

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



CONTES

Commune du pays des Paillons



Projet de Révision du Plan d'Occupation
des Sols en vue de sa transformation en Plan
Local d'Urbanisme

Conclusions et avis motivés
Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
du 12 février au 14 mars 2018

Sommaire

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES	3
1 PRINCIPE DU FONDEMENT DES CONCLUSIONS MOTIVEES	3
2 OBJET DE L'ENQUETE	3
3 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PROJET.....	4
1.1. CADRE JURIDIQUE.....	4
1.2. CADRE REGLEMENTAIRE	4
4 ORGANISATION DE L'ENQUETE	5
5 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
6 SUR LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.	6
7 PARTICIPATION DU PUBLIC	6
8 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	7

Conclusions et avis motivés

A. RAPPEL

1 Principe du fondement des conclusions motivées

Les conclusions motivées ci-après du commissaire-enquêteur s'appuient notamment sur :

- ◇ L'analyse du dossier d'enquête relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- ◇ Les termes de l'entretien préalable avec le maire de la commune de Contes;
- ◇ Les informations données par les services de la Direction Départementale des Territoires ;
- ◇ Les visites sur place du commissaire-enquêteur ;
- ◇ Les observations formulées par le public présent à l'enquête publique ;
- ◇ Les avis des Personnes Publiques Associées ou personnes publiques consultées
- ◇ Le mémoire en réponse du maire de Contes en réponse au procès-verbal des observations du public pendant l'enquête, mais également aux questions du commissaire-enquêteur.

2 Objet de l'enquête

La présente enquête publique conjointe est préalable à l'approbation par le Conseil Municipal de la ville de Contes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du schéma directeur d'assainissement de la commune.

Etant tout d'abord rappelé que l'environnement communautaire dans lequel la commune se situe a lui même évolué, celle-ci étant désormais membre de la communauté de communes du pays des Paillons créée en 2004 par substitution aux entités intercommunales existantes auparavant qui regroupe 13 communes sur un territoire de 217 km² comptant 26.419 habitants (2014).

La commune est sous le régime du Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 Mars 2017. Elle disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 Décembre 1993 et qui a fait l'objet d'une mise à jour, de 9 révisions simplifiées et de 6 modifications. La commune de Contes souhaite aujourd'hui élaborer son Plan Local d'Urbanisme et son schéma directeur d'assainissement. Au travers de ce document de planification, elle s'est assignée les principaux objectifs suivants.

La révision du POS et sa transformation en PLU vise à répondre aux principaux objectifs suivants :

Avec ses 2000 ha et ses 7.187 habitants, la commune de Contes fait partie des principales communes du moyen pays des Alpes Maritimes. Implantée à 20 kilomètres de Nice et rendue facilement accessible par l'ouverture de la pénétrante du Paillon en 2007 et une meilleure organisation des transports publics départementaux, elle est soumise à une forte pression d'urbanisation qui a été contenue par une gestion du droit des sols fondée sur un objectif de développement mesuré. La croissance de sa population qui était de 2,8% par an entre 1975 et 1990 a ainsi été ramenée à 1,30% entre 1990 et 1999. Elle est, ces dernières années en moyenne de 0,7% par an, ce qui correspond à une progression d'une cinquantaine d'habitants par an.

Pour cela, les options retenues sont :

- ◇ L'organisation du territoire
- ◇ La sauvegarde et la valorisation du patrimoine et les ressources naturelles
- ◇ Maîtriser le développement urbain, en matière d'habitat, services et déplacements
- ◇ Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune en matière d'activités économique et d'emplois

Le dossier d'enquête comportait les pièces réglementaires prévues par le code de l'urbanisme:

- ◇ Le rapport de présentation
- ◇ Le plan d'Aménagement et de Développement Durable (PPAD)
- ◇ Plan de zonage 1/5000
- ◇ Règlement
- ◇ Annexes

Ce dossier a permis au public, tant sur la forme que sur le fond, de prendre pleinement connaissance de l'objet de l'enquête.

3 Cadre juridique et réglementaire du projet

1.1. Cadre juridique

• Le Code de l'Environnement :

Articles L123-1 et suivants et articles R123-1 et suivants:

- Champ d'application et objet de l'enquête publique/ procédure e déroulement de l'enquête publique.

Article L 371-1 (trame verte et bleue)

Articles : L 414-1 et suivants : Sites Natura 2000

• Le Code de l'Urbanisme:

Articles L131.1 et suivants/ articles I 1321.1 et suivants

Articles L 151.1 et suivants : Contenu du plan local d'urbanisme

Articles 152.1 et suivants : Effets du plan local d'urbanisme

Articles L 153.1 et suivants : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

• Le Code Général des Collectivités Territoriales;

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

1.2. Cadre réglementaire

- Délibération n°2014 09 02 du Conseil Municipal du Contes 4 septembre 2014 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Délibération n°2017 09 05 du Conseil Municipal du Contes 25 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement.

- Délibérations du conseil municipal du 14 avril 2016 au cours duquel les membres ont pu débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
- Délibération du conseil municipal du 23 octobre 2017 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant simultanément le bilan de la concertation publique,
- Décision n° E17000055/06 du 18 décembre 2017 du Président du Tribunal Administratif de Nice désignant Monsieur Claude HENNEQUIN en qualité de commissaire enquêteur
- Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique en date du 19 janvier 2018.

4 Organisation de l'enquête

Par décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 18 décembre 2017 Mr HENNEQUIN Claude a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire. L'enquête s'est tenue du lundi 12 février 2018 au mercredi 14 mars 2018, soit pendant 31 jours consécutifs, en mairie de Contes.

Le commissaire enquêteur a reçu le public lors des permanences dans la salle du conseil de Contes aux dates qui avaient été fixées :

Lundi 12 février 2018 _____ 8h00 à 12h15, et de 14h00 à 18h00

Vendredi 23 février 2018 ____ 9h00 à 12h30, et de 14h00 à 17h30

Mercredi 14 mars 2018 ____ 9h00 à 12h30, et de 14h00 à 18h00

L'enquête, son objet, le lieu ont été signalés par voie de presse par les soins de la mairie dans les 15 jours qui ont précédé l'ouverture de l'enquête (Nice Matin édition du 25-01-2018 et Pays des Alpes Maritimes édition du 1^{er} au 7 février 2018), puis dans les 8 premiers jours de l'enquête, (Nice Matin édition du 16 février 2018 et Pays des Alpes Maritimes édition du 15 au 21 février 2018) et sur les panneaux d'affichage des actes administratifs à la mairie de Contes. Cet avis a été publié également sur le site internet de la commune de Contes.

Durant cette enquête :

- Le CE a tenu 6 permanences à la mairie, au cours desquelles :
- 126 personnes sont venues consulter le dossier.
- 58 observations ont été portées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public.
- 31 dossiers demandant des modifications du PLU m'ont été remis au CE.

Un procès-verbal de synthèse des observations du public a été transmis à M. le Maire le jeudi 22 mars 2018.

La réponse au PV de synthèse est parvenue au CE le lundi 9 avril 2018.

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 des documents d'urbanisme (procédure d'élaboration et contenu).

5 Le déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur atteste que:

- Le dossier et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public du lundi 14 février 2018 au mercredi 14 mars 2018 inclus, soit 31 jours consécutifs, à la mairie de la commune de Contes. Je me suis tenu à la disposition du public au cours de 6 permanences, dont la dernière le mercredi 14 mars 2018 dernier jour de l'enquête.
- L'enquête s'est déroulée conformément à la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse: à savoir dans les deux journaux régionaux quinze jours avant le début de l'enquête et au cours des huit premiers jours de celle-ci.
- L'affichage de l'avis de mise à l'enquête a été réalisé dans les formes et les délais réglementaires.
- Le déroulement de l'enquête a été conforme aux dispositions de l'arrêté de Mr le Maire de la commune de Contes en date du 19 janvier 2018.
- Le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête dans de bonnes conditions.
- Le public a eu suffisamment de temps pour formuler ses remarques, critiques suggestions ou contrepropositions.
- Toutes les personnes le souhaitant ont été reçues par le commissaire enquêteur en toute confidentialité.

Conclusions du commissaire enquêteur (CE):

Je considère que toutes les conditions ont été respectées pour l'annonce, l'affichage et un bon déroulement de l'enquête et permettre la participation du public et des associations.

6 Sur le dossier soumis à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur considère que:

- De par sa composition, le dossier est conforme à la législation en vigueur.
- Ce dossier est suffisamment clair et précis pour permettre une bonne information du public

Conclusions du commissaire enquêteur CE:

Je considère que le dossier était complet, que les modifications ont été annoncées dans le rapport de présentation, et la rédaction était suffisamment claire pour une bonne compréhension.

7 Participation du Public

L'enquête publique s'est déroulée sereinement dans les locaux de la mairie de Contes. La publicité a permis une très bonne participation du public

- 126 personnes sont venues consulter le dossier.
- 58 observations ont été portées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public.
- 31 dossiers demandant des modifications du PLU ont été remis au CE.

Conclusions du commissaire enquêteur CE:

Un intérêt certain a mobilisé le public venu nombreux pour consulter le dossier mis à l'enquête. Celle-ci a été bien annoncée par l'affichage local dans des points de passage régulier, y compris à la mairie qui accueille les permanences de la CPAM. Les affiches étaient visibles de l'extérieur. Je considère une bonne participation du public qui reflète la bonne information faite sur le déroulement de l'enquête.

8 Les observations du public.

Le commissaire enquêteur note que la plupart des inquiétudes manifestées par les opposants à la modification portent sur des préoccupations personnelles («quel droit à construire sur mes parcelles »).

Beaucoup d'observations font suite à une consultation du dossier pour information.
3 habitants de Contes sont venus faire des remarques dans l'intérêt général.

- Mr AZAIS (R10) fait des remarques d'intérêt général
- Mr PIANI (R18) a déposé un dossier touchant à des remarques sur le projet de PLU
- SCI JULIANA (R30) fait des remarques dans l'intérêt général

Trois associations sont venues porter un mémoire concernant des remarques faites dans le cadre de l'enquête.

- Association les Vernes- a R22
- Association Citoyenne pour un meilleur environnement (ACME) R31
- Association Paillons Environnement (R42)

Conclusions du CE:

Beaucoup d'observations supposent de laisser toute liberté à chaque projet individuel. Elles n'intègrent pas la nécessité de protéger les espaces agricoles, la préservation des zones naturelles et les paysages.

On observe déjà un mitage très important dans la commune et il ne faut plus l'accentuer. La surface minimum, concernant une autorisation de créer des extensions, est nécessaire sous peine de voir apparaître de nouvelles habitations dans le paysage.

B. ARTICULATION

Le rapport de présentation du PLU contient l'évaluation environnementale et décrit la méthode d'articulation :

- ◇ avec les autres documents d'urbanisme tel le SCOT ;
- ◇ avec les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement ;
- ◇ avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, etc...

En outre :

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables de la commune prévoit :

- ◇ de maîtriser et de planifier le développement urbain de la commune ;
- ◇ de poursuivre l'aménagement du bourg dans la continuité de ce qui a été déjà engagé ;
- ◇ de permettre l'accueil de nouveaux habitants en tenant compte des contraintes d'aménagement imposées par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur sur la commune ;
- ◇ de conserver l'identité de la commune ;
- ◇ d'assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles.

Cela s'appliquera à travers 3 grands objectifs, à savoir :

- ◇ la préservation ;
- ◇ le développement et l'aménagement de l'espace ;
- ◇ l'inscription dans la politique du Pays des Paillons.

Pour traduire ce qui précède, la commune souhaite par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation, préciser et mettre en valeur :

Renouvellement urbain du village de Contes :

- ◇ en maintenant et en renforçant la centralité du village
- ◇ en préservant les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site
- ◇ en accompagnant la reconversion des espaces en mutation et l'aménagement des espaces vierges résiduels
- ◇ en augmentant et en diversifiant l'offre en logements tout en assurant une mixité sociale
- ◇ en assurant un développement urbain en lien avec l'existant
OAP - La Pointe de Contes

Revitalisation de la Pointe de Contes :

- ◇ en répondant aux besoins de développement d'activités artisanales et commerciales d'échelles communale et communautaire
- ◇ en assurant un aménagement qualitatif de cette entrée de ville
- ◇ en préservant les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site
- ◇ en maintenant et en affirmant la centralité de La Pointe de Contes
- ◇ en augmentant et en diversifiant l'offre en logements en fonction des besoins communaux
- ◇ en assurant un développement urbain en lien avec l'existant

C. BILAN

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

après avoir :

Etudié et analysé le dossier d'enquête relative au projet de révision du POS/PLU de la commune ;

- Fait compléter et constaté que le dossier soumis à enquête publique était conforme à la législation en vigueur ;
- Pris connaissance des modalités de la concertation préalable menée efficacement sous diverses formes ;
- Pu accéder aux différents lieux de l'enquête ;
- Sollicité et obtenu des informations complémentaires, tant auprès de la municipalité que de la communauté de commune du Pays des Paillons;
- Noté les remarques formulées par certaines Personnes Publiques Associées et pris acte de leur future intégration dans le projet final;
- Tenu aux dates et horaires prévus les permanences en Mairie de Contes, qu'aucun incident n'est venu perturber ;
- Analysé et répondu aux diverses observations écrites et verbales recueillies au cours de l'enquête ;
- Transcrit et analysé les explications données par la Commune de Contes
- Constaté la participation importante de la population,

Considère que la municipalité

- est confrontée au particularisme du territoire communal très étendu, fortement obéré par le risque inondation du PPRI ;
- mettra en œuvre la politique volontarisme en terme de production de Logements locatifs sociaux affichée dans le projet de PLU qui prévoit d'inscrire 10 servitudes de mixité sociale (SMS) dont l'objectif est la réalisation de 118 LLS (132 LLS estimés au total à l'horizon du PLU sur la commune).
- a la volonté de se conformer au SCoT en prévoyant une maîtrise de la croissance de sa population;
- démontre une volonté de gestion économique du territoire communal par la mise en œuvre du règlement du PLU,
- s'attache, d'une façon générale, de conforter l'urbanisation de la centralité de La Pointe, par ailleurs identifiée comme site stratégique de développement et d'aménagement à l'échelle du Pays des Paillons, en intensifiant l'urbanisation existante tout en répondant aux objectifs de mixité urbaine, sociale et fonctionnelle et de respecter les paysages existants,
- contribue à la préservation des zones agricoles puisqu'elle supprime 68,1 ha du zonage constructible du POS;
- doit répondre favorablement, aux observations et avis des P.P.A ;
- répond favorablement au procès-verbal de synthèse des observations ;
- amendera son projet avant approbation afin de se conformer aux prescriptions et recommandations des documents qui lui sont hiérarchiquement supérieurs (SCoT, PLH, PDU, SRCE, etc...)
- démontre sa volonté de protéger l'environnement tant humain que naturel. En conséquence, il est permis d'affirmer que les avantages du projet l'emportent manifestement sur les inconvénients.

Toutefois, le commissaire enquêteur recommande :

- que le document définitif, afin d'en assurer une meilleure lecture, soit doté de tableaux lisibles et débarrassés des nombreuses imprécisions (zones dites résidentielles) la délimitation de la zone UD est bien plus étendue que ce qui ressort de l'analyse du dossier;
- que pour une meilleure lisibilité et compréhension des diverses pièces du dossier les références au code de l'urbanisme se réfèrent à l'ordonnance du 23 septembre 2015
- qu'il soit émis un avis défavorable aux contre-propositions et demandes émises qui ont pour effet une réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers.
qu'il soit donné une suite aux propositions ou demandes de *Madame Catherine RENSO-RICOLFI (R47)*, *Messieurs Michel CRAMER (R9)*, *Marius GUGLIELMI (R12)*, *Mr Christian PLAZA (R19)*, *Didier LANEQUE (R21)*, *Association Les Vernes (R22)*, *René MASSEGIA (R26)*, *Etablissement LAFARGE (R28)*, *SCI Juliana (R30)*, *Jean-Yves BARRAQUE (R48)*, *Christian DALMASSO (R49)*, *Famille KEGEL (R53)*.

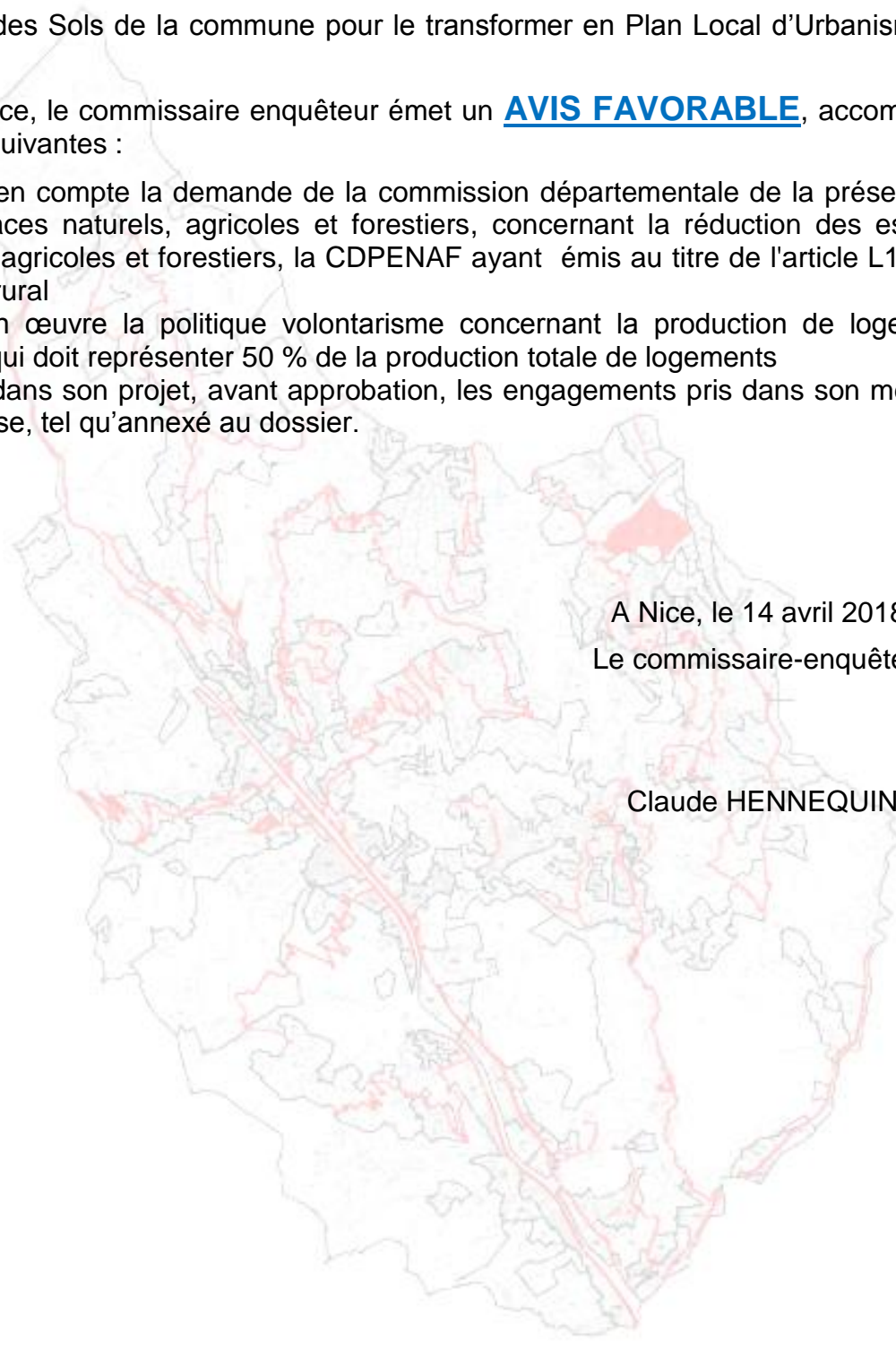
D. CONCLUSIONS

La municipalité a démontré la nécessité d'aménagement et de développement durables déployés dans les domaines économiques, sociaux et environnementaux, dans le respect des principes énoncés par le code de l'urbanisme.

Après avoir motivé son avis, le commissaire enquêteur, considère que la révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme est justifiée.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE**, accompagné des *réerves* suivantes :

- Prendre en compte la demande de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, concernant la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CDPENAF ayant émis au titre de l'article L112-1-1 du code rural
- Mettre en œuvre la politique volontarisme concernant la production de logements sociaux qui doit représenter 50 % de la production totale de logements
- Intégrer dans son projet, avant approbation, les engagements pris dans son mémoire en réponse, tel qu'annexé au dossier.



A Nice, le 14 avril 2018.

Le commissaire-enquêteur

Claude HENNEQUIN