitures reprenant une forme traditionnelle, la volonté est bien de conserver ce matériau. Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point.
10	Demande que le PLU soit plus ambitieux en matière de contribution aux objectifs de la Programmation Pluriannuelle de l'Energie et qu'il s'efforce au minimum d'identifier des fonciers artificialisés et dégradés (tels que l'Apié de Josson), favorables à la production énergétique renouvelable.	Ces observations omettent l'obligation de compatibilité avec le SCoT qui ne prévoit aucun développement de parc photovoltaïque sur le territoire communal alors que ces développements ont clairement été fixés par le document avec une consommation d'espaces associée. Sans même parler de volonté politique ou non, il n'était tout simplement pas possible de prévoir un tel projet dans le PLU.

		Cette zone est en sus en discontinuité au titre de la loi montagne. Un tel dossier aurait nécessité la réalisation d'un dossier de discontinuité loi montagne.
--	--	--

9. LA CONSTRUCTIBILITE DE CERTAINS TERRAINS SITUES EN ZONE U

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
2	Craint les risques d'inondations pour les propriétaires situés en aval de la parcelle B 2709 dans le cas de la construction de cette dernière.	La problématique de ce secteur est bien connue et dernièrement la commune a fait réaliser une étude à la diligence du cabinet « Eau et Perspectives ». En conséquence, aucune décision ne sera prise avant la détermination, le choix et la réalisation effective d'une opération en vue d'assurer la gestion des eaux pluviales dans le sens d'une protection améliorée. Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

10. LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS-CADRES

En préambule, il est rappelé que **l'article L.123-1 du code de l'urbanisme a instauré un rapport de compatibilité entre les PLU et les SCoT, les PLH, les PDU.**

Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi, mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de la notion de conformité.

La notion de compatibilité est ainsi considérée comme une obligation de non contrariété (Conseil d'État 18 décembre 2017) : **« il appartient au juge administratif de rechercher ... si le plan ne contrarie pas les objectifs ... sans rechercher l'adéquation à chaque disposition ou objectif particulier. »**

Il apparaît ainsi que le rôle dévolu au PLU, dans la gestion du droit des sols par rapport aux orientations des documents supérieurs (SCOT, PDU...), est essentiellement d'en définir les modalités, et notamment de préciser le règlement des constructions.

10.1. PAR RAPPORT AU PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
6	La situation du parking de co-voiturage prévu dans le PLU est absent des emplacements réservés du PLU.	La traduction réglementaire de cet équipement est précisée dans les justifications du PADD (p.425/426 du PLU arrêté). Il est clairement précisé que ce parking sera créé sur une emprise publique classée en zone Uep. Il n'est donc pas nécessaire de créer un emplacement réservé.
10	1) La première orientation du PADD fait référence au PCAET qui n'existe pas encore. 2) Le rapport de présentation liste les actions du PDU qui s'appliquent sur la commune du Tignet, ce qui est restrictif. 3) Le PDU qui prévoit une liaison directe de l'A8, ce qui est simplement cité dans le PADD sans plus de précisions. 4) Aucun emplacement réservé ne figure pour la réalisation d'un pôle multimodal. 5) Le PLU ne comporte pas de mesure de nature à structurer les déplacements routiers conformément à l'axe 1 du PDU.	1) Le PADD fait référence au PCAET par erreur, le PCAET étant en cours d'élaboration. Il s'agit du PCET (traité d'ailleurs dans le PLU). Cette erreur sera corrigée. 2) Cette liste est non exhaustive (ce sera précisé). Cependant, le rapport de présentation justifie bien du projet avec le PDU dans sa globalité, en traitant des déplacements et des mobilités. A noter que ces problématiques constituent la première orientation du PADD, les plaçant au cœur du projet de territoire. 3) Dans le respect des orientations du PADD, le projet est traduit dans les pièces opposables en n'obérant pas ces possibilités puisqu'aucun élément plus précis ne peut en l'état être intégré dans le PLU (absence de tracé ...). La

		commune n'a pas la maîtrise de ces infrastructures intercommunales. 4) Voir la réponse apportée à l'observation précédente. 5) Les axes routiers majeurs relèvent de la compétence du Conseil Départemental qui possède la propriété foncière des emprises. Il est en outre à noter que la RD 2562 fait l'objet, de la part de l'État, d'un classement « route à grande circulation / transports exceptionnels ». Concernant la zone de stationnement poids lourds, la réponse précédente est maintenue, étant en outre précisé que la commune ne dispose d'aucune zone d'activités industrielles ou artisanale et que le SCoT'Ouest n'a pas retenu la commune à ce titre. Sur un plan plus général, la commune tient à rappeler en ce qui concerne les 4 axes du PDU : - Axe 1 : les axes routiers relèvent de la compétence du Conseil Départemental. Par ailleurs la commune ne dispose d'aucune compétence dans l'élaboration des grands projets structurants : la liaison intercommunale de la Siagne, d'Auribeau jusqu'au VAR est toutefois susceptible de permettre une connexion - liaison directe entre la RD 2562 et l'A8. - Axe 2 : En matière de transports collectifs, la commune qui était irriguée par la ligne urbaine C et la ligne scolaire 19 bénéficie en outre depuis janvier 2023 d'une ligne supplémentaire n° 11.
--	--	---

		Dans le but d'accroître l'attractivité du transport collectif, la commune a permis l'implantation de deux arrêts de bus supplémentaires (résidence sociale Lou Claou et résidence sociale Le Collet de l'Olivier) en mettant des emprises foncières communales à disposition. Enfin, des travaux d'aménagements routiers (Voie communale des Moulins et RD 13) conséquents ont déjà été réalisés afin de permettre la circulation de bus de plus gros gabarit. - Axe 3 : la commune s'engage résolument dans la réalisation d'axes majeurs (niveau européen et niveau régional) de déplacements vélo : aménagement de l'ancienne ligne de chemin de fer de Provence, prolongation des deux axes des « Route des Balcons d'Azur et de EV 8 » en vue de permettre leur interconnexion dans les schémas européen et régional. A noter également que la commune s'est également engagée dans le développement du schéma intercommunal des bornes de recharge électrique des véhicules. Elle accueillera en 2023 deux bornes supplémentaires sur une emprise publique sur laquelle sera en outre implanté un équipement « boxcyclettes » permettant de déposer des vélos à assistance électrique en toute sécurité. - Axe 4 : cet axe est directement lié au fonctionnement d'une éventuelle zone d'activité non prévue au SCOT actuellement opposable.
--	--	---

		La plupart de ces éléments figurent déjà dans le rapport de présentation, qui pourra être étoffé.
--	--	--

10.2. PAR RAPPORT AU PROGRAMME LOCAL D'HABITAT

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
24 et 25	-	Le PADD ne remet pas en cause l'obligation de compatibilité du PLU avec le PLH, proposant même 2 actions en lien avec ce document dont une évoquant directement la compatibilité avec ce document « <i>Acter l'atteinte des objectifs du PLH actuellement opposable sur la commune en matière de création de LLS, mais aussi l'absence de compatibilité entre la production de logement prévue par ce document et le SCoT actuellement opposable</i> ». Il met en avant par contre une incompatibilité du PLH actuellement opposable avec le SCoT'Ouest notamment en matière de croissance démographique, ce qui rend complexe le fait de rendre le PLU compatible avec ces 2 documents. Aucune mention du rapport ne remet en cause la compatibilité obligatoire entre le PLH et le PLU. D'ailleurs, le PLH est bien analysé dans le diagnostic comme un document avec lequel le PLU doit être compatible. Simplement, le PLU explique cette difficulté liée à l'application des deux documents, et pourquoi il choisit de retenir les objectifs de croissance du SCoT, ainsi qu'une <u>compatibilité</u> au regard des logements sociaux déjà

		produits. Ceci semble nécessaire pour la bonne compréhension de chacun sur les choix réalisés et en quoi le PLU est compatible à la fois avec le SCoT et le PLH. La compatibilité du PLU avec le PLH est d'ailleurs analysée page 703 ce qui confirme que l'analyse ne propose aucune ambiguïté sur cette nécessaire compatibilité. Les justifications du PADD sont établies selon les mêmes principes.
--	--	---

10.3. PAR RAPPORT AU SCoT OUEST

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
10	1) Le PLU ignore le SCoT qui prévoit la création de centres de distribution urbaine et la mise en place de plateformes logistiques. 2) Absence de réflexion sur la saturation des transports en communs 3) Il serait souhaitable de reprendre l'analyse des transports en commun intercommunaux avec les données actualisées et stabilisées. 4) Les itinéraires permettant le développement des modes de déplacements doux au PLU ne font pas l'objet de protections règlementaires suffisantes.	1) L'avis cite clairement la justification fournie par la commune ce qui montre d'ores et déjà que le PLU n'ignore pas cette question. Le SCoT ne prévoit aucune zone de captage des flux sur le territoire du Tignet ce qui pourra être plus clairement mis en avant dans le rapport de présentation. Pour le reste l'avis semble contradictoire puisque rappelant que ces questions sont gérées à l'échelle supra (qui ne prévoit donc pas ces aménagements sur le territoire du Tignet), tout en reprochant au PLU du Tignet (par nature uniquement sur le territoire communal), de ne rien intégrer ... 2) Le PLU reste dans ses prérogatives. Ce n'est pas au PLU de gérer les politiques publiques de transports en commun. Le PLU intègre tous les projets du SCoT'Ouest dans leur état d'avancement et au regard des outils à sa disposition. Un

	5) Au titre de l'orientation 11A3, une station d'épuration soit programmée aux Veyans, afin d'en protéger le captage	emplacement réservé doit être justifié. Aucun fuseau n'est défini pour l'ensemble de ces projets. Cette analyse omet en sus le choix très fort du document en matière de très forte maîtrise du développement urbain, ce qui est pour le coup une action concrète et qui correspond à ce que peut gérer un PLU. 3) Le rapport de présentation pourra être mis à jour avec les données transmises. 4) Concernant les déplacements doux, le travail est prévu sur emprise publique ou sur le réaménagement de chemins ruraux, ce qui ne nécessite donc aucun outil au PLU autre qu'un règlement écrit qui ne soit pas bloquant. L'avis évoque souvent des outils qui auraient dû être mis en place sans jamais en proposer aucun. Le PLU n'est pour rien dans la perte de vocation du chemin de la Ravanelle. 5) Cette zone est entièrement inconstructible dans le nouveau PLU. La municipalité ne comprend pas le postulat constant selon lequel un dispositif ANC ne remplirait pas sa fonction. Aucun problème n'est connu sur ce secteur. Le PLU n'a pas vocation à mener des DUP, ou à formaliser des SUP ... Le Schéma directeur d'assainissement ne prévoit pas d'assainissement collectif ici ... Autant d'éléments qui n'ont donc pas de lien direct avec le PLU ou la compatibilité du document avec le SCoT.
--	---	---

11. DES ERREURS OU OMISSIONS RELEVÉES

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
10	La carte de synthèse du PADD comporte 2 erreurs : le libellé du grand cadre paysager est identique à celui pour la protection des gorges de la Siagne. Le pictogramme de l'Apié de Josson est inversé sur la carte.	Dans le SCoT, le « grand cadre paysager » comprend les « gorges de la Siagne », et font l'objet d'une même traduction réglementaire dans le PLU (zonage Ap ou Np), ce qui explique la même symbolologie utilisée sur la carte du PADD afin de ne pas surcharger le document. Le PADD fait ressortir le principe de protection sur ces secteurs et c'est là le plus important. Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point. Les pictogrammes entre « la création d'espaces de stockage réversibles pour les services techniques communaux » et « l'aménagement d'une aire d'équipements légers sportifs et d'activités de loisirs de plein air sur le site de l'Apié de Josson » ont en effet été inversés. Cela sera corrigé.
10	Relevé d'une erreur p.230 du rapport de présentation qui inverse les périmètres de captage.	Il s'agit en effet d'une erreur. Une nouvelle carte pourra être réalisée localisant les deux captages présents sur la commune, ce grâce aux données transmises par l'ARS suite à l'arrêt du PLU.

12. PROLONGATION DE L'ENQUETE

Il s'agissait d'une demande de prolongation de l'enquête publique, à laquelle le commissaire enquêteur a apporté une réponse « la publicité autour de cette enquête et la consultation préalable du public ont été suffisante pour que chacun ait eu le temps de s'exprimer ».

Cette réponse n'appelle à aucun complément de la commune.

13. SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

« La commune du Tignet présente un potentiel densifiable dans les zones urbaines délimitées sur le plan de zonage faible : Seuls 14 tènements de plus de 2500 m² ont été identifiés.

La zone UB est déjà intégralement construite. La zone UC également et ne présente donc qu'un potentiel négligeable, par division de terrains de plus 2500 m² (s'il y en a).

En zone UP, Les coefficients d'emprise au sol très faibles autorisés imposent d'avoir un terrain de plus de 1500 m² en zone UP, ou 1200 m² en zone UP1 pour construire une maison d'emprise au sol d'environ 100 m (ce qui est modeste, et de toute façon interdit en l'état du règlement).

De ce fait, par l'application du règlement actuel, et si les constructions nouvelles étaient autorisées, le PLU ne dégagerait pas plus d'une vingtaine de constructions possibles en zone UP. Or, le rapport de présentation présente un objectif de 40 à 45 logements. Il y a donc inadéquation entre les objectifs retenus et les outils opérationnels proposés.

Or, une douzaine de personnes demandent que leur terrain reste constructible et déclarent avoir un projet, pour certains déjà présentés et soumis à sursis à statuer. Ces demandes sont à étudier au regard de ce qui précède. »

Réponse de la commune :

Cette remarque omet un point central du projet de PLU à savoir **les coups partis d'urbanisation** qui au moment de l'arrêt du PLU (date buttoir pour le démarrage du projet) :

- **Amputaient totalement la capacité du PLU à consommer des terrains de plus de 2500 m² et des terrains en extension de l'urbanisation** afin de conserver un rapport de compatibilité avec le SCot (plus aucune consommation d'espace possible au sens du SCot'Ouest) ;

- Prévoyaient la création de **28 logements** (25 dans l'enveloppe urbaine, 3 sur un permis en cours de validité en extension au-dessus la RD2562 en sortie ouest de la commune) **y compris sur des secteurs qui sont inconstructibles au sens du futur PLU.**

Il ne peut donc y avoir en dehors de ces coups partis :

- **Aucun terrain constructible de plus de 2500 m² dans le projet ou en extension**, ce qui reviendrait à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT ;
- **Pas plus de 17 logements dans les terrains constructibles restants** et en prenant en compte tous les potentiels de densification et de mutation.

Il ne faut donc pas chercher 40 à 45 logements en zone Ub et Uc, mais **12 à 17 logements.**

A aucun moment par ailleurs le rapport de présentation n'évoque le fait de rendre constructible des terrains de plus de 2500 m². Il les justifie justement pour montrer qu'ils doivent être rendus inconstructible pour assurer la compatibilité du document avec le SCoT et les objectifs de modération de la consommation d'espaces fixés par le PADD → **Le potentiel de 14 tènements de plus de 2500 m² n'est donc pas limité, mais absolument énorme quand on considère que le PLU ne peut en rendre aucun constructible, ce qu'il s'est attaché à faire.**

Ainsi :

- **Aucun terrain de plus de 2500 m² ou en extension n'est constructible dans ce projet de PLU, sauf coup parti ;**
- **1,3 ha sont constructibles pour de l'habitat en zone Uc et Ub, soit un potentiel d'environ 15 logements avec les règles établies, que l'on pondère légèrement (20 à 30 % de terrains non bâtis), soit 10 à 13 logements potentiellement créés ;**
- **On considère que le logement vacant, le découpage dans des logements existants, des extensions en zone Uc, vont pouvoir générer un potentiel d'environ 3 logements.**
 - **Soit 13 à 16 logements créés en plus des 28 évoqués plus avant et impondérables (autorisation d'urbanisme délivrée) = 41 à 44 logements, totalement compatible avec le PADD, totalement réaliste avec la surface constructible, et ne laissant pour ainsi dire aucune marge en zone Up ou ailleurs.**

Les pages 435 à 439 du rapport de présentation récapitulent notamment ces questions.

Par ailleurs, le PADD n'a pas à être respecté uniquement sur le volume de logements, ou la consommation d'espaces (d'ailleurs cette question n'est pas soulevée, mais le cumul des terrains sollicités ne permettrait absolument pas de respecter les objectifs de modération de la consommation d'espaces fixés). Le parti pris de protection environnementale y est aussi extrêmement clair et traduit dans les pièces opposables. **Les doléances transmises sont systématiquement concernées par les enjeux relevés et traduits dans le PADD, sans même parler de la logique de protection plus globale.**

Par ailleurs, il y a eu un malentendu sur la zone de l'Apié de Josson, à lever rapidement ;

Réponse de la commune :

Voir réponses apportées individuellement.

« Enfin, il y a lieu d'étudier les nombreuses autres remarques, et d'apporter des réponses en particulier sur la question des transports, puisque ce point est l'élément limitatif du PLU, et qu'il est insuffisamment traité dans le PLU ».

Réponse de la commune :

Voir réponses apportées individuellement.