

# 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) concerné(e(s)	Classement	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
1 (MARTIN)	B360 / B359/ B2454	N	<p>Demande environ 1500 m<sup>2</sup> constructibles pour une maison.</p> <p>Précise que les réseaux sont présents.</p> <p>Précise que le terrain a été constructible dans le passé.</p>	<p>Le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable prévoit de <b>maitriser fortement l'urbanisation sur le territoire au regard de nombreux enjeux</b> liés notamment aux capacités de la commune à accueillir de nouvelles populations du fait de la saturation de la RD2562(reconnue par le Schéma de Cohérence Territoriale ), mais aussi des obligations légales de <b>très forte modération de la consommation d'espaces</b> au sens du Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest, puis à plus long terme du besoin de prendre en compte les obligations de <b>la loi climat et résilience</b>.</p> <p><b>Ces enjeux se recoupent avec des enjeux paysagers, de protection écologique, de protection patrimoniale, de préservation de la ressource en eau etc.</b></p> <p>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</p>

				<p>partis).</p> <p>Dans ces conditions, il serait contradictoire 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 Schéma de Cohérence Territoriale puisque les extensions (UNC au sens du Schéma de Cohérence Territoriale ) ne peuvent être prévues que si le potentiel de densification (UPRU, UNA notamment) est insuffisant.</p> <p><b>Or, ces terrains sont en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le diagnostic.</b></p> <p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale prévoit en outre la protection prioritaire des réservoirs de biodiversité, ce qui est le cas sur ces parcelles.</b></p> <p>Leur classement en zone constructible serait tout à fait injustifiable d'autant plus que la zone présente des difficultés d'accès, une situation en interface avec une zone rouge du PPRIf...</p> <p><b>Aucune modification n'est donc possible.</b></p>
<p><b>7 et 8 (MARTELL O Marc)</b></p>	<p>B985 / B979</p>	<p>N</p>	<p>Demande à rester en zone UC.</p> <p>Explique qu'il a peu d'emprise au sol sur un grand terrain.</p> <p>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</i></p>	<p>Concernant la demande 7, le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable 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 Schéma de Cohérence Territoriale ), mais aussi des obligations légales de très forte modération de la consommation d'espaces au sens du Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest, puis à plus long terme du besoin de prendre en compte les obligations de la loi climat et résilience.</p> <p>Ces enjeux se recoupent avec des enjeux paysagers, de protection écologique, de protection patrimoniale, de préservation de la ressource en eau etc.</p> <p>Ainsi, le diagnostic territorial a défini une enveloppe urbaine, et des capacités de</p>

			<p><i>constructibilité du terrain).</i></p>	<p>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).</p> <p>En outre, cette zone ne jouxte pas 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.</p> <p>Elle fait partie d'un secteur présentant de nombreuses constructions assez morcelées par les routes, les boisements, des espaces agricoles ...</p> <p>L'ensemble de ce secteur n'e saurait être 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). <b>Il a donc été exclu de l'enveloppe urbaine.</b></p> <p>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 Schéma de Cohérence Territoriale puisque les extensions (UNC au sens du Schéma de Cohérence Territoriale ) ne peuvent être prévues que si le potentiel de densification (UPRU, UNA notamment) est insuffisant.</p> <p>Cette zone ne respecterait pas non plus la loi montagne selon l'interprétation qui en est faite.</p> <p>Enfin, la très grande majorité des constructions présentes sur ce terrain n'ont jamais obtenu d'autorisation d'urbanisme.</p> <p><b>Aucune modification n'est donc possible en vue d'un reclassement de cette</b></p>
--	--	--	---	---

				<p><b>parcelle ou du secteur en zone Uc ou toute autre zone constructible.</b></p> <p><b>Concernant la demande 8, une extension d'une construction est encadrée par la jurisprudence</b> 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.</p> <p>Par ailleurs et suite aux avis des Personnes Publiques Associées, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, 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 m<sup>2</sup> de SdP maximum y compris l'existant – voir réponse faite notamment à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).</p> <p><b>Aucune modification n'est donc envisagée qui irait dans le sens de la demande.</b></p>
<p><b>9</b> <b>(MACHERE</b> <b>Z Philippe)</b></p>	<p>Ancienne parcelle B1727 aujourd'hui B3009</p>	<p>N (Up1 pour une petite partie de la parcelle d'origine)</p>	<p>Souhaite implanter une construction au nord de la parcelle B3009 issue de la division parcellaire</p>	<p>Le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable 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 Schéma de Cohérence Territoriale), mais aussi des obligations légales de très forte modération de la consommation d'espaces au sens du Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest, puis à plus long terme du besoin de prendre en compte les obligations de la loi climat et résilience.</p> <p>Ces enjeux se recoupent avec des enjeux paysagers, de protection écologique, de protection patrimoniale, de préservation de la ressource en eau etc.</p> <p>Ainsi, le diagnostic territorial a défini une enveloppe urbaine, et des capacités de densification, pour lesquelles il a été démontré qu'elles étaient largement</p>

				<p>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).</p> <p>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 Schéma de Cohérence Territoriale puisque les extensions (UNC au sens du Schéma de Cohérence Territoriale) ne peuvent être prévues que si le potentiel de densification (UPRU, UNA notamment) est insuffisant.</p> <p>Or, dans le cas d'espèce, la parcelle d'origine a été découpée en 3 parcelles B3007, <b>B3008 et B3009, dont les 2 dernières sont en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le diagnostic.</b></p> <p><b>En outre, Le Schéma de Cohérence Territoriale prévoit la protection prioritaire des réservoirs de biodiversité, ce qui est le cas sur ces parcelles.</b></p> <p>Leur classement en zone constructible serait injustifiable d'autant plus que la zone présente des difficultés d'accès, une situation en interface avec une zone rouge du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêts.</p> <p><b>Aucune modification n'est donc possible sur ce point.</b></p>
<p><b>15</b> <b>(GELMETTI</b> <b>Adrien)</b></p>	<p>A 3873 / A 3875</p>	<p>N</p>	<p>Explique que sa parcelle ne correspond pas à un corridor écologique identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale et ne comprend donc pas son classement en zone N au regard du</p>	<p>Le Schéma de Cohérence Territoriale n'identifie pas ce secteur comme un corridor écologique car l'analyse du Schéma de Cohérence Territoriale n'a pas pris en compte les dernières constructions et que <b>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)</b>. 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</p>

		<p>contexte bâti</p> <p>+ 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> »</p>	<p>consommés et réduits. Les <b>parcelles en question sont le dernier point de passage non bâti sur ce secteur avec une trentaine de mètres de large encore préservés.</b></p> <p>D'un enjeu lié à un espace de type réservoir de biodiversité (que le Schéma de Cohérence Territoriale prévoit également de préserver), la zone a donc été considérée comme présentant un enjeu de continuité écologique (corridor).</p> <p>Ce dernier point de passage ne pourrait être reporté vers l'ouest (entièrement bâti), ou le règlement être adapté pour préserver un espace aussi étroit.</p> <p><b>Aucune modification ne paraît donc possible.</b></p>
--	--	---	--

## 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 Schéma de Cohérence Territoriale de proposer 1 seul tènement supplémentaire de plus de 2500 m<sup>2</sup> constructible du fait des coups partis d'urbanisation).

N° de l'observation	N° de la(les) parcelle(s) concerné(e(s))	Classement	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
<b>13 (MAROGN A Marius)</b>	A338/ A339 / A347 / A348 /	Up1	<p>Précise que sa résidence principale est sur ce terrain</p> <p>Explique que le nouveau zonage ne</p>	<p>Le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable 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</p>

	A349	<p>lui permet pas de construire malgré l'importante superficie</p> <p>Explique que c'est un des rares terrains à bâtir dans cette zone d'urbanisation très contenue</p> <p>Explique être située directement sur la RD2562 et avoir tous les réseaux</p> <p>Garder ce terrain constructible permettrait à sa famille de construire une autre maison</p>	<p>consommation d'espaces en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale '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 Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest).</p> <p>Ces enjeux environnementaux sont largement repris par le Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>On citera notamment pour les principaux enjeux identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des enjeux liés au caractère paysager du territoire ;</li><li>- Des enjeux liés aux restanques et oliviers (aspect paysager, patrimonial et de gestion des eaux pluviales) ;</li><li>- Des enjeux écologiques avec des espaces de « nature » assez importants et qui participent fortement de la trame verte et bleue du territoire ;</li><li>- Des enjeux liés aux risques avec des aléas forts de retrait-gonflement des argiles ;</li><li>- 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 ;</li></ul>
--	------	--	--

				<p>- Assainissement non-collectif.</p> <p>(Voir notamment page 493 du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme arrêté, plus généralement les justifications du Projet d'Aménagement et Développement Durable sur ces points).</p> <p><b>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.</b></p> <p>Situé en limite de la zone Up1, et malgré son positionnement le long de la RD2562, il présente notamment <b>un système de restanques particulièrement qualitatif sur cette entrée de ville</b>. Le choix de classer ce terrain en zone Up1 est ainsi totalement cohérent avec le projet de territoire.</p> <p><b>Aucune modification ne paraît donc possible.</b></p>
<p><b>16 et 16 bis (Gérard POGGI)</b></p>	A1154	Up	<p>Explique que le terrain est raccordé aux réseaux</p> <p>Explique que le terrain était constructible dans le Plan Local d'Urbanisme actuel</p> <p>Explique avoir eu des échanges avec la commune en 2022 avec des « droits à bâtir » donnés sans prescription (échange de mails)</p> <p>Explique pouvoir construire 2 maisons en respectant le cadre naturel et que le Plan Local d'Urbanisme pourrait même</p>	<p>Le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable 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.</p> <p><b>Cet objectif rejoint très clairement une orientation du Schéma de Cohérence Territoriale visant à protéger ces mêmes coteaux considérés comme « espaces paysagers sensibles », qui elle-même rejoint la DTA des Alpes-Maritimes.</b></p> <p>Le projet de Plan Local d'Urbanisme 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).</p> <p><b>Le terrain, objet de la demande, est situé en plein cœur de cette protection qui n'a pas vocation à être remise en cause.</b></p>



			<p>imposer le positionnement</p> <p>Explique que le terrain est entouré de constructions</p> <p>Explique perdre tout son patrimoine</p>	<p>Par ailleurs, le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable est aussi très clair sur les objectifs de <b>protection des continuités écologiques</b>, avec un lien là aussi étroit avec le Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest.</p> <p><b>Or, ce terrain est situé sur un corridor écologique en milieu urbain identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale , confirmé par le diagnostic territorial.</b> 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.</p> <p><b>Aucune modification ne paraît donc possible.</b></p>
<b>17 (Mme BOUTTEAU )</b>	A677	Up1	<p>Aucune caractéristique spécifique (environnementale ou technique) ne justifie le changement de zonage.</p> <p>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.</p> <p>La cartographie du secteur écarte tout aléa fort RGA et zone de Plan de Prévention des Risques Incendie</p>	<p>Le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable 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 Schéma de Cohérence Territoriale '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 Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest).</p> <p>Ces enjeux environnementaux sont largement repris par le Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest.</p> <p>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).</p> <p>Cela concerne notamment tous les secteurs au nord de la RD2562 qui <u>globalement</u></p>

		<p>de Forêts (zone rouge).</p> <p>Le terrain est desservi en eau potable, électricité et téléphone à partir des réseaux existants.</p> <p>La parcelle dispose d'un accès direct sur la voie publique.</p> <p>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 Projet d'Aménagement et Développement Durable et du Schéma de Cohérence Territoriale .</p>	<p>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).</p> <p>On citera notamment pour les principaux enjeux identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des enjeux liés au caractère paysager du territoire ;</li><li>- Des enjeux liés aux restanques et oliviers (aspect paysager, patrimonial et de gestion des eaux pluviales) ;</li><li>- Des enjeux écologiques avec des espaces de « nature » assez importants et qui participent fortement de la trame verte et bleue du territoire ;</li><li>- Des enjeux liés aux risques avec des aléas forts de retrait-gonflement des argiles ;</li><li>- 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 ;</li><li>- Assainissement non-collectif.</li></ul> <p>(Voir notamment page 493 du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme arrêté, plus généralement les justifications du Projet d'Aménagement et Développement Durable sur ces points).</p> <p><b>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.</b></p> <p>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 <a href="http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do">http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do</a>).</p> <p>La voirie est également très étroite sur ce secteur, et le terrain de près de 2000 m<sup>2</sup></p>
--	--	--	--

				est boisé et parcouru de restanques.  <b>Aucune modification ne paraît donc possible.</b>
<b>18 (Louis RENO)</b>	A1706	Up1	<p>Terrain entouré de parcelles déjà construites.</p> <p>L'eau, électricité et le tout à l'égout se trouve en limite de propriété.</p> <p>Terrain ne faisant pas partie de la zone « sauvage de la commune » étant à proximité directe de la RN et des commerces.</p>	<p>Le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable 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 Schéma de Cohérence Territoriale '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 Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest).</p> <p>Ces enjeux environnementaux sont largement repris par le Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>On citera notamment pour les principaux enjeux identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des enjeux liés au caractère paysager du territoire ;</li> <li>- Des enjeux liés aux restanques et oliviers (aspect paysager, patrimonial et de gestion des eaux pluviales) ;</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des enjeux écologiques avec des espaces de « nature » assez importants et qui participent fortement de la trame verte et bleue du territoire ;</li> <li>- Des enjeux liés aux risques avec des aléas forts de retrait-gonflement des argiles ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- Assainissement non-collectif.</li> </ul> <p>(Voir notamment page 493 du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme arrêté, plus généralement les justifications du Projet d'Aménagement et Développement Durable sur ces points).</p> <p><b>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.</b></p> <p>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 <a href="http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do">http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do</a>).</p> <p>La voirie est également très étroite sur ce secteur, et le terrain de près de 2200 m<sup>2</sup> est largement arboré et parcouru de restanques.</p> <p><b>Aucune modification ne parait donc possible.</b></p>
<b>19 (M et Mme GOUJON)</b>	A1303 / A1346 (partie haute) / A1347 (partie	Up / Aha	<p>Demande de déplacer la limite entre les zones Up et Aha afin d'intégrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La parcelle A1303</li> <li>- Le haut de la parcelle A1346 en suivant la restanque</li> </ul>	<p>Concernant le déplacement du trait entre la zone Up et la zone Aha, la municipalité ne s'oppose pas à « 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.</p> <p>Pour les autres demandes :</p>

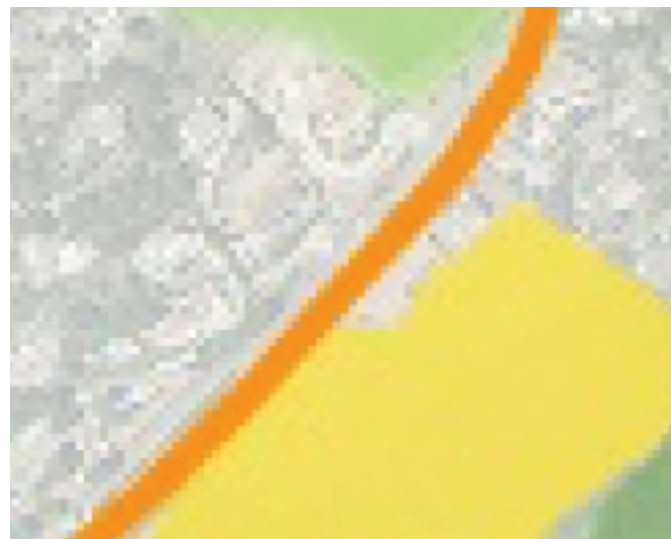
	haute)		<p>- Le haut de la parcelle A1347 en suivant la restanque</p> <p>Afin de bénéficier des possibilités d'extension et de construction d'annexes.</p> <p>Ces parcelles sont situées dans la « tache urbaine » du Schéma de Cohérence Territoriale .</p> <p>Demande également la modification du règlement de la zone Up pour pouvoir construire une maison.</p>	<p><u>Premièrement</u>, la demande omet <b>le classement de ce secteur en zone de protection paysagère du coteau</b>, ce qui s'imposerait à tous les changements proposés, posant ainsi toujours la même contrainte en matière de développement de l'urbanisation. <b>Comme cela a été expliqué précédemment, la remise en cause de cette protection n'est pas envisagée.</b></p> <p><u>Deuxièmement</u>, le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable 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 Schéma de Cohérence Territoriale '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 Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest).</p> <p>Ces enjeux environnementaux sont largement repris par le Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>On citera notamment pour les principaux enjeux identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Des enjeux liés au caractère paysager du territoire ;</li></ul>
--	--------	--	--	--

				<ul style="list-style-type: none"><li>- Des enjeux liés aux restanques et oliviers (aspect paysager, patrimonial et de gestion des eaux pluviales) ;</li><li>- Des enjeux écologiques avec des espaces de « nature » assez importants et qui participent fortement de la trame verte et bleue du territoire ;</li><li>- Des enjeux liés aux risques avec des aléas forts de retrait-gonflement des argiles ;</li><li>- 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 ;</li><li>- Assainissement non-collectif.</li></ul> <p>(Voir notamment page 493 du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme arrêté, plus généralement les justifications du Projet d'Aménagement et Développement Durable sur ces points).</p> <p><b>Le terrain objet de la demande correspond à ces enjeux stratégiques cumulés de la commune.</b></p> <p>Il est en sus notamment situé dans une zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles (voir carte du diagnostic ou site <a href="http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do">http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do</a>), et présente plusieurs enjeux paysagers notamment repérés au Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest (entrée de ville, perspectives visuelles, coteau paysager).</p> <p><b>Aucune modification qui viserait à sortir ces terrains de la zone Up ne paraît donc possible.</b></p> <p><u>Troisièmement</u>, concernant la parcelle A1303 en zone Aha du Plan Local d'Urbanisme arrêté, il est précisé que le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable prévoit de maîtriser fortement l'urbanisation sur le territoire au regard de nombreux enjeux liés</p>
--	--	--	--	---

				<p>notamment aux capacités de la commune à accueillir de nouvelles populations du fait de la saturation de la RD2562(reconnue par le Schéma de Cohérence Territoriale ), mais aussi des obligations légales de très forte modération de la consommation d’espaces au sens du Schéma de Cohérence Territoriale ‘Ouest, puis à plus long terme du besoin de prendre en compte les obligations de la loi climat et résilience.</p> <p>Ces enjeux se recoupent avec des enjeux paysagers, de protection écologique, de protection patrimoniale, de préservation de la ressource en eau etc.</p> <p>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).</p> <p>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 Schéma de Cohérence Territoriale puisque les extensions (UNC au sens du Schéma de Cohérence Territoriale ) ne peuvent être prévues que si le potentiel de densification (UPRU, UNA notamment) est insuffisant.</p> <p><b>Or, cette parcelle est située en dehors de l’enveloppe urbaine définie par le diagnostic (le Schéma de Cohérence Territoriale 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).</b></p>
--	--	--	--	---



Extrait de la carte PAYSAGE du DOO du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest



Extrait de la carte TVB du DOO du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest



				<p><b>Le Schéma de Cohérence Territoriale prévoit aussi la protection prioritaire des zones agricoles, ce qui est le cas de cette parcelle (voir carte ci-dessus).</b></p> <p>Le classement de cette parcelle en zone constructible serait de fait injustifiable.</p> <p><b>Aucune modification qui viserait au classement de la parcelle A1303 en zone constructible ne paraît donc possible.</b></p>
<b>22 (Alain RAMY)</b>	A1250 / A1349 / A1351 / A1354 / A1355 / A1268	N	<p>Demande la constructibilité du terrain (ou uniquement des parcelles 1354 / 1355) au regard de plusieurs éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Le terrain s'insère dans une zone résidentielle.</li> <li>- Il est desservi par les réseaux.</li> <li>- Le classement est incohérent avec le Projet d'Aménagement et Développement Durable : « il convient de contenir le développement urbain à l'intérieur des enveloppes déjà urbanisées [...] ». La parcelle</li> </ul>	<p>Lors du bilan de la concertation, la commune avait apporté une réponse qu'elle maintient.</p> <p><b>Il est par ailleurs précisé que la doléance cite un Projet d'Aménagement et Développement Durable qui n'est pas celui présenté lors de l'enquête, mais des versions précédemment débattues.</b> Il n'y a donc aucune priorisation des terrains de plus de 2500 m<sup>2</sup> dans ce projet de territoire, notamment car le Tignet a déjà atteint le maximum autorisé par le Schéma de Cohérence Territoriale en matière de consommation d'espaces. <b>Ainsi, le classement d'un terrain de plus de 2500 m<sup>2</sup> dans le Plan Local d'Urbanisme 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></b></p> <p><b>Aucun argument concret ne vient justifier de l'absence d'enjeux écologiques</b> tels que définis par le diagnostic territorial ou le Schéma de Cohérence Territoriale (réservoir), sur ce secteur. La présence d'une habitation ne peut être retenue comme argument valable.</p> <p><b>La zone est bien classée dans une zone de prescription paysagère du coteau, et le Plan Local d'Urbanisme cible bien des enjeux écologiques.</b> 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, <b>équipés ou non</b>, à protéger en raison :</p> <p>1° Soit de la qualité des sites, milieux et <b>espaces naturels, des paysages</b> et de leur intérêt, notamment du <b>point de vue esthétique</b>, historique ou <b>écologique</b> ».</p> <p>Le diagnostic précise ces enjeux.</p>

			<p>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 Plan Local d'Urbanisme de 2019.</p> <p><i>Le PV de synthèse classe cette doléance avec les terrains situé en zone Up. Ce terrain est bien situé en zone N du Plan Local d'Urbanisme arrêté.</i></p>	<p>Le fait que le terrain soit équipé n'est non plus un argument : « [...] équipés ou non ».</p> <p><b>Le fait qu'une zone soit classée en zone U d'un Plan Local d'Urbanisme ne présume pas de sa localisation dans l'enveloppe urbaine.</b> Là encore l'argument semble erroné et le Plan Local d'Urbanisme justifie bien de la méthodologie permettant de définir cette enveloppe urbaine.</p> <p>Enfin, il est rappelé la logique globale du Projet d'Aménagement et Développement Durable 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 ...</p> <p><b>Aucune modification ne paraît donc possible.</b></p>
<p><b>24</b> <b>(Propriété Silvestri )</b></p>	A1222	N	<p>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 Plan Local d'Urbanisme révisé à venir » et d'une décision préfectorale portant autorisation de défrichement en 2022.</p> <p>Demande de permis de construire déposée qui a donné lieu à une décision de sursis à statuer.</p>	<p>Le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable 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 ), mais aussi des obligations légales de très forte modération de la consommation d'espaces au sens du Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest, puis à plus long terme du besoin de prendre en compte les obligations de la loi climat et résilience.</p> <p>Ces enjeux se recoupent avec des enjeux paysagers, de protection écologique, de protection patrimoniale, de préservation de la ressource en eau etc.</p> <p>Ainsi, le diagnostic territorial a défini une enveloppe urbaine, et des capacités de densification, pour lesquelles il a été démontré qu'elles étaient largement</p>

		<p>Demande la constructibilité du terrain du fait que le terrain soit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Entouré de parcelles déjà bâties</li><li>- Une dent creuse</li><li>- À proximité immédiate de l'infrastructure routière structurante</li><li>- Pas classé en zone rouge du PPRif</li><li>- Localisé au sein de la « tache urbaine » du Schéma de Cohérence Territoriale</li><li>- Est identifié en tant que « potentiel mobilisable du Plan Local d'Urbanisme en vigueur »</li></ul> <p>En outre, le Plan Local d'Urbanisme n'est pas compatible avec le Programme Local d'Habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale en matière de développement démographique.</p> <p><i>Le PV de synthèse classe cette doléance avec les terrains situés en zone Up. Ce terrain est bien situé en zone N du Plan Local d'Urbanisme arrêté.</i></p>	<p>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).</p> <p>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 Schéma de Cohérence Territoriale puisque les extensions (UNC au sens du Schéma de Cohérence Territoriale ) ne peuvent être prévues que si le potentiel de densification (UPRU, UNA notamment) est insuffisant.</p>
--	--	---	---

<p><b>25 (Jean-Paul GILLET)</b></p>	<p>A554 / A555</p>	<p>Up</p>	<p>Demande la constructibilité du terrain du fait que le terrain soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inscrit dans une zone d'urbanisation récente de densité modérée au caractère résidentiel dominant (zone Uc)</li> <li>- Une dent creuse sur les cartes du potentiel de densification</li> <li>- Pas classé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt</li> <li>- Localisé au sein de la « tache urbaine » du Schéma de Cohérence Territoriale</li> </ul> <p>En outre, le Plan Local d'Urbanisme n'est pas compatible avec le Programme Local d'Habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale en matière de développement démographique.</p>	<p>Le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit à travers le Projet d'Aménagement et Développement Durable 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 Schéma de Cohérence Territoriale '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 Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest).</p> <p>Ces enjeux environnementaux sont largement repris par le Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest.</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>On citera notamment pour les principaux enjeux identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des enjeux liés au caractère paysager du territoire ;</li> <li>- Des enjeux liés aux restanques et oliviers (aspect paysager, patrimonial et de gestion des eaux pluviales) ;</li> <li>- Des enjeux écologiques avec des espaces de « nature » assez importants et qui participent fortement de la trame verte et bleue du territoire ;</li> <li>- Des enjeux liés aux risques avec des aléas forts de retrait-gonflement des</li> </ul>
-------------------------------------	------------------------	-----------	---	---

				<p>argiles ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 ;</li><li>- Assainissement non-collectif.</li></ul> <p>(Voir notamment page 493 du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme arrêté, plus généralement les justifications du Projet d'Aménagement et Développement Durablesur ces points).</p> <p><b>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.</b></p> <p>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 <a href="http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do">http://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do</a>).</p> <p>Il jouit également d'une accessibilité contrainte, et n'est pas dans une zone d'assainissement collectif existante ou projetée.</p> <p>En outre, il est occupé par un vaste système de restanques planté d'oliviers.</p> <p><b>ET surtout, le terrain présente une superficie de l'ordre de 5500 m<sup>2</sup> ce qui le rendrait injustifiable au regard des choix réalisés en matière de modération de la consommation d'espaces, en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale (aucun terrain de plus de 2500 m<sup>2</sup> ne peut être rendu constructible par le Plan Local d'Urbanisme hors coups partis).</b></p> <p><b>Aucune modification ne paraît donc possible.</b></p>
--	--	--	--	---

### 1.3. DEMANDES SUR DES PARCELLES EN ZONE NATURELLE

N° de l'observation	N° parcelle	Classement	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
<b>12 (Mme GUERIN)</b>	B 1726 / B 1493	N	Demande la requalification de ces parcelles en zone constructible.	<p>Ces parcelles sont concernées par une <b>zone rouge (zone de danger fort) du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt<sup>1</sup></b> et à ce titre ne peuvent pas être rendues constructibles par le Plan Local d'Urbanisme. <b>Le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt en tant que servitude d'utilité publique, s'impose au Plan Local d'Urbanisme.</b></p> <p><b>Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.</b></p>
<b>20(Mr Fawzi BAGHRICH E)</b>	B382	N	Souhaite installer une activité d'élevage d'escargots (nécessite un bâtiment de 80 m <sup>2</sup> ), ce qui n'est pas possible en zone N.	<p>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 Schéma de Cohérence Territoriale .</p> <p>La municipalité n'a pas la volonté de pastiller les zones agricoles sur le territoire et notamment dans ces secteurs concernés par des zones rouges du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (hors zone agricole clairement établie bien sûr).</p> <p>La zone est également très proche de la zone U, ce qui ne semble pas le plus propice au développement d'une activité.</p> <p>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</p>

				<p>risque.</p> <p><b>Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.</b></p>
--	--	--	--	---

## 2. L'ASSOUPLISSEMENT DES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE DE LA ZONE UP

N° de l'observation	N° parcelle	Classement	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
3 (Séverine BAUDINO)	A 4059	Up	<p>Demande que, dans la zone de préservation des coteaux paysagers, le Plan Local d'Urbanisme laisse la possibilité d'entamer une restanque (une seule) pour les constructions autorisées.</p> <p><i>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.</i></p>	<p><u>Concernant la capacité à « entamer » une restanque</u>, la municipalité entend la difficulté évoquée tout en souhaitant conserver une protection très forte. <b>Pour les constructions qui ne présentent pas d'autres solutions techniques, il est donc proposé de laisser aux pétitionnaires la 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.</b></p> <p><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 (<b>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</b>). »</p> <p>Cette mention permet donc de couper/arracher/remplacer certains sujets lorsque cela est justifié, <b>ce qui répond déjà à la demande.</b></p>

				Le règlement de la zone Up/Up1 est cohérent avec cela.
<b>17, 25 et 16 ((Mme BOUTTEAU , Propriété GILLET, Gérard POGGI)</b>	-	-	Demande la possibilité d'édifier une nouvelle construction en zone Up (ou le reclassement dans une autre zone urbaine avec faculté de construction)	<p>Ces demandes vont au-delà du simple assouplissement. Ce serait tout le fondement du Plan Local d'Urbanisme qui serait remis en cause.</p> <p>Pour ces 3 demandes, les réponses sont déjà apportées précédemment et sont maintenues.</p> <p><b>Aucune modification n'est envisagée sur ce point.</b></p>
<b>26 (Mr et Mme TROUBAT)</b>	-	-	L'assouplissement des règles d'emprise au sol est demandé dans un cadre très spécifique relatif notamment à la performance énergétique	<p><i>Voir réponse complète à la même demande ci-après.</i></p> <p><i>En effet, cette demande concernant l'emprise au sol de saurait être détachée du reste de la doléance.</i></p>

### **3. LE DEVENIR DE LA ZONE APIE DE JOSSON**

N° de l'observation	N° parcelle	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
<b>5 et 21 (François BALAZUN et Gabriel</b>	-	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	<p>Cette demande avait déjà été présentée lors de la concertation. La réponse précédemment produite est maintenue ci-dessous.</p> <p>Il s'agit d'un projet totalement édulcoré par rapport au projet initialement</p>



<p><b>VIALE)</b></p>		<p>(enfants notamment).</p>	<p>envisagé d'implantation d'une zone artisanale qui se serait révélée fortement impactante. Ce nouveau projet (aménagement légers, sans fondation, en nombre très limité, respectant la perméabilité des sols, en vue de la pratique de sport et de loisirs de plein air) permet de répondre à plusieurs enjeux du territoire sur un espace en friche sans modification importante de l'état existant.</p> <p>Par ailleurs le Plan Local d'Urbanisme propose simplement un zonage qui permet d'envisager un projet sur la zone. Le Plan Local d'Urbanisme n'accorde pas directement une autorisation d'urbanisme. Ainsi la municipalité réalisera toutes les études qui seront jugées nécessaires par les différents services en cohérences avec les aménagements qui seront prévus.</p> <p>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.</p> <p><b>Le retrait de cette zone permettant d'envisager un projet n'est donc pas souhaitée. Cependant, des compléments de diagnostic et de justification seront ajoutés, notamment en ce qui concerne la santé de la population.</b></p>
<p><b>23 (Laurent CAVALLI)</b></p>	<p>B 370 / 2733 / 2735 / 2737 / 2739 / 2741</p>	<p>Demande le classement des parcelles en zone U autorisant l'activité d'entrepôt, dépôt de matériel de construction et façonnage d'aciers car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le zonage ne paraît pas justifié et pas correspondre à la topographie des lieux : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Terrains exploités au titre d'une activité commerciale importante et accueillant un entrepôt et une usine de façonnage d'acier de l'entreprise E.I.C : le nouveau Plan Local d'Urbanisme</li> </ul> </li> </ul>	<p>Le projet de zone de loisirs et e sport de plein sur cette zone est prévu par le PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE, 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.</p> <p>Il n'y a ici aucune polarité économique, une activité isolée ne pouvant constituer une polarité.</p> <p>Le diagnostic ne méconnaît pas l'implantation de l'activité.</p> <p><b>En ce sens, il n'y a aucune erreur manifeste d'appréciation, erreur matérielle, ou incompatibilité avec le PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT</b></p>

		<p>réduirait à néant l'entreprise car aucun aménagement pour l'entreprise ne pourra être envisagé</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ La restriction à l'activité économique actuellement exercée ne serait légale dès lors que le Plan Local d'Urbanisme contrevient aux principes de liberté du commerce et d'industrie ainsi qu'à la liberté d'entreprendre</li><li>- Cela va à l'encontre du Projet d'Aménagement et Développement Durable qui prévoit de « conforter et favoriser les activités économiques et commerciales... ».</li><li>- 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.</li></ul>	<p><b>DURABLE</b></p> <p>Néanmoins, la municipalité entend la demande entrepreneuriale portant sur le maintien de cette activité faute de solution alternative pour le moment, d'autant plus que les réflexions menées depuis l'arrêt du projet démontrent que le reste de la zone NI permettrait d'y envisager les aménagements souhaités.</p> <p><b>Ainsi, il est proposé de retirer ces terrains économiques de la zone NI, et de supprimer les emplacements réservés.</b></p> <p><b>Par contre, Il n'est pas possible d'y maintenir une zone U</b>, car le secteur est en <b>discontinuité au titre de la loi montagne</b>, que cette zone ne correspond pas aux principes d'une enveloppe urbaine, qu'un tel zonage ne présenterait <b>pas de cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale</b></p> <p><u>UNE REPONSE COMPLEMENTAIRE A ETE APPORTEE PAR MONSIEUR LE MAIRE :</u></p> <p>1/ En ce qui concerne le projet d'aménagement d'une aire d'équipements légers à l'Apié de Josson, je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointe une note que j'avais établie en son temps à l'intention de la DDTM pour une saisine de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. (intégrée en annexe du rapport)</p> <p>Je vous confirme que naturellement, lors du lancement des études d'aménagement, la première démarche consistera, en liaison avec l'ARS et la DDTM, à effectuer une étude des sols permettant d'apprécier le risque sanitaire. Car cela ne servirait à rien, si ce n'est de dépenser inutilement de l'argent public, de lancer un investissement, même léger, sans cette garantie préalable.</p> <p>2/ S'agissant de l'emplacement réservé, c'est peut-être mal écrit, mais je vous confirme qu'il sera levé sur cette emprise foncière à l'Apié de Josson. Pour le moment, je ne caresse aucun projet sur cette emprise occupée par la société EIC</p>
--	--	--	--

			<p>car je mesure pleinement que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ce n'est pas dans les prochaines années que la société quittera cet espace,</li> <li>- je redoute ce que les études du sol et du sous-sol révéleront et entraîneront comme obligations et dépenses.</li> </ul>
<b>10(ASPIC)</b>	-	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, les points soulevés étant identiques.

#### **4. LA REDACTION DU REGLEMENT**

<b>N° de l'observation</b>	<b>Précisions par rapport au PV de synthèse</b>	<b>Réponse</b>
<b>19 (GOUJON)</b>		<p><i>Voir la réponse déjà apportée précédemment à cette demande.</i></p> <p>Madame le Commissaire Enquêteur précise qu'il « <i>suffirait d'autoriser l'extension des constructions existantes (sans préciser en zone A ou Aha)</i> ».</p> <p>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.</p>
<b>14 (Réseau)</b>	Demande d'indiquer différentes mentions	Les dispositions générales 2.1 et 2.9 semblent pleinement prendre en compte les éléments

<b>de Transport d'Electricité)</b>	dans la zone Np dans les dispositions générales, ainsi que dans les dispositions particulières.	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 Plan Local d'Urbanisme dans sa demande).  <b>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.</b>
<b>26 (Mr et Mme TROUBAT)</b>	Demande une meilleure prise en compte de l'habitat existant, de l'adaptation des constructions à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite :  <ul style="list-style-type: none"><li>- Dérogations pour tous travaux d'amélioration énergétique ou de prise en compte des risques</li><li>- Autorisation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades</li><li>- Autoriser des clôtures en matériau ignifuge si elles sont situées à moins de 10 mètres d'une construction principale</li><li>- Dérogation aux règles de hauteur pour les restaurations, extensions de maisons existantes</li><li>- 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</li><li>- Les extensions d'annexes autorisées sont</li></ul>	Le Plan Local d'Urbanisme n'est absolument pas bloquant pour des changements de toiture.  Il est rappelé que la gestion des eaux pluviales est fortement prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme, 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 Plan Local d'Urbanisme n'est aucunement bloquant pour l'autoconsommation énergétique y compris dans ces 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 Plan Local d'Urbanisme. 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. <b>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.</b>  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

<p>cumulatives ou non ?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Merci de préciser. <i>Note du commissaire enquêteur : « une piscine de surface inférieure à 40 m<sup>2</sup> » pourrait être une rédaction plus claire.</i></li></ul>	<p><u>paysagère</u> des coteaux mais où elle est limitée à 50 m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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 ...). <b>Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.</b></p> <p>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. <b>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.</b></p> <p>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, <b>mais cette possibilité pourra être rappelée dans les dispositions générales pour faciliter la prise en compte par les pétitionnaires qui seraient concernés.</b></p> <p>Concernant les essences végétales, le règlement arrêté prévoit déjà de cadrer les essences autorisées sur les terrains. <b>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).</b></p> <p>Par contre, la municipalité ne souhaite pas autoriser la fausse clairevoie ce qui ne correspond pas à la logique défendue sur le territoire pour les clôtures.</p>
---	--

	<p>Les piscines sont déjà exclues du calcul du CES.</p> <p>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.</p> <p>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, <b>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.</b></i> ». Ce point permet donc de gérer des adaptations par rapport à l'existant.</p> <p><b>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.</b></p> <p>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 démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.</i> ». Il n'y a donc aucune ambiguïté sur ce point.</p> <p>Pour les questions réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il y a bien une emprise au sol également autorisée pour des extensions et annexes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;</li><li>- 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</li></ul>
--	--

		<p>que les annexes et extensions autorisées sont des constructions.</p> <p><b>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 Plan Local d'Urbanisme. On pourra éventuellement parler de surface de bassin (ou équivalent).</b></p> <p><u>UNE REPONSE COMPLEMENTAIRE A ETE APPORTEE PAR MONSIEUR LE MAIRE :</u></p> <p>Concernant la hauteur maximale, je vous confirme qu'elle sera bien portée à 7 m.</p> <p>Concernant la règle des 80 % d'une extension en hauteur, cette règle n'est contraignante que pour les constructions qui ont déjà en R+1 un étage de 80%.</p> <p>Avec les 100% en étage, compte tenu du style de presque toutes les nouvelles constructions ( "en carré"), nous allons voir les cubes se multiplier dans le paysage.</p>
--	--	--

## 5. LES LIMITES DE ZONES SUR LE PLAN

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
<b>19 (Propriété GOUJON)</b>	-	<i>Voir la réponse déjà apportée précédemment.</i>
<b>14 (Réseau)</b>	Précise que la servitude d'utilité publique I4	Cette remarque a été portée par l'Etat suite à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme ( <i>voir le</i>

<p><b>de Transport d'Electricité)</b></p>	<p>est incompatible avec le classement d'un terrain en EBC.</p>	<p><i>chapitre 1 du présent document</i>). 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).</p> <p><b>Cette remarque pourra (et devra) donc être prise en compte à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme 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.</b></p>
---	---	---

## 6. SUR LE PLAN DE ZONAGE

<p>N° de l'observation</p>	<p>Précisions par rapport au PV de synthèse</p>	<p>Réponse</p>
<p><b>10 (ASPIC)</b></p>	<p>1) 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.</p> <p>2) Absence de continuité écologique dans l'axe nord/sud des trames vertes et bleues</p> <p>3) Intégration du plan des SUP AS1 en annexe</p> <p>4) Le Plan Local d'Urbanisme peut protéger les captages lorsque la SUP n'est pas en</p>	<p>1) Il semble qu'il y ait ici un mélange des enjeux. <b>Larègle de recul par rapport aux vallons est une règleconcernant la prise en compte des risques qui estune règle générale imposée à tous les vallons</b> : 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.</p> <p><b>Néanmoins, afin de faciliter le travail d'instruction, une couche informative pourra être ajoutée concernant les vallons connus (et non prescriptive car aucune donnée ne repère de manière exhaustive et sure l'ensemble des vallons).</b></p> <p>Enfin, il est mentionné la construction d'une piscine postérieurement à la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme, ce qui ne présente aucun intérêt pour</p>



	<p>place (en l'occurrence sur le captage des Veyans où il persiste un doute quant à la validité de la DUP)</p> <p>5) Suggestion de faire apparaître les piscines sur les fonds de cartes</p>	<p>l'enquête ou la future approbation.</p> <p>2) Cette observation est fautive, 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.</p> <p>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 <b>les périmètres seront annexés conformément à la demande. La page 230 sera modifiée en conséquence.</b></p> <p>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.</p> <p><b>5) Les piscines pourront être ajoutées sur les plans de zonage si une couche SIG est disponible.</b></p>
<p><b>11(Association de Sauvegarde de la Siagne et de son canal)</b></p>	<p>1) Le canal n'apparaît pas comme axe de randonnée pédestre et comme infrastructure stratégique d'eau potable sur le plan de zonage</p> <p>2) La DUP portant le périmètre rapproché de protection de la prise d'eau des Veyans n'apparaît pas sur le plan de zonage</p>	<p>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 son rôle. Le schéma directeur AEP est annexé au Plan Local d'Urbanisme. Le rapport de présentation présente le réseau d'eau potable.</p> <p>2) Les servitudes s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. 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.</p> <p><b>Aucune modification ne semble donc possible sur ces points.</b></p>

## 7. LA PRESERVATION DU PAYSAGE

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
4 (SCI LA PETITE TOSCANE)	<p>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.</p> <p>Propose de déplacer ce projet sur des terrains plus plats et où les enjeux sont moins importants.</p> <p>Ou demande à ce que le fait que le réservoir soit obligatoirement enterré soit précisé.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

		<p>d'acquisition a été transmis à nos notaires respectifs pour la rédaction de l'acte de cession/achat.</p> <p>L'acquisition de la propriété a donc été faite en pleine connaissance de cause par M et Mme DAPRELA en juin 2021.</p> <p><b>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.</b></p>
<b>27(Nigel Ward et Catherine Colardelle)</b>	Souhaite que soient interdits les « écrans en plastique », au profit de haies	<p>Les matériaux évoqués sont interdits. Le Plan Local d'Urbanisme oblige le clairevoie, qualitatif, et seules des haies végétales peuvent former clôture obstruante.</p> <p>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 ...).</p> <p><b>Aucune modification ne semble donc nécessaire ici, le Plan Local d'Urbanisme correspondant à la demande.</b></p>
<b>27(Nigel Ward et Catherine Colardelle)</b>	Ne comprend pas pourquoi la hauteur maximale des constructions est fixée à 6.50 m puis 11 m (p.72 du règlement).	<p>Le règlement du Plan Local d'Urbanisme indique, en l'occurrence sur la zone Up (objet de la demande) que :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- « <i>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</i></li><li>- <i>La hauteur frontale maximale des constructions est fixée à 11.00 m »</i></li></ul> <p>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. <b>Ces termes sont bien définis dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme</b> (p.36 du document arrêté), <b>ce qui devrait lever tout questionnement, et n'implique pas de modification du document.</b></p>

## 8. LES ECONOMIES D'ENERGIE

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
<p><b>26 et 27 (Mr et Mme TROUBAT, Mr WARD, Mme COLARDELLE)</b></p>	<p>Demandent l'assouplissement du règlement concernant les toitures pour insertion de panneaux photovoltaïques</p> <p>La demande 27 est surtout au final orientée sur les matériaux de toiture.</p>	<p>Les constructeurs recommandent de respecter la pente du toit, d'autant que l'inclinaison idéale diffère selon la saison et le secteur géographique.</p> <p><b>Comme cela a été expliqué précédemment, la municipalité souhaite néanmoins offrir plus de souplesse en permettant les implantations au sol (en maîtrisant ces installations).</b></p> <p>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.</p> <p><b>Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point.</b></p>
<p><b>10(ASPIC)</b></p>	<p>Demande que le Plan Local d'Urbanisme 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.</p>	<p>Ces observations omettent l'obligation de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale 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.</p> <p><b>Sans même parler de volonté politique ou non, il n'était tout simplement pas possible de prévoir un tel projet dans le Plan Local d'Urbanisme.</b></p> <p>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.</p>

## 9. LA CONSTRUCTIBILITE DE CERTAINS TERRAINS SITUES EN ZONE U

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
2(Thierry ROMEO)	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.	<p>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 ».</p> <p>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.</p> <p><b>Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.</b></p>

## 10. LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME 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 **Plan Local d'Urbanisme et les Schéma de Cohérence Territoriale** , les **Programme Local d'Habitat**, les **Plan de Déplacements Urbains**.

Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi, mais la doctrine et la **jurisprudence** récente 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 Plan Local d'Urbanisme, dans la gestion du droit des sols par rapport aux orientations des documents supérieurs (SCOT, Plan de Déplacements Urbains...), 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 (François BALAZUN)	La situation du parking de co-voiturage prévu dans le Plan Local d'Urbanisme est absent des emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme.	La traduction réglementaire de cet équipement est précisée dans les justifications du Projet d'Aménagement et Développement Durable (p.425/426 du Plan Local d'Urbanisme arrêté). Il est clairement précisé que ce parking sera créé sur une emprise publique classée en zone Uep. <b>Il n'est donc pas nécessaire de créer un emplacement réservé.</b>
10 (ASPIC)	<p>1) La première orientation du Projet d'Aménagement et Développement Durable fait référence au PCAET qui n'existe pas encore.</p> <p>2) Le rapport de présentation liste les actions du Plan de Déplacements Urbains qui s'appliquent sur la commune du Tignet, ce qui est restrictif.</p> <p>3) Le Plan de Déplacements Urbains qui prévoit une liaison directe de l'A8, ce qui est simplement cité dans le Projet d'Aménagement et</p>	<p>1) Le Projet d'Aménagement et Développement Durable fait référence au PCAET par erreur, le PCAET étant en cours d'élaboration. Il s'agit du PCET (traité d'ailleurs dans le Plan Local d'Urbanisme). <b>Cette erreur sera corrigée.</b></p> <p>2) Cette liste est non exhaustive (<b>ce sera précisé</b>). Cependant, le rapport de présentation justifie bien du projet avec le Plan de Déplacements Urbains dans sa globalité, en traitant des déplacements et des mobilités. A noter que ces problématiques constituent la première orientation du Projet d'Aménagement et Développement Durable, les plaçant au cœur du projet de territoire.</p> <p>3) Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durable, 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 Plan Local d'Urbanisme (absence de tracé ...). La commune n'a pas la maîtrise de ces infrastructures intercommunales.</p> <p>4) Voir la réponse apportée à l'observation précédente.</p>

	<p>Développement Durable sans plus de précisions.</p> <p>4) Aucun emplacement réservé ne figure pour la réalisation d'un pôle multimodal.</p> <p>5) Le Plan Local d'Urbanisme ne comporte pas de mesure de nature à structurer les déplacements routiers conformément à l'axe 1 du Plan de Déplacements Urbains.</p>	<p>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 ».</p> <p>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 Schéma de Cohérence Territoriale Ouest n'a pas retenu la commune à ce titre.</p> <p><b>Sur un plan plus général, la commune tient à rappeler en ce qui concerne les 4 axes du Plan de Déplacements Urbains :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Axe 1</b> : 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.</li><li>- <b>Axe 2</b> : 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.</li><li>- <b>Axe 3</b> : 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</li></ul>
--	--	---

		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Axe 4</b> : cet axe est directement lié au fonctionnement d'une éventuelle zone d'activité non prévue au SCOT actuellement opposable.</li> </ul> <p><b>La plupart de ces éléments figurent déjà dans le rapport de présentation, qui pourra être étoffé.</b></p>
--	--	--

## 10.2. PAR RAPPORT AU PROGRAMME LOCAL D'HABITAT

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
<p><b>24 et 25 (Propriété SILVESTRI – M. GILLET)</b></p>	<p>-</p>	<p>Le Projet d'Aménagement et Développement Durable ne remet pas en cause l'obligation de compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Programme Local d'Habitat, 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 Programme Local d'Habitat 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 Schéma de Cohérence Territoriale actuellement opposable</i> ».</p> <p>Il met en avant par contre une incompatibilité du Programme Local d'Habitat actuellement opposable avec le Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest notamment en matière de croissance démographique, ce qui rend complexe le fait de rendre le Plan Local d'Urbanisme compatible avec ces 2 documents.</p> <p>Aucune mention du rapport ne remet en cause la compatibilité obligatoire entre le Programme Local d'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme. D'ailleurs, le Programme Local d'Habitat est bien analysé dans le diagnostic comme un document avec lequel le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible. Simplement, le Plan Local d'Urbanisme explique cette difficulté liée à l'application des</p>



		<p>deux documents, et pourquoi il choisit de retenir les objectifs de croissance du Schéma de Cohérence Territoriale , <b>ainsi qu'une <u>compatibilité</u> au regard des logements sociaux déjà produits</b>. Ceci semble nécessaire pour la bonne compréhension de chacun sur les choix réalisés et en quoi le Plan Local d'Urbanisme est compatible à la fois avec le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local d'Habitat.</p> <p>La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Programme Local d'Habitat est d'ailleurs analysée page 703 ce qui confirme que l'analyse ne propose aucune ambiguïté sur cette nécessaire compatibilité.</p> <p>Les justifications du Projet d'Aménagement et Développement Durable sont établies selon les mêmes principes.</p>
--	--	---

### 10.3. PAR RAPPORT AU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE OUEST

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
10 (ASPIC)	<p>1) Le Plan Local d'Urbanisme ignore le Schéma de Cohérence Territoriale qui prévoit la création de centres de distribution urbaine et la mise en place de plateformes logistiques.</p> <p>2) Absence de réflexion sur la saturation des transports en communs</p> <p>3) Il serait souhaitable de reprendre l'analyse des transports en commun intercommunaux avec les données</p>	<p>1) L'avis cite clairement la justification fournie par la commune ce qui montre d'ores et déjà que le Plan Local d'Urbanisme n'ignore pas cette question. <b>Le Schéma de Cohérence Territoriale 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.</b> 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 Plan Local d'Urbanisme du Tignet (par nature uniquement sur le territoire communal), de ne rien intégrer ...</p> <p>2) Le Plan Local d'Urbanisme reste dans ses prérogatives. Ce n'est pas au Plan Local d'Urbanisme de gérer les politiques publiques de transports en commun. Le Plan Local d'Urbanisme intègre tous les projets du Schéma de Cohérence Territoriale 'Ouest dans leur état d'avancement et au regard des outils à sa disposition. Un 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</p>

	<p>actualisées et stabilisées.</p> <p>4) Les itinéraires permettant le développement des modes de déplacements doux au Plan Local d'Urbanisme ne font pas l'objet de protections réglementaires suffisantes.</p> <p>5) Au titre de l'orientation 11A3, une station d'épuration soit programmée aux Veyans, afin d'en protéger le captage</p>	<p>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 Plan Local d'Urbanisme.</p> <p><b>3)Le rapport de présentation pourra être mis à jour avec les données transmises.</b></p> <p>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 Plan Local d'Urbanisme 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 Plan Local d'Urbanisme n'est pour rien dans la perte de vocation du chemin de la Ravanelle.</p> <p>5) Cette zone est entièrement inconstructible dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme. 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 Plan Local d'Urbanisme 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 Plan Local d'Urbanisme ou la compatibilité du document avec le Schéma de Cohérence Territoriale .</p>
--	--	---

## 11. DES ERREURS OU OMISSIONS RELEVÉES

N° de l'observation	Précisions par rapport au PV de synthèse	Réponse
10	La carte de synthèse du Projet d'Aménagement et Développement Durable comporte 2 erreurs : le libellé	Dans le Schéma de Cohérence Territoriale , le « grand cadre paysager » comprend les « gorges de la Siagne », et font l'objet d'une même traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme (zonage Ap ou Np), ce qui explique la même symbolique utilisée sur la carte du Projet

	<p>du grand cadre paysager est identique à celui pour la protection des gorges de la Siagne.</p> <p>Le pictogramme de l'Apié de Josson est inversé sur la carte.</p>	<p>d'Aménagement et Développement Durable afin de ne pas surcharger le document. Le Projet d'Aménagement et Développement Durable fait ressortir le principe de protection sur ces secteurs et c'est là le plus important. <b>Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.</b></p> <p>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. <b>Cela sera corrigé.</b></p>
10	<p>Relevé d'une erreur p.230 du rapport de présentation qui inverse les périmètres de captage.</p>	<p>Il s'agit en effet d'une erreur.</p> <p><b>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 Plan Local d'Urbanisme.</b></p>

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> en zone UP, ou 1200 m<sup>2</sup> 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. »*

### **Réponse de la commune :**

Cette remarque omet un point central du projet de Plan Local d'Urbanisme à savoir les coups partis d'urbanisation qui au moment de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (date buttoir pour le démarrage du projet) :

- Amputaient totalement la capacité du Plan Local d'Urbanisme à consommer des terrains de plus de 2500 m<sup>2</sup> et des terrains en extension de l'urbanisation afin de conserver un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (plus aucune consommation d'espace possible au sens du Schéma de Cohérence Territoriale Ouest) ;
- Prévoient 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 Plan Local d'Urbanisme.

Il ne peut donc y avoir en dehors de ces coups partis :

- Aucun terrain constructible de plus de 2500 m<sup>2</sup> dans le projet ou en extension, ce qui reviendrait à remettre en cause la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale ;
- 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 m<sup>2</sup>. Il les justifie justement pour montrer qu'ils doivent être rendus inconstructible pour assurer la compatibilité du document avec le Schéma de Cohérence Territoriale et les objectifs de modération de la consommation d'espaces fixés par le Projet d'Aménagement et Développement Durable → Le potentiel de 14 tènements de plus de 2500 m<sup>2</sup> n'est donc pas limité, mais absolument énorme quand on considère que le Plan Local d'Urbanisme ne peut en rendre aucun constructible, ce qu'il s'est attaché à faire.

Ainsi :

- Aucun terrain de plus de 2500 m<sup>2</sup> ou en extension n'est constructible dans ce projet de Plan Local d'Urbanisme, 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 (autorisations d'urbanisme délivrées) = 41 à 44 logements, totalement compatible avec le Projet d'Aménagement et Développement Durable, et 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 Projet d'Aménagement et Développement Durable 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 Projet d'Aménagement et Développement Durable, sans même parler de la logique de protection plus globale.

---