

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES (06)

COMMUNE DU TIGNET (06530)

DOSSIER DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



**PIÈCE D : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIÉES (PPA) ET NOTE DE RÉPONSE**

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière, - 1, résidence la Croisée des Chemins - 05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80. - Mail : contact@alpicite.fr

Avis de l'État (préfecture des Alpes-Maritimes)



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

→ B.L.

Ref : courrier du 06 octobre 2025

Nice, le **13 NOV. 2025**

Le Préfet des Alpes-Maritimes

145 25



à

Monsieur le Maire
Mairie du Tignet
Av. de l'Hôtel de ville
06530 Le Tignet

LRAR n° **2C 15625036150**

Objet : Modification simplifiée n°1 (MS1) du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tignet – Saisine des personnes publiques associées (PPA) : avis de l'État.

PJ : Annexe technique détaillée

Par courrier du 6 octobre 2025, reçu le 9 octobre, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifié n°1 (MS1) du plan local d'urbanisme (PLU) du Tignet.

Cette procédure vise principalement à faire évoluer différentes dispositions réglementaires du PLU révisé suite à sa mise en œuvre depuis son approbation le 26 juin 2023. Elle vise notamment à faire évoluer certaines règles relatives aux zones agricoles et naturelles, notamment concernant les zones indicées Aha et NI, ainsi que la règle relative aux affouillements en zone UC, Up et Up1.

Après analyse du dossier notifié, j'émet un avis défavorable sur le projet de MS1 du PLU du Tignet motivé par les deux points suivants :

- concernant l'évolution de 10 à 15% de la règle relative aux surfaces imperméabilisées de la zone naturelle NI, dédiée au développement d'activités sportives et de loisirs sur le secteur de l'Apié de Josson, on relève que la zone NI est la seule inscrite au PLU. La majoration prévue par la MS1 sur cette unique zone constituerait donc une augmentation de plus de 20% des possibilités de constructibilité, qui ne relève pas, dès lors, d'une procédure de modification simplifiée. Pour ce motif, cette évolution doit être retirée du dossier de MS afin de faire l'objet d'une procédure plus adaptée.

En outre, la commune du Tignet est concernée par les dispositions particulières de la loi montagne du 9 janvier 1985 selon lesquelles l'urbanisation doit être réalisée en continuité. Par dérogation, un PLU peut intégrer une urbanisation en discontinuité sous réserve d'avoir obtenu au préalable un avis de la commission départementale de la nature, des Paysages et des sites (CDNPS) sur la base d'une étude définie à l'article L.122-7 du CU. Dans le cadre de la révision générale du PLU

approuvée en 2023, la commune avait inscrit dans son document la zone NI, précitée, dans l'objectif d'y réaliser un espace de promenade et de détente couplée à une aire de pratique de sports et de loisirs de plein air comportant des aménagements légers. En raison du caractère léger des aménagements envisagés, cette zone n'avait donc pas nécessité la réalisation d'une telle étude. A la lecture de la notice, on relève que des constructions closes qui n'étaient pas prévues au départ sont désormais nécessaires au regard du risque incendie. Compte tenu du principe de continuité précité au titre de la loi montagne, ces constructions ne seraient pas autorisables. Des précisions devront donc être apportées concernant la programmation du projet.

- concernant les règles d'affouillement, le dossier de MS1 vise à permettre une majoration de cette règle de 1,50 à 3 m en zone UC, Up et Up1

Le dossier indique une absence d'impact potentiel de l'évolution de cette règle sur le paysage, sans démonstration particulière. Ce changement de règle n'est donc pas suffisamment justifié notamment au regard des justifications apportées initialement dans le PLU en vigueur. Par ailleurs, la commune a connu en juin dernier un effondrement dans le secteur de la Cadenière classé en zone Up du PLU. Sur les conseils de mes services, la commune a réalisé une première étude de sols à proximité immédiate de la cavité concernée. Cette première étude devait être suivie d'une étude à plus large échelle, qui n'a, à ce jour, pas été engagée.

Dans ce contexte, outre la nécessité de justifier l'absence d'impact paysager de l'évolution de la règle, en l'absence de connaissances suffisantes sur la stabilité des sols dans ces secteurs, il convient, par principe de précaution de ne pas faire prospérer cette évolution des règles relative aux affouillements en zone Uc, Up et Up1 du PLU.

Cet avis est également assorti d'observations détaillées dans l'annexe technique jointe, dont les principales sont présentées ci-après :

Observation n°1 : Les articles L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme définissent les obligations de compatibilité et de prise en compte par les PLU par rapport aux documents supra-communaux. Toute procédure d'évolution du PLU doit ainsi procéder à cette démonstration. En l'état, le dossier de MS1 n'y procède pas et doit être complété en ce sens.

Observation n°2 : La notice de présentation identifie une évolution soumise à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), concernant la zone Aha. A la lecture du dossier, deux autres sujets doivent également être soumis à l'avis de cette commission en application des dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, obligatoire avant de pouvoir mettre à disposition du public le dossier de MS1.

En conclusion, je vous invite à revoir le contenu du dossier de MS1 du PLU à l'issue de la mise à disposition du public au regard des observations formulées dans le présent avis et dans l'annexe technique jointe.

Cet avis devra être joint au dossier mis à disposition du public.

Mes services, en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), se tiennent à votre disposition pour échanger dans la phase de mise au point du dossier avant son approbation, afin de poursuivre leur accompagnement et vous aider dans la prise en compte du présent avis.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4898

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Copie : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture
Monsieur le Sous-Préfet de Grasse

**Annexe technique
Avis détaillé des services de l'État
sur le projet de modification simplifiée n°1 (MS1) du PLU du Tignet**

I/ Sur la modification de la règle en zone NI du PLU : site de l'Apié de Josson

En page 28 de la notice, le dossier de MS1 présente une modification de la part maximale autorisée concernant les espaces imperméabilisés en zone naturelle indiquée, NI, en passant de 10 à 15 % sur la totalité de la zone.

Cette zone du PLU correspond au site de l'Apié de Josson, anciennement occupé par une décharge accueillant des déchets inertes et qui aurait par ailleurs comblé le vallon. La zone NI a été instaurée sur des fonciers propriété de la commune et est l'unique zone indiquée « loisirs » du PLU.



Initialement fléchée pour un projet de zone d'activités dans le PLU précédent, dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée en 2023 la commune a souhaité permettre la réalisation d'une zone de promenade et de détente, couplée à une aire de pratique de sports et de loisirs de plein air accompagnée d'aménagements légers.

Le rapport de présentation du PLU révisé (page 498) indique à ce titre que le « *PLU révisé prévoit de transformer le secteur en un espace de sports et de loisirs (l'Ecole d'Education Canine l'utilise déjà), avec des aménagements très limités en matière d'imperméabilisation des sols, une absence de fondations,...* ». Ces éléments s'inscrivent dans l'orientation inscrite au PADD sur ce site de projet : « *Aménagement d'une aire d'équipements légers sportifs et d'activités de loisirs de plein air sur le site de l'Apié de Josson en cohérence avec*

les prescriptions du SCoT'Ouest et la DTA dans les « espaces naturels », et dans une optique d'amélioration de la qualité du site ».

A la lecture du PLU et de la notice de présentation de la MS1, on constate que cette zone NI est la seule du PLU en vigueur. L'augmentation du pourcentage de surfaces imperméabilisées de 10 à 15 % sur l'unique zone NI du PLU représenterait donc plus de 20 % d'augmentation des possibilités de construire au sein de cette zone. La modification envisagée ne relève donc pas, à ce titre, d'une procédure de modification simplifiée.

→ Pour ce motif, cette évolution devra être retirée du dossier.

Par ailleurs, le dossier évoque sur ce foncier des aménagements qui n'étaient pas envisagés au départ, notamment des constructions closes au regard du risque incendie. Il paraît utile de rappeler que les possibilités de constructibilité sur ces fonciers sont limitées à des aménagements légers conformément à l'orientation n°2 du PADD. Par ailleurs, au titre du PLU révisé, la zone NI n'avait pas nécessité une traduction réglementaire particulière et notamment une étude de discontinuité en l'absence de construction envisagée sur le secteur. Il convient donc de noter que si un projet incluant désormais des constructions étaient envisagées par la commune, il ne pourrait faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme sans méconnaître les dispositions de la loi montagne et son principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. Dans ce cas, une procédure spécifique doit être engagée par la commune pour inscrire le projet au PLU en sollicitant les avis des commissions compétentes et sous réserve de justifier de sa cohérence avec la DTA des Alpes-Maritimes et le SCoT Ouest.

→ Pour ce motif, cette évolution doit faire l'objet de précision dans le dossier afin de clarifier les installations et constructions envisagées, et le cas échéant, la commune devra engager une procédure spécifique pour intégrer dans le PLU le projet modifié dans le respect des dispositions de la loi montagne.

Enfin, ce site pollué devait faire l'objet d'une étude de pollution complémentaire afin de veiller à la cohérence des usages envisagés avec le niveau et type de pollution constaté. A ce jour, mes services n'ont pas connaissance de cette étude.

→ Des éléments sur ce sujet seront également attendus.

II/ Sur les évolutions soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Le dossier de MS1 identifie une évolution du règlement des zones A et Aha concernant les extensions des constructions d'habitation existantes.

Cette évolution viserait à permettre de différencier les zones Aha des zones A, contrairement à l'intention initiale des rédacteurs du PLU révisé qui s'était inscrite dans une harmonisation des règles des zones agricoles. Cette différenciation se justifierait par le fait que les zones Aha ne sont pas concernées par la zone rouge du plan de prévention risque incendie de forêt (PPRif) et que le nombre de constructions concernées est très faible. Elle se traduit par la suppression de la mention de 15m² de Sdp d'extension et l'ajout d'une précision en zone rouge du PPRif avec la limite à 15m² de Sdp.

La notice de présentation devra être complétée par des cartographies afin d'illustrer le propos selon lequel l'ensemble des zones agricoles non indicées (zones A) ne seraient pas soumises au risque rouge du PPRif afin de conforter l'argumentaire présenté dans la notice

La notice de présentation indique par ailleurs en pages 33 et 34 que ces évolutions sont soumises à l'avis de la CDPENAF au titre de l'article L.151-12 du CU. Cet article précise que,

lorsque le règlement des zones A et N autorise les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CDPENAF prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément aux dispositions précitées, il s'avère qu'à la lecture du dossier d'autres évolutions devront être soumises à l'avis de cette commission :

- la modification de l'article 4 sur la hauteur des constructions en zones A, Aha, Ap, Ag, N et Np, précisée en page 7 de la notice, ces dispositions concernant les constructions au sens large dans ces zones (page 102 du règlement écrit).
- la modification de l'article 4 sur l'implantation des constructions en zone A, Aha, Ap, Ag, N et Np, précisée en page 10 de la notice, ces dispositions concernant les constructions au sens large dans ces zones, donc également les annexes et extensions de construction d'habitation existantes (page 102 du règlement écrit).

III/ Sur l'évolution de la règle relative aux affouillements en zone Uc, Up et Up1

Le dossier de MS1 vise à faire évoluer les règles en zone Uc, Up et Up1 concernant les affouillements. A ce titre, le règlement est modifié afin de les majorer de 1m50 à 3 m.

Concernant le volet paysager :

Les zones UC, Up et Up1 présentent, selon le rapport de présentation du PLU en vigueur, des caractéristiques communes d'un point de vue fonctionnel ou de la forme urbaine, avec néanmoins de manière générale une densité plus faible en zones Up et Up1. Selon la page 485 du même rapport, les zones Up et Up1 présentent de forts enjeux paysagers, notamment en partie haute des coteaux et sur l'ensemble du système historique de restanque qui orne ces espaces, ainsi que patrimoniaux, de gestions des eaux pluviales en luttant contre le ruissellement. Ces zones sont par ailleurs décrites comme les seuls secteurs de la commune à être concernés par des aléas forts de retrait-gonflement des argiles.

Le règlement du PLU sur ces zones permet, selon la page 672 du RP, de répondre à des prescriptions du SCoT Ouest à savoir maintenir les grandes perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du paysage depuis les voiries structurantes et inscrire dans les zones sensibles des emprises au sol de construction faibles et imposer une part élevée d'espaces non artificialisés et végétalisés .

Enfin, le PADD du PLU en vigueur inscrit plusieurs orientations en ce sens : « *Maitriser en particulier l'urbanisation diffuse galopante des coteaux pour assurer la préservation de leur qualité paysagère et environnementale* » et « *Protéger la qualité paysagère, patrimoniale et architecturale des « espaces paysagers sensibles » des coteaux* » telles qu'identifiées par le SCoT.

La notice de la MS1 justifie la majoration des affouillements comme permettant de rendre possible certains projets sur des terrains pentus. Elle poursuit en indiquant que la majoration unique des possibilités d'affouillement (de 1.50 m à 3.00 m), tout en limitant toujours les exhaussements limiterait la perception des constructions dans le grand paysage.

Cette affirmation n'est pas étayée et semble peu convaincante au regard de la place dans le paysage des coteaux visibles de la plaine sur la commune, essentiellement concernée par cette règle (Up et Up1 représentant 240 ha sur la commune).

Concernant les risques :

Hormis la carte du CETE, à ce jour, aucun des acteurs n'a de connaissance sur l'aléa de mouvement de terrain sur la commune du Tignet.

En juin 2025, la commune a connu un effondrement de terrain notable dans le secteur de la Cadenière au nord-est de son territoire. Ce secteur est classé en zone Up du PLU.

Sur les conseils des services de l'État, la commune et la société du canal de Beltrud ont mené rapidement un diagnostic géotechnique au droit de la cavité, dans l'objectif de savoir si des interventions urgentes sur les réseaux (eau notamment) pouvaient avoir lieu à proximité.

Au-delà de cette simple cavité, il avait été convenu avec l'ensemble des acteurs concernés (mairie, CAPG, régie des eaux du canal de Beltrud, SIDPC, DDTM) qu'il était nécessaire d'étudier le phénomène d'effondrement de cavités à une échelle plus large que la parcelle : il s'agirait soit du quartier entier, voire bien plus, selon l'expertise et les recherches du BE. A partir de ce constat, il avait été convenu qu'il sera alors possible de définir la zone d'aléas, des mesures de prévention adaptées et éventuellement des actions de travaux.

Au regard de cet événement majeur, largement relayé, et de l'absence de connaissance suffisante sur la commune sur ce type de phénomène, l'évolution de la règle des affouillements, notamment en zone Up et Up1, est prématurée, d'autant qu'elle a vocation à introduire une règle générale pour répondre à des projets ponctuels. A ce stade, il paraît plus judicieux d'attendre les conclusions de l'étude à venir à une échelle plus large, avant de proposer des règles d'urbanisme qui permettent de modifier substantiellement le sol et le sous-sol, avec de potentiels impacts sur l'aléa.

- Ainsi, en l'état, en l'absence de démonstration probante sur volet paysager et dans l'incertitude de l'étendue du phénomène d'effondrement, par précaution, il convient de supprimer du dossier de MS1 cette évolution de règle.

IV/ Concernant le volet Eaux Pluviales

Le dossier de MS2 apporte des compléments de règles essentielles. La modification principale se trouve dans l'ajout d'une précision sur le débit de fuite des ouvrages de rétention : « Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 80 l/m² de surfaces imperméabilisées [...]. Le débit de fuite sera d'1 l/s. »

Ce changement est explicitement justifié pour garantir une non-saturation des bassins de rétention, et assurer que le débit rejeté puisse être absorbé par les sols ou les réseaux collectifs. De plus, les parkings et voies nouvelles doivent être réalisés en matériaux drainants afin de limiter l'imperméabilisation (article 2.16).

Si ces ajouts sont les bienvenus suite au retour d'expérience qu'a fait la commune suite à l'été 2022-2023, ils mériteraient d'être encore davantage approfondis sur les points suivants :

- aucune mention de dispositifs de valorisation des eaux pluviales (stockage pour arrosage, usages domestiques) n'est intégrée, alors que le contexte de sécheresse le justifierait;

- des règles plus ambitieuses permettant de limiter les usages consommateurs d'eau, notamment sur la taille des piscines ou encore le choix de végétation.

V/ La démonstration de la compatibilité de la MS1 avec les documents supra communaux

Les articles L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme définissent les obligations de compatibilité et de prise en compte par les PLU par rapport aux documents supra-communaux. Toute procédure d'évolution du PLU doit ainsi procéder à cette démonstration.

Le territoire de la commune du Tignet étant couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire depuis le 4 août 2021, le PLU doit démontrer sa compatibilité avec ce SCoT opposable, qui constitue le document de référence supra-communal mais également avec les documents supra-communaux qui auraient été adoptés après l'approbation du SCoT (notamment SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 et PGRI du Bassin Rhône Méditerranée).

A la lecture du dossier de MS1, il s'avère que cette démonstration de compatibilité avec les documents supra communaux est absente au sein de la notice de présentation, ce qui ne permet pas de confirmer que la MS1 du PLU est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux susmentionnés, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

- Au vu de ces éléments, cette partie doit être intégrée au dossier de MS1, afin d'assurer une démonstration claire et argumentée de la compatibilité du PLU modifié avec l'ensemble des documents supra-communaux qui s'imposent à lui, mentionnés supra.

Avis de la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes



Monsieur Claude SERRA
Maire du Tignet
Avenue de l'Hôtel de Ville
06530 LE TIGNET

→ B. Lucas

Nice, le 21 novembre 2025

**Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes**
M.I.N. Fleurs 17 - Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 64 04
Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

2025-05699

Réf : MD/JPF/OA/AG

Objet : Avis
modification simplifiée
n°1 - PLU du Tignet

Dossier suivi par :
Aileen GABERT

Tel : 06.22.50.91.50

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier du 06 octobre 2025, reçu le 13 octobre 2025, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Cette évolution vise à corriger des erreurs matérielles, adapter certaines règles ainsi que d'y apporter des précisions afin de faciliter l'instruction et l'application du document sur le territoire de la commune.

- Pour la prise en compte des logiques de vente à la découpe

Les modifications apportées aux règlements des zones agricoles et naturelles visent à ce que dans les extensions et annexes des habitations existantes, aucun nouveau logement ou hébergement ne soit créé.

Pour les zones A, Aha et N. Pour rappel, le PPRIF se surimpose au PLU.

Que l'on se trouve en zone rouge ou bleu (B1) du PPRIF, le règlement précise que les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sont autorisées « *sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets* ».

La règle ajoutée par la commune, interdisant la création de nouveau logement ou hébergement, s'applique donc uniquement aux extensions des habitations existantes.

Les extensions pour faire du logement ou de l'hébergement ne sont pas interdites par le PPRIF. La Chambre d'Agriculture demande à ce que ces extensions des habitations soient autorisées pour la sous-destination exploitation agricole.

En effet, au regard des difficultés croissantes des agriculteurs pour se loger ainsi que leur main d'œuvre, il paraît opportun d'autoriser cette possibilité.

A ce titre, la Chambre d'Agriculture demande une modification de la rédaction de la règle.

- Pour l'ajustement des règles relatives aux extensions et annexes en zone agricoles et naturelles

En zone rouge du PPRIF, sauf zone Ra, les extensions sont limitées à 15m².

Concernant la zone Aha, le dossier précise que la suppression de cette limitation ne concernerait qu'une ou deux habitations.

L'évolution ne changeant pas les possibilités de construire et permettant simplement une modulation de l'utilisation des surfaces octroyées, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations à émettre.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,



Michel DESSUS

**Avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) des Alpes-
Maritimes**



Monsieur Claude SERRA
Maire du Tignet
376, avenue de l'Hôtel de Ville
06530 LE TIGNET

Nice, le 2 déc. 2025

Objet : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre sollicitation concernant le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Tignet, et nous vous en remercions.

Après analyse des évolutions proposées et au regard des justifications détaillées dans le rapport de présentation, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur tient à vous informer qu'elle émet un avis favorable sur cette procédure.

Les modifications envisagées nous semblent cohérentes avec les exigences du développement communal et de la maîtrise des enjeux locaux. Aussi, nous accueillons favorablement les adaptations des règles sur l'aspect extérieur qui offrent plus de souplesse et permettent des solutions architecturales plus qualitatives.

Par ailleurs, nous soutenons votre souhait de répondre aux enjeux de santé publique notamment par l'autorisation de créer des murs anti-bruit en bordure de la RD2562.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO



DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Anne GIOFFREDO et Delphine ROSSIGNOL
Email : anne.gioffredo@cote-azur.cci.fr
Email : delphine.rossignol@cote-azur.cci.fr
Réf.



Pr

Avis du conseil départemental des Alpes-Maritimes



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

→ B. Lucas

Direction Générale
des Services Départementaux

Direction Générale Adjointe
pour le Développement

Direction de l'attractivité territoriale

Service de l'Aménagement,
et de la Montagne

Monsieur Claude SERRA

Maire du Tignet

Mairie du Tignet

Avenue de l'Hôtel de Ville

06530 LE TIGNET

Nice, le 04 DEC. 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 14 octobre 2025, vous avez adressé au Conseil départemental des Alpes-Maritimes, pour avis, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Tignet, et je vous en remercie.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (article L153-40 du code de l'urbanisme), le Conseil départemental émet un avis favorable.

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



Christelle BIZET

Directrice de l'Attractivité Territoriale

**Avis de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse
(CAPG)**

Monsieur Claude SERRA

Maire

Mairie du Tignet

376 Avenue de l'Hôtel de Ville

06530 LE TIGNET

Grasse, le 26 novembre 2025

Références dossier :
Direction Générale Adjointe
Aménagement et Cadre de Vie
JV/NC/MT/ 2025D/03524



Objet : Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Avis sur les documents au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Maire,

Claude,

Par courrier en date du 6 octobre 2025, reçu par mes services le 9 octobre 2025, vous saisissez la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), sur la Modification Simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Commune du Moyen-Pays grassois, Le Tignet constitue un pôle de vie important de l'intercommunalité. Son positionnement à l'interface avec le département voisin du Var, son dynamisme et son attractivité, notamment résidentielle, sont à préserver tout en considérant les différentes contraintes physiques et environnementales en présence ; autant d'enjeux à considérer en matière de développement et d'aménagement du territoire.

Aussi, j'ai demandé à mes services d'analyser votre document d'urbanisme avec la plus grande attention. Il en ressort les observations développées ci-après.

La procédure de Modification Simplifiée n°1 du PLU porte sur des évolutions d'ordre réglementaire, essentiellement du règlement écrit, dans l'objectif notamment de corriger certaines erreurs matérielles constatées dans le document, ou encore d'adapter les dispositions réglementaires en vigueur concernant la création d'annexes non closes, les débits de fuite des ouvrages de gestion des eaux pluviales, de terrassements sans obérer la démarche de protection des coteaux inscrites dans le document révisé, les clôtures et haies, l'aspect extérieur des constructions de petits volumes, le stationnement des vélos, le pourcentage des surfaces imperméabilisées admises en zone NI, etc.

Cette procédure d'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme porte essentiellement sur des adaptations des règles écrites permettant une meilleure mise en œuvre du projet de territoire de la commune, traduit dans le document d'urbanisme révisé en juin 2023, d'une part, sans pour autant être trop coercitif pour les projets de vos administrés, d'autre part.

En ce sens, les services de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse n'ont que quelques remarques à formuler sur vos documents.

D'un point de vue environnemental, les nouvelles dispositions proposées suscitent les observations suivantes :

- En page 11 de la note de présentation, il est précisé dans les conditions de création de murs anti-bruit la condition suivante : « *De démontrer leur bonne intégration dans le site et d'être en pierre de pays, en parement pierre de même aspect ou en bois de teinte naturelle. Leur végétalisation, autorisée également, est recommandée.* ». Il peut être rappelé que les parements pierre peuvent contribuer à une banalisation du paysage, induisant souvent la réalisation de ce type de murs en agglos habillés de parement. Or, de tels aménagements n'offrent pas de refuge pour la biodiversité, à l'inverse des murs en pierre de pays dans lesquels persistent des interstices et/ou micro-habitats pour la petite faune ;
- En page 18 de la note de présentation, il est précisé que « *de nouvelles restanques pourront être créées et pourront notamment être réalisées pour la création ou l'aménagement d'espaces verts, jardins, etc.* ». Il pourrait être ajouté que ces nouvelles restanques devront être réalisées selon la technique de pierre sèche. A défaut, la création de ces nouveaux murs de soutènement devront laisser des espaces interstitiels sans colmatage/joint entre les pierres au sein de la fondation du mur pour permettre la colonisation et la circulation de la petite faune. En effet, les restanques sont des espaces refuges pour la faune et jouent le rôle de corridors écologiques au même titre que les haies champêtres.

S'agissant de la thématique « habitat » et de la compatibilité de la présente procédure avec le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 : le projet de modification simplifiée n°1 du PLU ne présente aucune incompatibilité avec le PLH et s'inscrit dans la mise en œuvre du programme territorialisé. Les évolutions réglementaires apportées au PLU révisé ne viennent pas bouleverser les droits à construire sur la commune, garantissant ainsi le maintien de la programmation prévue au document intercommunal.

Pour rappel, le nombre de logements à produire sur le temps du PLH est de 2 logements par an, soit 12 logements sur la période 2025-2030.

Aussi, au regard des éléments déclinés ci-avant, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse émet un **avis favorable** au dossier de la Modification Simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,

u.

Jérôme VIAUD
Maire de Grasse

Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes



**Avis du schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes-
Maritimes (SCoT'Ouest)**

Monsieur Claude SERRA
Maire
Mairie du Tignet
376 Avenue de l'Hôtel de Ville
06530 LE TIGNET



Grasse le, 25 novembre 2025
Réf : JV/NC/MT-46/2025

OBJET : Avis du SCoT'Ouest sur la Modification Simplifiée n°1 du PLU – Consultation au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 6 octobre 2025, reçu par mes services le 9 octobre 2025, vous me notifiez le dossier de la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, pour avis au titre des Personnes Publiques Associées.

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, les documents d'urbanisme des communes et leurs procédures d'évolution doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en vigueur.

Approuvé depuis le 20 mai 2021, et modifié successivement les 27 janvier et 27 octobre 2022, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes définit, pour les 28 communes de son périmètre de compétence dans lequel s'inscrit votre commune, les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire, de préservation des grands espaces naturels, forestiers, agricoles, ainsi que des paysages, de croissance démographique et économique, ou encore de prise en compte des risques naturels.

Une analyse précise du dossier a ainsi été conduite par l'équipe du Syndicat Mixte afin de vérifier la compatibilité des évolutions proposées dans le cadre de la présente procédure avec les orientations du document intercommunal applicable. Il en ressort ce qui suit.

La Modification Simplifiée n°1 de votre PLU a notamment pour objectif :

- De corriger des erreurs matérielles, tant dans le règlement écrit que dans les annexes du PLU ;
- D'adapter certaines dispositions réglementaires telles que celles relatives à la création d'annexes non closes, aux débits de fuite autorisés dans le cadre des installations de gestion des eaux pluviales, aux terrassements admis dans les secteurs préservés des coteaux, à la lutte contre les nuisances sonores le long de la RD 2562, à l'aspect extérieur des constructions dans certaines zones, aux places de stationnement ou encore à la création d'extension ou d'annexes en zones agricoles ou naturelles, etc ;

Les évolutions portées dans le cadre de cette procédure sont essentiellement d'ordre réglementaire. Elles contribuent à une meilleure traduction du projet de territoire de la commune du Tignet, garantissant une maîtrise du développement dans un contexte paysager remarquable et de ressources en eau limitées. Elles permettent en outre une meilleure compréhension des règles mises en place par la commune dans le cadre du PLU révisé ; règles coercitives mais pour autant non bloquantes pour les projets des administrés.

Ces évolutions apparaissent compatibles avec les orientations du document intercommunal. Elles répondent notamment à certaines en premier lieu desquelles la préservation des paysages remarquables de coteaux de la commune. Elles priorisent, enfin, la logique de maîtrise de l'étalement urbain et des consommations foncières, déjà inscrite dans le PLU révisé. en cohérence avec l'objectif du SCoT'Ouest.

La lecture du document amène cependant une observation quant à la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la présente modification avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. En effet, la compatibilité des évolutions apportées au PLU avec les orientations du DOO n'est pas démontrée dans la notice de présentation. Le document pourrait être complété en ce sens.

Compte-tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes émet un **avis favorable** à votre dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU.

Mes services et moi-même nous tenons à votre disposition pour toute précision ainsi que pour poursuivre les échanges avec vos équipes dans la perspective de tendre vers la parfaite compatibilité de votre document communal avec les orientations du SCoT'Ouest.

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

**Le Président,
Jérôme VIAUD**



Maire de Grasse

Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes

Président de la C.A du Pays de Grasse

**Avis de la commission départementale de préservation des
espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
Service eau, agriculture,
forêt, espaces naturels**

Nice, le 12 JAN. 2026

**Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers
en date du 5 janvier 2026**

Modification simplifiée N°1 du PLU de la commune du TIGNET

Avis de la commission sur le dossier notifié par courrier le 06/01/2025, reçu le 09/01/2025

Par consultation dématérialisée du 12/12/2025 au 05/01/2026 inclus, la commission a émis les avis suivants :

— au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme et de la lettre circulaire du 12/04/2023 concernant les possibilités d'extensions des bâtiments à usage d'habitation existants ou d'annexes en zones A et N :

Modification n°1

Modification de la hauteur maximale des annexes fixée dans le PLU approuvé à 3,50 m au faîtage, pour la rehausser à 3,30 m à l'égout du toit lorsque les annexes sont ouvertes sur au moins 2 côtés pour les zones A/Aha/Ap/Ag/N/Np : **avis favorable.**

Modification n°2

Modification relative aux conditions d'implantation des constructions dans le cas d'extension de constructions, en zones A/Aha/Ap/Ag/N/Np (autorisation des implantations différentes des règles existantes) : **avis favorable avec comme préconisation de clarifier la rédaction du règlement écrit afin d'être conforme aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.** La rédaction de l'article 4 ne précise pas de distance maximale ou minimale et doit donc être plus claire même s'il est prévu que l'implantation des extensions ne doit pas gêner la circulation.

Modification n°3

Modification relative à la suppression, en zone Aha, de la limite de 15m² de surface de plancher concernant l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants et ajout de la condition « le tout sans créer de nouveau logement ou hébergement » : **avis favorable.**

Cet avis devra être joint au dossier de mise à disposition du public.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

**Note de réponse aux avis des personnes publiques associées émis
sur le projet de modification simplifiée n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU)**

1. Préambule

La présente note de réponse est un **document d'information**, que la commune souhaite présenter **en addition aux documents réglementairement exigibles** dans le cadre d'une « mise à disposition » (qui doit notamment intégrer les avis émis par les personnes publiques associées - PPA).

À ce stade, il s'agit simplement de soumettre au débat public les réponses ou ajustements susceptibles de prendre en considération les avis des PPA dans le cadre de la procédure.

La présente note constitue donc un simple document d'information afin d'exprimer l'attachement de la commune à la fois à la meilleure information et participation du public, et à la prise en considération de la manière la plus transparente possible des observations et remarques exprimées par les PPA.

La note ne constitue en aucun cas une évolution de la modification simplifiée n°1 du PLU avant la mise à disposition du document au public. Nous précisons que cette note ne peut pas être considérée comme une décision finale de la commune concernant la réponse à apporter à ces avis, puisque antérieure à la mise à disposition et donc ne pouvant prendre en compte les éléments qui y seront portés.

Les **éventuelles modifications à apporter au dossier** seront déterminées et décidées par la commune **exclusivement après la mise à disposition du dossier au public**, et au regard des avis des PPA et du public.

Les avis des PPA suivant apparaissent par **ordre de réception**.

Note de lecture :

Pour chaque avis, les remarques ont été extraites et reportées dans un tableau. Pour chacune des remarques, une réponse a été apportée par la municipalité dans la deuxième colonne du tableau.

2. Avis de l'État (préfecture des Alpes-Maritimes)

Avis en date du 13 novembre 2025

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
Courrier (corps)	
<p>Après analyse du dossier notifié, j'émet un avis défavorable sur le projet de MS1 du PLU du Tignet motivé par les deux points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> concernant l'évolution de 10 à 15 % de la règle relative aux surfaces imperméabilisées de la zone naturelle NI, dédiée au développement d'activités sportives et de loisirs sur le secteur de l'Apié de Josson, on relève que la zone NI est la seule inscrite au PLU. La majoration prévue par la MS1 sur cette unique zone constituerait donc une augmentation de plus de 20 % des possibilités de constructibilité, qui ne relève pas, dès lors, d'une procédure de modification simplifiée. Pour ce motif, cette évolution doit être retirée du dossier de MS afin de faire l'objet d'une procédure plus adaptée. <p>En outre, la commune du Tignet est concernée par les dispositions particulières de la loi montagne du 9 janvier 1985 selon lesquelles l'urbanisation doit être réalisée en continuité. Par dérogation, un PLU peut intégrer une urbanisation en discontinuité sous réserve d'avoir obtenu au préalable un avis de la commission départementale de la nature, des Paysages et des sites (CDNPS) sur la base d'une étude définie à l'article L.122-7 du CU. Dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée en 2023, la commune avait inscrit dans son document la zone NI, précitée, dans l'objectif d'y réaliser un espace de promenade et de détente couplée à une aire de pratique de sports et de loisirs de plein air comportant des aménagements légers. En raison du caractère léger des aménagements envisagés, cette zone n'avait donc pas nécessité la réalisation d'une telle étude. A la lecture de la notice, on relève que des constructions closes qui n'étaient pas prévues au départ sont désormais nécessaires au regard du risque incendie. Compte tenu du principe de continuité précité au titre de la loi montagne, ces constructions ne seraient pas autorisables. Des précisions devront donc être apportées concernant la programmation du projet.</p>	<p>La commune prend note de cette remarque.</p> <p>Considérant que la modification, qui visait à augmenter la part d'espaces imperméabilisés de 10 % à 15 % en zone NI, pourrait relever d'une procédure de modification de droit commun et non de modification simplifiée, elle souhaite retirer cette modification de la présente procédure.</p>

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
Courrier (corps)	
<ul style="list-style-type: none"> concernant les règles d'affouillement, le dossier de MS1 vise à permettre une majoration de cette règle de 1,50 à 3 m en zone UC, Up et Up1. <p>Le dossier indique une absence d'impact potentiel de l'évolution de cette règle sur le paysage, sans démonstration particulière. Ce changement de règle n'est donc pas suffisamment justifié notamment au regard des justifications apportées initialement dans le PLU en vigueur. Par ailleurs, la commune a connu en juin dernier un effondrement dans le secteur de la Cadenière classé en zone Up du PLU. Sur les conseils de mes services, la commune a réalisé une première étude de sols à proximité immédiate de la cavité concernée. Cette première étude devait être suivie d'une étude à plus large échelle, qui n'a, à ce jour, pas été engagée. Dans ce contexte, outre la nécessité de justifier l'absence d'impact paysager de l'évolution de la règle, en l'absence de connaissances suffisantes sur la stabilité des sols dans ces secteurs, il convient, par principe de précaution de ne pas faire prospérer cette évolution des règles relative aux affouillements en zone Uc, Up et Up1 du PLU.</p>	<p>La municipalité est favorable à retirer la modification concernant les affouillements de la présente procédure, en cohérence avec l'avis de l'État.</p>
<p>Cet avis est également assorti d'observations détaillées dans l'annexe technique jointe, dont les principales sont présentées ci-après :</p> <p><u>Observation n°1</u> : Les articles L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme définissent les obligations de compatibilité et de prise en compte par les PLU par rapport aux documents supra-communaux. Toute procédure d'évolution du PLU doit ainsi procéder à cette démonstration. En l'état, le dossier de MS1 n'y procède pas et doit être complété en ce sens.</p>	<p>Cet avis est détaillé en « annexe technique » du courrier transmis par l'État. Les éléments annexés au courrier sont reportés dans le tableau ci-après. La réponse envisagée par la municipalité apparaît donc en suivant.</p>
<p><u>Observation n°2</u> : La notice de présentation identifie une évolution soumise à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), concernant la zone Aha. A la lecture du dossier, deux autres sujets doivent également être soumis à l'avis de cette commission en application des dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, obligatoire avant de pouvoir mettre à disposition du public le dossier de MS1.</p>	<p>Cet avis est détaillé en « annexe technique » du courrier transmis par l'État. Les éléments annexés au courrier sont reportés dans le tableau ci-après. La réponse envisagée par la municipalité apparaît donc en suivant.</p>

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
Courrier (annexe)	
<p><u>I/ Sur la modification de la règle en zone NI du PLU : site de l'Apié de Josson</u></p> <p>En page 28 de la notice, le dossier de MS1 présente une modification de la part maximale autorisée concernant les espaces imperméabilisés en zone naturelle indicée, NI, en passant de 10 à 15 % sur la totalité de la zone.</p> <p>Cette zone du PLU correspond au site de l'Apié de Josson, anciennement occupé par une décharge accueillant des déchets inertes et qui aurait par ailleurs comblé le vallon. La zone NI a été instaurée sur des fonciers propriété de la commune et est l'unique zone indicée « loisirs » du PLU.</p> <p><i>[une carte de la zone NI au PLU du Tignet est intégrée dans l'avis].</i></p> <p>Initialement fléchée pour un projet de zone d'activités dans le PLU précédent, dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée en 2023 la commune a souhaité permettre la réalisation d'une zone de promenade et de détente, couplée à une aire de pratique de sports et de loisirs de plein air accompagnée d'aménagements légers.</p> <p>Le rapport de présentation du PLU révisé (page 498) indique à ce titre que le « <u>PLU révisé prévoit de transformer le secteur en un espace de sports et de loisirs (l'Ecole d'Education Canine l'utilise déjà), avec des aménagements très limités en matière d'imperméabilisation des sols, une absence de fondations, ...</u> ». Ces éléments s'inscrivent dans l'orientation inscrite au PADD sur ce site de projet : « <i>Aménagement d'une aire d'équipements légers sportifs et d'activités de loisirs de plein air sur le site de l'Apié de Josson en cohérence avec les prescriptions du SCoT'Ouest et la OTA dans les « espaces naturels », et dans une optique d'amélioration de la qualité du site</i> ».</p> <p>A la lecture du PLU et de la notice de présentation de la MS1, on constate que cette zone NI est la seule du PLU en vigueur. L'augmentation du pourcentage de surfaces imperméabilisées de 10 à 15 % sur l'unique zone NI du PLU représenterait donc plus de 20 % d'augmentation des possibilités de construire au sein de cette zone. La modification envisagée ne relève donc pas, à ce titre, d'une procédure de modification simplifiée.</p> <p>→ Pour ce motif, cette évolution devra être retirée du dossier.</p>	<p>Comme indiqué précédemment, la municipalité est favorable à retirer cette modification de cette procédure.</p>

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
Courrier (annexe)	
<p><u>I/ Sur la modification de la règle en zone NI du PLU : site de l'Apié de Josson</u></p> <p>Par ailleurs, le dossier évoque sur ce foncier des aménagements qui n'étaient pas envisagés au départ, notamment des constructions closes au regard du risque incendie. Il paraît utile de rappeler que les possibilités de constructibilité sur ces fonciers sont limitées à des aménagements légers conformément à l'orientation n°2 du PADD. Par ailleurs, au titre du PLU révisé, la zone NI n'avait pas nécessité une traduction réglementaire particulière et notamment une étude de discontinuité en l'absence de construction envisagée sur le secteur. Il convient donc de noter que si un projet incluant désormais des constructions étaient envisagées par la commune, il ne pourrait faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme sans méconnaître les dispositions de la loi montagne et son principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. Dans ce cas, une procédure spécifique doit être engagée par la commune pour inscrire le projet au PLU en sollicitant les avis des commissions compétentes et sous réserve de justifier de sa cohérence avec la DTA des Alpes-Maritimes et le SCoT Ouest.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Pour ce motif, cette évolution doit faire l'objet de précision dans le dossier afin de clarifier les installations et constructions envisagées, et le cas échéant, la commune devra engager une procédure spécifique pour intégrer dans le PLU le projet modifié dans le respect des dispositions de la loi montagne. 	
<p><u>I/ Sur la modification de la règle en zone NI du PLU : site de l'Apié de Josson</u></p> <p>Enfin, ce site pollué devait faire l'objet d'une étude de pollution complémentaire afin de veiller à la cohérence des usages envisagés avec le niveau et type de pollution constaté. A ce jour, mes services n'ont pas connaissance de cette étude.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Des éléments sur ce sujet seront également attendus. 	

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
Courrier (annexe)	
<p><u>II/ Sur les évolutions soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</u></p> <p>Le dossier de MS1 identifie une évolution du règlement des zones A et Aha concernant les extensions des constructions d'habitation existantes.</p> <p>Cette évolution viserait à permettre de différencier les zones Aha des zones A, contrairement à l'intention initiale des rédacteurs du PLU révisé qui s'était inscrite dans une harmonisation des règles des zones agricoles. Cette différenciation se justifierait par le fait que les zones Aha ne sont pas concernées par la zone rouge du plan de prévention risque incendie de forêt (PPRif) et que le nombre de constructions concernées est très faible. Elle se traduit par la suppression de la mention de 15m2 de Sdp d'extension et l'ajout d'une précision en zone rouge du PPRif avec la limite à 15m2 de Sdp.</p> <p>La notice de présentation devra être complétée par des cartographies afin d'illustrer le propos selon lequel l'ensemble des zones agricoles non indicées (zones A) ne seraient pas soumises au risque rouge du PPRif afin de conforter l'argumentaire présenté dans la notice.</p>	<p>On rappellera que la présente modification simplifiée s'inscrit en continuité d'un PLU déjà approuvé et opposable.</p> <p>Ce PLU, et notamment son rapport de présentation, justifie les choix du PADD et des pièces opposables. Il indique notamment bien que : « La zone A est couverte en totalité par le risque rouge du PPRif. Celui-ci limite les extensions à 15 m² de surface de plancher. Il a été fait le choix d'appliquer également cette limitation à la zone Aha afin d'avoir un traitement équitable dans l'ensemble des zones agricoles dans lesquelles on retrouve des habitations. »</p> <p>Par ailleurs, le rapport de présentation intègre une partie relative à l'évaluation environnementale, laquelle comprend notamment une partie dédiée à la prise en compte des risques dans le PLU. Cette partie intègre une carte superposant le zonage du PLU au zonage du PPRif (p.596 du rapport de présentation).</p> <p>Ainsi, les zones agricoles non soumises au risque rouge du PPRif sont déjà bien justifiées dans le rapport de présentation du PLU approuvé. L'objet des procédures d'évolution n'est pas de rejustifier les choix ayant été faits au PLU déjà approuvé.</p> <p>Si tel est le constat, la commune souhaite réintégrer la carte p.596 du rapport de présentation du PLU opposable, afin de répondre favorablement à la demande de l'État.</p> <p>Il sera enfin précisé que l'avis de l'État comporte une erreur, puisqu'il est demandé de compléter le rapport de présentation « afin d'illustrer le propos selon lequel l'ensemble des zones agricoles non indicées (zones A) ne seraient pas soumises au risque rouge du PPRif », alors que ce sont les zones Aha qui ne sont pas soumises au risque d'incendie de forêt.</p>

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
Courrier (annexe)	
<p><u>II/ Sur les évolutions soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</u></p> <p>La notice de présentation indique par ailleurs en pages 33 et 34 que ces évolutions sont soumises à l'avis de la CDPENAF au titre de l'article L.151-12 du CU. Cet article précise que, lorsque le règlement des zones A et N autorise les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CDPENAF prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p>Conformément aux dispositions précitées, il s'avère qu'à la lecture du dossier d'autres évolutions devront être soumises à l'avis de cette commission :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la modification de l'article 4 sur la hauteur des constructions en zones A, Aha, Ap, Ag, N et Np, précisée en page 7 de la notice, ces dispositions concernant les constructions au sens large dans ces zones (page 102 du règlement écrit). • la modification de l'article 4 sur l'implantation des constructions en zone A, Aha, Ap, Ag, N et Np, précisée en page 10 de la notice, ces dispositions concernant les constructions au sens large dans ces zones, donc également les annexes et extensions de construction d'habitation existantes (page 102 du règlement écrit). 	<p>La CDPENAF a été saisie au regard de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Dans le cadre de la demande de saisine envoyée par la commune, l'ensemble du PLU modifié a été transmis, ce qui incluait notamment le règlement écrit modifié et le rapport de présentation justifiant de l'ensemble des modifications apportées.</p> <p>La CDPENAF pouvait dès lors émettre un avis sur l'ensemble des modifications apportées et relevant de l'article L.151-12 du CU.</p> <p><i>Se reporter à l'avis de la CDPENAF à la suite du document.</i></p>

III/ Sur l'évolution de la règle relative aux affouillements en zone Uc, Up et Up1

Le dossier de MS1 vise à faire évoluer les règles en zone Uc, Up et Up1 concernant les affouillements. A ce titre, le règlement est modifié afin de les majorer de 1m50 à 3 m.

Concernant le volet paysager :

Les zones UC, Up et Up1 présentent, selon le rapport de présentation du PLU en vigueur, des caractéristiques communes d'un point de vue fonctionnel ou de la forme urbaine, avec néanmoins de manière générale une densité plus faible en zones Up et Up1. Selon la page 485 du même rapport, les zones Up et Up1 présentent de forts enjeux paysagers, notamment en partie haute des coteaux et sur l'ensemble du système historique de restanque qui orne ces espaces, ainsi que patrimoniaux, de gestions des eaux pluviales en luttant contre le ruissellement. Ces zones sont par ailleurs décrites comme les seuls secteurs de la commune à être concernés par des aléas forts de retrait-gonflement des argiles.

Le règlement du PLU sur ces zones permet, selon la page 672 du RP, de répondre à des prescriptions du SCoT Ouest à savoir maintenir les grandes perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du paysage depuis les voiries structurantes et inscrire dans les zones sensibles des emprises au sol de construction faibles et imposer une part élevée d'espaces non artificialisés et végétalisés

Enfin, le PADD du PLU en vigueur inscrit plusieurs orientations en ce sens : « Maitriser en particulier l'urbanisation diffuse galopante des coteaux pour assurer la préservation de leur qualité paysagère et environnementale » et « Protéger la qualité paysagère, patrimoniale et architecturale des « espaces paysagers sensibles » des coteaux » telles qu'identifiées par le SCoT.

La notice de la MS1 justifie la majoration des affouillements comme permettant de rendre possible certains projets sur des terrains pentus. Elle poursuit en indiquant que la majoration unique des possibilités d'affouillement (de 1.50 m à 3.00 m), tout en limitant toujours les exhaussements limiterait la perception des constructions dans le grand paysage.

Cette affirmation n'est pas étayée et semble peu convaincante au regard de la place dans le paysage des coteaux visibles de la plaine sur la commune, essentiellement concernée par cette règle (Up et Up1 représentant 240 ha sur la commune).

Comme indiqué précédemment, la municipalité est favorable à retirer cette modification de cette procédure.

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
Courrier (annexe)	
<p><u>Concernant les risques :</u></p> <p>Hormis la carte du CETE, à ce jour, aucun des acteurs n'a de connaissance sur l'aléa de mouvement de terrain sur la commune du Tignet.</p> <p>En juin 2025, la commune a connu un effondrement de terrain notable dans le secteur de la Cadenière au nord-est de son territoire. Ce secteur est classé en zone Up du PLU.</p> <p>Sur les conseils des services de l'État, la commune et la société du canal de Beltrud ont mené rapidement un diagnostic géotechnique au droit de la cavité, dans l'objectif de savoir si des interventions urgentes sur les réseaux (eau notamment) pouvaient avoir lieu à proximité.</p> <p>Au-delà de cette simple cavité, il avait été convenu avec l'ensemble des acteurs concernés (mairie, CAPG, régie des eaux du canal de Beltrud, SIDPC, DDTM) qu'il était nécessaire d'étudier le phénomène d'effondrement de cavités à une échelle plus large que la parcelle : il s'agirait soit du quartier entier, voire bien plus, selon l'expertise et les recherches du BE. A partir de ce constat, il avait été convenu qu'il sera alors possible de définir la zone d'aléas, des mesures de prévention adaptées et éventuellement des actions de travaux.</p> <p>Au regard de cet événement majeur, largement relayé, et de l'absence de connaissance suffisante sur la commune sur ce type de phénomène, l'évolution de la règle des affouillements, notamment en zone Up et Up1, est prématurée, d'autant qu'elle a vocation à introduire une règle générale pour répondre à des projets ponctuels. A ce stade, il paraît plus judicieux d'attendre les conclusions de l'étude à venir à une échelle plus large, avant de proposer des règles d'urbanisme qui permettent de modifier substantiellement le sol et le sous-sol, avec de potentiels impacts sur l'aléa.</p> <p>→ Ainsi, en l'état, en l'absence de démonstration probante sur volet paysager et dans l'incertitude de l'étendue du phénomène d'effondrement, par précaution, il convient de supprimer du dossier de MS1 cette évolution de règle.</p>	

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
Courrier (annexe)	
<p><u>IV/ Concernant le volet Eaux Pluviales</u></p> <p>Le dossier de MS2 apporte des compléments de règles essentielles. La modification principale se trouve dans l'ajout d'une précision sur le débit de fuite des ouvrages de rétention : « Il est imposé une rétention des eaux pluviales d'au moins 80 l/m2 de surfaces imperméabilisées [...]. Le débit de fuite sera d'1 l/s. »</p> <p>Ce changement est explicitement justifié pour garantir une non-saturation des bassins de rétention, et assurer que le débit rejeté puisse être absorbé par les sols ou les réseaux collectifs. De plus, les parkings et voies nouvelles doivent être réalisés en matériaux drainants afin de limiter l'imperméabilisation (article 2.16).</p> <p>Si ces ajouts sont les bienvenus suite au retour d'expérience qu'a fait la commune suite à l'été 2022-2023, ils mériteraient d'être encore davantage approfondis sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aucune mention de dispositifs de valorisation des eaux pluviales (stockage pour arrosage, usages domestiques) n'est intégrée, alors que le contexte de sécheresse le justifierait ; • des règles plus ambitieuses permettant de limiter les usages consommateurs d'eau, notamment sur la taille des piscines ou encore le choix de végétation. 	<p>La commune ne souhaite pas ajouter des règles concernant la gestion des eaux pluviales, le PLU intégrant déjà bien cette question (<i>cf. PADD et ses justifications notamment</i>).</p> <p>Il sera également précisé que, en ce qui concerne « le choix de végétation », le règlement impose déjà des « essences végétales locales », qui sont donc adaptées au climat.</p>

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
Courrier (annexe)	
<p><u>V/ La démonstration de la compatibilité de la MS1 avec les documents supra communaux</u></p> <p>Les articles L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme définissent les obligations de compatibilité et de prise en compte par les PLU par rapport aux documents supra-communaux. Toute procédure d'évolution du PLU doit ainsi procéder à cette démonstration.</p> <p>Le territoire de la commune du Tignet étant couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire depuis le 4 août 2021, le PLU doit démontrer sa compatibilité avec ce SCoT opposable, qui constitue le document de référence supra-communal mais également avec les documents supra-communaux qui auraient été adoptés après l'approbation du SCoT (notamment SDAGE du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 et PGRI du Bassin Rhône Méditerranée).</p> <p>A la lecture du dossier de MS1, il s'avère que cette démonstration de compatibilité avec les documents supra communaux est absente au sein de la notice de présentation, ce qui ne permet pas de confirmer que la MS1 du PLU est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux susmentionnés, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>→ Au vu de ces éléments, cette partie doit être intégrée au dossier de MS1, afin d'assurer une démonstration claire et argumentée de la compatibilité du PLU modifié avec l'ensemble des documents supra-communaux qui s'imposent à lui, mentionnés supra.</p>	<p>Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation, <u>au titre de l'évaluation environnementale</u>, «<i>Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte</i>».</p> <p>La modification simplifiée n°1 du PLU du Tignet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale (avis de la MRAe dans le cadre d'une demande d'examen au « cas par cas »).</p> <p>A cet égard, et compte tenu du fait que le Code de l'urbanisme n'impose pas de justifier de la compatibilité d'une modification de PLU non soumise à évaluation environnementale avec les documents supra-communaux, cette analyse n'a pas été réalisée.</p> <p>Toutefois, à la demande de l'État (et du SCoT'Ouest et de la CAPG comme nous le verrons par la suite), le rapport de présentation sera complété pour démontrer la compatibilité des modifications apportées avec les documents supra-communaux cités ci-contre.</p>

3. Avis de la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes

Avis en date du 21 novembre 2025

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
<p><u>Pour la prise en compte des logiques de vente à la découpe</u></p> <p>Les modifications apportées aux règlements des zones agricoles et naturelles visent à ce que dans les extensions et annexes des habitations existantes, aucun nouveau logement ou hébergement ne soit créé, pour les zones A, Aha et N.</p> <p>Pour rappel, le PPRIF se surimpose au PLU.</p> <p>Que l'on se trouve en zone rouge ou bleu (B1) du PPRIF, le règlement précise que les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) sont autorisées « sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets ».</p> <p>La règle ajoutée par la commune, interdisant la création de nouveau logement ou hébergement, s'applique donc uniquement aux extensions des habitations existantes.</p> <p>Les extensions pour faire du logement ou de l'hébergement ne sont pas interdites par le PPRIF. La Chambre d'Agriculture demande à ce que ces extensions des habitations soient autorisées pour la sous-destination exploitation agricole.</p> <p>En effet, au regard des difficultés croissantes des agriculteurs pour se loger ainsi que leur main d'œuvre, il paraît opportun d'autoriser cette possibilité.</p> <p>A ce titre, la Chambre d'Agriculture demande une modification de la rédaction de la règle.</p>	<p>Il est ici fait une confusion entre les destinations de construction.</p> <p>Un agriculteur qui devrait créer une habitation en lien avec son activité doit la déclarer dans la sous-destination « exploitation agricole ».</p> <p>Or, le règlement du PLU autorise bien dans certaines zones (zone Aha notamment) cette sous-destination, « ceci incluant les constructions à usage d'habitation ». Le règlement fixe des conditions, notamment que l'habitation ne doit pas 160 m² de Surface de Plancher et 80 m² d'emprise au sol. Des extensions et annexes aux habitations des exploitants agricoles sont autorisées dans le respect de l'ensemble des conditions fixées par le règlement.</p> <p>Cette règle n'est pas modifiée par la présente procédure.</p> <p>À cet égard, il n'est pas envisagé de modification.</p>
<p><u>Pour l'ajustement des règles relatives aux extensions et annexes en zone agricoles et naturelles</u></p> <p>En zone rouge du PPRIF, sauf zone Ra, les extensions sont limitées à 15m².</p> <p>Concernant la zone Aha, le dossier précise que la suppression de cette limitation ne concernerait qu'une ou deux habitations.</p> <p>L'évolution ne changeant pas les possibilités de construire et permettant simplement une modulation de l'utilisation des surfaces octroyées, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations à émettre.</p>	<p>Cette remarque n'est pas susceptible de générer une évolution du PLU modifié.</p>

4. Avis du schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes (SCoT'Ouest)

Avis en date du 25 novembre 2025

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
<p>Les évolutions portées dans le cadre de cette procédure sont essentiellement d'ordre réglementaire. Elles contribuent à une meilleure traduction du projet de territoire de la commune du Tignet, garantissant une maîtrise du développement dans un contexte paysager remarquable et de ressources en eau limitées. Elles permettent en outre une meilleure compréhension des règles mises en place par la commune dans le cadre du PLU révisé ; règles coercitives mais pour autant non bloquantes pour les projets des administrés.</p> <p>Ces évolutions apparaissent compatibles avec les orientations du document intercommunal. Elles répondent notamment à certaines en premier lieu desquelles la préservation des paysages remarquables de coteaux de la commune. Elles priorisent, enfin, la logique de maîtrise de l'étalement urbain et des consommations foncières, déjà inscrite dans le PLU révisé en cohérence avec l'objectif du SCoT'Ouest.</p> <p>La lecture du document amène cependant une observation quant à la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la présente modification avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. En effet, la compatibilité des évolutions apportées au PLU avec les orientations du DOO n'est pas démontrée dans la notice de présentation. Le document pourrait être complété en ce sens.</p> <p>Compte-tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes émet un avis favorable à votre dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU.</p>	<p>Cette remarque rejoint celle de l'État (voir paragraphe 2), à laquelle la municipalité a apporté une réponse, ici maintenue.</p>

5. Avis de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG)

Avis en date du 26 novembre 2025

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
<p>La procédure de Modification Simplifiée n° 1 du PLU porte sur des évolutions d'ordre réglementaire [...]. Cette procédure d'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme porte essentiellement sur des adaptations des règles écrites permettant une meilleure mise en œuvre du projet de territoire de la commune, traduit dans le document d'urbanisme révisé en juin 2023, d'une part, sans pour autant être trop coercitif pour les projets de vos administrés, d'autre part.</p>	<p>Cette remarque n'est pas susceptible de générer une évolution du PLU modifié.</p>
<p>D'un point de vue environnemental, les nouvelles dispositions proposées suscitent les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En page 11 de la note de présentation, il est précisé dans les conditions de création de murs anti-bruit la condition suivante : « De démontrer leur bonne intégration dans le site et d'être en pierre de pays, en parement pierre de même aspect ou en bois de teinte naturelle. Leur végétalisation, autorisée également, est recommandée. ». Il peut être rappelé que les parements pierre peuvent contribuer à une banalisation du paysage, induisant souvent la réalisation de ce type de murs en agglos habillés de parement. Or, de tels aménagements n'offrent pas de refuge pour la biodiversité, à l'inverse des murs en pierre de pays dans lesquels persistent des interstices et/ou micro-habitats pour la petite faune ; 	<p>Sur la forme, cette remarque ne demande pas de modification.</p> <p>Sur le fond, cette règle a pour fondement le <u>besoin de réduction de bruit en autorisant la création d'un dispositif technique (murs anti bruit)</u>.</p> <p>Si la pierre de pays peut être plus favorable à la biodiversité qu'un parement pierre, ce dernier constitue une solution alternative intéressante sous d'autres aspects (coût, simplicité de construction...). Ainsi, cela permet de ne pas être bloquant car, si le PLU est limitant, des murs anti bruits pourraient ne pas être créés... ce qui n'offre pas non plus de refuge pour la biodiversité.</p> <p>Dans les deux cas, l'usage de la pierre sur la commune, que ce soit pour les restanques, ou pour d'autres types de murs, permet d'assurer leur intégration au contexte paysager. Il n'est ici pas question de banalisation du paysage.</p> <p>Il est rappelé que, outre les dispositions du PLU, la protection de la diversité fera l'objet d'une densification sur la base des informations contenues dans l'ABC.</p> <p>Au regard de ces éléments, il n'est pas envisagé de modification.</p>

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
<p>- En page 18 de la note de présentation, il est précisé que « <i>de nouvelles restanques pourront être créées et pourront notamment être réalisées pour la création ou l'aménagement d'espaces verts, jardins, etc.</i> ». Il pourrait être ajouté que ces nouvelles restanques devront être réalisées selon la technique de pierre sèche. A défaut, la création de ces nouveaux murs de soutènement devront laisser des espaces interstitiels sans colmatage/joint entre les pierres au sein de la fondation du mur pour permettre la colonisation et la circulation de la petite faune. En effet, les restanques sont des espaces refuges pour la faune et jouent le rôle de corridors écologiques au même titre que les haies champêtres.</p>	<p>Le règlement écrit comprend une définition des restanques, à savoir : « <i>Muret en pierres sèches soutenant, à l'origine, une culture en terrasse.</i> » Il est donc considéré que les restanques sont et doivent être en pierres sèches pour être considérées comme telles.</p> <p>Dans ce cadre, il n'est pas jugé utile de venir apporter une précision comme demandé, et donc, aucune modification ne sera apportée.</p>
<p>S'agissant de la thématique « habitat » et de la compatibilité de la présente procédure avec le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 : le projet de modification simplifiée n°1 du PLU ne présente aucune incompatibilité avec le PLH et s'inscrit dans la mise en œuvre du programme territorialisé. Les évolutions réglementaires apportées au PLU révisé ne viennent pas bouleverser les droits à construire sur la commune, garantissant ainsi le maintien de la programmation prévue au document intercommunal.</p> <p>Pour rappel, le nombre de logements à produire sur le temps du PLH est de 2 logements par an, soit 12 logements sur la période 2025-2030.</p>	<p>Cette remarque rejoint celle de l'État (voir paragraphe 2), à laquelle la municipalité a apporté une réponse, ici maintenue.</p>
<p>Aussi, au regard des éléments déclinés ci-avant, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse émet n avis favorable au dossier de la Modification Simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme.</p>	<p>Cette remarque n'est pas susceptible de générer une évolution du PLU modifié.</p>

6. Avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) des Alpes-Maritimes

Avis en date du 2 décembre 2025

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
<p>Après analyse des évolutions proposées et au regard des justifications détaillées dans le rapport de présentation, la Chambre de Commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur tient à vous informer qu'elle émet un avis favorable sur cette procédure.</p> <p>Les modifications envisagées nous semblent cohérentes avec les exigences du développement communal et de la maîtrise des enjeux locaux. Aussi, nous accueillons favorablement les adaptations des règles sur l'aspect extérieur qui offrent plus de souplesse et permettent des solutions architecturales plus qualitatives.</p> <p>Par ailleurs, nous soutenons votre souhait de répondre aux enjeux de santé publique notamment par l'autorisation de créer des murs anti-bruit en bordure de la RD2562.</p>	<p>Cet avis n'est pas susceptible de générer une évolution du PLU modifié.</p>

7. Avis du conseil départemental des Alpes-Maritimes

Avis en date du 4 décembre 2025

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
<p>Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (article L153-40 du code de l'urbanisme), le Conseil départemental émet un avis favorable.</p>	<p>Cet avis n'est pas susceptible de générer une évolution du PLU modifié.</p>

8. Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Avis en date du 12 janvier 2026

Extrait de l'avis	Réponses envisagées de la municipalité
<p><u>Modification n°1</u> Modification de la hauteur maximale des annexes fixée dans le PLU approuvé à 3,50 m au faîtage, pour la rehausser à 3,30 m à l'égout du toit lorsque les annexes sont ouvertes sur au moins 2 côtés pour les zones A/Aha/Ap/Ag/N/Np : avis favorable.</p>	<p>Cet avis n'est pas susceptible de générer une évolution du PLU modifié.</p>
<p><u>Modification n°2</u> Modification relative aux conditions d'implantation des constructions dans le cas d'extension de constructions, en zones A/Aha/Ap/Ag/N/Np (autorisation des implantations différentes des règles existantes) : avis favorable avec comme préconisation de clarifier la rédaction du règlement écrit afin d'être conforme aux dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. La rédaction de l'article 4 ne précise pas de distance maximale ou minimale et doit donc être plus claire même s'il est prévu que l'implantation des extensions ne doit pas gêner la circulation.</p>	<p>La commune prend note de cette remarque. Si elle n'estime pas la règle insuffisamment claire et inconforme aux dispositions du Code de l'urbanisme, elle pourra prendre attache auprès des services concernés pour mieux comprendre ce qui nécessite d'être clarifié. La règle pourra ainsi éventuellement être reprise, sans en changer le fond.</p>
<p><u>Modification n°3</u> Modification relative à la suppression, en zone Aha, de la limite de 15m² de surface de plancher concernant l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants et ajout de la condition « le tout sans créer de nouveau logement ou hébergement » : avis favorable.</p>	<p>Cet avis n'est pas susceptible de générer une évolution du PLU modifié.</p>