

COMMUNE DE CONTES

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

| | |
|--------------------|------------------|
| Prescrit le : | 2 Septembre 2014 |
| Arrêté le : | ... |
| Enquête publique : | ... |
| Approuvé le : | |

| Modifications | Mises à jour |
|---------------|--------------|
| | |
| | |
| | |

BILAN DE LA CONCERTATION
SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Juillet 2017

| | |
|--|-----------|
| Présentation générale | 2 |
| Phase Diagnostic et État Initial de l'Environnement | 3 |
| • Présentation des actions de concertation | |
| • Synthèse des résultats de concertation | |
| Phase Projet d'Aménagement et de Développement Durables | 7 |
| • Présentation des actions de concertation | |
| • Synthèse des résultats de concertation | |
| Phase OAP, zonage et règlement | 13 |
| • Présentation des actions de concertation | |
| • Synthèse des résultats de concertation | |
| Conclusion générale | 17 |

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Par délibération en date du 4 Septembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux articles L.300-2 du Code de l'urbanisme une concertation a eu lieu pendant toute la durée de l'élaboration du PLU.

L'annexe 2 de la délibération du 4 Septembre 2014, précise les modalités de la concertation pour l'élaboration du PLU :

- « *Des réunions publiques d'information et d'échange avec les habitants seront organisées tout au long de la procédure de l'élaboration du PLU à Contes village, Sclos, la Vernéa et la Pointe,*
- *La publication régulière dans le bulletin municipal, d'articles relatifs à l'élaboration du PLU à l'état d'avancement des études et aux comptes rendus des débats avec la population,*
- *Chaque étape du PLU fera l'objet outre les réunions publiques d'exposition de documents,*
- *Des registres seront mis à la disposition du public à Contes village, Sclos, la Vernéa et la Pointe. Ils seront destinés à recueillir toutes les observations ou suggestions et permettent à toutes personnes de se prononcer sur les différentes phases du PLU : ses objectifs, ses enjeux, les orientations et propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et sa traduction réglementaire,*
- *Le public sera informé de la tenue du registre, des réunions et de l'exposition par les voies habituelles, à savoir : affichage en Mairie, panneaux administratifs dans les quartiers de la Commune, site internet de la commune, courriers individuels diffusés avec le bulletin municipal.»*

La concertation s'est organisée autour des trois phases de la procédure d'élaboration du PLU :

- **Établissement du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement,**
- **Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),**
- **Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du zonage et du règlement.**

PHASE 1

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

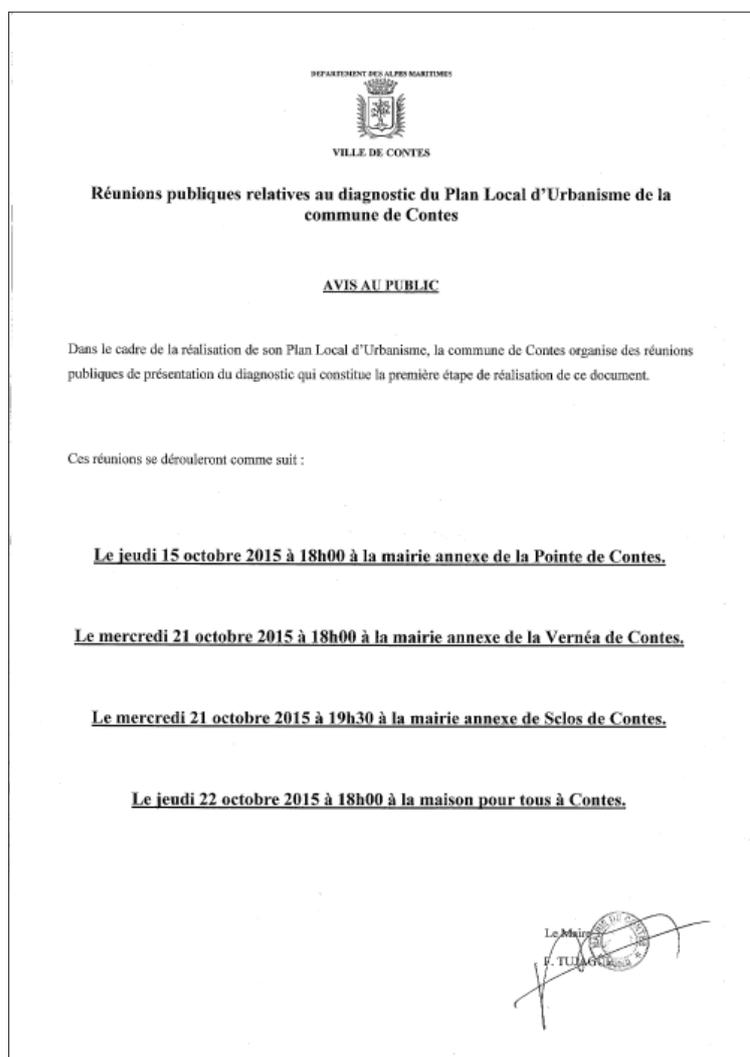
L'élaboration du diagnostic et de l'état initial de l'environnement est la première phase de la procédure d'élaboration du PLU.

Après avoir été présenté aux Personnes Publiques Associées le 15 Octobre 2015, quatre réunions publiques se sont tenues afin que les habitants puissent prendre connaissance du document produit et émettre ainsi des avis et d'éventuelles remarques :

- le 15 Octobre 2015 à la mairie annexe de la Pointe de Contes,
- le 21 Octobre 2015 à la mairie annexe de la Vernéa puis à la mairie annexe de Sclos,
- le 22 Octobre à la maison pour tous de Contes.

• Présentation des actions de concertation

Les réunions de présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement à la population ont été annoncées par un affichage électronique via le site internet et la page Facebook de la commune, par un affichage dans les lieux publics (vitrines des mairies annexes et mairie de Contes) et par affichage dans le journal municipal «Lettre du Paillon».



Affichage sur vitrines des mairies annexes à partir du 25 Septembre 2015

Parution de l'avis dans la presse locale «Lettre du Paillon» du 7 au 13 Octobre 2015.

AVIS AU PUBLIC

Réunions publiques relatives au diagnostic du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes

Dans le cadre de la réalisation de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Contes organise des réunions publiques de présentation du diagnostic qui constitue la première étape de réalisation de ce document. Ces réunions se dérouleront comme suit :

- le **jeudi 15 octobre** à 18h00 à la mairie annexe de la Pointe de Contes.
- le **mercredi 21 octobre** à 18h00 à la mairie annexe de la Vernéa de Contes.
- le **mercredi 21 octobre** à 19h30 à la mairie annexe de Sclos de Contes.
- le **jeudi 22 octobre** à 18h00 à la maison pour tous à Contes.

La Lettre du Paillon hebdomadaire édité par la municipalité de Contes

3, rue du 8 mai 06390 Contes
www.ville-contes.fr

Directeur de publication : Francis Tujague.
Rédaction, photos, montage et publicité : Audrey Bollaro - 04 93 79 00 22. lettredupaillon@fr.oleane.com.
Sonia Piva - 04 93 79 00 23. lettredupaillon2@fr.oleane.com.

Imprimerie : Nis Photooffset - ZI secteur C8 - Allée des Serruriers - 06700 Saint-Laurent-du-Var.
Dépôt légal à parution.

PHASE 1

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les réunions publiques ont été présidées et animées par Monsieur Le Maire de Contes.

Le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU a présenté le diagnostic et l'état initial de l'environnement par le biais d'un diaporama présentant les grandes thématiques et les grands enjeux territoriaux en matière d'environnement, d'urbanisme et de paysage notamment.

Un débat a suivi chaque présentation mettant en évidence les principales préoccupations de la population. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement a été mis à la disposition de la population en Mairie, ainsi qu'un registre pour y recevoir les éventuelles observations.



Diaporama présenté à la population

• Synthèse des résultats de la concertation

La concertation publique a permis de mettre en évidence les principales préoccupations de la population :

• **Quelle est l'évolution de la population envisagée pour les 10 ans à venir?**

→ *Les perspectives de croissance envisagées seront conforme aux orientations du Schéma de Cohérence Territorial du Pays des Paillons qui préconise une croissance maîtrisée du territoire, autour de 0,6%/an.*

• **Avec l'évolution projetée, qu'est-ce qui va changer sur la commune?**

→ *L'objectif sera d'assurer un développement urbain maîtrisé du territoire garantissant la préservation des caractéristiques paysagères contoises et la préservation d'un cadre de vie de qualité tout en assurant les besoins de la population actuelle et future.*

• **Quelles incidences aura le PLU sur les droits à bâtir?**

→ *Les dispositions réglementaires du futur PLU seront abordées après l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.*

→ *La loi ALUR amène à une suppression des Coefficient d'Occupation du Sol et des Superficies Minimales Constructibles dans le futur règlement.*

→ *Il sera veillé à trouver un équilibre entre les objectifs de densification et la préservation du paysage et du cadre de vie contoises.*

PHASE 1

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- **Qu'en sera-t-il des droits à construire en zone agricole?**
 - *Au vu des législations en vigueur, ne seront autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Pourront également être identifiés les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination et les bâtiments d'habitation existants qui pourront faire l'objet d'extensions ou d'annexes.*
- **Quelle est la durée de l'élaboration du PLU, et à quelle date pourrons-nous déposer des permis de construire ?**
 - *Sous toute réserve de l'avancement de la procédure et de l'enchaînement des études et validation par les élus de Contes, le PLU devrait être approuvé en 2017. La municipalité souhaiterait que cette approbation intervienne au printemps 2017.*
- **Comment la commune va attribuer les permis de construire sans COS et sans superficie minimale constructible ?**
 - *Le détail des dispositions réglementaires du futur PLU seront abordées après l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Une réunion sera organisée à ce sujet au cours de laquelle vous pourrez faire vos observations.*
La suppression des Coefficient d'Occupation du Sol et des superficies minimales constructibles induite par loi ALUR sera remplacée par des dispositions réglementaires qui permettent d'encadrer la densité urbaine : le coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'espace vert.
Avec ces nouveaux outils, il sera veillé à trouver un équilibre entre les objectifs de densification et la préservation du paysage et du cadre de vie contois.
- **Comment la commune va-t-elle gérer l'évolution de la population, La Vernéa va-t-elle accueillir des immeubles ?**
 - *L'objectif de la commune de Contes est d'assurer un développement urbain maîtrisé et harmonieux du territoire. Le cadre paysager de Contes et la qualité de vie à la Vernéa seront protégés.*
Comme il a été expliqué, en réponse à la question précédente, le PLU renforcera les densités bâties autour du centre-ville de Contes. Il ne sera pas question de faire des barres d'immeubles mais de petites constructions de hauteur faible comme celles du centre-ville.
- **Le diagnostic sera-t-il mis à la disposition des habitants?**
 - *Le diagnostic pourra être consulté en Mairie Ce qui a été présenté en séance est un constat, un état des lieux de l'existant. Il ne s'agit pas du projet de PLU.*
- **Plusieurs particuliers s'interrogent sur la constructibilité de leur terrain.**
 - *Monsieur Le Maire invite ces particuliers à s'adresser au Service de l'urbanisme ou prendre rendez-vous avec lui.*
- **Quel devenir pour les maisons de retraite qui ont fermé ?**
 - *Pour l'instant la commune n'a pas encore statué sur leur devenir.*
Leur reconversion sera étudiée dans le cadre des réflexions que nous mènerons au cours de l'élaboration du PLU.
- **Les termes spécifiques définissant les droits à construire employés dans le POS (COS, SHON, etc.) ont-ils évolué dans le PLU ?**
 - *La récente loi ALUR de mars 2014 supprime les notions de COS et de Superficie Minimale Constructible. Aujourd'hui, dans le PLU, ces règles seront remplacées par des Coefficients d'Emprise au Sol (CES) et des règles de gabarit (alignement, hauteur, etc.) ; l'objectif étant de rechercher un équilibre entre la densité bâtie et la qualité paysagère remarquable de la Commune.*

PHASE 1

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- **Aujourd'hui, si un particulier souhaite déposer un permis de construire, quelles sont les règles appliquées ?**
 - *Jusqu'à l'approbation du PLU, les règles du POS restent en vigueur. Les permis de construire seront délivrés sur cette base.*
L'objectif est de ne pas modifier le paysage urbain existant.
- **Quelle est la durée de l'élaboration du PLU, et à quelle date pourrons-nous déposer des permis de construire ?**
 - *Le PLU devrait être approuvé en 2017, sous toute réserve de l'avancement de la procédure et de l'enchaînement des études*
- **Dès l'approbation du PLU, comment la commune va-t-elle attribuer les permis de construire sans COS et sans superficie minimale constructible ?**
 - *Le détail des dispositions réglementaires du futur PLU seront abordées après l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Une réunion sera organisée à ce sujet. Au cours de celle-ci vous pourrez faire vos observations.*
La suppression des Coefficient d'Occupation du Sol et des superficies minimales constructibles induite par loi ALUR sera remplacée par des dispositions réglementaires qui permettent d'encadrer la densité urbaine : le coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'espace vert.
Avec ces nouveaux outils, il sera veillé à trouver un équilibre entre les objectifs de densification et la préservation du paysage et du cadre de vie contois.
- **Aujourd'hui, de nombreux terrains sont concernés par des superficies minimales constructibles. Les propriétaires garderont-ils leur droit à bâtir ?**
 - *Comme il a été répondu à la précédente question, le détail des dispositions réglementaires du futur PLU sera abordé après l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Une réunion publique sera organisée à ce sujet et les personnes qui le souhaite pourrons prendre rendez-vous avec le service urbanisme et moi-même.*

Les autres aspects relevés ont porté sur des précisions concernant la suite de la procédure d'élaboration du PLU ou sur des demandes personnelles de déclassement de parcelles.

La réunion de concertation publique sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement n'a pas fait ressortir d'opposition au document présenté par la commune de Contes.

PHASE 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La deuxième phase du PLU concerne l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Après avoir été présenté aux Personnes Publiques Associées le 17 Mars 2016, quatre réunions publiques se sont tenues afin que les habitants puissent prendre connaissance du document produit et émettre ainsi des avis et d'éventuelles remarques.:

- le 21 Mars 2016 en mairie annexe de la Pointe de Contes et à la maison pour tous de Contes,
- le 24 Mars 2016 à la mairie annexe de Sclos puis à la mairie annexe de La Vernéa.

• Présentation des actions de concertation

Les réunions publiques du PADD ont été annoncées via une annonce sur le site internet de la mairie, des affiches en mairie et mairies annexes et sur le magazine «La lettre du Paillon».



Avis de la réunion publique sur le PADD sur le site internet de la mairie de Contes

Parution dans «La lettre du Paillon» n°765 du 02 au 08 Mars 2016

PHASE 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La réunion a été présidée et animée par Monsieur Le Maire de Contes.

Le bureau d'études, chargé de l'élaboration du PLU, a présenté par le biais d'un diaporama, le PADD :

- Le rappel des grandes étapes de l'élaboration du PLU,
- Les 6 grandes orientations du projet d'aménagement communal avec des cartes de synthèse.

Un débat a suivi les présentations mettant en évidence les principales préoccupations de la population.



Diaporama présenté à la population

Enfin, des panneaux d'exposition et un registre ont été mis à la disposition de la population à la mairie afin que ceux qui le souhaitent, puissent s'exprimer et y déposer leurs éventuelles observations.

• Synthèse des résultats de la concertation

La concertation publique a permis de mettre en évidence les principales préoccupations de la population :

- **Les cartes présentées ne permettent pas de localiser précisément le projet de PLU.**
→ *Les cartes présentées sont volontairement schématiques. Le PADD présente le projet global à l'échelle communale. Ces orientations générales seront traduites plus précisément à la phase suivante dans le zonage et le règlement.*
- **Au vu de la situation particulière du secteur de La Pointe qui s'étend sur les communes de Contes, Blausasc et Cantaron, le projet envisagé sur la commune de Contes est-il en cohérence avec les projets envisagés sur les communes voisines ?**
→ *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), document de planification à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays des Paillons (CCPP), identifie le secteur de La Pointe comme site stratégique de développement et d'aménagement pour favoriser l'économie et l'emploi. Le PLU de Contes sera compatible avec les orientations du SCOT. De plus, le développement du secteur de La Pointe sur la commune de Contes sera adapté au paysage communal tout en tenant compte des récents aménagements du secteur sur les communes voisines.*

- **Les projets de développement des communes voisines ont-ils été pris en compte ?**
 - Une attention sera portée aux projets de développement des communes limitrophes afin d'assurer une cohérence en limite communale, notamment sur le secteur de la Pointe.
- **Un des objectifs du PADD est l'amélioration de la trame viaire. A quoi correspondent les flèches sur la carte de l'orientation n°5 ?**
- **Qu'est-il envisagé pour l'accès à Sclos ?**
 - Il est envisagé de permettre, en fonction des projets et nécessités, un développement et/ou renforcement de la voirie communale existante afin de faciliter les déplacements. Les flèches identifient ainsi les voiries communales qui pourraient faire l'objet d'aménagements. Il n'y a pas de nouvelles voies envisagées dans le secteur de Sclos. Le développement des transports collectifs est envisagé.
- **Au vu des difficultés de déplacements sur les routes départementales, notamment en direction de Nice, quel sera l'impact du projet de PLU sur la thématique des déplacements ?**
 - Le PADD vise à une croissance mesurée de la population pour les 10 ans à venir. Néanmoins, l'accueil de cette nouvelle population engendrera logiquement une augmentation du trafic. Afin de minimiser les impacts sur les déplacements, le PADD vise à un développement des emplois locaux afin de modérer les déplacements domicile-travail. Cette problématique est abordée de manière plus significative à l'échelle de la CCPP, notamment dans le SCOT en cours de révision.
- **Concernant la carrière, quel devenir pour ce site à fort potentiel constructible ?**
 - La commune souhaite aujourd'hui préserver cette activité au vu du nombre d'emplois générés. Certaines zones sont néanmoins d'ores et déjà inexploitable et comblées avec des matériaux inertes. Afin de préparer la reconversion du site, la commune a envisagé, pour un premier temps, à l'aménagement d'une plateforme enherbée d'environ 20 ha et à la reconstitution d'un secteur naturel d'environ 5ha. Cet objectif sera traduit dans le règlement et le zonage du PLU.
- **Les activités sur la carrière ne présentent-elles pas de risques pour la population aujourd'hui et dans le futur ?**
 - Il n'y a pas de risques recensés aujourd'hui. Il n'y a pas actuellement de projet d'activités futures définies sur le site.
- **Le PLU peut-il maîtriser le type d'activités qui s'implantent sur la zone d'activités ?**
 - D'une manière générale, le PLU permet de fixer un cadre sur les futures constructions mais ne peut imposer. Une orientation d'aménagement et de programmation est envisagée sur le secteur afin d'orienter les futures activités.
- **Quel devenir pour l'ancienne maison de retraite ?**
 - Il n'y a pas de projet défini à l'heure actuelle. Néanmoins, la reconversion de ce site mérite une réflexion approfondie qui va être amorcée dans le PLU en menant une réflexion sur le devenir de l'ensemble de l'entrée de ville au Nord du village en définissant dès à présent des orientations d'aménagement. La commune souhaite réellement maîtriser cette reconversion. Le projet d'une nouvelle maison de retraite est en cours.
- **Quelles sont les principales différences entre un POS et un PLU ?**
 - Le PLU amènera un nouveau zonage et de nouvelles règles sur le territoire communal. Des règles n'existeront plus (COS, superficies minimales constructibles) et de nouveaux outils apparaîtront (coefficient de végétalisation, éléments de paysage à protéger, etc...) afin de maîtriser l'urbanisation future. L'objectif de la commune étant de conserver, dans la mesure du possible, des droits à

PHASE 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

construire similaires à l'existant.

→ *Dans l'attente de l'approbation du PLU, le POS reste en vigueur. Néanmoins, dans ce temps intermédiaire, la commune s'assurera de la cohérence des éventuels projets qui pourraient être déposés avec le projet de PLU.*

- **Quelles différences entre le POS et le PLU concernant les zones agricoles ?**

→ *Il n'y a pas d'évolutions majeures. Le PLU vise à la préservation des espaces et activités agricoles en n'autorisant que les constructions nécessaires aux exploitations.*

- **Quelles sont les grandes évolutions entre le POS en vigueur et le PLU envisagé sur la commune ?**

- **Les perspectives de croissance visent à un développement de la population et des logements à 0,8%/an. N'est-ce pas trop restrictif ?**

→ *Le PLU vise à un développement « au fil de l'eau » tout en inversant la tendance en terme de typologies de logements. D'après les dernières tendances, il a été construit environ 290 logements sur les dix dernières années avec une dominante de logements individuels. Le PLU vise à la création de 250 logements sur les 10 années à venir en privilégiant le développement de logements collectifs. L'urbanisation future se veut mesurée et en cohérence avec les typologies architecturales existantes afin de préserver le paysage contoïis.*

- **Au vu de la future croissance de la population et des logements, les équipements existants seront-ils adaptés ?**

→ *La croissance prévue permet d'assurer la desserte en eau potable et assainissement des futures constructions avec les équipements existants. Certaines voiries pourront être adaptées selon les besoins. Des équipements publics sont prévus pour pallier aux futurs besoins.*

- **Des rénovations/réhabilitations du bâti existant sont prévues. Comment seront-elles traduites dans le zonage et le règlement ?**

→ *Le PLU permettra ce type d'opération, notamment dans les centres historiques. Le PLU fixera un cadre mais n'imposera pas ce type d'opération.*

- **Au vu de la carence de la commune en terme de logements locatifs sociaux, qu'est-il prévu dans le PLU ?**

→ *L'Etat fixe un objectif de production de 591 logements pour les 10 ans à venir sur la commune. Ceci nécessiterait un développement urbain démesuré sur la commune. Au vu de la configuration actuelle du territoire communal et dans un objectif de développement cohérent et mesuré, la commune vise à une production d'environ 50% de logements sociaux sur les 250 logements projetés.*

- **Les tendances actuelles démontrent que les habitants aspirent à être propriétaire d'une maison individuelle avec jardin. Pourquoi la commune s'attache à développer les logements collectifs ?**

→ *Les tendances actuelles démontrent un phénomène de desserrement des ménages et des besoins croissants en logements pour les jeunes actifs et personnes âgées. Le PLU identifiera des terrains pour la production de ce type de logements, plus particulièrement dans les secteurs suffisamment desservis en transports collectifs et proche des commerces, équipements et services. Cette production de logements collectifs est un réel besoin. La dernière opération de logements collectifs sur la commune l'a démontré : les logements ont été occupés très rapidement. Aussi, le PLU permettra le développement de maisons individuelle afin de répondre à l'ensemble des besoins de la population future.*

- **Le PADD vise à un équilibre entre espaces bâti, agricole et naturel. Comment est envisagé cet équilibre ?**
 - *Le PADD envisage de réduire les espaces constructibles au profit de la préservation des espaces agricoles et naturels.*
- **Le projet présenté semble globalement satisfaisant. Cependant, qu'advient-il concrètement des secteurs urbains identifiés comme « à maîtriser » ?**
 - *Les récentes évolutions législatives et réglementaires fixent des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cela se traduit localement par la définition d'une enveloppe urbaine, un développement urbain privilégié dans les centralités urbaines et un développement maîtrisé dans les espaces d'intérêt paysager et environnemental. Le développement urbain des zones bâties d'intérêt paysager sera ainsi maîtrisé par l'identification d'éléments de paysage à protéger et le développement d'une urbanisation raisonnée par le comblement des dents creuses.*
- **Qu'est-ce qu'une « dent creuse » ?**
 - *Une « dent creuse » constitue une parcelle vierge potentiellement constructible au sein de l'enveloppe urbaine.*
- **L'identification d'éléments de paysage à protéger engendrera-t-elle une inconstructibilité des parcelles concernées ?**
 - *Des prescriptions particulières seront définies sur des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur dans les zones naturelles, agricoles et/ou urbaines. La suppression des COS et superficie minimales constructibles dans les PLU engendre une forte évolution des droits à construire. Sur les zones urbaines d'intérêt paysager l'objectif est de permettre les mêmes droits à bâtir qu'au POS avec les dispositions réglementaires disponibles aujourd'hui dans les PLU afin d'assurer une réelle maîtrise du développement urbain et ainsi éviter le « bétonnage » de ces secteurs.*

Les autres aspects relevés ont porté sur des précisions concernant la suite de la procédure d'élaboration du PLU ou sur des demandes personnelles de déclassement de parcelles.

La réunion de concertation publique sur le PADD n'a pas fait ressortir d'opposition au document présenté par la commune de Contes.

PHASE 2 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Suite à ces réunions, différents articles sont parus dans la presse locale :

Parution dans «Nice Matin»

nice-matin
Lundi 28 mars 2016

14

CONTES

L'élaboration du PLU entre dans sa deuxième phase

Le plan local d'urbanisme peut être intercommunal mais les Contois prévoient la possibilité pour une commune de se doter de son propre plan local. C'est le choix de la plupart des communes du pays des Paillons et notamment de la commune de Contes.

En concertation avec la population, chaque étape de l'élaboration du PLU y est discutée, étudiée et réalisée.

Après la fin du diagnostic, l'heure est au projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Après cette étape, il restera trois chapitres avant la réalisation du PLU : le zonage et règlement, l'arrêt de projet et l'approbation du document.

L'étape actuelle, le PADD, a été concertée en public à la Maison pour tous et dans les trois hameaux contois sous la forme d'une réunion libre suivie d'une exposition et de la mise à disposition des registres. Durant ces réunions, le maire, Francis Tujague, a rappelé le principe d'élabo-



Le projet d'aménagement et de développement durable, a été présentée aux Contois en présence du maire Francis Tujague, de Nadine Ezingard adjointe à l'aménagement du territoire et du bureau d'étude Espace 06. (Photo Olivier Fazio)

ration de ce PLU qui vise à « répondre aux attentes collectives et individuelles des Contois et Contois. Les ob-

jectifs de développement sont loin d'être neutres, chaque mot compte. Elaborer un PLU est compliqué et on ne

veut aucune injustice dans sa mise en place. Ça se traduit par du concret, on bâtit ensemble ce projet et ses objectifs. Pour aller plus dans le détail, on veut préserver l'espace naturel très clairement et dire que c'est l'intérêt des Contois que de continuer à construire des maisons individuelles et des logements de manière maîtrisée, raisonnée et équilibrée. On concilie les enjeux urbains, agricoles et naturels ».

O.FAZIO

Six grandes orientations

1. Assurer un aménagement du territoire harmonisé et durable
2. Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier
3. Maîtriser le développement urbain
4. Pérenniser le dynamisme
5. Garantir une mobilité
6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

4

Contes

N° 770 - Du 6 au 12 avril 2016

Plan local d'urbanisme. Les Contois consultés lors de quatre réunions publiques

Quatre réunions publiques ont eu lieu les 21 et 24 mars autour de l'élaboration du plan local d'urbanisme. Après la présentation du diagnostic en octobre, la commune a exposé le projet d'aménagement et de développement durable. Il s'agit de la seconde étape du P.L.U. qui précède le zonage prévu au cours de l'été 2016.

En octobre, la population prenait connaissance de la première phase de l'élaboration du P.L.U., à savoir un diagnostic sur l'état des lieux du territoire communal. Dans la continuité de ces réunions, la commune a organisé, les 21 et 24 mars, de nouvelles rencontres consacrées à la présentation du projet d'aménagement et de développement durable.

Un document simple et concis, présenté par Catherine Estallon et Christophe Dervaux, du bureau d'études Espace 06 chargé de l'élaboration du P.L.U. avec le service d'urbanisme de la mairie, qui trace les orientations et les enjeux à venir (lire encadré ci-dessous).

Un aménagement harmonieux
« L'évolution de la commune au cours des dernières années, son paysage actuel et les exigences supra-communales, comme la loi SRU ou la montagne font partie des éléments pris en compte par le P.A.D. articulé autour d'une notion essentielle, celle d'un aménagement harmonieux ». indique Catherine Estallon. S'appuyant sur

une croissance maîtrisée : 0,8 % par an pour les 10 ans à venir soit environ 60 habitations supplémentaires par an et 25 nouveaux logements, tous types confondus. Le projet d'aménagement et de développement durable vise ainsi à concilier habitat et qualité de vie, logements individuels et logements collectifs, dynamisme économique et préservation de l'environnement.

Des sujets abordés lors des réunions publiques durant lesquelles les Contois ont pu s'informer et s'exprimer, évoquant tout d'abord les difficultés de circulation dans la vallée du Paillon, la nécessité de maintenir des espaces naturels, les différentes étapes du plan local d'urbanisme mais aussi l'application des nouvelles dispositions encadrant l'habitat individuel.

Concernant le zonage du P.L.U., le maire de Contes, Francis Tujague, précise que celui-ci aura lieu d'ici à l'automne 2016. Il donnera lieu à d'autres réunions et à des permanences au cours desquelles les personnes intéressées pourront donner leurs points de vue.

S.P.



La première réunion publique s'est tenue à La Pointe de Contes en présence de nombreux contois et élus.



Lundi 21 mars, dans la salle de la Maison pour tous, les échanges ont porté sur les zones constructibles et les espaces protégés.



Dernière réunion publique à Sèlas de Contes, jeudi 24 mars.



Discussion à La Vernèze autour de l'aménagement de la commune.

Parution dans «La lettre du Paillon»

PHASE 3

OAP, ZONAGE ET RÈGLEMENT

La troisième phase du Plan Local d'Urbanisme concerne la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du règlement et du zonage.

Après avoir été présenté aux Personnes Publiques Associées le 29.03.17, les documents ont été exposés à la population l :

- le 6 Avril 2017 à la maison pour tous de Contes,
- le 11 Avril 2017 en mairie annexe de la Vernéa puis en mairie annexe de Sclos,
- le 12 Avril 2017 en mairie annexe de la Pointe de Contes,

• Présentation des actions de concertation

Les réunions publiques du projet de PLU ont été annoncées via une annonce sur le site internet de la mairie, des affiches en mairie et mairies annexes et sur le magazine «La lettre du Paillon».



Rechercher

Actualités

- Accueil Commune
- Pays des paillons
- Enfance et Jeunesse
- Sénior / Social
- Education
- Culture

Accueil

Réunions publiques PLU

- Jeudi 6 avril à 18h30 à la Maison pour tous à Contes.

- **Mardi 11 avril à 18h30 à la mairie annexe de la Vernéa et à 20h30 à la mairie de Sclos.**

- Mercredi 12 avril à 18h30 à la mairie de la Pointe.

| | | |
|---|--|--|
| - Programmation du théâtre de l'Hélice – Saison 2016/2017 | Exposition : « Objets sacrés, objets secrets » Au musée des arts et traditions, | Exposition : Laurent Perbos – Des œuvres du Frac A la médiathèque |
|---|--|--|

Agenda

| | |
|------------|--|
| AVR 15 sam | 8 h 00 min - View Details Marché paysan |
| AVR 18 mar | 22 h 45 min - View Details Cinéma - A bras ouvert |
| AVR 19 mer | 8 h 00 min - View Details Marché paysan 15 h 00 min - View Details |

Avis de la réunion publique sur le zonage et le règlement sur le site internet de la mairie de Contes

Plan local d'urbanisme. Son élaboration se poursuit

Actuellement en cours d'élaboration, le plan local d'urbanisme est un outil essentiel qui contribuera à mettre en œuvre la politique de la commune pour les 10 ans à venir en matière de logements, de développement économique, de qualité de vie. Le point sur son avancement avec l'élue en charge de l'urbanisme, Nadine Ezingard.

Après le diagnostic et la présentation du projet d'aménagement et de développement durable - P.A.D.D. - l'heure est maintenant au règlement et au zonage. Des documents qui permettront de finaliser le plan local d'urbanisme de la commune. « Cette étape sera prochainement présentée aux personnes publiques associées, à savoir l'Etat, les associations environnementales, les chambres consulaires, la Communauté de communes du pays des Paillons et les communes limitrophes pour avis. Des réunions publiques ouvertes à tous les Contais seront ensuite organisées pour exposer les grandes lignes du zonage et du règlement qui s'appuient sur les objectifs fixés par le P.A.D.D. Rappelons que ce dernier se décline en 6 orientations à l'échelle de la commune et intègre les enjeux de plusieurs domaines - aménagement et urbanisme, équipement, paysage, préservation des espaces naturels, agric-

les et forestiers. Pour être validé, le futur P.L.U. doit également répondre aux évolutions du code de l'urbanisme et tenir compte des différents documents supra-communaux qui s'imposent à la commune. La loi ALUR demande notamment de concentrer l'espace urbain, les lois Grenelle imposent d'agir en faveur des principes tels que la protection du paysage, la diminution des déplacements en voiture. Le P.L.U. est donc élaboré dans le respect de la législation tout en conservant au maximum la qualité de vie des administrés » indique Nadine Ezingard, adjointe à l'urbanisme. S.P.

- Réunions publiques -
Jeudi 6 avril à 18h30 à la Maison pour tous ; **mardi 11 avril** à 18h30 à la mairie annexe de la Vernée et à 20h30 à la mairie annexe de Sclais ; **mercredi 12 avril** à 18h30 à la mairie annexe de la Pointe



Séance de travail à la mairie de Contes pour les élus. A l'ordre du jour l'avancement du Plan local d'urbanisme.

Parution dans «La lettre du Paillon» n°814 du 8 au 14 Mars 2017

PHASE 3

OAP, ZONAGE ET RÈGLEMENT

La réunion publique a été présidée par Monsieur Le Maire de Contes.

Le bureau d'études, chargé de l'élaboration du PLU, a présenté par le biais d'un diaporama, les OAP et le projet de règlement et de zonage :

- Rappel des contraintes supra-communales issues du diagnostic et les grandes lignes du projet communal inscrit dans le PADD.
- Orientations d'aménagement et de programmation du secteur du village et de La Pointe.
- Principales évolutions législatives entre le zonage et le règlement du POS et du PLU
- Zones urbaines, agricoles et naturelles du PLU (caractéristiques, vocation, principales évolutions POS/PLU, principales dispositions règlementaires, capacités de développement) et prescriptions particulières (secteur d'attente de projet, diversité commerciale, mixité sociale, emplacements réservés, EBC, éléments de paysage et du patrimoine bâti) ainsi qu'un bilan des surfaces urbaines, agricoles et naturelles entre le POS et le PLU.



Diaporama présenté à la population les 6, 11 et 12 Avril 2017

La population a ensuite pu s'exprimer et poser des questions au vu de la présentation.

A la fin de la présentation, des fiches d'inscriptions ont été mis à disposition de la population afin de disposer d'un rendez-vous individuel en mairie afin de pouvoir être informé plus précisément du projet de zonage et de règlement à l'échelle de la parcelle.

Enfin, un registre a été mis à la disposition de la population, en Mairie, afin que ceux qui le souhaitent, puissent s'exprimer et y déposer leurs éventuelles observations.

• **Synthèse des résultats de la concertation**

La concertation publique a permis de mettre en évidence les principales préoccupations de la population :
(*extrait du compte-rendu de la réunion publique*)

• **Quand sera organisée l'enquête publique ? A quoi servira-t-elle ?**

→ *L'enquête publique sera organisée lorsque le PLU sera arrêté et après la consultation des Personnes Publiques associées. L'avis des personnes publiques associées seront ainsi joints au dossier de PLU et mis à disposition pour l'enquête publique. Les documents du PLU arrêté seront mis à disposition du public pendant un mois. Chacun pourra ainsi inscrire ses remarques sur le projet de PLU arrêté.*

• **Pourriez-vous nous donner un exemple concret pour estimer les droits à bâtir sur une parcelle au vu des nouvelles règles du PLU ?**

PHASE 3

OAP, ZONAGE ET RÈGLEMENT

→ Exemple d'une parcelle de 2 000m² en zone UD (Coefficient d'Emprise au Sol à 6% - hauteur limitée à rez-de-chaussée plus un demi niveau) : 180 m² de surface de plancher constructible.

- **Concrètement, qu'est-ce que la mixité sociale ?**

→ Assurer une mixité sociale c'est permettre le droit au logement pour tous dans une même construction ou un même quartier : logements locatifs sociaux, accession à la propriété, locations, etc.

- **Dans les zones urbaines, y aura-t-il des obligations de constructions de logements locatifs sociaux à produire ?**

→ Au vu du contrat de mixité sociale, la commune a pour objectif de construire 119 logements locatifs sociaux à l'horizon 2025. Deux outils ont été inscrits dans le PLU : les servitudes de mixité sociale et les périmètres de mixité sociale.

→ Les servitudes de mixité sociale imposent un pourcentage de production de logements locatifs sociaux sur des opérations de logements dans des secteurs prédéfinis. Les périmètres de mixité sociale sont inscrits sur l'ensemble des zones urbaines permettant la construction de logements : en cas de réalisation d'un programme de logement égal ou supérieur à 400m² de surface de plancher dédié à de l'habitat, 30 % au moins de cette surface de plancher doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

- **Le Castellar est-il toujours constructible au PLU ? Le développement des réseaux est-il prévu ?**

→ Le Domaine du Castellar se situe en partie en zone constructible (UD) au PLU. Le Schéma Directeur d'Assainissement identifie le Castellar comme secteur en assainissement autonome. Le développement du réseau d'assainissement collectif est projeté sur la zone mais pas dans l'immédiat.

- **Est-ce que des zones constructibles au POS deviennent inconstructibles au PLU ?**

→ Oui, notamment au vu des nouveaux objectifs de lutte contre l'étalement et de modération de la consommation de l'espace issues de la loi ALUR. Les zones constructibles au PLU ont été reconsidérés afin d'atteindre ces objectifs. Certains secteurs deviennent de fait inconstructibles.

- **Quelle évolution dans le règlement entre le POS et le PLU concernant les distances des constructions avec les limites séparatives et les voies ?**

→ Ces règles sont quasiment identiques entre le POS et le PLU, l'objectif étant de préserver les paysages existants.

- **Que comprend le Coefficient d'Emprise au Sol ?**

→ Cette définition est inscrite dans le lexique du règlement du PLU. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction existante ou à bâtir, tous débords et surplombs inclus. Les garages et annexes sont compris. Les piscines sont exclues.

- **Y'a-t-il des zones à urbaniser (AU) au PLU ? Que deviennent les zones NA du POS ?**

→ Le PLU ne comprend pas de zones AU. Les zones NA ont été redéfinies en zone urbaine, agricole ou naturelle en fonction des vocations existantes des parcelles aujourd'hui.

Les autres aspects relevés ont porté sur des précisions concernant la suite de la procédure d'élaboration du PLU ou sur des demandes personnelles de déclassement de parcelles. Ces questions individuelles ont été traitées lors de rendez-vous individuels organisés par la mairie aux dates suivantes : 24, 27 et 28 Avril 2017, 5 et 12 Mai 2017, 9 Juin 2017 et 17 Juillet 2017. Ainsi, 113 personnes ont été reçues en mairie sur des questions liées au PLU.

CONCLUSION GÉNÉRALE

La concertation et les réunions publiques organisées par la commune ont permis d'informer les habitants et de leur fournir les explications nécessaires à la compréhension du document d'urbanisme (procédure d'élaboration et contenu).

Les habitants présents ont ainsi pu s'exprimer et poser des questions au vu des éléments présentés en réunion.

Les différentes requêtes formulées par la population sur le projet de PLU présenté lors des réunions publiques et consignées sur un registre, ont été étudiées par la commune.

De même, les observations et requêtes émises par la population lors des rendez-vous individuels à la phase zonage et règlement, ont été étudiées par la commune.