

**AR Prefecture**

006-200016319-20230323-2023\_08-DE  
Reçu le 29/03/2023



**Pays  
de  
Grasse**  
communauté  
d'agglomération

# **Demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation**

**Commune du Tignet**

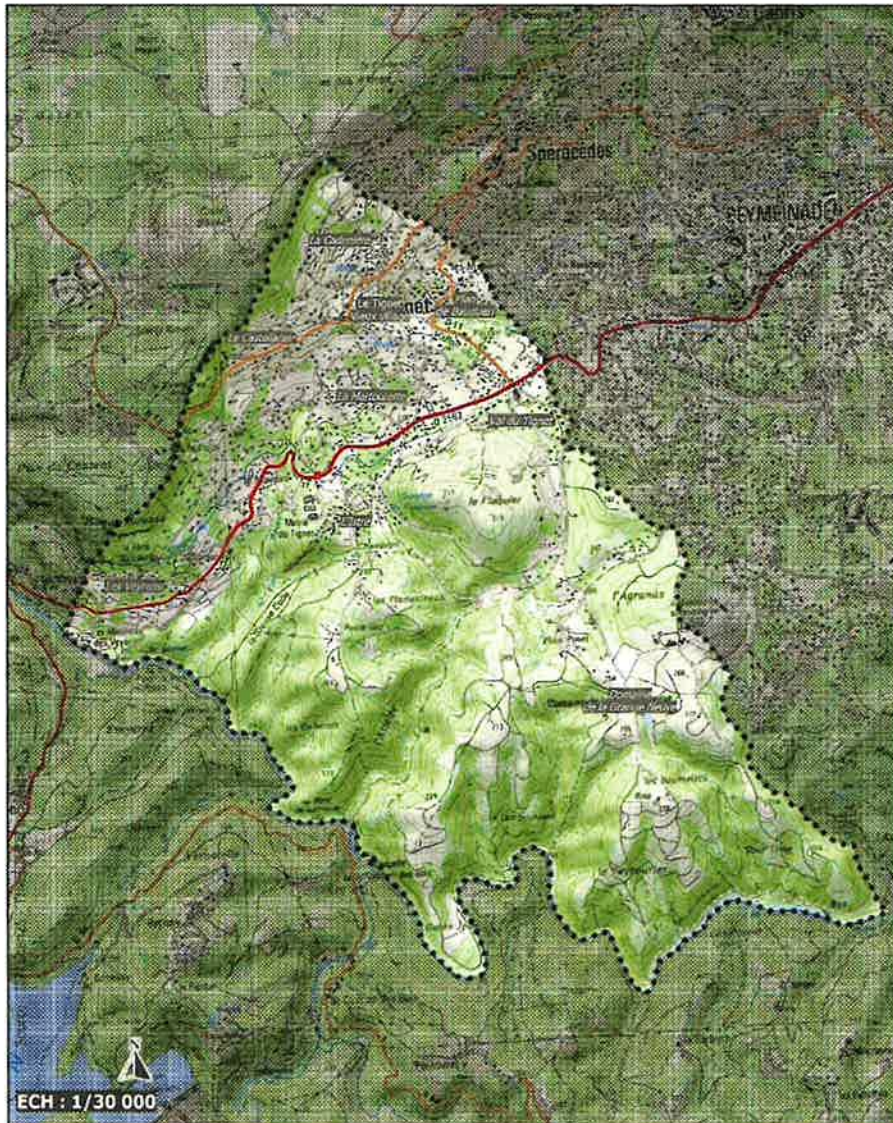
**Révision générale du PLU**

## I. Présentation de la commune

La commune du Tignet est située à 35 km à l'Ouest de Nice, sur les contreforts du Plateau de Caussols, entre Préalpes d'Azur et littoral.

Elle est traversée par la RD 2562, principale voie de desserte du Tignet, qui permet de relier le département du Var au Pays de Grasse. La commune est une « porte d'entrée » du Pays de Grasse.

La commune couvre une surface totale de 1 133 hectares. Outre le centre-ville historique, elle est composée de plusieurs quartiers (l'Istre, Castellaras, Cadenière, Plan de Baudueri, Val du Tignet, Martouette, Veyans, Domaine de la Grange Neuve).



La commune du Tignet compte **3 066 habitants** (données INSEE de 2019).

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Pays de Grasse (CAPG) depuis janvier 2014.



## II. Présentation du document d'urbanisme

---

La commune du Tignet est en cours de révision de son Plan Local d'Urbanisme, dont la prescription a été délibérée le 29 septembre 2014.

Les principaux objectifs communaux poursuivis ont les suivants :

- S'encadrer d'une politique forte de protection de l'environnement et des paysages : protéger les espaces, paysages et milieux naturels et culturels caractéristiques du milieu montagnard tout en sécurisant la population face aux risques naturels feux de forêt.
- Opter pour un développement choisi, maîtrisé et solidaire intégrant la problématique habitat dans sa dimension « urbaine ». Une politique foncière sera développée afin d'anticiper les besoins à moyen et long termes. Le développement prendra en compte, préservera et mettra en valeur le patrimoine ancien de la commune.
- Bâtir une stratégie de développement local affirmant les fonctions urbaines présentes, diversifiant le tissu économique et complétant le niveau d'équipements communal.
- Veiller au contrôle de l'étalement urbain, à la densification des zones urbaines tout en préservant les formes urbaines existantes.
- Élaborer le projet communal en cohérence avec les capacités de déplacement en transport collectif sur le territoire, conformément aux orientations du SCoT'Ouest portant sur l'Ouest Grassois ;
- Assurer la compatibilité générale du document avec le SCoT'Ouest.

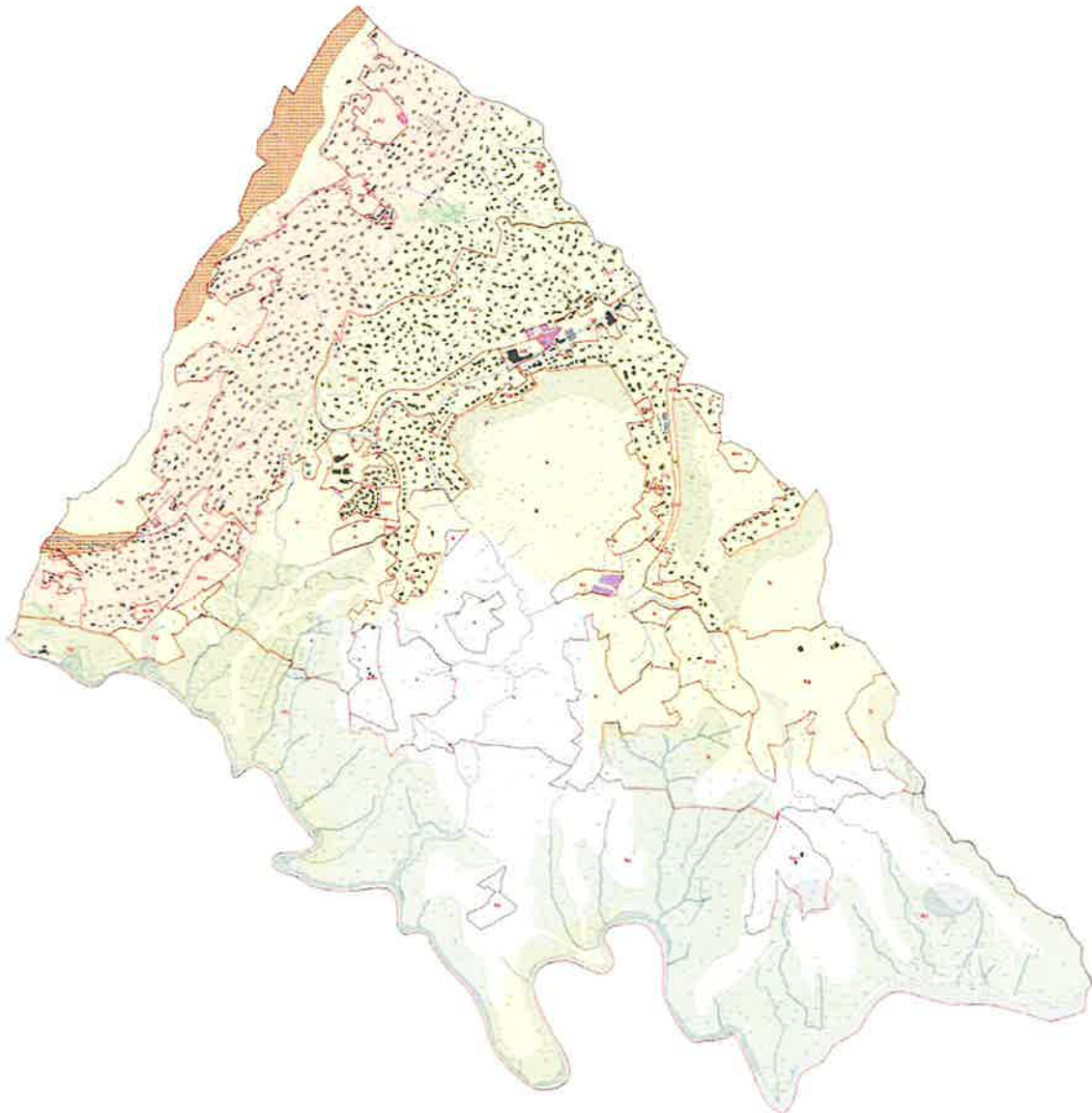
Après un premier arrêt du PLU en 2019 et un changement de municipalité, le PADD a de nouveau été débattu le 15 décembre 2021 et le 26 septembre 2022, et ré-arrêté par délibération le 28 novembre 2022.

Les personnes publiques associées ont été saisies en décembre 2022 sur le projet de PLU et disposent d'un délai de 3 mois pour rendre leur avis.

Le dossier a également été présenté en CDPENAF le 28 février 2023 à propos de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et des réglementations prévues en zones agricoles et naturelles.

Le PLU révisé régleme des zones urbaines U, agricoles A et naturelles N.





Zonage du projet de PLU révisé

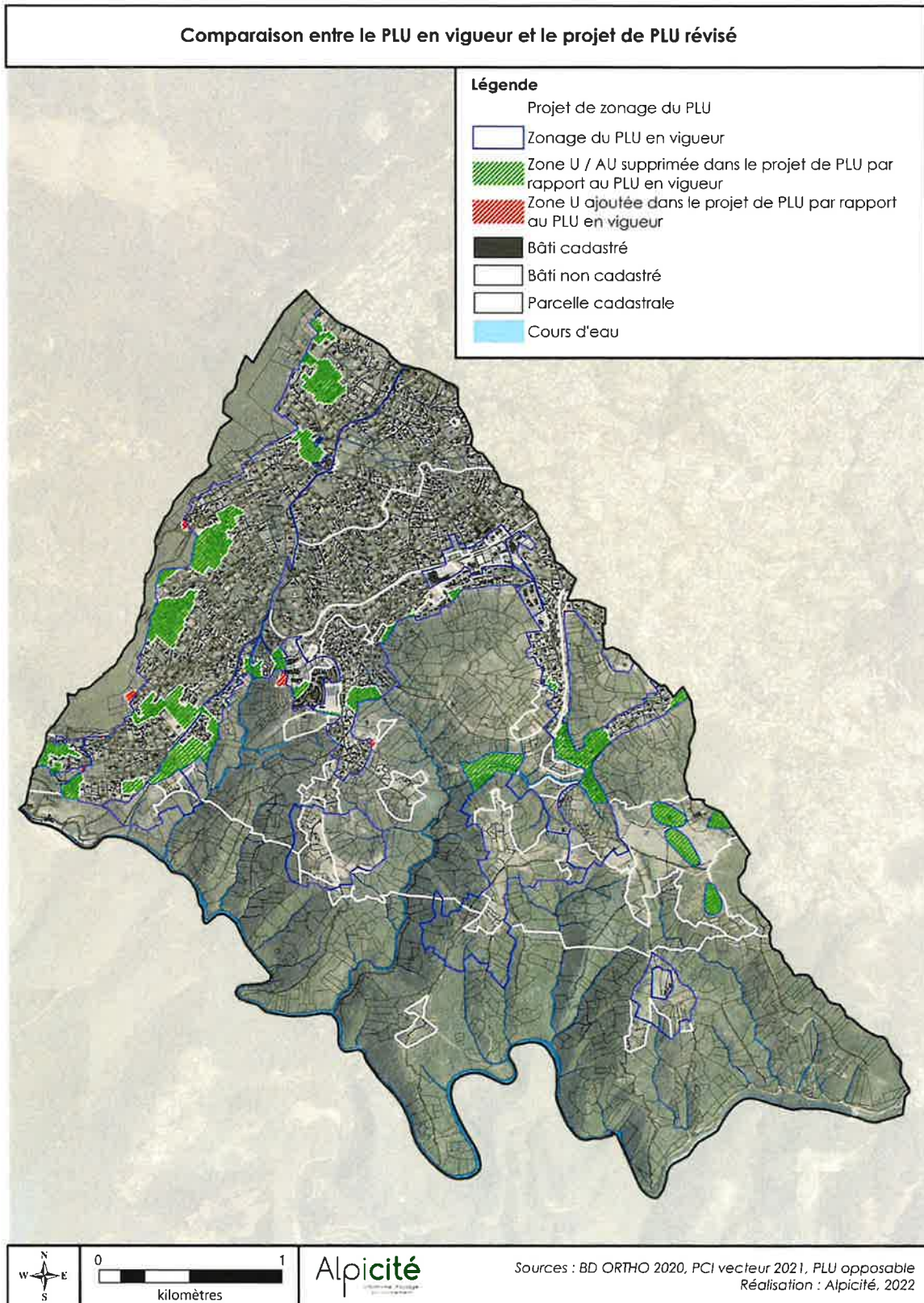
Ces zones évoluent par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

Les zones constructibles sont réduites d'environ 43 hectares, au profit des zones agricoles, dont la superficie est augmentée de 32 hectares environ, et des zones naturelles, augmentées de près de 17 hectares. Les zones à urbaniser 2AU sont quant à elles supprimées et sont reclassées en zones agricoles.

	PLU en vigueur	Projet de PLU révisé	Evolution
Zones constructibles (U et AU)	346,62 ha	304,05 ha	- 42,6 ha
Zones à urbaniser 2AU	5,83 ha	0 ha	- 5,8 ha
Zones agricoles	89,91 ha	121,55 ha	+ 31,6 ha
Zones naturelles	691,06 ha	707,82 ha	+ 16,8 ha



La carte ci-dessous permet de spatialiser les évolutions du zonage.



### III. Ouvertures à l'urbanisation

Le projet de PLU révisé prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 0,98 hectares de terrains classés actuellement en zone naturelle.




Il ne s'agit pas d'une volonté d'extension de l'urbanisation, mais uniquement d'ajustements techniques, situés aux marges du zonage.

En effet, dans le PLU en vigueur, plusieurs constructions ou parties de parcelles ont été classées en zones naturelles car elles étaient situées en limite de zone rouge par le Plan de Prévention des Risques incendie de forêts (PPRif). Ce classement ne prend pas en compte la logique d'enveloppe urbaine. Par ailleurs, le règlement du PPRif n'interdit pas les extensions et les annexes. La commune souhaite donc, dans un souci de traitement équitable envers les pétitionnaires, réintégrer ces espaces à la zone constructible.

Les évolutions de surfaces sont les suivantes :

PLU en vigueur	Projet de PLU révisé	Superficie
N	Up	0,52 ha
	Up1	0,10 ha
	Ua	0,004 ha
	Uep	0,31 ha
	Ub	0,02 ha
	Uc	0,03 ha
<b>Total</b>		<b>0,98 ha</b>

Les ouvertures à l'urbanisation souhaitées par la commune sont présentées en détail ci-après. 12 secteurs sont concernés.

-  Zonage du PLU en vigueur
-  Zonage du projet de PLU révisé
-  Zones ouvertes à l'urbanisation



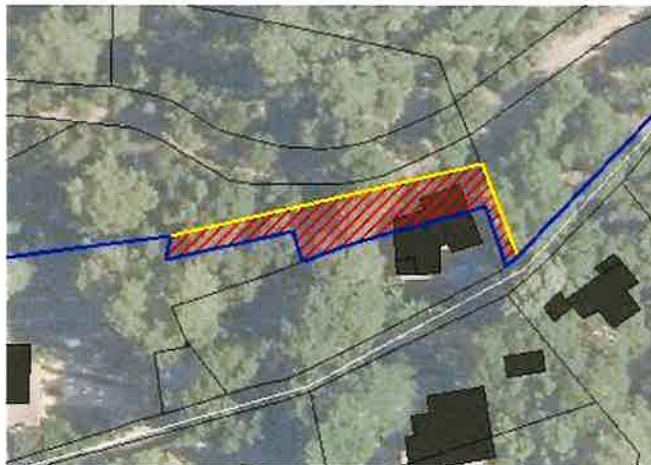
### Ouverture à l'urbanisation n°1

Parcelle n° A1431  
Superficie : 0,036 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU révisé :  
Zone constructible Up -  
seules les extensions et annexes  
sont autorisées

Classement au SCoT :  
Espaces paysagers sensibles  
urbanisés



**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour intégrer l'ensemble du bâtiment d'habitation existant à la zone urbaine.

### Ouverture à l'urbanisation n°2

Parcelle n° A4476  
Superficie : 0,004 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU révisé :  
Zone constructible Ua

Classement au SCoT :  
Espaces naturels DTA



**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour intégrer l'ensemble du bâtiment d'habitation existant à la zone urbaine.



### Ouverture à l'urbanisation n°3

Parcelle n° A2929  
Superficie : 0,065 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU  
révisé :  
Zone constructible Up -  
seules les extensions et  
annexes sont autorisées

Classement au SCoT :  
Espaces paysagers  
sensibles urbanisés



**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour intégrer un permis de construire au cours de validité pour la construction de 3 maisons individuelles (en aplat jaune). Les limites de la zone urbaine suivent le tracé des parcelles pour une meilleure cohérence.

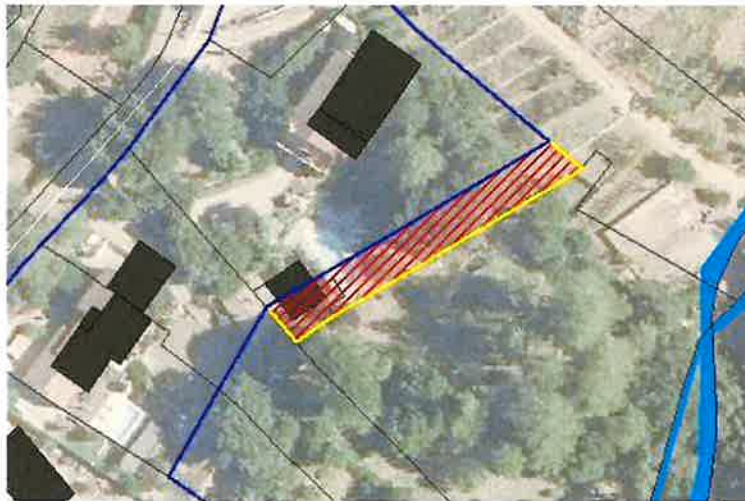
### Ouverture à l'urbanisation n°4

Parcelle n° A1228 – A1227  
Superficie : 0,039 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU  
révisé :  
Zone constructible Up -  
seules les extensions et  
annexes sont autorisées

Classement au SCoT :  
Espaces paysagers sensibles  
urbanisés pp.



**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour intégrer l'annexe au bâtiment d'habitation existant à la zone urbaine.



### Ouverture à l'urbanisation n°5

Parcelle n° B37  
Superficie : 0,309 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU révisé :  
Zone constructible Uep

Classement au SCoT :  
Espaces naturels DTA



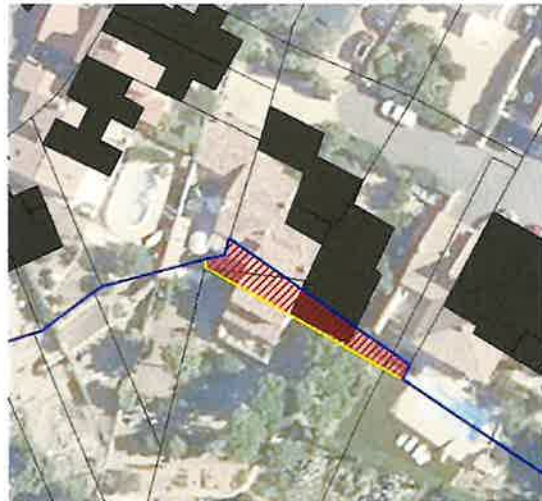
**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour intégrer un parking et un espace public artificialisé, situés à proximité de la Mairie, à la zone urbaine. Cet espace ne présente pas de caractère naturel. Le reclassement en zone urbaine en faciliterait la gestion.

### Ouverture à l'urbanisation n°6

Parcelle n° B2748-B2749  
Superficie : 0,009 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU révisé :  
Zone constructible Ub



**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour intégrer l'ensemble du bâtiment d'habitation existant à la zone urbaine.



### Ouverture à l'urbanisation n°7

Parcelle n° B1371  
Superficie : 0,098 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU révisé :  
Zone constructible Up1 –  
seules les extensions et annexes sont  
autorisées



**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour intégrer les annexes du bâtiment d'habitation existant, ainsi que la piscine, à la zone urbaine.

### Ouverture à l'urbanisation n°8

Parcelle n° B2490  
Superficie : 0,008 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU révisé :  
Zone constructible Uc

Classement au SCoT :  
Espaces naturels DTA



**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour suivre le tracé des parcelles pour une meilleure cohérence.

### Ouverture à l'urbanisation n°9

Parcelle n° B1945  
Superficie : 0,026 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU révisé :  
Zone constructible Uc



**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour suivre le tracé des parcelles pour une meilleure cohérence.

### Ouverture à l'urbanisation n°10

Parcelle n° A3922-A3923  
Superficie : 0,249 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU révisé :  
Zone constructible Up –  
seules les extensions et annexes sont  
autorisées

Classement au SCoT :  
Espaces naturels DTA



**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour intégrer un bâtiment d'habitation existant, faisant parti de l'enveloppe urbaine, à la zone urbaine.



### Ouverture à l'urbanisation n°11

Parcelle n° B2249  
Superficie : 0,009 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU révisé :  
Zone constructible Ub

Classement au SCoT :  
Espaces naturels DTA



**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour intégrer le jardin d'un bâtiment d'habitation existant à la zone urbaine. Ce jardin fait partie du lotissement d'origine.

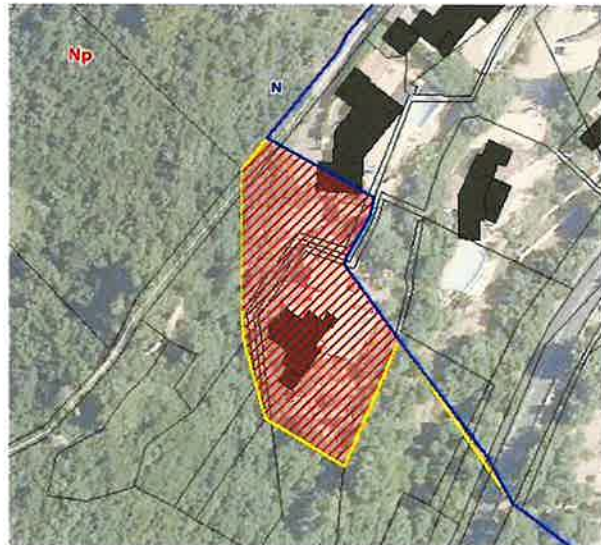
### Ouverture à l'urbanisation n°12

Parcelle n° A2899-A2896  
Superficie : 0,132 ha

Zonage du PLU en vigueur :  
Zone Naturelle N

Zonage du projet de PLU révisé :  
Zone constructible Up –  
seules les extensions et annexes sont  
autorisées

Classement au SCoT :  
Grand cadre paysager DTA et  
Espaces naturels DTA



**Justifications :** Ajustement des limites du zonage de PLU pour intégrer un bâtiment d'habitation existant, faisant parti de l'enveloppe urbaine, à la zone urbaine.