Département des Alpes-Maritimes
Ville du Tignet

Enquête publique
relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

tenue du 21 mars 2023 au 21 avril 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sommaire

PREAMBULE : 3
Généralités 3
Objet de l'enquête : Révision du Plan Local d'Urbanisme 4
Contexte réglementaire 5
Composition du dossier soumis à enquête publique 5
ORGANISATION DE L'ENQUETE 7
Désignation du commissaire enquêteur 7
Préparation de l'enquête : 7
Modalités de l'enquête 7
Arrêté 8
Visa des dossiers et registres 8
Les mesures de publicité 8
Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres : 8
Notification du rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur : 8
DEROULEMENT DE L'ENQUETE 9
Concertation préalable : 9
Visite des lieux : 9
Climat de l'enquête : 10
OBSERVATIONS 10
Relation comptable et analyse des observations : 10
Réponses du Maître d'ouvrage : 15
Mémoire de réponse aux observations formulées lors de l'enquête publique 16
APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR 61
Appréciations sur le dossier : 61
Impact socio-économique : 63
Appréciations sur le plan : 63
Appréciation sur la nécessité de réviser le Plan Local d'Urbanisme. 64
Aspect environnemental 64

PREAMBULE :

Généralités

Le Tignet est une commune rurale dans le département des Alpes-Maritimes en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, d'une population d'environ 3100 habitants. Elle est située à 35 km à l'ouest de Nice, préfecture du département.

Adossée aux contreforts du Plateau de Caussols, elle s'étend sur un vaste « espace tampon » de collines et de vallons entre les Préalpes d'Azur au Nord et le littoral au Sud. Elle se place à l'extrémité nord-ouest d'un territoire urbanisé de manière quasi continue jusqu'à Grasse et Cannes. Située sur un relief, elle se présente « en pointe » de ce territoire, enserrée par des espaces naturels au Nord et au Sud. Il y a une continuité urbaine totale entre Le Tignet et Peymeinade à l'Est.

La commune du Tignet recouvre une surface totale de 1 133 hectares, à des altitudes comprises entre 44 m au Sud du territoire et 600 m au Nord du territoire, en limite avec les communes de Spéracèdes, Peymeinade et Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Outre le hameau historique, la commune est composée de plusieurs quartiers.

La commune fait partie depuis janvier 2014 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) dont les statuts ont été modifiés par arrêté préfectoral en 2015.Elle est située en zone montagne au sens de la Directive Territoriale d'Aménagement et en zone Moyen Pays du SCOT'OUEST ;

C'est une commune essentiellement résidentielle : il y a peu d'activités économiques, aucun espace culturel hormis la salle municipale, et la zone commerciale fait office de centre, sans avoir le charme des places méridionales. La partie urbanisée de la ville est composée de maisons individuelles. Le centre de Peymeinade, situé à 2 kms, offre tous les services non présents dans la ville pour les habitants.

Voies routières

Par la route, Le Tignet se situe à : 17 min de voiture de Grasse, 24 min de l'A8, 30 min de Cannes, 1h de Nice et 2h de Marseille.

Le Tignet se situe à l'ouest de Grasse. Elle est desservie par les routes départementales :

- D2565 reliant Grasse à Draguignan au sud de la zone urbaine. Cette double-voie relativement bien aménagée est le support d'importants flux.
- RD13 (entre Saint Cézaire sur Siagne et Spéracèdès) au nord. . Cette double-voie permet de desservir de nombreux quartiers résidentiels de la partie nord de la commune

Les circulations internes au territoire tignetan se font par des routes communales. Ces routes relient les différents quartiers, bien que l'on note tout de même de nombreux chemins en impasse ne permettant pas un maillage fonctionnel du territoire. Elles se composent de chemins qui sont,

pour la plupart, sources de conflits d'usages de par leur faible gabarit, leur sinuosité et / ou leur pente.

Transports en commun

La gare ferroviaire la plus proche est la gare de Grasse et l'aéroport est l'aéroport de Nice-Côte d'Azur. Par ailleurs, le syndicat mixte des transports « Sillages » organise les transports en commun pour les habitants du Tignet et de 25 communes voisines. A noter que le Maire du Tignet est également le Président du syndicat mixte « Sillages ».

Objet de l'enquête : Révision du Plan Local d'Urbanisme

L'enquête publique porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tignet.

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2007, modifié à plusieurs reprises (révision simplifiée et modifications simplifiées), la dernière modification datant du 5 novembre 2018.

La commune du Tignet a lancé la procédure de révision générale de son plan local d'urbanisme par délibération n°2014.061 en date du 29 septembre 2014.

Cette procédure était nécessaire car il était impossible de répondre aux objectifs fixés par les lois applicables ainsi que par les documents de rang supérieur (et notamment le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest) en ne modifiant pas le projet d'Aménagement et de Développement Durables approuvé en en 2007. La modification du Projet d'Aménagement et Développement Durable relève d'une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Un premier dossier présenté a fait l'objet de plusieurs avis défavorables et a été abandonné.

Suite aux élections du 28 juin 2020, une nouvelle municipalité a été élue, souhaitant reprendre la procédure de Plan Local d'Urbanisme.
Après avoir pris pleine connaissance du dossier, par délibération N°2021.007 du 26 février 2021, il a été acté la nécessité de reprendre cette procédure au stade du Projet d'Aménagement et Développement Durable d'autant que le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest a depuis été approuvé par délibération n°2021-06 du 20 mai 2021, avec une obligation pour le Plan Local d'Urbanisme d'être compatible avec ce document.
Dans sa délibération n°2021.051, le Conseil Municipal est venu compléter la première délibération de 2014 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en vue de la reprise de la procédure en amont de l'arrêt.
Une phase de concertation a été organisée du 16 décembre 2021 au 28 novembre 2022, avec deux réunions publiques ;
Par délibération en date du 28 novembre 2022, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Contexte réglementaire

Les documents-cadre en vigueur au Tignet sont :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes, approuvée par décret le 2 décembre 2003 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Alpes Maritimes, dont la dernière modification a été approuvée le 27 janvier 2022 ;
- Le Programme Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, approuvé en décembre 2017, et venant à échéance en avril 2022, prorogé de 2 ans.
- Le Plan de Déplacement urbain, approuvé le 28 juin 2019 ;
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027, approuvé le 21 mars 2022;
- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027.
- Le plan climat énergie territorial (PCET) Ouest 06, adopté en décembre 2013.
- La loi Montagne du 9 janvier 1985, modernisée par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 ;
- La Loi Barnier (2 février 1995) et l'amendement Dupont relatifs à la constructibilité aux abords des axes routiers à forte circulation, ici la RD 2562.

L'enquête publique, enfin, est réalisée conformément au chapitre III du titre II du code de l'environnement (Articles L 123-1 à L 123-18).

Composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- La note introductive ;
- Le porter à connaissance émis par l'Etat ;
- Le dossier de Plan Local d'Urbanisme :
    - 1 - Rapport de présentation ;
    - 2 - Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (Projet d'Aménagement et Développement Durable) ;
    - 3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
    - 4 - Règlement écrit et graphique ;
        - Règlement écrit ;
        - Plan de zonage général, incluant la liste des emplacements réservés ;
        - Plan de zonage partie est
        - Plan de zonage partie ouest
    - 5 : Annexes
        - 5 – 1 : Servitudes d'utilité publique
            - A - Informations relatives à la servitude A5 (réseaux d'eau potable, usées et pluviales)
            - B - Informations relatives à la servitude AC1 (monuments historiques)
            - C - Informations relatives à la servitude AS1 (périmètres de protections eaux)

- D - Informations relatives à la servitude I1 (canalisations gaz et produits chimiques)
- E - Informations relatives à la servitude I3 (canalisations gaz)
- F – Informations relatives à la servitude I4 (canalisations électriques)
- G - Informations relatives à la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêts) : carte et règlement ;
- H - Informations relatives à la servitude PT3 (lignes téléphoniques)
- I - Informations relatives à la servitude T7 (circulation aérienne)
- J - Plan des Servitudes d'utilité publique

▪ 5–2 : Annexes sanitaires
- A : Zonage d'assainissement
- B - Réseaux d'eau potable et d'assainissement

▪ 5–3 : Obligation légale de débroussaillement
▪ 5–4 : Périmètres des secteurs situés au voisinage de la RD 2562 concernés par la prescription d'isolement acoustique
▪ 5-3 : Règlement local de publicité

- 6 - Le bilan de la concertation
- 7 - Les avis des personnes publiques associées et personnes consultées:
  - Avis de l'État (Préfecture - DDTM);
  - Avis de la communauté d'agglomération du pays de Grasse ;
  - Avis du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT'OUEST)
  - Avis de la MRAE
  - Avis de la CCI.
  - Avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes
  - Avis du Conseil départemental des Alpes Maritimes
  - Avis de l'institut nationale de l'origine et de la qualité
  - Avis de la commune de Montauroux
  - Avis de la commune de Saint Cézaire sur Siagne
  - Avis de la commune de Spéracèdes:
  - Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - Avis de GRT Gaz ;
  - Note de réponse à la MRAE
  - L'accusé réception de la Région en date du 16 décembre 2022
- 8 -Les pièces administratives :
  - Délibération du 29/9/14 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme du Tignet ;
  - Délibération du 15/12/21 complétant la délibération précédente, en vue d'une reprise de la procédure en amont de l'arrêt ;
  - Délibération du 26 septembre 2022 actant du débat du Projet d'Aménagement et Développement Durable en conseil municipal ;
  - Délibération du 28 novembre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme
  - Éléments relatifs à la nomination du commissaire enquêteur :
    - Décision du 22 février 2023 de la Présidente du Tribunal Administratif de nommer Mme Alice Kuhne-Barbier commissaire enquêteur.

- Arrêté municipal n° 44/02/2023, du 27 février 2023, portant mise en enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.
- Annonces
- Avis dans les journaux (constat d'affichage du 9 mars 2023)

ORGANISATION DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier du 17 février 2023, le Maire du Tignet a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur. Par décision du 22 février 2023, la présidente du tribunal administratif m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête publique. Le 23 février 2023, j'ai envoyé par mail au Tribunal l'attestation sur l'honneur de ne pas être intéressée à quelque titre que ce soit à cette opération (annexe 1).

Préparation de l'enquête :

Les modalités de l'enquête ont été arrêtées par téléphone et le dossier transmis par internet dans un premier temps. Un entretien téléphonique avec Mr Boy, du cabinet Alp'Cité, a eu lieu le 27 février afin de mieux appréhender le dossier.

Le 14 mars 2023, une réunion préparatoire a eu lieu en Mairie avec Mr le Maire, Mr Claude Serra, et l'Adjointe à l'Urbanisme, Mme Brigitte Lucas, durant laquelle le dossier papier m'a été remis. Une visite des lieux a été effectuée à cette occasion. Le compte-rendu de cette journée figure en annexe 2.

Par mail du 16 mars (annexe 3), j'ai demandé plusieurs informations ou précisions complémentaires, que je n'ai pas toutes reçues.

Modalités de l'enquête

Les dates arrêtées pour l'enquête sont du 21 mars au 21 avril inclus, soit 32 jours.

Le dossier d'enquête en version papier et informatique était consultable en Mairie le lundi et jeudi, de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 ; les mardi, mercredi et vendredi de 8 h 30 à 12 h 00. Il est disponible sur le site internet de la commune : https://www.letignet.fr/urbanisme/le-plu/; Le rapport et le registre des observations étaient à disposition du public durant la durée de l'enquête au Service de l'urbanisme, aux mêmes horaires ;

Les permanences ont eu lieu :

- Le mardi 21 mars de 10 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00.
- Le samedi 1er avril de 10 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00.
- Le vendredi 21 avril de 10 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00.

Les observations pouvaient être envoyées par mail envoyés l'adresse : enquetepubliqueplu@letignet.fr ou par voie postale à mon intention, en Mairie du Tignet.

Le 1er mars, j'ai reçu par courriel l'arrêté d'ouverture d'enquête comportant les dates prévues pour les insertions des annonces dans les journaux ;

Arrêté

Le 27 février 2023, l'arrêté d'ouverture d'enquête était signé par le Maire, Mr Claude Serra, reçu en Préfecture le 28 février 2023. Il figure dans le dossier mis à la consultation du public.

Visa des dossiers et registres

Le 21 mars 2023, à partir de 9 h 30, j'ai paraphé les registres d'enquête ainsi que les dossiers mis à disposition du public.

Les mesures de publicité

L'affichage a été apposé avant le 9 mars, constaté par le Gardien Brigadier David Messiaen. Le constat d'affichage a été joint en annexe du dossier d'enquête.

Les avis ont eu lieu dans deux journaux :

- Nice-Matin, le 3 mars 2023 et le 24 mars
- Les Petites Affiches, le 24 février 2023 et le 17 mars

Ces avis ont été joints au dossier au fur et à mesure de leur parution. Ils figurent dans le dossier d'enquête soumis au public.

Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres :

Le registre des observations a été clos par le Commissaire-enquêteur le 21 avril à 17 h 00, et emmené par lui. La synthèse des observations a été remise en Mairie le 2 mai 2023. La réponse de la commune a été envoyée par mail le 13 mai 2023.

Notification du rapport et conclusions motivées du commissaire enquêteur :

La rédaction du rapport et des conclusions motivées a été finalisée le 16 mai 2023. Ces documents ont été envoyés par voie dématérialisée en Mairie et au Tribunal administratif le 17 mai, et remis en main propre le 18 mai à la Mairie.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Concertation préalable :

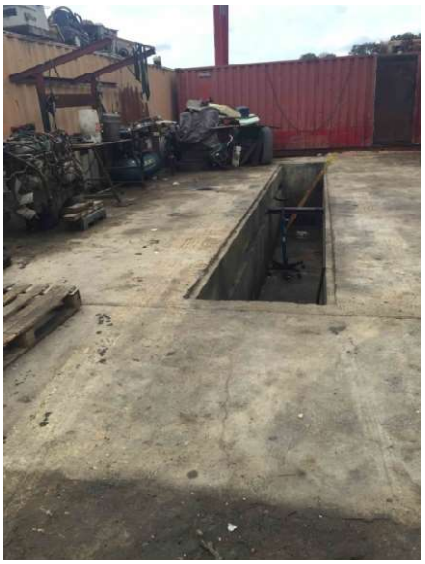
Conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, la Mairie a organisé la concertation avec le public et les services administratifs du 16 décembre 2021 au 28 novembre 2022, telle que décrite dans le bilan joint au dossier soumis à l'enquête. Deux réunions publiques ont été organisées, le 23 juin et le 15 octobre 2022. Le bilan apporte les réponses aux 7 observations émises durant la concertation, et à 2 émises hors concertation.

Visite des lieux :

Une visite a eu lieu le 2 mai 2022, suite à la réunion préparatoire. N'ayant pas eu le temps de prendre connaissance du dossier de façon exhaustive, cette visite a essentiellement permis de prendre connaissance de la localisation et des dessertes des projets. Le compte-rendu figure en annexe 2.

Le 21 avril, je me suis rendue sur le site de l'Apié de Jonsson, suite à diverses observations reçues concernant le devenir de ce site. J'ai pu voir la propriété de Mr Cavalli, loué à son entreprise de construction pour entreposer son matériel, y entretenir ses machines (présence d'une zone de travail dédiée avec fosse), et y façonner les fers à béton en structures pour poutres de béton armé (présence d'un hangar ouvert dédié à cette activité). Selon Mr Cavalli, 3 personnes travaillent à temps complet sur ce site.

J'ai également constaté l'impact que l'ancienne décharge avait eu sur le site, bloquant les eaux en amont, qui ne peuvent s'évacuer que si la buse prévue à cet effet emplit bien son office. A l'opposé, le terrain est plat avec quelques tas de gravats, sans occupation visible à ce moment-là. Il appartient à la Mairie qui y permet une activité de dressage de chiens.



Climat de l'enquête :

L'enquête s'est tenue dans la salle du conseil municipal de la Mairie. Le climat était détendu, mais inquiet sur la constructibilité des terrains.

OBSERVATIONS

Relation comptable et analyse des observations :

27 observations ont été reçues : 12 notées sur registre, et 15 courriers et mails.

Il s'agissait de demandes de précisions, ou de modifications n'entraînant pas la nécessité de produire un nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Les observations portent sur :

1. <u>La demande de constructibilité des terrains :</u>
   Jouxtant une zone constructible :
   - Observation 1 : B 360 – 359- 2454, jouxtant la zone UP

- Observations n° 7 et 8 : B 985, 979 dans un groupe de constructions proche de la Grange Neuve, jouxtant la zone UC : demande d'extension et de nouvelle construction
- Observation 9 : Le nord de la parcelle 3009, en continuité de la zone UP 1
- Observation 15 : A 3873 trame verte, unique parcelle en zone N entre deux zones UP

  Note du commissaire enquêteur : Dans cette zone déjà construite, la trame verte pourrait être reportée plus à l'ouest, ou s'exprimer par un règlement spécifique et adapté.

Incluses dans les zones UP (ne permettant pas de nouvelles constructions) :

- Observation 13 : A 338,339, 347 ; 349, en zone UP1
- Observation 16 et 16 bis : A 1154, en zone UP
- Observation 17 : A 677, en zone UP1
- Observation 18 : B 3009 jouxtant la zone UP1
- Observation 19 : A 1303, part de la parcelle A 1346 et part de la parcelle A 1347
- Observation 22 : A 1250 , 1349, 1351, 1354, 1355, 1268, jouxtant la zone UP, partiellement inclus dans la trame verte ;
- Observation 24 : A 1222, jouxtant la zone UP
- Observation 25 : A 554 et 555, en zone UP

Ou en zone naturelle :

- Observation 12 : B 1726 et 1493.
- Observation 20 : La possibilité d'installer une activité d'élevage d'escargots en zone N (nécessité d'un bâtiment de 80 m²) : seules les activités pastorales ou forestières y sont permises parmi les activités agricoles.

  Note du commissaire enquêteur : le reclassement de ce terrain B 382 en zone agricole pourrait également être envisagé.

2. <u>L'assouplissement des règles de constructibilité de la zone UP</u>:
   - Observation 3 : parcelle A 4059 : possibilité d'entamer **une** restanque pour la construction d'une maison ;
   - Observations 17 et 25 et 16 : possibilité d'édifier une nouvelle construction, les règles de constructibilité étant déjà très contraignantes ;
   - Observation 26 : Règle d'emprise au sol trop contraignante ;

3. <u>Le devenir de la zone Apié de Josson</u> :
   - Observation 5 et 21 : La prise en compte de la nature polluée des sols quartier l'Apié de Josson, et la non-adéquation de celle-ci avec le projet de zone de loisirs ;
   - Observation 23 : l'occupation par une entreprise de la zone située en emplacement réservé pour ce projet
   - Observation 10 de l'Association Spéracédoise pour l'Information des Citoyens et la défense de l'environnement : Nature polluée du sol incompatible avec le projet ;

4. <u>La rédaction du règlement :</u>
   - Observation 19 : En zone A, il est autorisé l'extension des constructions existantes en zone A, mais pas l'extension de celles situées en zone Up et trop proches de la limite pour s'y étendre.

Note du commissaire enquêteur : Il suffirait d'autoriser l'extension des constructions existantes (sans préciser en zone A ou Aha).

- Observation 3 : Demande de précisions quant à l'autorisation de retirer les arbres végétatifs (morts).
- Observation 14 du Réseau de Transport d'Electricité : Préciser le règlement de la zone NP (dispositions générales, utilisation du sol, hauteur et règles de prospect)
- Observation 26 : Demande d'une **meilleure prise en compte de l'habitat existant**, de l'adaptation des constructions à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (dérogation pour ces travaux).

  - En zone Up :
    - 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 Plan Local d'Urbanisme en cours.
    - Les extensions d'annexes autorisées sont cumulatives ou non ?
    - 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.
      Note du commissaire enquêteur : « une piscine de surface inférieure à 40 m² » pourrait être une rédaction plus claire.

5. <u>Les limites de zones sur le plan :</u>
   - Observation 19 : Terrain constitué de parcelle construite en zone UP. La construction est longée par la zone Aha, ce qui en empêche l'extension. Demande de déplacer la limite afin de permettre une extension du garage.
   - Observation 14 du Réseau de Transport d'Electricité : Retrancher les bandes d'espaces boisés classés où sont présents des réseaux d'électricité afin d'en permettre l'entretien ;

6. <u>Sur la plan de zonage :</u>
   - Observation 10 de l'Association Spéracédoise pour l'Information des Citoyens et la défense de l'environnement :
     - Report des distances de préservation des vallons ; (page 7 de l'observation), sans discontinuité en zone urbaine ;
     - Absence de continuité écologique dans l'axe nord/sud des trames vertes et bleues ;
     - Nécessité de noter la Servitude d'Utilité publique relative au captage des Veyans ;
     - Suggestion de faire apparaitre les piscines sur les fonds de cartes ;
   - Observation 11 de l'ASSC:

- Le canal non noté come axe de randonnée et infrastructure d'eau ;
- Absence de mention du périmètre de protection rapproché de la prise d'eau des Veyans sur le plan de zonage

7. <u>La préservation du paysage :</u>
   - Observation n° 4 : L'intégration paysagère des équipements publics dans la zone de protection des coteaux (parcelle A 50) implantation d'un réservoir d'eau, et une meilleure intégration paysagère de ceux-ci ;
   - Observation 27 : Clôtures en plastique disgracieuses
   - Observation 27 : hauteur frontale de 11 mètres autorisée en zone UP (page 73) *Note du commissaire enquêteur : avec une hauteur maximale de 6, 50 m(page 72) à l'égout du toit. Cet habitant n'a pas dû comprendre qu'il s'agit de la hauteur au faîte du toit.*

8. <u>Les économies d'énergie :</u>
   - Observation 27 : assouplissement du règlement concernant les toitures pour insertion de panneaux photovoltaïques
   - Observation 26 : idem ;
   - Observation 10 de l'Association Spéracédoise pour l'Information des Citoyens et la défense de l'environnement : Suggestion d'implanter une zone de production d'énergie sur l'ancien site de la décharge, dans le respect de la loi Climat et Résilience ;

9. <u>La constructibilité de certains terrains situés en zone U :</u>
   - Observation 2 : La préservation des terrains faisant office de bassins de rétention B 2709;

10. <u>La compatibilité du projet de Plan Local d'Urbanisme avec les documents-cadres :</u>

    - *Par rapport au Plan de déplacement urbain* :
      - Observation n° 6 : La situation du parking de co-voiturage prévu dans le rapport de présentation et de Plan de Déplacement Urbain, mais absent des emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme ;

      - Observation 10 de l'Association Spéracédoise pour l'Information des Citoyens et la défense de l'environnement :
        - Page 149 du rapport de présentation précisant les actions concernant la commune du Tignet incomplète :
          - Non-prise en compte du projet de liaison entre l'A8 vers la route de Draguignan ;
          - Absence de la problématique « circulation des poids lourds » dans le Projet d'Aménagement et Développement Durable ;
          - Aucune zone de stationnement poids lourds prévue
    - *Par rapport au Programme Local d'Habitat :*
      - Observation 24 et 25 : analyse commune de Me Sapira :
        Objectifs du Programme Local d'Habitat : production de 30 logements /an dont 4 sociaux ou conventionnés ;

Objectif du Plan Local d'Urbanisme : s'appuyer sur le potentiel de densification, pour une créer 40 à 45 nouveaux logements sur 9 ans (p 432 du rapport de présentation), soit 4 à 5 par an.

- *Par rapport au SCOT Ouest :*
  - Observation 10 de l'Association Spéracédoise pour l'Information des Citoyens et la défense de l'environnement :
    - Page 675 du rapport de présentation : Incohérence entre les choix des élus de la CAPG et le refus de traiter la problématique des poids-lourds au Tignet ;
      L'absence de réflexion concernant la saturation des transports en commun ;
    - Le système de transport à la demande est cité p 377, alors qu'il ne fonctionne plus ;
    - Absence d'itinéraires identifiés pour les modes de déplacement doux ;
    - Qu'au titre de l'orientation 11A3 du Scot, une station d'épuration soit programmée aux Veyans, afin d'en protéger le captage ;

11. <u>Des erreurs ou omissions sont relevées :</u>
    - Observation 10 de l'Association Spéracédoise pour l'Information des Citoyens et la défense de l'environnement :
      - Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et Développement Durable : Libellé du grand cadre paysager ; Pictogramme de l'Apié de Josson inversé ;
      - Page 230 du rapport de présentation : inversion des périmètres de captage des Veyans et de la retenue du Tanneron, ajouter la carte de la 2ème SUP.

12. <u>Prolongation de l'enquête :</u>
    - Observation 26 : Demande de prolongation de l'enquête, pour une meilleure harmonisation des codes dans le document.
      Réponse déjà donnée du commissaire enquêteur : 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.

Synthèse des observations :

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 Plan Local d'Urbanisme 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.

Par ailleurs, il y a eu un malentendu sur la zone de l'Apié de Josson, à lever rapidement ;

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 Plan Local d'Urbanisme, et qu'il est insuffisamment traité (voir observations 6 et 10) dans le Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, j'ai étudié les avis des Personnes Publiques Associées et les réponses apportées par la Ville et le Bureau d'études. La simplification du rapport de présentation, l'ajustement des règlements suite aux avis, l'intégration de la trame noire demandés par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sont envisagés.

Réponses du Maître d'ouvrage :

Par mail du 13 mai et mail complémentaire du 14 mai, le maître d'ouvrage a apporté des réponses à l'ensemble des points et aux personnes publiques associées, sous la forme d'un rapport de 176 pages dont j'ai extrait celles relatives aux réponses au public :

APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Appréciations sur le dossier :

Le dossier, très volumineux, comportait un diagnostic extrêmement complet de la commune, et l'ensemble des pièces prévues par les textes.

La redondance d'informations nuisait toutefois à la compréhension. Des pièces non obligatoires étaient jointes :

- l'intégralité des textes législatifs relatifs à l'enquête publique – alors que seule la mention en est demandée,
- les objectifs du SCOT et la mention « Le Plan Local d'Urbanisme du Tignet devra respecter ces dispositions (ou n'est pas concerné) » à la suite de chacun (pages 40 à 145 du rapport de présentation, alors que ceux-ci sont repris en chapitre 10, « compatibilité du plan local d'urbanisme avec les autres documents » ;
- le bilan de la concertation du projet de Plan Local d'Urbanisme abandonné ;

L'objectif premier d'un Plan Local d'Urbanisme est de mettre à disposition des propriétaires un document leur permettant d'appréhender complètement les règles de construction qui s'appliquent sur leur terrain. Il importe, pour ce faire, que le règlement et le zonage fasse une synthèse de celles-ci.

L'intégralité des contraintes qui s'appliquent sur ce territoire ont été rigoureusement documentées. Des orientations ont été choisies (mise en valeur des trames vertes et bleues).

Mais, dans le dossier mis à l'enquête, **le document opérationnel final n'en fait pas la synthèse**, ce qui le rend compliqué à utiliser pour les instructeurs. En effet, le plan de zonage recense :

- le zonage Plan Local d'Urbanisme,
- la zone de protection paysagère des coteaux ;
- quelques parcelles d'oliviers et restanques à préserver ;
- les immeubles bâtis protégés ;
- l'aléa retrait-gonflement des argiles, sans distinguer les zones d'aléas fort ou moyen ;
- les deux zones de risque très fort de mouvement de terrain (non aedificandi) sans l'indiquer nommément, mais en citant l'article R 151-31 du Code de l'urbanisme [2] ;

---

2 *** Article R151-31**

Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1° Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ;

- les trames vertes et bleues incomplètes (uniquement sur les terrains non bâtis) ;
- de façon très discrète, le secteur affecté par le bruit ;
- la liste des emplacements réservés ;

Pour pouvoir renseigner parfaitement un propriétaire, il faudrait consulter :

Au niveau graphique :

- outre le plan de zonage :

- les trames vertes, bleues page 274 du rapport de présentation ;
- trame noire dans le SCOT ;
- le plan du PPRIF (dans le dossier servitudes) ;
- Six cartes relatives aux servitudes (puisque la carte les regroupant ne mentionne que les servitudes relatives aux canalisations de gaz, au réseau d'électricité et le périmètre des Monuments Historiques, mais omet les autres);
- la carte du risque mouvement de terrains page 237 du rapport de présentation ;
- la carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles page 239 du rapport de présentation ; (elle est incomplète sur le plan de zonage)
- Et deviner où se trouvent les maisons devant respecter des reculs le long des vallons et cours d'eau (page 18 du règlement) ;

Au niveau réglementaire :

- le règlement du Plan Local d'Urbanisme
- le règlement du PPRIF
- le règlement des 8 autres servitudes
- le règlement relatif au bruit dans le rapport de présentation p 175 ;
- lire l'OAP trame verte et bleue, puisque les recommandations ne sont pas reprises dans le règlement ;

- trouver seul les implications du risque fort de radon présent sur la commune (page 245 du rapport de présentation) ; En effet, s'il n'y a pas de règlement relatif à ce risque, il existe toutefois des mesures à prendre au moment de la construction, qui gagneraient à être indiquées [3]

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols

3 **Le radon provient essentiellement du sol**, il est indispensable de s'assurer de l'étanchéité de l'interface sol-bâtiment à l'air. Cette imperméabilité concerne principalement les joints entre le sol et les murs (souvent derrière les cloisons). Il faut également veiller à **obturer les fissures du plancher, du mur et les passages de réseaux** dans les dalles ainsi que le drainage à l'intérieur des gaines. Il est important également de **traiter le soubassement** (vide sanitaire, cave, dallage sur terre plein), en le ventilant (soit mécaniquement, soit naturellement) soit en le mettant en légère dépression par rapport au volume habité par extraction mécanique lorsque cela est possible.

- trouver seul les implications des risques mouvements de terrains ;

- trouver seul les implications de l'aléa retrait-gonflement des argiles ;

Enfin, le règlement souffre d'une **présentation complexe** notée par les personnes publiques associées, et qui devra être améliorée dans la version finale. Par exemple, dans le règlement, les prescriptions archéologiques sont indiquées de manière exhaustive (ce qui aurait pu être fait dans le rapport de présentation), alors que seuls les affouillements et les travaux sur la Villa Pas de Pique sont autorisés sur le territoire communal et concernés par ces textes ;

Impact socio-économique :

Le Plan Local d'Urbanisme présenté fige l'état de la commune de façon importante. Le peu de possibilités de constructions implique que la commune ne se développera pas au niveau économique, mais que sera préservée la qualité de vie actuelle. Ce choix a été pris eu égard aux contraintes de dessertes en voirie et en eau de la commune.

Appréciations sur le plan :

Les problèmes de mise en forme des données citées ci-dessus n'entachent néanmoins pas la qualité du travail effectué sur le fond. Le Plan présenté répond aux exigences diverses de la loi Montagne, du SCOT'OUEST, et autres documents cadre.

Toutefois, l'adéquation entre les volontés exprimées dans le rapport et l'application qui devrait en être faite dans le règlement est parfois insuffisante :

- la trame noire a été omise, et il sera nécessaire de compléter ;
- les contraintes dues à aux trames n'apparaissent pas ou insuffisamment dans le règlement.
- Il est fait état d'un parking de co-voiturage absent des emplacements réservés ou plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme, mais envisagé sur un des nombreux parkings existants sur la commune.
- Il est fait état de cheminements doux, sans analyse et présentation de ceux-ci ;

Enfin, il y a parfois des formulations prêtant à confusion : ainsi, page 19 du règlement, il est fait application de l'article L 421- 4 du Code de l'urbanisme permettant de NE PAS soumettre à déclaration préalable les abattages d'arbres dans les secteurs boisés de la trame verte. **On pourrait en déduire que les coupes d'arbres en zone boisée de la trame verte ne sont pas, de façon générale, soumises à déclaration.**

En fait, il faut chercher la réponse du ministère de la Transition écologique publiée dans le JO Assemblée nationale du 11/05/2021 pour comprendre que : « S'agissant, enfin, du cas où les opérations de coupes et abattages d'arbres échappent au régime de la déclaration préalable, c'est l'article R421-23-2 auquel il convient de se référer. »

Appréciation sur la nécessité de réviser le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme en cours permettait une constructibilité inadaptée aux contraintes de circulation et de raréfaction de l'eau auxquelles nous nous trouvons confrontés. Il était en outre incompatible avec le SCOT'OUEST voté le 20 mai 2021. Ce nouveau document permet la mise en compatibilité de l'aménagement prévu avec l'ensemble des documents-cadre et lois votées récemment, et des nouvelles contraintes de changement climatique. La nécessité de réviser le Plan Local d'Urbanisme est largement justifiée dans le rapport de présentation.

Aspect environnemental

Un soin particulier a été apporté à la préservation des paysages :

- mise en valeur des coteaux paysagers ;
- mise en valeur des restanques et oliviers ;
- inventaire des maisons remarquables ou emblématiques ;

Par ailleurs, les observations du public font état d'un manque d'analyse de l'écoulement des eaux pluviales (plusieurs terrains faisant office de bassin de rétention d'eau ont été signalés, dont l'un situé en zone constructible), et de la nécessité de prendre en compte de la pollution engendrée par l'ancienne décharge secteur l'Apié de Josson a été signalée par la DDTM, la MRaE et un habitant.

Enfin, la lutte contre le réchauffement climatique implique aussi une façon de penser le bâti différente. Celle-ci est prise en compte uniquement par une augmentation de constructibilité pour les bâtiments à énergie positive, et sans recommandations permettant d'aboutir à des bâtiments plus « bio-climatiques ». A ce titre, la dimension pédagogique du Plan Local d'Urbanisme a été omise.

C'est en tenant compte de ces éléments que j'ai abouti aux conclusions motivées ci-annexées.

Fait à Gattières, le 16 mai 2023

Alice Kuhne-Barbier – Commissaire enquêteur

Annexes

Annexe 1 : Déclaration sur l'honneur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE
18 avenue des fleurs
CS 61039
06050 NICE Cedex 1
Téléphone : 04 89 97 86 00
Télécopie :

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

Nice, le 22/02/2023

E23000008 / 06

Madame Alice KUHNE-BARBIER
856 Route des Sauces
06510 GATTIERES

Dossier n° : E23000008 / 06
(à rappeler dans toutes correspondances)

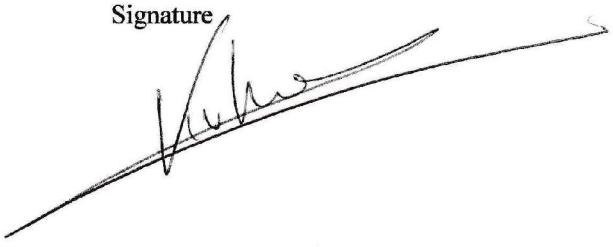
DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Tignet

Je soussignée, Madame Alice KUHNE-BARBIER, chargé de mission auprès d'une collectivité territoriale, demeurant 856 Route des Sauces, GATTIERES (06510), désignée pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A Gattières
Le 23/2/2023

Signature



Annexe 2 : Compte-rendu visite et réunion préparatoire

Enquête publique du Tignet
relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Réunion préparatoire

Tenue en Mairie du Tignet le 14 mars 2023 à 10 h 30

Présents :

Mr Claude Serra, Maire du Tignet,Vice-Président de la CAPG

Mme Brigitte Lucas, adjointe à l'Urbanisme

Mme Alice Kuhne-Barbier, commissaire enquêteur

Ordre du jour :

- Présentation du projet
- Modalités de l'enquête
- Présentation du territoire

1 – Présentation du Projet :
Mr Claude Serra présente l'historique du dossier et la situation de la ville, qui a fortement orienté le projet de Plan Local d'Urbanisme : En effet, les problèmes de circulation, le mitage des collines existantes, le rôle dévolu de zone résidentielle au sein du territoire de la communauté d'agglomération ont rendu indispensables de limiter les nouvelles constructions, tout en préservantle cadre environnemental et la qualité de vie indéniable de la commune. Il apparait que la nouvelle municipalité a besoin rapidement d'un outil opérationnel en ce sens, le Plan Local d'Urbanisme actuel ne répondant plus aux besoins et étant incompatible avec le SCOT'OUEST approuvé le 20/5/2021.

2 – Modalité de l'enquête :
Mme Brigitte Lucas présente à Mme Barbier la salle de tenue des permanences et les locaux. Les dates de l'enquête, horaires et tenue des permanences ont déjà été arrêtées au préalable par téléphone. Il est arrêté que Mme Barbier arrivera plus tôt le premier jour afin de signer le dossier mis à disposition du public. Mme Lucas assure à Mme Barbier que le dossier sera consultable en version papier et numérique en mairie durant toute la durée de l'enquête, conformément à la loi.

3 – Présentation du territoire :
Mme Lucas présente les points-clefs du territoire à Mme Barbier :

- Le secteur de Grange Neuve, parmi les espaces à préserver cités dans le SCOT'OUEST.
- Le secteur de Val Tignet, le long de la route de Draguignan, zone commerciale et artisanale dévolue à devenir un centre de vie et de services pour la commune ;
- Le secteur administratif où se situent la mairie, les écoles, la caserne des pompiers…
- Le secteur résidentiel sur les coteaux, ses magnifiques échappées paysagères, et la villa Le Pas de Pique classée aux Monuments Historiques ;
- L'emplacement de la future « coulée verte », perpendiculaireà la route du Draguignan ;
- La colline du Flaquier, qui structure fortement le paysage de la commune ;

Après quelques échanges sur le dossier, la réunion est close à 12 h 30.

Fait à Gattières, le 16 mars 2023

Alice Barbier, commissaire-enquêteur

Annexe 3 : Demandes de compléments :

Mail du 16 mars (Extraits) :

1 – Demandes des Personnes Publiques Associées auxquelles une réponse avant la fin de l'enquête me semble importante :

- les motifs de changement entre le Plan Local d'Urbanisme en cours et la révision (demande émise par le Préfet des AM - DDTM - page 3 de l'annexe technique)
- l'amélioration de la mobilité sur le territoire (demande émise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et figurant page 13 de l'annexe technique de la DDTM). En effet, si vous avez cité les objectifs du Plan de Déplacements Urbains en cours (p 149 du rapport), et fait un diagnostic de la situation (p 365 à 378 du rapport), les projets futurs de la commune pour répondre aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains et de la loi sont soit insuffisants, soit insuffisamment décrits. La carte du Projet d'Aménagement et Développement Durable fait état de projet de cheminement doux qui ne sont reportés ni dans le rapport de présentation, ni dans le plan de zonage. Cet élément étant le point de blocage essentiel du développement de la commune, quels outils visent à améliorer la situation ?
- la prise en compte du manque d'eau (demande émise par le Préfet des AM - DDTM - page 9 de l'annexe technique) dans le projet de développement ;
- le zonage pluvial (demande émise par le Préfet des AM - DDTM).
- dans le rapport de présentation, j'aurai le plus grand mal à expliquer l'analyse de consommation foncière, dont la complexité est pointée par la DDTM et le SCOT'OUEST.

  Celle-ci est divisée en plusieurs parties, ce qui en rend la compréhension difficile :

  - page 359, vous citez le potentiel de densification de 15 ha et pointé le fait qu'il ne serait pas cohérent avec les documents-cadre : Or, ceux-ci n'imposent en rien de rendre constructibles la totalité des espaces constructibles. Je ne comprends donc pas cette remarque. De même le potentiel du Plan Local d'Urbanisme en vigueur a peu d'importance, puisque c'est un texte obsolète au regard des nouvelles lois. Là encore, si le diagnostic est très complet, on ne voit pas comment celui-ci mène à l'élaboration du document présenté.
  - les scénari ont pour objectifs de proposer plusieurs possibilités d'aménagement du territoire, le plus souvent, volontaire (beaucoup de constructions), fil de l'eau (même évolution que dans les années précédentes) ou restrictive (ce qui semble être le choix du Tignet, vu les problèmes de circulation et d'approvisionnement en eau). Les possibilités évoquées, de conserver le Plan Local d'Urbanisme, de passer au RNU, ou de réviser le Plan Local d'Urbanisme (ce qui est en cours) n'apportent rien et ne permettent pas de comprendre ce que la commune souhaite mettre en œuvre, donc, tout le reste du document… Finalement combien de constructions vont être permises, comment et où ? Il faut arriver à la page 428 pour le savoir.

- Cela apparait clairement, page 424, dans l'inadéquation entre les objectifs et la traduction de leur mise en place dans les documents opposables, à moins qu'un élément ne m'ait échappé ;
- Enfin, en page 528 ou vous évoquez le potentiel mobilisable, puis faites un tableau de la consommation d'espace prévue dans le Plan Local d'Urbanisme, totalisant 1 ha 02, lequel passe à 4.63 ha de consommation d'espace naturel en page 534. C'est incompréhensible.

Je vous remercie de synthétiser l'ensemble de ces données en un tableau afin de les rendre intelligibles.

2 - Quelques questions:

- Pour quelle raison la zone des équipements publics a-t-elle été scindée en zone Uep et Nep et A ?

  « Extrait du SCOT :

  - « Les sites non bâtis de plus de 2500 m² en enveloppe urbaine sont des sites d'Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement. Ils font l'objet de schémas simplifiés dans les rapports de présentation afin de garantir leur cohérence d'aménagement.
  - • les sites non bâtis de plus de 5000 m² en enveloppe urbaine sont des sites d'Urbanisation Nouvelle d'Accompagnement. Ils peuvent faire l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour garantir leur cohérence d'aménagement au regard de tous les objectifs et orientations du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest »

- De quelle surface totale sont les 3 zones contigües A, Uep et Nep sous le lotissement de l'Istre ? N'y a-t-il pas lieu de faire une UNA au sens du SCOT ?

3 - Le plan de zonage,

Il me semble important que les éléments suivants soient intégrés dans le plan de zonage, pièce opérationnelle essentiel lors de l'instruction des permis. Sinon, les instructeurs risquent de ne pas les prendre en compte.

- la trame verte et bleue, afin que les éléments du règlement spécifique à l'OAP puisse être pris en compte lors de l'instruction des permis ;
- la trame noire dans l'analyse et les cartes; (demande émise par le Préfet des AM - DDTM - page 14 de l'annexe technique, et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale). L'OAP liste des mesures à mettre en œuvre pour respecter ces trames dont on ne retrouve pas trace dans le règlement (voir ci-dessous l'analyse du règlement).
- le PPRIF et le PAC relatif au risque Mvt de Terrain ;
- le périmètre de protection des monuments historiques, si la commune n'a pas délibéré d'un périmètre de protection particulière, sur le plan de zonage, car cet élément est indispensable à l'instruction des permis et la carte du Projet d'Aménagement et Développement Durable n'est pas suffisamment précise pour ce faire.

- les servitudes influant sur la constructibilité, telles le long des canalisations de gaz ou les zones de protection des sources. A ce sujet, où se situe le captage du Tanneron ?
- Vous imposez des reculs particuliers le longs des départementales, canaux… dans les dispositions générales, qui auraient gagnées à être rappelées dans le règlement des secteurs où elles s'imposent, ou indiquées sur le plan de zonage.

4 - Le règlement :

- Est-il nécessaire de préciser que toute construction est interdite si elle ne respecte pas les règles applicables ? (Zone Uep – zone A)
- Des reculs particuliers le longs des départementales, canaux…sont imposés dans les dispositions générales, qui auraient gagnés à être rappelés dans le règlement des secteurs où ils s'imposent, ou indiqués sur le plan de zonage. Sinon, l'instruction des permis risque de ne pas les prendre en compte.
- Enfin, pour information, la loi 2023-54 du 2 février 2023 (très récente) prévoit des clôtures de hauteur limitée à 1 m 20, et posées à 30 cm du sol (sans doute afin de permettre la circulation de la petite faune). Cette nouvelle règle pourrait être intégrée au règlement du Plan Local d'Urbanisme et/ou intégrée dans les zones d'application des trames vertes, bleues et noires, et les zones naturelles et agricoles. Cela supposerait de préciser leur position sur le plan de zonage. Car si l'OAP prévoit la libre circulation de la faune le long des trames, le règlement n'en fait pas mention.
- L'application des règlements des POS, qui précisait les activités autorisées dans les zones, a mis en évidence la difficulté de cette mise en œuvre (activités ou constructions omises alors qu'elles étaient tout à fait compatibles avec la destination de la zone). En conséquence, le législateur a demandé que soient plutôt précisées les activités et constructions interdites. Le règlement contourne cette loi en interdisant tout ce qui n'est pas décrit dans l'article 6 des dispositions générales ou soumis aux conditions particulières. Il retombe ainsi sur les travers des POS. Par exemple, où pourrait-on implanter une activité de fabrication de vêtements artisanale, alors que l'article 6 des dispositions générales ne prévoit que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie ?

Zone UC.

- UC2 : Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les projets type lotissement soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme. Alors, quelles sont les règles applicables aux lotissements ?
- Hauteur : Ne pourrait-on avoir une règle plus simple ? Y a-t-il un inconvénient à ce que la totalité de la construction soit à 6 m 50 (ce qui n'est déjà pas haut, et compliqué à intégrer sur des restanques) ?
- Les murs-bahuts sont autorisés en clôture des zones UC, or ceux-ci sont incompatibles avec la trame verte qui se situe en zone urbaine.

Zone UD

- En quoi consiste « le survol des marges de reculs par rapport à l'alignement ? (UD4) ?

- Dans cette zone spécifiquement, les annexes ont une hauteur maximum de 3.50 m au faîtage (soit 1 m 80 à l'égout). Est-ce compatible avec la destination de la zone ?

Zone Uep

- Comment peut-on construire sans créer de surface de plancher (règlement de la zone Uep ?)
- Si les constructions ne sont pas prévues, pourquoi préciser « la construction devra… (UEp 6). Est-il question des aménagements, terrassements, ou autres ?
- Zone A :
- Est-il nécessaire, dans le paragraphe autorisant la sous-destination exploitation agricole, de préciser, à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ?
- Extrait du SCOT : « Dans les espaces agricoles sous pression environnementale, devront être pris en considération la préservation ou la reconstitution des entités participant à la fonctionnalité du secteur (haies,bosquets, gîtes, vallons, cours d'eau, etc…), sans favoriser l'implantation d'éléments fragmentants (opposition physique, clôtures, etc…). »
- Dans ce cas, n'y a-t-il pas lieu de ne permettre les clôtures pérennes et toute hauteur que pour l'enclos des animaux, et d'utiliser la loi qui vient d'être publiée pour les autres ?

Concernant les mobilités :

Le Pays de Grasse a un Plan de Déplacement Urbain, et le cabinet d'études a étudié votre Plan Local d'Urbanisme au regard de celui-ci (page 148-150 du rapport de présentation). Le diagnostic de la situation a également été réalisé (page 365 à 379 du rapport). La carte du Projet d'Aménagement et Développement Durable montre un projet de cheminement doux.

L'Article L101-2 du code de l'urbanisme précise :
" Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à
atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des
centres urbains et ruraux ;(...)
e) Les besoins en matière de mobilité ; (...)
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes (...), en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des
communications électroniques, d**e diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;"**

Quelques objectifs sont cités page 377 du rapport, mais sont pas suffisants pour atteindre les objectifs du Plan de Déplacements Urbains ou fixés par la loi. Il serait donc nécessaire de compléter le rapport de présentation par vos projets en cours à ce sujet, demande

également émise par la DDTM et la Mission Régionale d'Autorité Environnementale; La mise en valeur de la carte du Projet d'Aménagement et Développement Durable sur les cheminements doux, si elle est exacte, serait un plus.

Annexe 4 : Projet sur l'Apié de Josson

COMMUNE DU TIGNET :ZONE DE L'APIE DE JOSSON

PROJET D'AMENAGEMENT D'UNE AIRE D'EQUIPEMENTS LEGERS DE SPORTS ET DE LOISIRS DE PLEIN AIR

1. Le Projet initial : implantation d'une zone artisanale

Le secteur dit de l'Apié de Josson était dédié, dans le précédent projet de Plan Local d'Urbanisme, à l'implantation d'une zone artisanale à destination essentiellement des artisans du bâtiment. Ce projet avait reçu un avis favorable de la CDNPS lors de sa séance du 18 septembre 2018.

Il est rappelé que ce site est constitué d'une friche, ancienne décharge ayant accueilli des déchets inertes, actuellement constituée de dépôts de remblais divers, ainsi que d'une zone appartenant à une entreprise de travaux publics qui y stocke, dans de mauvaises conditions, du matériel de terrassement, des matériaux divers, une grue, des poids lourds et des engins de travaux pour la plupart hors d'usage.

L'autre partie du terrain est occupée par une végétation basse de type pelouse sèche, de tas depierres, de sable, de matériaux et déchets de travaux divers, ainsi qu'une large plateforme gravillonnée.

De ce fait, son potentiel de valorisation des terrains, notamment de remise à l'état naturel ou d'utilisation à des fins agricoles, est quasiment nul car très largement anthropisé.

Présentation du site actuel.

Ses accès actuels

Projection du projet initial de zone artisanale.

2. Le nouveau projet : aménagement d'une aire de plein air

Dès son élection, La nouvelle municipalité, soucieuse d'achever la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme en tenant compte des critiques émises par l'État portant notamment sur la trop grande consommation des espaces naturels prévue dans lePlan Local d'Urbanisme précédent, a décidé d'annule rcette opération.

En effet, le secteur considéré ne paraît pas adapté à un tel développement : l'implantation d'une zone artisanale y nécessiterait :

- La réalisation de larges voiries d'accès adaptées aux véhicules utilitaires et de transport,
- De plusieurs plateformes artificialisées provoquant l'imperméabilisation d'une très importante superficie,

- Des aménagements préalables très lourds, liés en particulier à la nature du sol, et par conséquent susceptibles d'engendrer de nombreux désordres.

À cet égard, Il importe de noter que dans la perspective de la réalisation de son nouveau projet moins dévastateur et plus adapté par sa modestie à la qualité environnementale et paysagère du site, la municipalité escompte le départ éventuel de l'entreprise actuellement en place, ce qui permettrait le démantèlement total de son aire de stockage et le rachat du foncier une fois libéré.

Ce déménagement, outre la requalification paysagère qu'il permettrait d'engager, aurait pour effet positif, dans le droit fil des orientations définies par la loi Climat et Résilience, de regagner en perméabilité une importante superficie de sols actuellement totalement artificialisés.

Le contenu du nouveau projet :

Il est prévu de réaliser une opération beaucoup plus modeste qui offrirai tenfin l'opportunité de requalifier et de valoriser ce site, et d'en permettre l'ouverture à un public essentiellement familial au travers d'une zone de promenade et de détente couplée à une aire de pratique de sports et de loisirs de plein airc omportant des aménagements légers, limités en nombre, démontables et ne nécessitant aucune fondation et respectant la zéro artificialisation.

Il est ainsi envisagé :

- Une aire de promenade,
- Des espaces de découverte pédagogique de la biodiversité,
- Le maintien de l'espace actuel dédié au dressage de chiens,
- Un boulodrome familial de plein air,
- Une ou deux aires de pratique de paddle en plein air,

En conclusion, la volonté de la municipalité est de réaliser un aménagement qui se révèlera nettement moins agressif pour l'environnement paysager et qui permettra d'escompterun gain réel en matière de retour à la perméabilisation des sols.

En outre, ce projet sera plus à même de s'établir en compatibilité avec les prescriptions du PPRIF : l'aménagement envisagé et l'entretien régulier sous responsabilité communale du secteur présentera en effet un intérêt non négligeable en matière de prévention du risque incendie, notamment en termes de propagation du feu entre les zones boisées et le quartier urbanisé du Flaquier.

Ce nouveau projet sera ainsi, par sa conception et sa nature, nettement moins impactant que celui qui avait été exposé à la CDNPS dans sa séance du 18 septembre 2018.

3. Implantation au regard du Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest

Le document définitif duSchéma de Cohérence Territoriale 'Ouest, désormais opposable, a procédé au retrait de toute inscription d'une zone d'activités dans ce secteur.

Plus précisément, Le SCOT 'Ouest(*P180 du DOO*) a détaillé les prescriptions applicables pour la frange sud : ***« Le grand cadre paysager doit être préservé. Sous réserve d'un traitement respectueux de la valeur paysagère de ces sites, ne sont admis que les travaux de construction, d'aménagement et les 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… ».***

Il est en outre précisé que :*« Peuvent y être admis : les aménagements liés à la gestion pastorale ou forestière ou à leur mise en valeur pour le tourisme et les loisirs, ainsi que les infrastructures et équipements d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces… ».*

C'est dans ce cadre que le projet a été retenu dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme en cours de finalisation.

4. Études préalables à l'établissement du projet

Dès que le nouveau Plan Local d'Urbanisme sera applicable, La commune a prévu de faire réaliser :

- Un projet d'aménagement de la zone,
- Assortie d'une projection spatiale et parcellaire,
- Un recensement de la biodiversité (qui sera réalisé dans le cadre d'un atlas communal de la biodiversité pour la réalisation duquel la commune a dernièrement présenté sa candidature auprès de l'Office Français de la Biodiversité / OFB),
- Une étude des sols, couplée à une étude de prévention sanitaire selon les prescriptions de l'ARS.