

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
et du
Schéma Directeur et du Zonage d' Assainissement

Rapport d' enquête publique
12 février au 14 mars 2018

1	OBJET DEL'ENQUETE	5
1.1	PRESENTATION DU CONTEXTE	5
1.1.1	Généralités	5
1.1.2	Le cadre juridique et réglementaire	6
1.1.2.1	Cadre juridique	6
1.1.2.2	Cadre réglementaires	6
1.1.3	Les dispositions supracommunales	7
1.2	LA CONCERTATION PREALABLE	15
1.2.1	L'information	15
1.2.1.1	Phase 1 Diagnostic et état initial de l'environnement	15
1.2.1.2	Phase 2 Projet D'aménagement et de Développement Durables (PADD)	16
1.2.1.3	Phase 3 OAP, Zonage et Règlement	18
1.2.2	Conclusion générale de la concertation	19
1.3	RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET DE PLU	19
1.3.1	Diagnostic économique	22
1.3.2	L'analyse urbaine	23
1.3.3	Analyse environnementale	23
1.3.4	Profil Démographique et Socio-économique	24
1.3.4.1	Particularités et tendances de la population active	24
1.3.4.2	Transports, déplacements et stationnements	25
1.3.5	L'Etat initial de l'environnement	25
1.3.5.1	Les risques, nuisances et pollutions	25
1.3.5.2	Les réseaux et la gestion des déchets	27
1.3.5.3	Le paysage et le patrimoine	27
1.3.5.4	La consommation des espaces naturels et agricoles	27
1.3.5.5	Analyse des incidences prévisibles du PLU	28
1.3.6	Analyse des incidences prévisibles du PLU et mesures envisagées pour les éviter, réduire ou compenser	28
1.3.6.1	incidences sur le milieu naturel et agricole	28
1.3.6.2	Les incidences sur le patrimoine architectural, urbain et paysager	29
1.3.6.3	Les effets sur les risques mouvements de terrain et sismique	29
1.4	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	30
1.4.1	Pour établir le PADD	30
1.5	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONCERTEES	30
1.6	LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT	34
1.6.1	L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif sur la commune	35
1.6.2	Carte de zonage	37
1.6.3	Synthèse des propositions de zonage	37
1.6.4	Le zonage d'assainissement non collectif,	38
1.6.5	Gestion des eaux pluviales	38
2	PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	38
2.1	PRESCRIPTION DE L'ENQUETE	38
2.1.1	Objet de l'enquête - Objectifs du projet	39
2.1.2	Réunion Préparatoire avec le maître d'ouvrage	39
2.1.3	Permanences programmées et réalisées	39
2.1.4	Publicité de l'enquête – Informations du public	40
2.1.5	Conditions matérielles	40
2.1.6	Climat de l'enquête	40
2.2	COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE	40
2.2.1	Dossier du PLU	41
2.2.2	Dossier du Schéma Directeur d'Assainissement	42
2.3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	42
2.3.1	L'accueil du public	42
2.3.2	Les permanences du commissaire enquêteur	42
2.3.3	La clôture de l'enquête	42
2.4	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	43
2.4.1	Ventilation des observations du public par thème	43
3	PROCES VERBAL DE SYNTHESE	44
3.1	PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	44
3.2	MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE	44
3.3	REPONSES AUX OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE ET PAR COURRIER	44
3.3.1	Les demandes individuelles	44
3.3.2	Questions diverses	47

LES ABRÉVIATIONS UTILISÉES

ALUR.....	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
BASOL	Base de donnée des« sites et sols pollués ou potentiellement pollués »
C.E	Commissaire Enquêteur
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers
CES.....	Coefficient d'emprise au sol des constructions
CCPP	Communauté de Communes du Pays des Paillons
CINASPIC	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
CU	Code de l'urbanisme
DERU	Directive Eaux Résiduaires Urbaines (91/271/CEE du 21 mai 1991)
Sens technique...	DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DICRIM	Dossier d'Information Communale sur les Risques Majeurs
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement et du Logement
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement (des Alpes Maritimes)
EBC	Espace Boisé Classé
EH	Un EH « équivalent habitant » correspond à 60g de DBO5 par jour
EPB	Élément de patrimoine bâti
EPF PACA	Etablissement Public Foncier de la PACA
ER	Emplacement Réservé
ERP	Etablissements recevant du public
GEMAPI	Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
IGP.....	Indication Géographique Protégée
LLS.....	Logements Locatifs Sociaux
OAP	Opération d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PFMS	Plan familial de mise en sûreté
PGRI	Plan de Gestion des Risques Inondations
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PMS	Périmètre de mixité sociale
POMS.....	Point multiservices
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRn.....	Plan de Prévention des Risques naturels
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
SAEP	Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée
SDDAN	Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique
SMS	Servitude de Mixité Sociale (emplacement réservé pour mixité sociale)
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRCE PACA.....	Schéma Régional de Continuité Ecologique
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
STEP.....	ST ation d' ÉP uration des eaux usées
Tep.....	Tonne équivalent pétrole (Tep)
ZNIEFF.....	Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
SIC	Site d'Intérêt Communautaire
ZPS	Zone de Protection Spéciale
ZSC	Zone Spéciale de Conservation

1 OBJET DEL'ENQUETE

1.1 Présentation du contexte

La loi ALUR met fin aux plans d'occupation des sols (POS) pour encourager les collectivités à se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Les POS qui n'auront pas été transformés en PLU d'ici au 1er janvier 2016 seront obsolètes. En revanche, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme, sous réserve d'être achevée dans les trois ans après la publication de la loi Alur du 24 mars 2014, soit avant le 24 mars 2017. Le POS continuera donc à s'appliquer durant cette période.

Le maire dont le POS serait caduc au 1er janvier 2016 doit obtenir l'avis conforme du préfet sur toute demande de permis ou de déclaration préalable postérieure à cette date.

Ainsi dans toute les communes où le POS n'aura pas été révisé en PLU au 24 mars 2017, seul le règlement national d'urbanisme (RNU) régira les limitations au droit de propriété. Des modifications essentielles sont introduites par la loi :

- Suppression du coefficient d'occupation des sols, la constructibilité se définira par des règles d'implantation.
- Abandon de la surface minimale des terrains pour construire dans les PLU
- Des zones, actuellement urbanisées vont devenir naturelles et donc fermées à toute nouvelle construction (zones NB)

1.1.1 Généralités

La commune de Contes fait partie de la Communauté de Communes du Pays des Paillons (CCPP). Située dans les Alpes-Maritimes, au Nord de la ville de Nice, dans la zone d'influence de la conurbation littorale, le Pays des Paillons se définit par des composantes géographiques et paysagères qui lui confèrent des qualités indéniables. La Communauté de Communes regroupe 13 communes : Bendejun, Berre les Alpes, Blausasc, Cantaron, Châteauneuf-Villevieille, Coaraze (depuis le 1er Janvier 2014), Contes, Drap, L'Escarène, Lucéram, Peille, Peillon et Touët-de-l'Escarène.

La commune de Contes s'étend sur 1 947 hectares, entre **130 m** d'altitude pour la Pointe et **480 m** pour Sclos. Bien que possédant une importante zone d'activité, la nature est dominante, deux tiers d'espaces naturels et de cultures (pin, mimosa et olivier) dominés au sud par le mont Macaron (**800 m**) et au nord par le mont Féron (**1 400 m**). Plus de 7 100 habitants se répartissent sur le village et ses trois hameaux : Sclos, la Vernéa, et la Pointe.

La commune fait partie des principales communes du Moyen-Pays des Alpes-Maritimes. Ses habitants sont nommés les Contois et Contoises. Située à 20 km de Nice, la commune de Contes est limitrophe avec les communes de Coaraze, Berre-les-Alpes, Blausasc, Châteauneuf-Villevieille et Bendejun.

Le territoire communal est traversé par de nombreuses routes départementales et est ainsi facilement accessible depuis les communes du Pays des Paillons et Nice.

La structure urbaine de la commune est principalement constituée du village de Contes et des hameaux de Sclos, la Vernéa et la Pointe. En tant que commune pôle de la Communauté de Communes du Pays des Paillons, Contes dispose de nombreux équipements et services publics.

Par délibération du 4 septembre 2014 (annexe 1) le Conseil Municipal de la commune de Contes a décidé de prescrire sur la commune la mise en révision du plan d'occupation des sols emportant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ce rapport est présenté en deux parties bien distinctes :

- a. Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes. (PLU)
- b. Arrêter le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune établi sur la base du SDA de 2005 réalisé par SOGREAH et mis à jour en décembre 2016 par SEURECA (pôle d'ingénierie conseil du groupe Veolia).

1.1.2 Le cadre juridique et réglementaire

1.1.2.1 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 l 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.

1.1.2.2 Cadres réglementaires

Cette enquête publique relève notamment des textes règlementaires, décisions et délibérations suivantes :

- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et 20, et R153-8.
- Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123.1 et suivants.
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique.
- Délibération n°2014 09 02 du Conseil Municipal du Contes 4 septembre 2014 (annexe 1) prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Délibération n°2017 09 05 du Conseil Municipal du Contes 25 septembre 2017 (Annexe 13) prescrivant l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement.

- Délibérations du conseil municipal du 14 avril 2016 (annexe 2) 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 (annexe 3) désignant Monsieur Claude HENNEQUIN en qualité de commissaire enquêteur
- Arrêté municipal (Annexe 5) prescrivant l'enquête publique en date du 19 janvier 2018.

1.1.3 Les dispositions supracommunales

Le Code de l'Urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'eux ou de prise en compte.

Le PLU doit être compatible avec les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Contes est compatible avec:

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Paillons
- Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée
- Les objectifs de gestion des risques inondation définis par le Plan de Gestion des Risques inondations du bassin Rhône Méditerranée.

La commune doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

a. Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) du Pays des Paillons

Le 24 septembre 2014 le conseil communautaire a décidé de mettre en révision le SCoT du Pays des Paillons. Le **Scot** est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage. Le Code de l'urbanisme fixe le régime des Scot aux articles R.141-1 et suivants.

Le PLU de la commune de Contes devra donc être compatible avec le SCoT du Pays des Paillons. Le territoire est « naturellement » compartimenté, la topographie du Pays des Paillons, creusé par le réseau hydrographique, et l'omniprésence de la nature conduisent à restreindre l'occupation humaine aux vallées où se juxtaposent, parfois avec difficultés, habitat, activités et infrastructures.

Par sa proximité avec l'agglomération niçoise et la qualité de son cadre de vie, le Pays des Paillons fait l'objet d'une pression d'urbanisation très importante depuis plus de deux décennies. Cela s'est traduit par une forte consommation de l'espace par l'urbanisation, avec un mitage important dans la partie Sud du territoire. En corollaire, sont apparus des problèmes de plus en plus aigus de circulation et donc de pollution atmosphérique, de dégradation des espaces naturels, des paysages et du cadre de vie, ainsi qu'une nouvelle pression sur les ressources.

b. Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003. Elle fixe les orientations fondamentales et les principaux objectifs de l'État.

La DTA précise également les modalités d'application de la loi Montagne et exprime les orientations qui doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département ».

S'agissant de la commune de Contes, sont concernés :

En tant que terres agricoles et pastorales à préserver :

- Celles qui sont actuellement utilisées et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux : cultures oléicoles, horticoles, élevage extensif...
- Celles dont l'abandon, par sa durée, n'a pas modifié leur vocation initiale et qui peuvent être mises en valeur moyennant quelques aménagements facilement réalisables.

Ne peuvent y être admises que les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, oléicoles et pastorales mettant en valeur au moins une unité de référence au sens de l'article L 312-5 du code rural.

En tant qu'espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

- Le vieux village, dont le patrimoine bâti doit être sauvegardé et amélioré et les caractéristiques architecturales et volumétriques prises en compte dans tout aménagement nouveau,
- Le socle du village, ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains, doivent être protégés,
- Les oliveraies, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une préservation au titre de l'économie agricole, doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection : Les constructions, lorsqu'elles sont admises, doivent être implantées de manière à limiter le nombre d'oliviers qu'il est nécessaire de supprimer ou de transplanter,
- La structure des restanques et murs de pierre sèche qui sculptent les versants doit rester prédominante dans la perception du paysage,
- Les espèces floristiques ou faunistiques remarquables doivent être protégées en application des directives ou législations en vigueur.

c. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, mis en oeuvre par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, instaurant l'eau et les milieux aquatiques comme fragiles et communs à tous.

La commune de Contes appartient au bassin hydrographique du SDAGE Rhône-Méditerranée. Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE. Le SDAGE 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales :

- 1 S'adapter aux effets du changement climatique
- 2 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- 3 Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques
- 4 Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- 5 Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- 6 Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- 7 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- 8 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- 9 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

d. Plan de Gestion des Risques Inondations du bassin Rhône Méditerranée (PGRI)

La commune de Contes fait partie des territoires à risque important d'inondation (TRI).

Les 5 grandes objectifs à l'échelle du bassin Rhône-méditerranée :

- 1) Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- 2) Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- 3) Améliorer la résilience des territoires exposés
- 4) Organiser les acteurs et les compétences
- 5) Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Le Plan de Gestion des Risques Inondations du bassin Rhône Méditerranée (PGRI) contient des dispositions communes à l'ensemble des territoires à risque important d'inondation (TRI). Celui-ci constitue un socle d'action pour l'élaboration des stratégies locales de gestion des risques inondation.

e. Schéma Régional de Cohérence Ecologique Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRCE PACA)

Introduites dans la loi Grenelle I et traduites dans la loi Grenelle II, la trame verte et la trame bleue sont des facteurs de mise en cohérence des politiques d'aménagement du territoire en France. Elles contribuent à la préservation et la restauration de la biodiversité et prennent en compte les changements climatiques. Il s'agit de « raisonner en termes de maillage et de fonctionnalité des écosystèmes à une très large échelle spatiale, intégrant d'une part la mobilité des espèces et dans une moindre mesure des écosystèmes, mais aussi la biodiversité ordinaire »

L'orientation stratégique N°1 Prévoit « d'agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques. »

Le PLU de Contes doit être compatible avec les objectifs, actions et orientations assignées aux éléments de la trame verte et bleue régionale définis dans le SRCE PACA.

f. Les autres plans et programmes à considérer par la commune de Contes :

- Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)
- Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)
- Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes (PCT)
- Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets
- Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes- Maritimes (PDPFI)
- Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes- Maritimes Contrat de rivière des Paillons
- Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)
- Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes

g. Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) introduit dans l'article 23 de la loi Grenelle 2 aborde les problématiques connexes du climat, de l'énergie et de la qualité de l'air. Il agrège ainsi des documents de planification plus spécifiques : Plan Régional de la Qualité de l'Air instauré par la loi Laure et schéma régional des énergies renouvelables prévu par la loi Grenelle 1. Le schéma régional éolien lui est annexé.

Le PLU de Contes doit être en cohérence avec les orientations du SRCAE de la région PACA.

Le Schéma Régional Éolien de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été arrêté par le préfet le 28 septembre 2012. Il identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne, compte tenu d'une part du potentiel éolien et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales. D'après ce schéma, le territoire de la commune de Contes est généralement favorable à l'étude de projets éoliens mis à part dans le centre urbanisé de la commune. Cette zone est toutefois susceptible d'être soumise à un ou plusieurs enjeux et/ou contraintes pouvant impacter les possibilités et les conditions d'implantation d'éoliennes.

h. Plan de Protection de l'Atmosphère

Les Plans de Protection de l'Atmosphère sont également issus de la loi LAURE. (*LOI n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie*)

Ils visent à réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques, notamment celles susceptibles d'entraîner un dépassement des objectifs de qualité de l'air retenus par le PRQA. Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le Code de l'Environnement (articles R.222-13 à R.222-36)

Pour améliorer la qualité de l'air des Alpes-Maritimes, un premier plan de protection de l'atmosphère a été adopté en mai 2007. Toutefois, des dépassements persistent. Face à ce constat, le PPA des Alpes-Maritimes a été révisé et approuvé le 6 Novembre 2013.

i. Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes

Le département des Alpes-Maritimes est un département très dynamique et attractif ayant une activité économique majoritairement tirée par le tourisme. Les Alpes-Maritimes offrent une qualité de vie reconnue grâce à son riche patrimoine naturel, ses 300 jours de soleil par an, ses 115 km de côtes et de plages et ses 8 stations de ski... Le Département des Alpes-Maritimes a adopté en novembre 2010 un Plan Climat Territorial.

Si le dynamisme démographique est réel, la population azuréenne est vieillissante : plus de 280 000 personnes ont plus de 60 ans et plus d'un tiers de la population de plus de 15 ans est retraitée. Le développement économique induit une urbanisation croissante, notamment autour des grandes villes du littoral méditerranéen.

L'enjeu actuel, dans une perspective globale de développement durable, est alors de concilier, d'une part, la préservation des richesses naturelles du territoire et de la qualité de vie, d'autre part, le développement des activités économiques, avec une meilleure répartition sur l'ensemble du département.

j. Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets

La loi du 15 juillet 1975 modifiée par celles du 13 juillet 1992 et du 2 février 1995 prévoit, pour atteindre les objectifs de protection de l'environnement, des plans fixant le cadre du traitement (élimination/valorisation) des différentes catégories de déchets.

- un plan national d'élimination des déchets radioactifs,
- des plans régionaux d'élimination des déchets industriels spéciaux (PREDIS),
- des plans régionaux d'élimination des déchets d'activités de soins (PREDAS),
- des plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA)

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) des Alpes-Maritimes a été adopté le 19.11.2004. Une révision de ce plan a été engagée en 2008. L'Assemblée départementale a approuvé le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés des Alpes-Maritimes et son évaluation environnementale le 20 décembre 2010.

Le PDEDMA concerne : les ordures ménagères, les encombrants ménagers, les boues de stations d'épuration, les déchets ménagers dangereux pour leur collecte, les déchets non dangereux les mâchefers d'incinération, les REFIOM (inventaire des flux).

Le PDEDMA fixe cinq objectifs départementaux :

- 1 Réduire les quantités d'ordures ménagères de 36 kg/hab/an à l'horizon 2015 et de 52 kg/hab/ an à l'horizon 2020,
- 2 Réduire la nocivité des déchets, en écartant les déchets dangereux des ménages et des entreprises des ordures ménagères ;
- 3 Orienter vers les filières de recyclage matière et organique 45 % des déchets ménagers et assimilés (qui relèvent du service public) en 2015,
- 4 Tendre vers la stabilisation des encombrants par des actions de prévention et améliorer leur valorisation,
- 5 Diminuer la quantité d'ordures ménagères résiduelles de 465 kg/hab/an à 425 kg/hab/an en 5 ans, et à 375 kg/hab/an en 10 ans.

Le Plan de Gestion des Déchets de chantier du Bâtiment et des Travaux Publics.

Conformément à la circulaire du 15 février 2000, le Plan Départemental de gestion et d'élimination des déchets de chantier du BTP a été approuvé par une charte cosignée le 11 juillet 2003 par le Préfet des Alpes-Maritimes, le président du Conseil Général des Alpes-Maritimes et les présidents de la Fédération Départementale du BTP et de la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB) du département.

k. Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFCI)

Approuvé par arrêté préfectoral du 27 avril 2009, il donne les axes prioritaires de l'État et de ses principaux partenaires (Conseil général, Service Départemental d'Incendie et de Secours, Office National des Forêts, Comités Communaux Feux de Forêt, ...) afin d'améliorer la prévention et la lutte contre les incendies pour une période de 7 ans. Ce plan départemental a été prolongé pour une durée de 3 ans depuis le 27 Avril 2016, par arrêté préfectoral n°2016-223.

Les axes de prévention et de lutte sont les suivants :

- La surveillance estivale,
- Les équipements de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) et travaux de prévention,
- La connaissance de l'équipement de DFCI,
- La régularisation des ouvrages (mise en place de servitudes pour pérenniser les ouvrages).

Le PLU prend en compte les axes de prévention et de lutte du PDPFI.

l. Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes

Avec le Grenelle de l'Environnement, le « Plan Barnier Objectif Terres 2020 » et l'ensemble des politiques et programmes mis en place dans les Alpes-Maritimes, la question de l'avenir de l'agriculture et de la forêt dans le département se pose dans de nouveaux termes, ceux du développement durable.

Les signataires de la stratégie s'engagent à tenir des engagements dans de nombreux domaines. Les 28 engagements portés par la charte ont pour but de donner aux activités agricoles et forestières de nouvelles perspectives de développement fixant des objectifs clairs articulés autour des axes suivants :

- Un axe territorial dont l'objectif principal est la mise en place d'un dispositif de maîtrise du foncier agricole;
- Un axe environnemental qui repose sur le développement de pratiques respectueuses de l'environnement et celui du développement d'énergies renouvelables;
- un axe économique avec pour double objectif d'adapter l'offre à la demande et d'augmenter la valeur ajoutée des productions locales s'articulant autour d'un accroissement des capacités de transformation, d'une valorisation de la production à travers la promotion des produits locaux, du développement des circuits courts, ou encore de la création d'une plate-forme collaborative euro-méditerranéenne de recherche, d'innovation, de développement et de formation;
- Un axe social qui couvre les questions de formation, d'emploi et de logements.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes prend en compte les mesures énoncées dans cette charte. Il contribue ainsi à la préservation du potentiel des terres agricoles et à la mise en valeur des espaces fonciers agricoles et forestiers.

m. Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes

Les Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SDTAN) trouvent leur fondement dans la loi n°2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique, introduite dans l'article L.1425-2 du Code Général des Collectivités Publiques. Le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) a été approuvé par le Conseil Général en juin 2013.

Les 5 priorités d'aménagement numérique sont les suivantes :

1. Desservir les derniers foyers et entreprises inéligibles à l'ADSL
2. Favoriser la montée en débit pour permettre à l'ensemble des foyers et entreprises de disposer d'un débit minimum de 2 Mbit/s
3. Desservir en très haut débit les zones d'activités
4. Desservir en très haut débit les bâtiments publics (hôpitaux, écoles, mairies, police et gendarmerie...)
5. Permettre le développement du dégroupage.

n. Contrat de rivière des Paillons

Le contrat de rivière des Paillons a été signé le 25 octobre 2010. L'objectif global de ce contrat est de mettre en place, en cohérence avec la Directive Cadre sur l'Eau et le SDAGE, un plan de gestion global et durable permettant de rendre compatible ces enjeux humains avec la préservation et la pérennité de la ressource et des milieux naturels.

Le périmètre du contrat de rivière comprend 20 communes situées dans les Alpes-Maritimes. Cela représente 97,2 % du bassin versant des Paillons.

Le Paillon est composé de cinq affluents principaux. La commune de Contes est intégrée au bassin versant du Paillon de Contes. De direction nord-sud, le Paillon de Contes rejoint le précédent au pont de Peille. Il prend sa source sur la commune de Lucéram au pied du col Saint Roch à 850 m d'altitude. D'une longueur de 19 km environ, le Paillon de Contes est un cours d'eau naturel sur sa partie amont. A partir de Contes, il est artificialisé par des endiguements et le passage de la Pénétrante dans son lit. Il possède deux affluents importants : la Garde et la Vernéa.

o. Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et Périmètre d'Indication Géographique Protégée (IGP)

AOC

Le territoire communal est totalement inclus dans deux périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (statut FR-français) ou d'Appellation d'Origine Protégée (statut CE-européen) : En conséquence, selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, en cas de réduction de terres agricoles, il convient de consulter, l'institut national des appellations d'origine avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme

IGP

Depuis le 15 Février 2007, le territoire communal est inclus dans le périmètre de l'Indication Géographique Protégée (IGP) de «l'agneau de Sisteron».

Le territoire est également inclus dans le périmètre de l'IGP «Vin de pays des Alpes-Maritimes».

p. Servitudes d'Utilités Publiques

Le PLU de la commune de Contes devra respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique communiquées par l'Etat.

Ces servitudes, affectant l'utilisation du sol, sont une limite au droit de propriété instituées par des actes spécifiques en fonction de législations particulières. Elles ont pour but notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine culturel ou naturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

Le territoire de la commune de Contes est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- A5 Canalisations publiques d'eau et d'assainissement

- A8 Protection des bois, forêts et dunes
- AC1 Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques :
 - Monuments classés : fontaine publique place de la République et ancienne forge de la Laouza,
 - Monuments inscrits : église paroissiale Sainte-Marie (Chateauneuf Villevieille), église paroissiale Sainte-Marie-Madeleine et ensemble des moulins de La Laouza.
- AS1 Servitudes relatives à l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales : forage du Pilon et forage de la Sagna (Cantaron).
- I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- PM 1 Risques naturels - Servitudes résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation, de mouvements de terrain et de séismes (PPR).
- PT2 Télécommunications - Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
- PT3 Télécommunications - Etablissement, entretien et fonctionnement des lignes et installations de télécommunication.
- T7 Relations aériennes.

En matière d'organisation du territoire:

- Privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace et directement liées aux infrastructures de transports collectifs.
- Continuer à développer les services de proximité y compris dans les secteurs de Sclos, la Vernéa et la Pointe.

En matière de sauvegarde et de valorisation du patrimoine et des ressources naturelles:

- Préserver les espaces boisés et pastoraux.
- Conforter les espaces agricoles et en conquérir de nouveaux.
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions, des axes de déplacement et des espaces de stationnement.
- Préserver et valoriser l'identité des sites remarquables et des villages.
- Prendre en compte les plans de prévention des risques et prévenir les incendies.
- Continuer à participer à l'amélioration de la qualité de l'air.
- Favoriser une gestion durable des déchets.
- Préserver les ressources en eau.

En matière d'habitat, services et déplacements:

- Favoriser une production de logements diversifiée et équilibrée tenant compte des besoins et des possibilités offertes par le territoire.
- Développer l'offre de proximité en matière de commerces, de services, d'équipements culturels sportifs et de loisirs.
- Continuer à améliorer l'offre en transports collectifs en renforçant la desserte des hameaux et en assurant un lien avec les autres modes de déplacement.
- Continuer à aménager les lieux publics et à développer les modes doux de déplacement pour permettre leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.
- Développer et aménager les places publiques en lieux de rencontre et d'échanges.
- Adapter la voirie aux besoins.

1.2 La concertation préalable

1.2.1 L'information

1.2.1.1 Phase 1 Diagnostic et état initial de l'environnement

Par délibération en date du 4 Septembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit (Annexe 1). 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 (Annexe2), 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 a été 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.

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.

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».

La concertation publique a permis de mettre en évidence les principales préoccupations de la population. Les principaux thèmes évoqués par les participants à ces réunions sont :

- ◇ *Quelle est l'évolution de la population envisagée pour les 10 ans à venir?*
- ◇ *Avec l'évolution projetée, qu'est-ce qui va changer sur la commune?*
- ◇ *Quelles incidences aura le PLU sur les droits à bâtir?*
- ◇ *Qu'en sera-t-il des droits à construire en zone agricole?*
- ◇ *Quelle est la durée de l'élaboration du PLU, et à quelle date pourrons-nous déposer des permis de construire ?*
- ◇ *Comment la commune va attribuer les permis de construire sans COS et sans superficie minimale constructible ?*
- ◇ *Comment la commune va-t-elle gérer l'évolution de la population, La Vernée va-t-elle accueillir des immeubles ?*
- ◇ *Le diagnostic sera-t-il mis à la disposition des habitants?*
- ◇ *Plusieurs particuliers s'interrogent sur la constructibilité de leur terrain.*
- ◇ *Quel devenir pour les maisons de retraite qui ont fermé ?*
- ◇ *Les termes spécifiques définissant les droits à construire employés dans le POS (COS, SHON, etc.) ont-ils évolué dans le PLU ?*
- ◇ *Aujourd'hui, si un particulier souhaite déposer un permis de construire, quelles sont les règles appliquées ?*
- ◇ *Quelle est la durée de l'élaboration du PLU, et à quelle date pourrons-nous déposer des permis de construire ?*
- ◇ *Dès l'approbation du PLU, comment la commune va-t-elle attribuer les permis de construire sans*
- ◇ *Aujourd'hui, de nombreux terrains sont concernés par des superficies minimales constructibles.*

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.

1.2.1.2 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 Vernée.

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».

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.

Synthèse des résultats de la concertation

- ◇ Les cartes présentées ne permettent pas de localiser précisément le projet de PLU.
- ◇ 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 ?
- ◇ Les projets de développement des communes voisines ont-ils été pris en compte ?
- ◇ 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 ?
- ◇ 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 ?
- ◇ Concernant la carrière, quel devenir pour ce site à fort potentiel constructible ?
- ◇ Les activités sur la carrière ne présentent-elles pas de risques pour la population aujourd'hui et dans le futur ?
- ◇ Le PLU peut-il maîtriser le type d'activités qui s'implantent sur la zone d'activités ?
- ◇ Quel devenir pour l'ancienne maison de retraite ?
- ◇ Quelles sont les principales différences entre un POS et un PLU ?
- ◇ Quelles différences entre le POS et le PLU concernant les zones agricoles ?
- ◇ 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 ?
- ◇ Au vu de la future croissance de la population et des logements, les équipements existants seront-ils adaptés ?
- ◇ Des rénovations/réhabilitations du bâti existant sont prévues. Comment seront-elles traduites dans le zonage et le règlement ?

- ◇ 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 ?
- ◇ Le PADD vise à un équilibre entre espaces bâti, agricole et naturel. Comment est envisagé cet équilibre ?
- ◇ Le projet présenté semble globalement satisfaisant. Cependant, qu'advient-il concrètement des secteurs urbains identifiés comme « à maîtriser » ?
- ◇ Qu'est-ce qu'une « dent creuse » ?
- ◇ L'identification d'éléments de paysage à protéger engendrera-t-elle une inconstructibilité des parcelles concernées ?

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.

1.2.1.3 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 :

- 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,

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 réglementaires, 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.
- ◇ La concertation publique a permis de mettre en évidence les principales préoccupations de la population :
Quand sera organisée l'enquête publique ? A quoi servira-t-elle ?

- ◇ Pourriez-vous nous donner un exemple concret pour estimer les droits à bâtir sur une parcelle au vu des nouvelles règles du PLU ?
- ◇ Concrètement, qu'est-ce que la mixité sociale ?
- ◇ Dans les zones urbaines, y aura-t-il des obligations de constructions de logements locatifs sociaux à produire ?
- ◇ Le Castellar est-il toujours constructible au PLU ? Le développement des réseaux est-il prévu ?
- ◇ Est-ce que des zones constructibles au POS deviennent inconstructibles au PLU ?
- ◇ Quelle évolution dans le règlement entre le POS et le PLU concernant les distances des constructions avec les limites séparatives et les voies ?
- ◇ Que comprend le Coefficient d'Emprise au Sol ?
- ◇ Y'a-t-il des zones à urbaniser (AU) au PLU ? Que deviennent les zones NA du POS ?

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.

1.2.2 Conclusion générale de la concertation

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.

1.3 Rapport de présentation du projet de PLU

Avec ses 2000 ha et ses 7187 habitants, la commune de Contes fait partie des principales communes du moyen pays des Alpes Maritimes. Implantée à 15 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.

Classée en zone montagne, la commune dispose d'un territoire exposé à de nombreux risques : Inondation par le Paillon et les vallons, mouvements de terrains de diverses natures (glissement, reptation, éboulement...), séismes. L'importance de ses espaces naturels boisés l'expose également aux risques d'incendie.

La structure urbaine de la commune constituée du village principal et des hameaux de Solos, la Vernéa et la Pointe dont les populations sont supérieures à la plupart des communes du moyen et du haut pays multiplie les besoins en équipements publics, mais elle permet de conserver à la commune un caractère rural.

Au cours des dernières années le développement des équipements et services publics qu'ils soient communaux ou communautaires a permis de diversifier l'offre de Services à la Population.

La commune dispose d'importantes ressources naturelles notamment en surfaces boisées et en eau qu'il convient de protéger et de valoriser. C'est également le cas de l'agriculture qui contribue à l'entretien des espaces et est source d'emplois et de produits de qualité. C'est également le cas des carrières, base de l'industrie cimentière locale.

Le secteur social et médico-social qui était principalement constitué de maisons de retraite se trouve affecté par les contraintes réglementaires difficiles à mettre en œuvre par les petits établissements. De ce fait un nombre important de lits a été racheté et transféré sur le littoral par des groupes privés qui, font de ces transferts une affaire financière particulièrement intéressante. Cette situation se traduit par une diminution des emplois locaux du secteur social et médico-social,

Sur les 2700 résidences principales que compte la commune, 69 % des habitations sont des maisons individuelles, 31% des logements collectifs.

69 % des habitations (maisons individuelles ou appartements) sont habitées par leurs propriétaires, 31 % sont louées.

Les logements sociaux ou à caractère social (logements communaux non comptabilisés au titre de la loi SRU) représentent 26% des logements loués et 8% de l'ensemble des résidences principales.

La délibération (Annexe 1) du conseil municipal de la commune de Contes du 4 septembre 2014 a décidé de prescrire sur l'ensemble du territoire communal la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols emportant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (Annexe1).

Par délibération du conseil municipal du 23/10/2017 le projet de PLU a été arrêté.

La procédure de révision générale du Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a pris en compte les différentes évolutions législatives afin de répondre au mieux aux exigences du développement durable dans le respect de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) dite loi Grenelle II et de la loi ALUR.

Le nouveau projet de PLU a été élaboré en tenant compte des données liées aux risques sismiques et de mouvement de terrain et aux données liées au risque inondation qui se sont ajoutées au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) existant. Le PLU présente sur l'ensemble du territoire le projet de développement de la commune en matière d'habitat, de déplacement, de développement économique, d'environnement ainsi que le régime des règles générales d'urbanisme et des servitudes.

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme un débat a lieu le 14 avril 2016 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) mentionné à l'article L 151-5, soit bien avant la fin du délai réglementaire fixé au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme et le PADD a été approuvé le 23 octobre 2017.

Les orientations du PADD constituent une réponse aux enjeux du territoire. Ils s'inscrivent dans une dynamique prospective à l'échelle de la commune et apportent des orientations quant à la participation de la commune de Contes à la dynamique de la communauté de commune du Pays des Paillons.

Les objectifs du PADD sont rappelés dans la délibération du conseil municipal du 14 avril 2016 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

La volonté de maintenir la structure urbaine de la commune, la nécessité de pallier la carence en logements sociaux, l'ambition de conserver les espaces réservés à une activité agricole dynamique et de qualité, le maintien des espaces naturels et la recherche d'un équilibre population/emploi ont amené la commune à privilégier les quatre caractéristiques qui marque le territoire :

- L'appartenance au Moyen-Pays niçois, avec une certaine dépendance vis-à-vis de l'emploi et des équipements,
- Une authenticité à préserver, que ce soit en matière économique, culturelle ou sociale,
- Une économie dominée par plusieurs pôles,
- Une problématique des déplacements très présente.

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

En fonction de cette situation, des orientations du SCOT des Paillons et de l'objectif de développement mesuré que se fixe le Conseil Municipal, les objectifs guidant l'élaboration du P.L.U communal sont les suivants :

a. En matière d'organisation du territoire:

- Privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace et directement liées aux infrastructures de transports collectifs.
- Continuer à développer les services de proximité y compris dans les secteurs de Sclos, la Vernée et la Pointe.

b. En matière de sauvegarde et de valorisation du patrimoine et des ressources naturelles:

- Préserver les espaces boisés et pastoraux.
- Conforter les espaces agricoles et en conquérir de nouveaux.
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions, des axes de déplacement et des espaces de stationnement.
- Préserver et valoriser l'identité des sites remarquables et des villages.
- Prendre en compte les plans de prévention des risques et prévenir les incendies.
- Continuer à participer à l'amélioration de la qualité de l'air.
- Favoriser une gestion durable des déchets.
- Préserver les ressources en eau.

c. En matière d'habitat, services et déplacements:

- Favoriser une production de logements diversifiée et équilibrée tenant compte des besoins et des possibilités offertes par le territoire.
- Développer l'offre de proximité en matière de commerces, de services, d'équipements culturels sportifs et de loisirs.

d. Continuer à améliorer l'offre en transports collectifs en renforçant la desserte des hameaux et en assurant un lien avec les autres modes de déplacement.

- Continuer à aménager les lieux publics et à développer les modes doux de déplacement pour permettre leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.
- Développer et aménager les places publiques en lieux de rencontre et d'échanges.
- Adapter la voirie aux besoins.

e. En matière d'activités économique et d'emplois:

- Favoriser la création et l'implantation d'entreprises par l'amélioration des zones d'activités existantes et par l'aménagement de nouveaux espaces dédiés à ces activités.
- Conforter la filière médico-sociale en soutenant la diversification des établissements.
- Favoriser le tourisme rural et patrimonial sous toutes ses formes.
- Soutenir l'activité agricole en mobilisant du foncier et en soutenant les structures collectives d'appui aux exploitations et de valorisation des productions.

Créer les conditions pour assurer la réalisation des équipements structurants qui font défaut type voie de contournement du village, reconstruction de la maison de retraite publique.

1.3.1 Diagnostic économique

Le diagnostic socio-économique montre une progression démographique depuis les années 1960, ralentie depuis les années 2000, une population active en légère augmentation avec des catégories socio professionnelles de plus en plus qualifiées et une importance relative des agriculteurs.

Une population d'actifs et d'actifs occupés qui augmente légèrement, avec une majorité d'employés, ouvriers et professions intermédiaires (80.2 %), un nombre d'emplois sur place en augmentation, des actifs résidants qui travaillent majoritairement en dehors de la commune (68.1 %), deux secteurs d'activités prédominants Commerces, transports, services divers et Administration publique, enseignement, santé et action sociale.

En matière de logements un parc d'habitations composé majoritairement de résidences principales (87.5%), un nombre de résidences secondaires en baisse : 5,4 % du parc de logements en 2012,

- 220 logements vacants en 2012 soit 7,1 % du parc de logements de Contes,
- une majorité de logements individuels malgré une hausse du logement collectif,
- des habitations spacieuses : 3.9 pièces/logement en moyenne,
- une majorité de propriétaires dans le résidant Contois
- un retard important dans la production de logements sociaux au vu de la loi SRu et Duflot (167 logements locatifs sociaux en 2015 sur la commune).

La commune a signé en Octobre 2016, un contrat de mixité sociale avec l'Etat. Celui-ci vise à assurer la création de logements sociaux sur le territoire communal tout en assurant un développement mesuré de l'urbanisation et cohérent avec l'existant.

Transports et déplacements

La majorité de ces déplacements sont effectués pour les mêmes motifs : travail, études, accompagnement, achats...

Les déplacements liés à l'enseignement sont limités hors territoire communal : la commune de Contes dispose en effet d'écoles primaires et d'un collège sur son territoire. Les principaux flux de déplacements liés à l'enseignement concernent les déplacements vers le lycée de Drap et vers Nice pour les étudiants en études supérieures

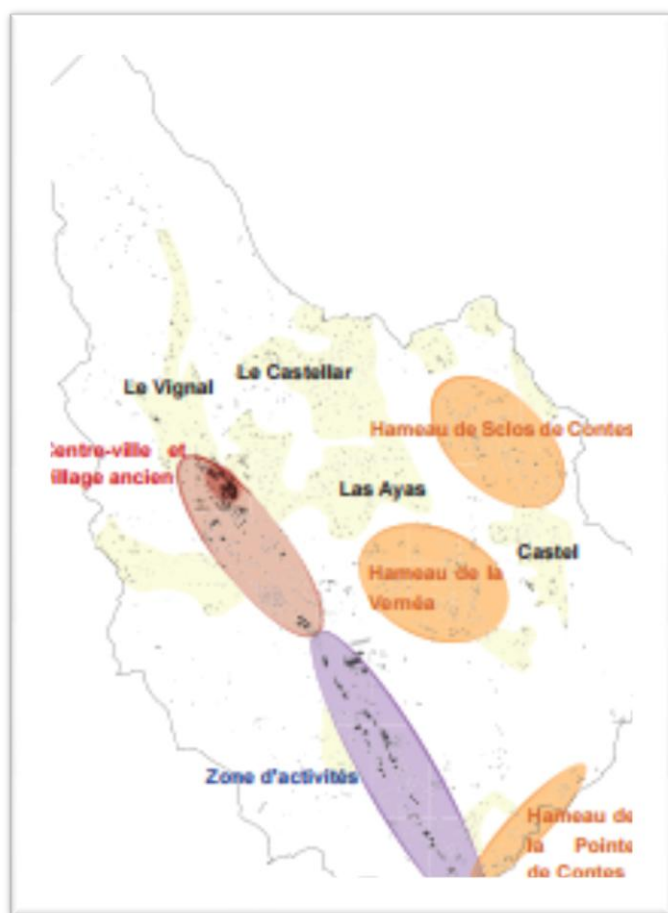
1.3.2 L'analyse urbaine.

La structure urbaine de la commune est principalement constituée du village de Contes et des hameaux de Sclos, la Vernéa et la Pointe.

Quatre caractéristiques fondamentales marquent le territoire dans sa perception en termes de développement durable :

- L'appartenance au Moyen-Pays niçois, avec une certaine dépendance vis-à-vis de l'emploi et des équipements,
- Une authenticité à préserver, que ce soit en matière économique, culturelle ou sociale,
- Une économie dominée par plusieurs pôles,
- Une problématique des déplacements très présente.

Les principales zones urbanisées du territoire communal :



Le long de la RD 15 :

- ◇ le centre ville comprenant le village ancien et ses extensions ainsi que
- ◇ les principaux services, équipements commerces de la commune,
- ◇ La zone d'activités en entrée de ville Sud,

➤ Les hameaux à vocation résidentielle et intégrant des équipements, commerces et services annexes :

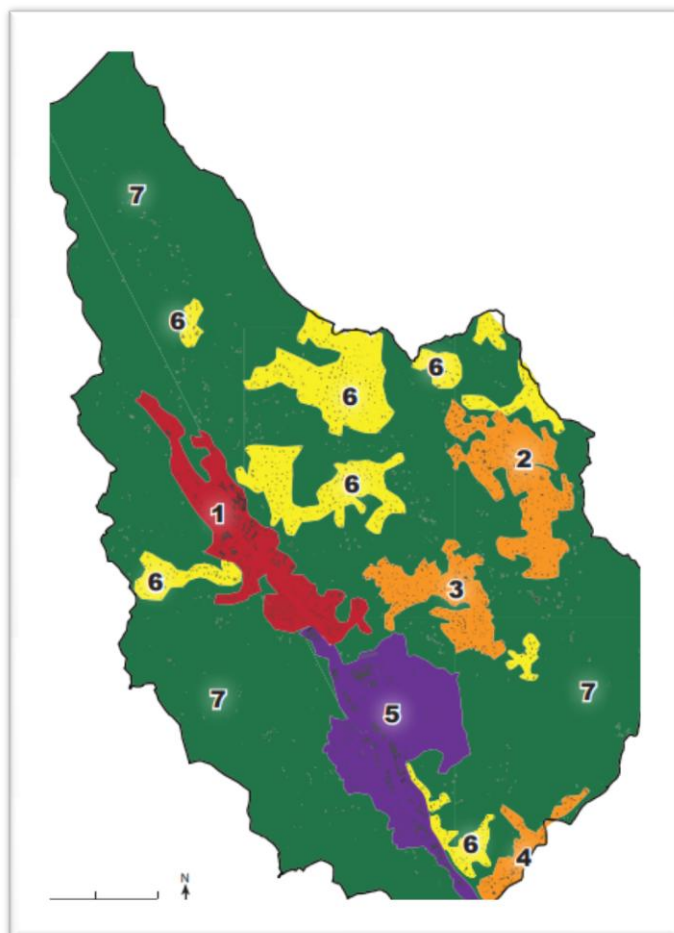
- ◇ La Pointe de Contes,
 - ◇ La Vernéa,
 - ◇ Sclos de Contes
- Les espaces à vocation résidentielle dans les lieux-dits :
- ◇ Le long de la RD 15, au Nord, en continuité du centre-ville,
 - ◇ Le Castellar,
 - ◇ Route de Châteauneuf,
 - ◇ Las Ayas,
 - ◇ Castel,

- ◇ Le Baudaric,
- ◇ Les Vallières,

1.3.3 Analyse environnementale

L'analyse environnementale, paysagère et urbaine par entité fait un bilan de l'occupation actuelle du territoire communal sur le plan paysager, urbain et environnemental afin d'en ressortir des enjeux territorialisés et complémentaires à l'échelle d'entités homogènes.

Au regard des caractéristiques urbaines et géographiques, le territoire communal se découpe selon 7 entités :

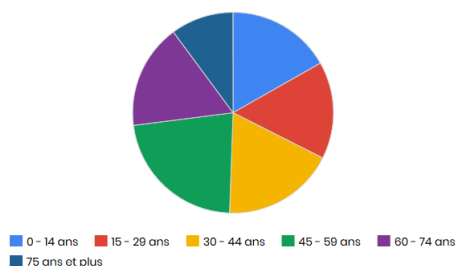


- 1 / Le centre-ville de Contes
- 2 / Le hameau de Sclos de Contes
- 3 / Le hameau de la Vernéa
- 4 / Le hameau de la Pointe de Contes
- 5 / Zone d'activités
- 6 / Zones résidentielles
- 7 / Espaces à dominante naturelle

1.3.4 Profil Démographique et Socio-économique

Depuis 1968, la population de Contes est en croissance continue avec un ralentissement depuis 1999. La plus forte croissance annuelle moyenne est observée entre 1968-1975 et 1975-1982 : elle s'élève à 2.6 % par an.

Enfants, jeunes, adultes et personnes âgées à Contes
Données 2014 (source : JDN d'après l'Insee)



Les habitants de la Commune sont assez jeunes, les moins de 45 ans représentent encore plus de 49% de la population en 2012, la tranche d'âge la plus importante de Contes est la tranche des 45 à 59 ans avec 1 570 habitants, soit 21,9% de la population toutefois la tendance est au vieillissement depuis les années 2000. La population active représente 46 % des habitants de Contes. Quant au taux de chômage, il atteint 10,3 %, soit 0,1 point de moins que la moyenne hexagonale (10,4 %).

1.3.4.1 Particularités et tendances de la population active

La commune de Contes qui dénombre 2 335 actifs occupés dispose sur place de 2 171 emplois. Le nombre d'emplois sur la commune a augmenté de 0.7 % entre 2007 et 2012, soit + 16 emplois sur la période.

Par ailleurs, la part des actifs** résidant et ayant un emploi à Contes a augmenté entre ces deux dates : + 7 %, passant de 937 actifs en 2007 à 1 008 en 2012.

Ainsi, le recensement de 2012 indique que la majorité de la population active de Contes travaille dans une autre commune : 68.1 % dont 62.4 % dans une autre commune du département et 5.6 % en dehors du département des Alpes-Maritimes, contre 31.9 % à Contes.

1.3.4.2 Transports, déplacements et stationnements

La commune de Contes est desservie par les lignes régulières du réseau interurbain lignes d'azur. Depuis le 3 Novembre 2014, une nouvelle offre de transport en commun a été mise en place sur le Pays des Paillons. La réorganisation des lignes répond à plusieurs objectifs:

- Clarifier l'offre en différenciant les services réguliers des trajets scolaires,
- Simplifier la lisibilité des horaires avec des lignes régulières qui fonctionnent toute l'année à des heures identiques,
- Distinguer nettement les lignes desservant respectivement les vallées de Contes et de l'Escarène.

La gare SNCF la plus proche est située à Drap-Cantaron. Elle permet des liaisons de Nice vers les gares des communes du Pays des Paillons ainsi que les communes de Sospel, Breil-sur-Roya, Fontan-Saorge et Tende.

1.3.5 L'Etat initial de l'environnement

Le POS de la commune de Contes, approuvé le 16.12.1993, a fait l'objet d'une mise à jour, de 9 révisions simplifiées et de 6 modifications. Il s'agit d'un POS partiel : la zone «hors POS» correspond à une zone inconstructible au vu du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain et où le RNU était applicable. Ce document d'urbanisme, applicable pendant plus de 20 ans, a façonné le paysage contoïs.

1.3.5.1 Les risques, nuisances et pollutions

La gestion des eaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE) visait l'objectif d'atteinte du bon état des eaux en 2015, le délai a été reporté 2021 ou au plus tard à 2027. Le projet de SDAGE 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Rhône-Méditerranée le 19/09/2014. Les enjeux de ce schéma sont la préservation de la qualité des eaux, la limitation de l'extension des zones humides et des surfaces imperméabilisées et la pérennisation de la ressource en eau potable.

Les risques naturels sont nombreux, feux de forêts, inondation, mouvement de terrain, transport de matières dangereuses et séisme.

Risque d'inondation

Le risque d'inondation a fait l'objet d'un PPRI approuvé le 17/11/1999. Ce PPRI a fait l'objet d'une révision (approuvée le 12/11/2010) sur la commune relative au secteur de la Maglia.

Risque feu de forêt

La commune ne fait pas l'objet d'un plan de prévention du risque incendie de forêt. Néanmoins la commune est concernée par ce risque comme le signale la base nationale qui recense les incendies de forêt. Sur Contes, on a dénombré 103 incendies sur la période 1973-2013 qui ont affectés 126,83 ha. Le risque feu de forêt, est présent la réglementation a encadré l'obligation de débroussaillage par un arrêté préfectoral daté du 10 juin 2014.

Risque mouvement de terrain

La commune est largement concernée par les mouvements de terrain. On recense dans la base de données du BRGM près d'une vingtaine de glissements identifiés, de plus rares effondrements, coulées, éboulements. Les séismes possibles sur la commune influencent sur la majoration des aléas. Contes fait l'objet d'un PPR multirisque, approuvé en 17 novembre 1999, qui prend en compte ce risque. Le PPR a déterminé deux zones :

- Une zone rouge dans lequel les travaux, aménagements ou constructions sont interdites. Seuls sont admis les travaux d'entretiens et de gestions normaux des bâtiments et les travaux destinées à réduire le risque.
- Une zone bleue dans laquelle suivant la nature du mouvement de terrain des interdictions et des prescriptions sont à mettre en œuvre.

Risque tremblement de terre

Toute la commune est concernée par un risque sismique moyen de niveau 4, aléa modéré (nouveau zonage sismique de la France). La commune fait l'objet d'un plan de prévention multirisque approuvé en novembre 1999 qui prend en compte le risque sismique.

La commune est peu concernée par les ouvrages à « risque spécial » l'arrêté du 13 septembre 2013, fixe, dans sa section II, les règles parasismiques applicables aux installations classées dites « à risque spécial ». Ces règles s'appliquent sur la commune pour l'établissement Brenntag classé ICPE régime d'autorisation Seveso seuil bas.

Risques technologiques

La commune est concernée par des risques technologiques ou industriels. Elle compte sur son territoire 10 installations dont un établissement soumis à la directive SEVESO et classé ICPE « seuil bas ».

Les nuisances

Les nuisances sonores ont pour origine principale les transports comme pour l'ensemble du territoire français

Sur la commune de Contes, les routes concernées par une zone de bruit sont :

- La RD 15 entre la Pointe de Contes et l'agglomération de Contes (en catégorie 3 et catégorie 4 dans l'entrée de la Pointe de Contes)
- La RD 2204 dans la traversée de la Pointe de Contes (en catégorie 2)

La consommation énergétique

En 2010, la commune a consommé près 46800 tep (énergie primaire) tous secteurs d'activités confondus. Cela amène à une consommation par habitant de près de 6,5 tep/an/hab, soit supérieure aux moyennes nationale et départementale et équivalente à la moyenne régionale. Ce ratio s'explique par la forte consommation énergétique de l'industrie, qui avec 35.400 tep/an représente 75% du total communal.

La pollution des sols

Sur la commune, 18 sites en ont été répertoriés comme activités potentiellement polluantes. Deux établissements sont inventoriés comme toujours en activité, il s'agit de la société ESSO (PAC0602605) et la société Brenntag (PAC0604514).

Deux sites sont recensés dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués), il s'agit de :

- ◇ Société de Compactage Niçois (Ex LPA) au quartier La Roseyre
- ◇ Société Brenntag Côte d'Azur, Pointe de Contes.

La qualité de l'air

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) dont l'objectif est de réduire de 25% la consommation finale d'énergie d'ici 2030, recommande de limiter la consommation d'énergie fossile en diversifiant la production d'énergie et en limitant la consommation énergétique. Depuis 2012, la qualité de l'air dans la région est suivie par un organisme unique nommée Air PACA. Cette association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air a pour objectif le suivi de la concentration et des émissions des différents polluants dans l'air. Une station située sur la commune de Contes aux abords de la RD15 mesure les concentrations en particules, dioxyde d'azote et monoxyde de carbone, en rapport direct avec les émissions de la cimenterie, et en ozone, pollution « de fond » rencontrée en périphérie des agglomérations.

L'ozone O3 résulte de la transformation de polluants émis par les activités humaines (industries, trafic routier...) sous l'effet d'un fort ensoleillement et peut être transporté sur de grandes distances. . Ainsi, la pollution rencontrée à Contes provient principalement des émissions directes d'oxydes d'azote sur l'agglomération niçoise.

Pollution lumineuse

Les principales sources de pollution proviennent de l'éclairage public, des enseignes lumineuses et de l'éclairage des habitations. L'éclairage également par les phares des véhicules sur les routes à trafic dense (notamment la D15) est une source non négligeable de pollution lumineuse notamment pour la faune avoisinante. Comme de nombreuses communes périurbaines, on observe un halo de pollution lumineuse important qui affecte une grande partie du territoire.

1.3.5.2 Les réseaux et la gestion des déchets

Les eaux usées

La commune de Contes soucieuse de préserver la qualité de ses milieux, a décidé, par le biais du SICTEU de la vallée du Paillon, de se doter d'un système d'assainissement fiable et cohérent, conforme aux textes réglementaires en vigueur et notamment à la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement réalisé en novembre 2005 et mis à jour en 2016. Le réseau d'assainissement de la ville de Contes s'étend sur 48 km.

Le réseau d'alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune provient essentiellement des ressources en eaux souterraines par pompages sur les forages du Pilon (aquifère éocène) et de la Sagna. Un syndicat (le SILCEN) assure l'AEP de manière principale ou complémentaire sur 7 communes. Ce syndicat exploite en particulier le forage de la Sagna (nappe du jurassique) dont les caractéristiques sont les suivantes :

La capacité autorisée (DUP) de pompage est de 10 000 m³/j, ne sont tirés que 1 500 à 2 000 m³/j sur le forage. Une réserve très importante la Sagna pourrait alimenter de l'ordre de 25 000 hab à 30 000 habitants. En complément des eaux du SILCEN, Contes dispose du forage du Pilon, dont les droits de pompage s'élèvent à 50m³/h et qui dessert environ 700 familles.

Globalement la ressource en eau potable est suffisante et dispose de réserve.

1.3.5.3 Le paysage et le patrimoine

Le paysage est un des atouts de la commune, pour en maintenir l'identité et l'intégrité plusieurs objectifs:

- Préserver les espaces agricoles
- Conforter la présence des cours d'eau
- Protéger et mettre en valeur les sites remarquables
- Préserver les paysages urbains identitaires et le patrimoine bâti remarquable

1.3.5.4 La consommation des espaces naturels et agricoles

Zones Urbaines	401,7 ha
Zones Naturelles	1240,6 ha
Zones Agricole	315,1 ha

1.3.5.5 Analyse des incidences prévisibles du PLU

et mesures envisagées pour les éviter, réduire ou compenser

L'approche environnementale accompagne le projet de PLU au niveau stratégique, lors de la rédaction du projet politique (PADD) mais également lors de la traduction réglementaire de ce projet politique.

Le choix des zones a fait l'objet, dans l'écriture du PLU, de choix reposant à la fois sur les besoins de développement urbain, mais également les besoins environnementaux, de manière à ce que ce développement se fasse de façon la plus intégrée possible.

Le PLU permet également d'intégrer les principes de continuités écologiques sous l'angle de l'aménagement du territoire. Alors que le POS utilisait principalement la protection d'espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme) pour protéger la trame végétale du territoire, le PLU fait de l'environnement une orientation forte du projet de territoire. Le renforcement des espaces naturels et paysagers et la préservation de la biodiversité deviennent des objectifs à part entière.

L'évaluation environnementale réalisée, conjointement à la démarche d'élaboration du projet de territoire de PLU, a permis d'aboutir au meilleur compromis entre le projet politique porté par les élus et la sensibilité environnementale du territoire.

Globalement, le PLU a essayé de répondre aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L.110-1 du Code de l'Environnement :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire.

1.3.6 Analyse des incidences prévisibles du PLU et mesures envisagées pour les éviter, réduire ou compenser

1.3.6.1 incidences sur le milieu naturel et agricole

La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine.

- Maintien des continuités écologiques et préservation de la biodiversité (identification d'une trame verte et bleue,
- Coefficients de végétalisation, prise en compte des espaces agricoles exploités et potentiellement exploitables).
- Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : Emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres et création de 5 bassins de régulation et de rétention des eaux pluviales.
- Dispositions des Plans de Préventions des Risques Naturels d'Inondations, de Mouvements de Terrains et de Séisme
Prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement mis à jour en 2016
- Dispositions générales relatives à la trame verte et bleue.

La réalisation de projets sera soumise à l'établissement Loi sur l'eau

La commune prévoit l'extension de son réseau d'assainissement collectif (la Pointe de Contes, zone d'activités, Castellar, Las Ayas,...)

Respect de la réglementation thermique en vigueur pour les constructions nouvelles

Obligations imposées en termes de performance énergétique pour les constructions nouvelles

Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations. Dispositions générales relatives à la trame verte et bleue (aménagement éco-paysager des parkings)

Réalisation d'une déchetterie communautaire (mesure inscrite dans le PADD)

Pourcentage minimum d'espaces verts (de 30 à 45 % en UB et de 30 à 60 % en UC) ; une emprise au sol limitée (de 15 à 20 % en UB et 10 à 25 % en UC); Eléments de paysages à protéger ; Espaces boisés classés ; marges de recul (3 m de part et d'autre des berges) ; techniques d'infiltration sur les aires de stationnement et mise en place de fossé enherbés. Les incidences sur le patrimoine architectural, urbain et paysager

Le zonage traduit les orientations du PADD en matière d'ambiances urbaines et paysagères, trames vertes et bleues, grand paysage.

Les orientations du PADD prévoient de protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local en :

- Protégeant les grands espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire de la commune:
- Préservant les espaces forestiers :
- Préservant et conforter les espaces agricoles:
- Préservant les réservoirs de biodiversité et les continuités naturelles afin de maintenir la
- Assurant la protection de la ressource en eau et les corridors aquatiques

1.3.6.2 Les incidences sur le patrimoine architectural, urbain et paysager

Le zonage traduit les orientations du PADD en matière d'ambiances urbaines et paysagères, trames vertes et bleues, grand paysage :

L'enquête publique PLU de la commune de Contes

La Zone UA préservation de l'identité et de la qualité du bâti dans le centre historique protection du petit patrimoine en zone agricole ou naturelle

Zone UE assure le maintien des équipements et services publics concrets et offre des potentialités de développement au vu des besoins identifiés.

1.3.6.3 Les effets sur les risques mouvements de terrain et sismique

La commune est en zone de sismicité, un PPR séisme et mouvements de terrain a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 juin 1988 et tout aménagement doit être conforme aux préconisations du PPR, approuvé en 17 novembre 1999.

Risque inondation : le choix du PLU est d'orienter le développement vers des secteurs sécurisés et de mieux gérer le risque pluvial par la création de bassins de rétention, le zonage répond à ces objectifs, il est renforcé par le PPR Inondation du 12 novembre 2010 règlement applicable aux opérations situées dans les zones d'aléas.

Risque incendie de forêt. La commune ne fait pas l'objet d'un plan de prévention du risque incendie de forêt. Néanmoins la commune est concernée par ce risque comme le signale la base nationale qui recense les incendies de forêt. Sur Contes, on dénombre 103 incendies sur la période 1973-2013 qui ont affectés 126,83 ha.

1.4 Explication des choix retenus

1.4.1 Pour établir le PADD

Le travail collectif mené par les élus et les habitants a fait émerger quatre grands principes directeurs :

- Participer au développement global du territoire en respectant l'identité de la commune de Contes
- Préserver les zones agricoles et naturelles
- Contenir les zones urbaines
- Améliorer la qualité de vie des habitants.

Le PADD, prend également en compte les objectifs énoncés au niveau européen, national et local : protection de la biodiversité (Natura 2000) et objectifs définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme se construit autour des trois grands axes d'intervention :

- Une commune équilibrée et solidaire
- Un territoire urbain contenu
- Un environnement préservé

Une ville équilibrée et solidaire

Logement et mixité sociale

Le constat sur la situation communale en matière de logements locatifs sociaux (LLS) n'est pas satisfaisant: 286 logements dont 34 LLS construits entre 2006 et 2015, soit une moyenne annuelle de 32 logements par an dont 4 LLS (12,5 %). Sont recensés, au 1^{er} janvier 2016 sur la commune, 151 logements sociaux et 167 LLS conventionnés au titre de la loi SRU au total (prise en compte des lits en foyer ou EHPAD), soit 5,69 % des RP.

La commune a signé en Octobre 2016 un contrat de mixité sociale avec l'Etat.

Celui-ci vise à assurer la création de logements sociaux sur le territoire communal tout en assurant un développement mesuré de l'urbanisation et cohérent avec l'existant.

L'objectifs du PLU prévoit afficher une politique volontariste en termes de production de LLS, qui doit représenter 50 % de la production totale de logements. Pour ce faire, il est prévu 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). Dans ces conditions, les dispositions retenues en matière de LLS dans le projet de PLU apparaissent conformes aux engagements pris dans le cadre du contrat de mixité sociale.

1.5 Les avis des Personnes Publiques associées ou concertées

Direction départementale des Territoires et de la Mer / CDPENAF _____ 11décembre 2017

Mission Régionale d'Autorité Environnementale _____ 28 novembre 2017

L'avis de la Région Provence Alpes Côte d'Azur du _____ 20 octobre 2017

Institut National de l'Origine et de la Qualité _____ 8 novembre 2017

Département des Alpes Maritimes _____ 9 novembre 2017

CCI Nice Côte d'Azur _____ 5 janvier 2018

Direction Départementale des Territoires et de la Mer Nice _____ 22 janvier 2018

Direction de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes _____ 23 janvier 2018

Ils sont joints au Dossier. Parmi les réponses des PPA, un certain nombre d'entre eux émettent des réserves et/ou formulent des remarques nécessitant des réponses des

Responsables de la Commune. La Commune en a pris connaissance lors de l'élaboration du PLU et n'a pas formulée de réponse

a. Direction départementale des Territoires et de la Mer / CDPENAF (Annexe 11)

Avis défavorable au titre de l'article L112-1-1 du code rural, concernant la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CDPENAF elle a considérée que :

- le projet, par le biais des ouvertures à l'urbanisation, conduit à une consommation excessive des espaces agricoles et naturels. Aussi postérieurement à l'enquête publique et avant approbation du projet, la commission demande à la commune de réduire l'emprise des zones UD, sur les coteaux, pour une superficie d'environ 10 à 15 ha ;
- de nombreuses zones agricoles ont été délimitées dans des espaces sans potentialité avérée (forêts, sols nus, etc.) et les conditions de leur exploitation ne sont pas réunies ;
- la servitude d'espaces boisés classés (EBC) a été appliquée sur de grands territoires sans vérification des enjeux en matière forestière.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune n'a pas produit de mémoire en réponse sur cet avis.

La zone Ud était inscrite en zone Uc et Nb dans le POS de 1993, ceci justifie entre autre l'avis donné par la CDPENAF. Rappelons que la zone Nb correspond à une zone urbanisée de fait qu'il n'est pas prévu de renforcer.

b. Mission Régionale d'Autorité environnementale

La prise en compte de l'environnement est abordée de façon trop générale sur les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par le projet de PLU, notamment sur les deux secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), et sur la future zone d'activités économiques dans le secteur de la Pointe.

Eût égard aux richesses naturelles et au patrimoine paysager de la commune, l'autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale présentée doit être approfondie, pour aboutir à une vision satisfaisante de l'impact du PLU sur l'environnement.

Recommandations principales :

- Envisager la possibilité de recentrer une partie des extensions de l'urbanisation du PLU sur les secteurs urbains les plus fortement densifiés de la commune.
- Analyser de façon plus précise les incidences sur l'environnement des secteurs de projet définis par le PLU, et en particulier pour la future zone d'activités UZa dans le secteur de la Pointe.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune n'a pas produit de mémoire en réponse sur cet avis. J'émet un avis favorable à la prise en compte de l'ensemble de ces demandes. L'analyse des incidences environnementales présente un caractère général peu ciblé sur les secteurs de projet du PLU, pour l'ensemble des enjeux environnementaux concernés : Espaces naturels et terres agricoles, biodiversité, continuités écologiques, paysage, assainissement, risques naturels,

c. Préfet des Alpes-Maritimes Direction Départementale des Territoires et de la Mer

1 Prise en compte des risques naturels certaines zones urbaines sont partiellement concernées par des zones rouges du PPR inondation. Il conviendra d'exclure les terrains ou parties de terrains non bâtis concernés par de telles zones rouges et situés en périphérie de certaines zones urbaines (par exemple à proximité du Paillon.

2 Concernant la consommation de l'espace sur les dix dernières années, la tache urbaine et les secteurs urbains constitués, le potentiel urbanisable au sein de ces secteurs (cf notamment pages 187 à 191), les éléments quantitatifs présentés paraissent totalement incohérents avec la situation de l'urbanisation présente sur le territoire.

Il convient donc de mettre en cohérence ces éléments fondamentaux concernant l'analyse de la consommation de l'espace et les perspectives de développement urbain au regard des besoins identifiés. Pour ce faire, des éléments détaillés sont fournis dans l'annexe 1.

Il ressort que le projet de PLU envisage d'ouvrir à l'urbanisation des superficies conséquentes, qui n'apparaissent pas justifiées par les besoins en logements induits par le développement attendu. Ce constat est à mettre en relation avec la question de la densité qui est particulièrement faible dans les zones UD dites résidentielles, qui favorise la poursuite de l'étalement urbain sur ces secteurs du territoire communal.

3 Il conviendra donc de compléter le PADD sur le sujet en indiquant quelle sera la politique communale en la matière, même s'il s'agit d'expliquer qu'aucun projet de ce type n'est envisagé pour tel ou tel motif

4 Observations en la matière concernant la gestion économe de l'espace. La délimitation des zones dites résidentielles (zones UD) des coteaux dont la délimitation devra être revue afin de limiter l'étalement urbain, conformément aux objectifs fixés dans le PADD. Cette réduction nécessaire des zones UD est estimée entre 10 et 15 ha. A titre d'exemple, le quartier des Ayas ou les zones périphériques du hameau de Sclos de Contes présentent de nombreux terrains non bâtis qui devraient être exclus des zones urbaines. Concernant spécifiquement la zone UE à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il convient de vérifier le bien fondé de l'interdiction d'y réaliser des constructions à usage d'habitation. En effet, un projet d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) semble être prévu dans cette zone, dans le quartier Vernéa. Or, un tel établissement relève, selon les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (cf. articles R.151-27 et 28 du CU et arrêté du 10/11/2016, ainsi que le tableau remis par les services de la DDTM lors de la réunion du 29 mars 2017), de la destination « habitation » et de la sous-destination « hébergement ».

En conclusion, j'ai l'honneur de vous faire connaître, au nom de l'Etat, en application des dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, que le projet de PLU de Contes, arrêté le 23 octobre 2017, reçoit un avis favorable de ma part.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune n'a pas produit de mémoire en réponse sur cet avis. J'émetts un avis favorable à la prise en compte de l'ensemble de ces demandes et rappelle les principales remarques :

Dans certaines zones urbaines qui sont partiellement concernées par des zones rouges du PPR inondation. Il conviendra d'exclure les terrains ou parties de terrains non bâtis concernés par de telles zones rouges et situés en périphérie de certaines zones urbaines. Concernant les zones dites résidentielles, il est constaté que la délimitation de certaines zone UD retenue dans le projet de PLU est bien plus large que ce qui ressort de l'analyse qui en est faite. Ces secteurs étaient majoritairement inscrits en zones UC et NB au POS de 1993. La délimitation des zones dites résidentielles (zones UD) des coteaux dont la délimitation devra être revue afin de limiter l'étalement urbain, conformément aux objectifs fixés dans le PADD.

d. Agricultures & Territoires chambre d'agriculture Alpes-Maritimes

PADD

La Chambre d'Agriculture s'interroge sur l'absence de mention de l'agriculture au sein de l'orientation n° 5, « Garantir une mobilité et un mode de vie durables ». Par son rôle nourricier, ses effets sur l'économie et sa contribution à la lutte contre l'imperméabilisation de sols, l'activité agricole contribue en effet à garantir la qualité de vie des habitants.

Règlement

Le règlement des zones agricoles (A) affiche des contraintes parfois incompatibles avec l'activité agricole, et contrevient en cela aux volontés affichées dans le PADD de développement de l'agriculture. Cette réserve concerne particulièrement l'article A 9 - « Aspect extérieur des constructions » :

L'article A 11 - « Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales » semble également peu adapté aux caractéristiques de certains bâtiments à vocation agricole

Plan de zonage

Rappelons que l'ensemble des installations produisant des huiles végétales ou animales peut être soumise à un régime de déclaration ou d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), en fonction de leur capacité de production.

Nous soulignons les risques induits par les classements généralisés des terres en EBC, classements qui mettent en péril les remises en culture de ces espaces en les excluant du champ d'intervention de la SAFER. Nous préconisons le maintien d'un tel classement seulement pour des espaces ayant un caractère remarquable ou environnemental avéré, et approuvons l'idée d'un maintien de ce zonage pour des espaces dont la justification environnementale émane de documents supra-communaux (SRCE, DTA..).

Au terme de l'analyse du dossier, la Chambre d'Agriculture vous fait part d'un avis favorable quant au projet de PLU de la commune de Contes

Avis du commissaire enquêteur :

La commune n'a pas produit de mémoire en réponse sur cet avis. J'émet un avis favorable à la prise en compte de l'ensemble de ces demandes et rappelle que :

Certaines contraintes réglementaires relatives aux zones agricoles pourraient être allégées, car parfois incompatibles avec la volonté affichée de développement de l'activité agricole sur le territoire communal.

Un affinement du zonage pourrait conduire à plus de pertinence dans le choix, la forme et la surface des espaces agricoles.

La localisation de certaines zones agricoles pourrait être précisée du fait d'un potentiel de développement limité.

Le classement des Espaces Boisés Classés (EBC) pourrait être utilisé avec plus de parcimonie, afin de ne pas geler les remises en culture de certains espaces exploitables. La justification des classements en EBC permettrait de ne classer que les espaces boisés dont la présence d'espèces significatives est avérée.

1.6 Le Zonage d'Assainissement

Depuis le 1er janvier 2006, il doit exister dans chaque commune un document cartographique (annexé au PLU) délimitant :

- ◇ La *zone d'assainissement collectif* où existe un réseau de collecte public où seront rejetées les eaux usées,
- ◇ La *zone d'assainissement individuel* où chaque habitation doit disposer obligatoirement d'un système d'assainissement non collectif, réalisé selon des normes réglementaires.

L'article R.2224-7 du code général des collectivités territoriales prévoit :

« Peuvent être placées en zones d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un système de collecte des eaux usées ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement et la salubrité publique, soit parce que son coût serait excessif. »

Dans sa délibération du 25 septembre 2017 (Annexe 13) le conseil municipal de la ville de Contes et dans un souci de cohérence a décidé conjointement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, de mettre à l'enquête publique le Schéma Directeur d'Assainissement et le projet de zonage qui avaient été réalisés en 2005 par la SOGREAH à la demande du **Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux Usées** (SICTEU) et qui vient d'être mis à jour en décembre 2016 par la société Seureca-Veolia (pôle d'ingénierie conseil de Veolia).

Rappelons que l'assainissement a pour objet d'assurer l'évacuation des eaux usées et pluviales ainsi que leur rejet dans les exutoires naturels sous des modes compatibles avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

Le Schéma Directeur d'Assainissement prescrit par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 impose à chaque commune ou groupement de communes de délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

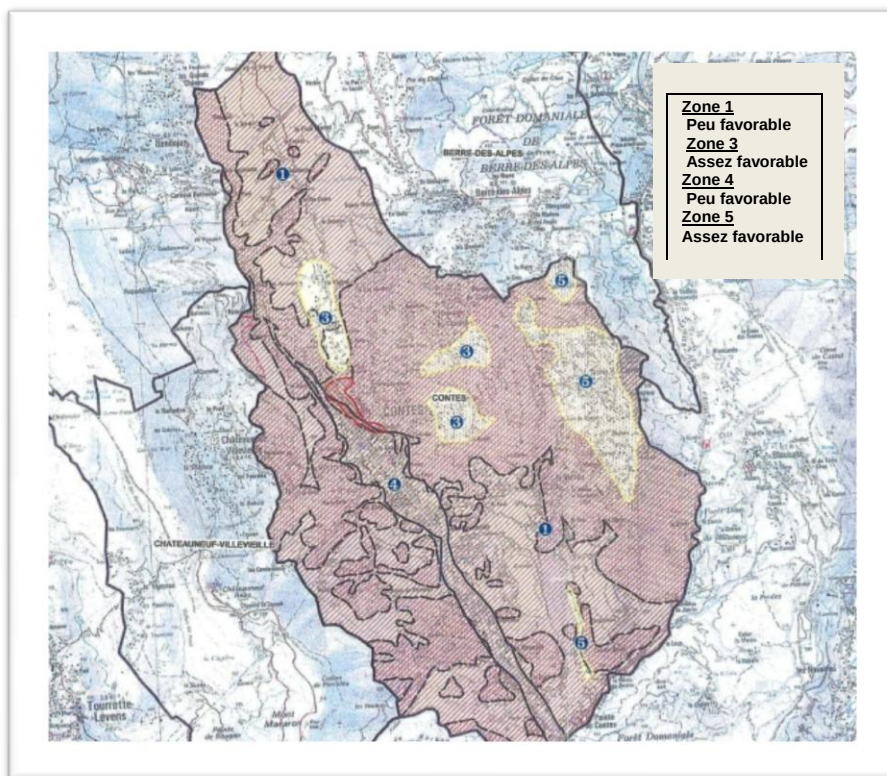
Deux principes constituent le fondement de l'assainissement individuel ou collectif :

- ⇒ Evacuer rapidement et sans stagnation, loin des habitations, tous les déchets d'origine humaine ou animale susceptibles de donner naissance à des putréfactions ou à des odeurs ;
- ⇒ Eviter que les produits évacués puissent souiller, dans des conditions dangereuses, les eaux souterraines, superficielles ou littorales.

La commune de Contes soucieuse de préserver la qualité de ses milieux, a décidé, par le biais du SICTEU de la vallée du Paillon, de se doter d'un système d'assainissement fiable et cohérent, conforme aux textes réglementaires en vigueur et notamment à la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

A. La première étape de la définition de ce système a consisté en la réalisation d'une carte d'aptitude des sols afin de déterminer les potentialités d'accueil en terme d'assainissement non collectif sur les secteurs de la commune actuellement non raccordés

1.6.1 L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif sur la commune



La carte d'Aptitude des sols découle de l'analyse de cinq critères pédologiques, hydrogéologiques et morphologiques caractérisés par des valeurs seuils répondant aux normes en vigueur (telles que la DTU 64-1 ou la circulaire n°97-49). La combinaison de ces paramètres détermine les potentialités des sols à la mise en place d'un assainissement non collectif, et permettant ainsi de définir les filières non adaptées aux sols en place ou interdites.

La carte d'Aptitude des sols découle de l'analyse de cinq critères pédologiques, hydrogéologiques et morphologiques caractérisés par des valeurs seuils répondant aux normes en vigueur (telles que la DTU 64-1 ou la circulaire n°97-49, cf. en annexe) :

- La nature pédologique des sols,
- La perméabilité des sols en place,
- La profondeur de la nappe (ou vulnérabilité de l'aquifère),
- L'épaisseur du terrain filtrant (ou profondeur du substratum),
- Et la pente du terrain naturel.

La combinaison de ces paramètres détermine les potentialités des sols à la mise en place d'un assainissement non collectif, et permettant ainsi de définir les filières non adaptées aux sols en place ou interdites.

Principales caractéristiques des sols

La commune de Contes présente des sols majoritairement peu favorables à l'assainissement autonome.

Quatre différents types de sols ont été identifiés sur la commune :

- **Unité de sol 1** (peu favorable) : Le Vignername, le Castellar (majorité du secteur), La Vernéa, Castel (est), Les Rochettes, Beaudaric, Les Mouchettes, Pincalvin, La Gare
- **Unité de sol 3** (assez favorable): La Vignal, Peyre Estrechia, Las Ayas, sud du secteur Castellar,

- **Unité de sol 4** (peu favorable) : zone alluviale,
- **Unité de sol 5** (assez favorable) : Castel (est), Clos de Contes et vallon Destey.

La commune est également largement concernée par les préconisations du PRR Mouvements de terrain, de vastes secteurs intègrent le périmètre des zones exposées à un aléa mouvement de terrain limité. Dans ces nombreux cas, il faudra prévoir des filières drainées avec un exutoire pérenne non concerné par ces préconisations.

Il est rappelé que la délimitation des zones relevant de l'assainissement collectif ou non collectif, indépendamment de toute procédure de planification urbaine, par exemple dans les communes non dotées d'un plan d'occupation des sols (POS) opposable, n'a pas pour effet de rendre ces zones constructibles.

Le Schéma Directeur d'Assainissement rappelle également les projets d'extension du réseau collectif actuel envisageables dans les années qui viennent. Il précise les dispositions techniques et réglementaires à respecter dans les cas d'assainissement individuel.

Le zonage d'assainissement

L'article 35 de la Loi sur l'Eau de 1992 soumet à l'enquête publique la décision de la commune de délimiter:

- Les zones d'assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux usées collectées
- Les zones d'assainissement non collectif, où les communes sont tenue d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissements et, si elles le décident, leur entretien, voire de réaliser les travaux de mise en conformité,
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le zonage d'assainissement fixe le type d'assainissement à mettre en place sur chaque secteur de la commune afin de répondre aux besoins des habitants en préservant le milieu naturel.

À noter qu'en l'absence de réseau collectif il est obligatoire de disposer d'un équipement individuel aux normes et en bon état de fonctionnement.

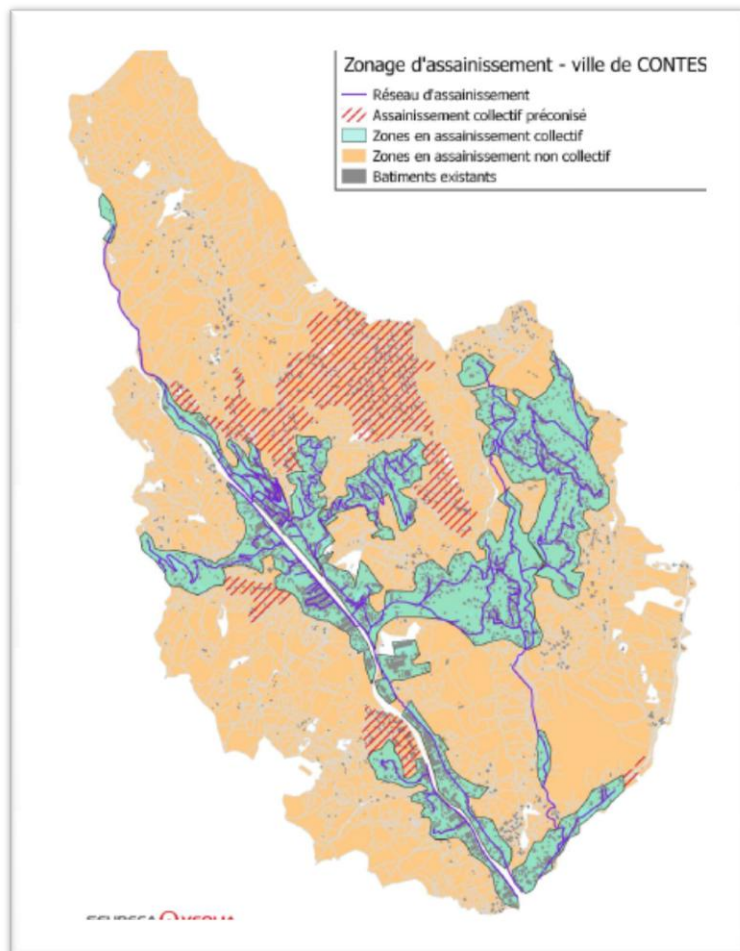
Le dossier soumis à l'enquête publique :

- Décrit les réseaux existants, collectifs ou non, en matière de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.
- Analyse la topographie
- Rend compte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif (profondeur du sol au-dessus de la roche mère, profondeur de la nappe, perméabilité...) et à l'infiltration des eaux pluviales (perméabilité, pente, présence ou absence de nappe, inondabilité...)
- Décrit les solutions techniques pour l'assainissement des eaux usées, collectif ou non.

B. La deuxième étape a consistée en la mise au point du zonage d'assainissement de la commune, conformément aux articles L.2224-10, R. 2224-7 à R.2224-9 du code général des collectivités territoriales, à la délimitation officielle des zones d'assainissement collectif et non collectif.

Ce travail s'est fait en concertation avec les élus communaux et les services du SICTEU.

1.6.2 Carte de zonage



La carte ci-contre présente le zonage retenu pour la ville de Contes.

La mise à jour en 2016 du schéma directeur et du zonage de 2005 part des éléments établis à cette époque mais tient également compte des modifications opérées sur le réseau depuis cette étude.

Le classement d'une zone en zone d'assainissement collectif a simplement pour effet de déterminer le mode d'assainissement qui sera retenu et ne peut avoir pour effet :

D'engager la collectivité sur un délai de réalisation des travaux d'assainissement,

De constituer un droit, pour les propriétaires des parcelles concernées.

1.6.3 Synthèse des propositions de zonage

L'étude montre qu'étant donnée la nature des sols sur la commune et les préconisations du PPR mouvements de terrain qui interdisent de considérer les sols en place comme moyen dispersant, l'assainissement collectif est préconisé dans de nombreux cas, d'autant que la majorité des zones présente une capacité d'accueil importante.

Certaines zones seront raccordées pour des raisons techniques et environnementales car le sol en place ne permet pas d'assurer l'épuration et l'infiltration des effluents, d'autres raccordements seront justifiés pour des raisons urbanistiques, la commune ayant la volonté de développer ces quartiers.

Les impacts du zonage communal sur le système d'assainissement seront à redéfinir après les choix des élus. Si tous les quartiers dont le raccordement est préconisé sont raccordés à l'assainissement collectif, une surcharge correspondante à près de 800 EH devra être prise en compte sur la station d'épuration de Drap. Cependant la STEP est à l'heure actuelle en dessous de sa capacité nominale de plus de 1000 EH.

Cette station d'épuration devra être mise en conformité par rapport à la DERU ce qui est envisagé à l'échéance 2020.

L'installation d'un système d'assainissement collectif ne se justifie pas (collecte complexe), comme dans les zones d'habitat dispersé ou vallonné, parce que le coût serait excessif, des systèmes d'assainissement non collectifs (ou autonomes) sont préconisés. Ils doivent permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines.

1.6.4 Le zonage d'assainissement non collectif,

Correspondent aux secteurs de la commune où la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif n'est pas envisageable pour diverses raisons (techniques, socio-économiques, etc.).

Les obligations de la commune sont énoncées dans le cadre de la loi 92-3 du 3 janvier 1992. Des précisions quant à leur mise en œuvre sont apportées par la circulaire interministérielle n°97-49 du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif. De plus, les actions communales dans le domaine de l'assainissement non collectif sont soumises aux dispositions législatives qui régissent les services d'assainissement, notamment, les articles L.2224-8 à L.2224-12 du code général des collectivités territoriales.

Le particulier est responsable de la conception, de la réalisation et du bon état de fonctionnement de l'installation d'assainissement non collectif. Il est également en charge de l'entretien.

Service public d'assainissement non collectif.

Le SPANC, dont la création est obligatoire au 31 décembre 2005 au plus tard est un service public local qui incombe aux communes ou à leur groupement. Son domaine de compétence comprend 2 volets, l'un obligatoire le contrôle des installations et l'autre facultatif l'entretien. Il fournit des prestations en matière d'assainissement non collectif mais fait partie du service public d'assainissement

1.6.5 Gestion des eaux pluviales

Hormis le réseau unitaire, la commune ne possède pas de réseau pluvial général. L'écoulement des eaux s'effectue naturellement le long des caniveaux en bordure de voies et par le biais de la présence de nombreux vallons. Pour les zones urbanisées futures, l'augmentation des surfaces imperméabilisées pourrait entraîner une augmentation des débits de ruissellement. Il faudra envisager la création d'un réseau d'eaux pluviales ayant son exutoire dans les vallons.

2 PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 Prescription de l'enquête

La délibération (Annexe 1) du conseil municipal de la commune de Contes du 4 septembre 2014 a décidé de prescrire sur l'ensemble du territoire communal la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols emportant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (Annexe1).

La lettre du 7 décembre 2017 de Monsieur le Maire de la commune de Contes demandant à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice de diligenter l'enquête publique pour nommer un commissaire enquêteur pour la réalisation de cette enquête publique.

La décision N° E17000055 / 06 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 18 décembre 2017 qui désigne Monsieur Claude HENNEQUIN en qualité de commissaire enquêteur titulaire. (Annexe 3)

L'arrêté Municipal en date du 19 janvier 2018 (annexe 5) prescrit la mise en œuvre des démarches nécessaires à la procédure enquêtes publiques relatives au Plan local d'urbanisme et au schéma directeur d'assainissement.

Le dossier technique et administratif à soumettre à l'enquête publique a été établi à cet effet.

La convention d'Aarhus du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement est appliquée.

La transmission par le CE en date du 4 janvier 2018 de l'attestation de déclaration sur l'honneur (Annexe 4) relative à l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU et du schéma directeur d'assainissement de la commune de Contes

Dans le cadre de la procédure qui fait suite à la phase d'étude durant laquelle a été élaboré le projet. Cette phase d'étude s'est poursuivie par une phase administrative durant laquelle les personnes publiques associées ont été consultées sur le projet courrier du 9 octobre 2017.

2.1.1 Objet de l'enquête - Objectifs du projet

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

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 Conte 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 assigné les principaux objectifs suivants :

- 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

2.1.2 Réunion Préparatoire avec le maître d'ouvrage

Une réunion de cadrage a été organisée dans les locaux de la Mairie de Contes, le mercredi 10 janvier 2018.

Assistaient à cette réunion :

- Monsieur le Maire de la commune de Contes
- Monsieur le responsable des services de l'urbanisme de commune
- Monsieur Claude HENNEQUIN Commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique décision n° E17000055/06 du 18 décembre 2017 (annexe 3) du Président du Tribunal administratif de Nice.

Lors de cette réunion l'organisation de l'enquête a été arrêtée en accord avec les différents intervenants.

Lors de cette réunion préparatoire un dossier de papier a été remis au commissaire enquêteur. La période de l'enquête a été fixée du lundi 12 février au mercredi 14 mars 2018 soit une durée de 31 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Contes aux heures d'ouverture de la mairie.

Lors de cette réunion une séance de travail a été programmée avec le responsable de l'urbanisme le mardi 23 janvier 2018. A l'issue de la réunion du 23-01-2018 une visite de la commune a été effectuée. La visite des lieux a permis de voir les différents quartiers de la commune (Castellar le village de Contes, Sclos, La Vernéa).

L'ouverture de l'enquête a eu lieu le lundi 12 février 2018 à 9 heures à la Mairie de Contes comme le prévoyait l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

2.1.3 Permanences programmées et réalisées

- 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

2.1.4 Publicité de l'enquête – Informations du public

En application de l'article R.512-15 du code de l'environnement, l'enquête a été annoncée dans deux journaux, le quotidien Nice-Matin et l'hebdomadaire Pays des Alpes Maritimes.

L'enquête, son objet, le lieu où le dossier était tenu à la disposition du public à la mairie de Contes (salle du Conseil) 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 31-01-2018 (Annexe 8) et Pays des Alpes Maritimes édition du 1^{er} au 7 février 2018) (Annexe 9), puis dans les 8 premiers jours de l'enquête, (Nice Matin édition du 16 février 2018 (Annexe 8) et Pays des Alpes Maritimes édition du 15 au 21 février 2018) (Annexe 9) et sur les panneaux d'affichage des actes administratifs à la mairie de Contes. Cet avis (Annexe 6) a été publié également sur le site internet de la commune de Contes. Un certificat d'affichage (Annexe 7) établi par le garde champêtre daté du 30 janvier 2018 atteste que cet affichage a bien été fait en mairie principale de Contes et en mairie annexe de La Pointe, de la Vernéa et de Sclos de Contes

L'enquête a été annoncée par affichage d'un avis au public (Annexe 6) dans tous les lieux concernés par l'objet de l'enquête et à la Mairie de Contes, un certificat d'affichage (Annexe 7) a été établi par le garde champêtre de la commune (annexe 14).

La version numérique du dossier d'enquête était également consultable aux mêmes dates sur le site internet de la mairie de Contes.

Les observations écrites du public ont également été déposées par voie électronique à l'adresse suivante: « plucontes@fr.oleane.com ».

J'ai vérifié l'affichage administratif sans relever d'anomalie particulière.

2.1.5 Conditions matérielles

Le siège de l'enquête comme le prévoyait l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête était situé à la mairie de Contes.

Je me suis tenu à la disposition du public à la Mairie. La salle du Conseil située au rez-de-chaussée avait été mise à ma disposition pour accueillir le public lors de mes permanences.

À la fin de l'enquête, les registres ont été clos conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal et conservés par le commissaire enquêteur dans le cadre de la rédaction du procès-verbal de synthèse et du rapport d'enquête et des conclusions.

En dehors des permanences du Commissaire Enquêteur, le dossier et les registres restaient disponibles en Mairie à l'accueil aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

L'enquête a mobilisé un public important, les personnes intéressées l'étaient soit à titre personnel pour consultation du dossier, soit dans l'intérêt général de la commune en faisant des remarques pertinentes sur le dossier.

2.1.6 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le climat a été serein et constructif et les échanges avec l'ensemble des intervenants ont été courtois. Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

2.2 Composition du dossier mis à l'enquête

2.2.1 Dossier du PLU

- 1- Rapport de Présentation PLU Contes Tome 1
- 1- Rapport de Présentation PLU Contes Tome 2
- 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Contes
- 3 - Règlement du Plan Local d'Urbanisme de Contes
- 4a – Zonage Nord du Plan Local d'Urbanisme de Contes
- 4b – Zonage Sud du Plan Local d'Urbanisme de Contes
- 5a - Liste des Emplacements Réservés Plan Local d'Urbanisme de Contes
- 5b - Plan des Emplacements Réservés Plan Local d'Urbanisme de Contes
- 6a - Liste des Emplacements pour Mixité Sociale et des Périmètres de Mixité Sociale
- 6b – Plan Liste des Emplacements pour Mixité Sociale et des Périmètres de Mixité Sociale
- 7 - Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) Plan Local d'Urbanisme de Contes

Annexes du PLU :

- 8a - Liste des servitudes d'utilité publique Plan Local d'Urbanisme de Contes
- 8b - Plan des servitudes d'utilité publique Plan Local d'Urbanisme de Contes
- 8c - Risques naturels
 - PPR mouvement de terrain – Carte Sismique A – Carte Sismique B – Plan De Zonage PPR mouvement de terrain – Règlement (2) – Arrêté d'approbation
 - PPRI – Arrêté approbation – Plan De Zonage 17-11-1999 – Plan de zonage – révision n°1 – 12-11-2010 – PPR I rapport de présentation – révision n°1 – 12-11-2010 – Règlement
- 9 - Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – voies routières
 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestre Cartouche – Arrêté n°2016-112 Classement Sonore Voies Routières – Rev Class Sonore Contes Rev Class Sonore Tableau Contes
- 10 - Obligation légale de débroussaillage
- 11 - Annexes sanitaires
- 11a - Assainissement Réseau eau potable SDA_2016_SEURECA_Contes – Zonage
- 11b - Assainissement Contes
- 11c Gestion des Déchets Notice Contes
- 12 - Patrimoine archéologique Contes
 - *Pièces administratives :*
 - Bilan concertation PLU Contes
 - Délibérations municipales (Annexe 1&2):
 - Délibération élaboration PLU 04.09.14
 - Délibération PADD_23.04.16 –

2.2.2 Dossier du Schéma Directeur d'Assainissement

Ce dossier comprend :

- Une délimitation des zones d'assainissement de la Commune
- Carte du zonage assainissement de la ville de CONTES
- Une Notice justifiant le zonage envisagé
- Rapport de présentation Tome 1 & 2
- Carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif

2.3 Déroulement de l'enquête

2.3.1 L'accueil du public

L'enquête s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du 12 février 2018 au 14 mars 2018, à la mairie de Contes où le dossier était consultable pendant toute la durée de l'enquête. Le registre pour recevoir les observations était également disponible aux heures d'ouverture des services pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations pouvaient également être adressées au commissaire enquêteur par courrier ou par mail à la mairie, comme précisé dans l'arrêté du maire. Les documents adressés ou remis au CE ont été référencés par ordre d'arrivée et numérotés.

Les dossiers à la disposition du public.

Le dossier soumis à l'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, à savoir : voir § 2.2

2.3.2 Les permanences du commissaire enquêteur

- 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

La participation a été forte, ce qui a conduit dans la plupart des cas à dépasser les horaires de permanence qui avaient été prévus afin de recevoir tout le public qui souhaitait s'exprimer.

Les permanences ont été assurées dans des conditions satisfaisantes, la salle du conseil a été mis à disposition pour toute la durée de l'enquête situé à proximité des locaux du service de l'urbanisme, ce qui a permis de gérer le public en attente à l'accueil du service et de bénéficier de l'appui du service pour effectuer les recherches cadastrales, la lecture des plans aurait pu être facilitée si le nom des principales voies et cours d'eau y avaient été mentionnés.

Les échanges ont toujours été courtois et intéressants et aucun incident n'est à signaler.

2.3.3 La clôture de l'enquête

Le 14 mars 2018 à 18 heures les deux registres d'enquête ont été clôturés par le commissaire enquêteur à la fin de sa permanence et emportés avec l'ensemble des documents de l'enquête. Le service de l'Urbanisme a pris copie de toutes les observations figurant sur les registres et des courriers et dossiers classés et enregistrés sur le registre d'enquête. Ces documents originaux seront remis au Maire de Contes avec le rapport du commissaire enquêteur

2.4 Les observations du public

Durant cette enquête :

- J'ai tenu 6 permanences à la mairie, au cours desquelles :
- J'ai rencontré cent vingt six (126) personnes.
- Cinquante huit (58) observations ont été portées sur le registre mis à la disposition du public.
- 31 dossiers demandant des modifications du PLU m'ont été remis.

Parmi les 58 observations enregistrées sur le Registre d'Enquête Publique, certaines comportent des demandes et/ou des remarques.

La commune a mené, préalablement à cette enquête, une concertation publique engagée fin 2015 (voir §1.4).

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 12 février 2018 au 14 mars 2018 inclus, soit 31 jours, en mairie de Contes Alpes Maritimes siège de l'enquête.

Sur le plan du déroulement proprement dit de l'enquête, aucun incident n'est venu troubler son bon déroulement lors des permanences en mairie du commissaire enquêteur.

2.4.1 Ventilation des observations du public par thème

La lecture des registres et des courriers permet de repérer deux sujets qui ont provoqué une mobilisation forte :

La modification du classement de certaines parcelles modifiant le droit à construire.
Les zones de mixité sociale.

La quasi totalité des autres interventions se classent dans les catégories suivantes :

1. Des demandes individuelles concernant majoritairement des modifications du zonage associé à la parcelle propriété du requérant, notamment pour des parcelles en zone agricole ou en zone à urbaniser dans le futur
2. Des oppositions aux réservations portées sur des terrains privés, que ce soit pour des logements, des voies ou des équipements
3. Des contestations relatives à la nouvelle zone d'activité,
4. Des questionnements sur les EBC,
5. Des questionnements sur les éléments de paysage et leur définition
6. Des questions qui seront traitées hors PLU par la commune, car elles relèvent de la simple application du droit de l'urbanisme.

3 PROCES VERBAL DE SYNTHESE

3.1 Procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

Le jeudi 22 mars 2018, le commissaire enquêteur a porté le procès verbal de synthèse à la mairie de Contes. Le rapport a été remis Madame MAGLIONE secrétaire du Maire. Le service de l'urbanisme en a été informé.

Ce Procès Verbal présente deux tableaux de l'ensemble de ces contributions (le premier pour les réponses des PPA, le deuxième pour les observations du public inscrites au registre et les courriers). Le Maître d'ouvrage a disposé pour formuler les avis en réponse de toutes les copies des diverses pièces reçues pour compléter son information.

Afin de faciliter la lecture du présent rapport tout en évitant les répétitions fastidieuses, chaque observation ci-après est associée à la réponse du Maître d'ouvrage et au commentaire ponctuel du commissaire enquêteur dans le **paragraphe 3.3**

3.2 Mémoire en réponse de la commune

Le Maire de Contes a transmis par mail le mémoire en réponse le 5 avril 2018, il répond aux questions posées et donne la position de la commune à partir des trois tableaux reprenant l'ensemble des questions écrites dans le PV de synthèse. Cinq questions sont sans réponses directe.

R18 ___ Mr PIANI _____ à voir
R19 ___ Mr PLAZA _____ à voir
R38 ___ Mr PITTIN _____ voir avec CEREG
R45 ___ Mme PLAZA _____ voir avec CEREG
R52 ___ Groupe opposition _____ relève des débats du Conseil Municipal

3.3 Réponses aux observations portées sur le registre et par courrier

3.3.1 Les demandes individuelles

Demandes concernant des modifications du zonage de parcelles non constructible :

Réf.	Requérant	Réf.	Requérant
R1	Mme et Mr BRIET	R29	Mr BALBERA
R2	Mr AMORINI Gilbert	R30	SCI JULIANNA
R3	Mr FERRUS CARLES	R6	Mr SCORCUCCHI
R5	SCI CRISTALLIN	R32	SCI MELIGU Représenté par ASTRUC & SABATIER
R7	Mme Sophie BARRAJA-ROSSI	R33	Mme MABILAT Anne Marie
R11	Mme FERRARA Sylvie	R34	Mme ACHER Francine représenté par Mr BARBARO
R12	Mme Mr GUGLIELMI	R35	Mme et Mr GIORDAN
R13	Mr GIORDAN Jean-Pierre	R36	Mr CAUVIN Jean Pierre
R15	Mme GUIGLIANO	R40	Mr CORSINI
R16	Mme et Mr VISSIAN Christophe	R41	Mr GIAUFFRET Georges
R17	Mr MASSA	R46	Mr & Mme GUGLIERAME
R20	Mrs SPUGNINI	R50	RINALDI Annie
R21	Mr DEVILLER Georges	R51	FERRERO Jean-Marc
R24	Mlle CARERI	R56	Mr QUIQUET
R25	Mr PRIOLO-MERELLO	R57	LO IACONO représenté par ASTRUC et SABATIER Soc Avocats
R27	Mr GIANNOLI Gabriel	R58	Mr BOTTAGLIO Michel

Avis du CE

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné le projet de PLU et a émis les avis suivants :

1. Au titre de l'article L112-1-1 du code rural, concernant la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CDPENAF a émis un avis défavorable considérant que :

- ◇ le projet, par le biais des ouvertures à l'urbanisation, conduit à une consommation excessive des espaces agricoles et naturels

Les services de la préfecture ont fait les observations suivantes concernant la gestion économe de l'espace:

- ◇ La **délimitation des zones dites résidentielles (zones UD)** des coteaux dont la délimitation devra être revue afin de limiter l'étalement urbain, conformément aux objectifs fixés dans le PADD. **Cette réduction nécessaire des zones UD est estimée entre 10 et 15 ha.** A titre d'exemple, **le quartier des Ayas ou les zones périphériques du hameau de Sclos de Contes présentent de nombreux terrains non bâtis qui devraient être exclus des zones urbaines.**
- ◇ La densité des zones situées dans les secteurs adaptés à l'accueil d'un développement (biens desservies, topographie moins accidentée, proximité des services...) pourra être améliorée.
- ◇ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a fait de la **lutte contre l'étalement urbain un des axes majeurs de la planification** en renforçant les obligations des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et **des plans locaux d'urbanisme** (PLU) en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et en imposant une analyse des capacités de densification dans les rapports de présentation en incitant les communes à privilégier une intensification urbaine raisonnée à une extension de l'urbanisation.

Le P.A.D.D. définit les principes généraux de l'intégration à l'environnement et aux principes de développement durable en application des articles L.101-1, L.101-2 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme, formant le cadre général dans lequel le PLU de Contes s'inscrit, et notamment ceux visant à :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- La sécurité et la salubrité publiques.

Ces principes généraux s'expriment dans le PADD du PLU de Contes

3.3.2 Questions du CE

Commissaire enquêteur (C.E)

Pour la lisibilité du document, la commune pourrait ajouter les noms des rues, les numéros de lots et faire en sorte que les délimitations soit plus visibles :

Mairie :

Les noms des rues et les références cadastrales seront visibles sur le document final numérique, mais pas sur le document papier car ces informations ajouteraient de la confusion dans la lecture des plans.

CE :

Emplacements réservés qui prévoient un élargissement de voirie à 7 mètres paraissant trop important.

Mairie :

La commune répond favorablement à cette question en indiquant que de nombreuses voies communales seront toujours grevées d'un emplacement réservé mais qui sera porté à 6 mètres (étant entendu que les 6 mètres concernent l'emprise de la voie) :

- ER n°5 : jonction chemin du Ray et route du moulin de la Preïsa à 6 mètres
- ER n°7 : Chemin de Las Ayas à 6 m
- ER n°8 : Chemin du Baudaric à 6 m
- ER n° 9 : Chemin du Plantier à 6 m
- ER n° 10 | Chemin des Vallières à 6 m
- ER n°16 : Chemin des Pins à 6 m
- ER n°18 : Chemin des Colles à 6 m
- ER n°35 : Chemin Marcel Celeschi partie Nord à 7 mètres (seule modification de 6 mètres à 7mètres)

Maintien des élargissements prévus au PLU sur les autres voies communales.

CE

Typologie des constructions en zone UD (4 mètres + 1/2 étage autorisé)

Mairie :

La commune considère que la règle de constructibilité de la zone UD, s'agissant notamment de la hauteur d'un bâtiment n'impose pas de typologie particulière. En effet, une personne désireuse de construire une habitation peut le faire en réalisant un bâtiment de plain-pied ou utiliser ce demi-étage en fonction de la surface du terrain qui constitue le premier élément à prendre en considération.

La commune entend conserver le coefficient d'emprise au sol à 8% en zone UD et ne prévoit pas de créer plusieurs zone UD.

CE

Identification de la trame verte et bleue et justification de celle-ci.

Mairie :

La commune va se rapprocher des bureaux d'études en charge du PLU pour pouvoir apporter une réponse complète et précise et modifier si nécessaire ce qui ne conviendrait pas.

CE

Création de la zone Ne (aire de loisirs et sports et création de stationnement) en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation ?

Mairie :

La commune tient à préciser qu'il n'existe qu'une seule zone de stationnement située en zone rouge du PPR inondation et classée en zone Ne (parking des Prés Massa). Ces stationnements sont déjà existants. De plus, la partie la plus importante de cet espace classé en zone Ne est aujourd'hui couverte par un parc Paysager (7500 m² sur 12 000 m²).

La commune souhaite préciser qu'il n'existe pas d'autre cas similaire sur la commune et qu'aucun autre aménagement de stationnement ne sera autorisé en zone rouge au PPR inondation d'une zone Ne.

3.3.3 Questions diverses

Mr PASCHKES (R4)

Mr PASCHKES possède 8 parcelles en zone N. Sur la parcelle 421 il possède une maison. Pour accéder à sa maison il doit emprunter une route pare feu et demande la possibilité d'avoir un accès pour arriver à sa maison

Avis du CE

Afin de ne pas perturber les habitats naturels, la circulation terrestre à moteur dans les espaces naturels est, sauf exception, interdite par la loi. L. 362-1 du Code de l'environnement. Problème à voir avec la commune

Mr BARALE (R8)

Mr BARALE possède un terrain au bord du canal arrosant l'ASA et souhaite savoir s'il pourra construire un abri de jardin de moins de 20 m²

Avis du CE

N'ayant pas les références cadastrales exactes je ne peux situer la parcelle sur le plan de zonage (voir avec la commune)

Mr PIANI (R18)

A fourni un mémoire de 7 pages concernant des questionnements sur le règlement

Avis du CE

Le PLU comporte un **règlement** fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité.

Les éléments de paysage

Eléments significatifs du relief	Eléments significatifs de l'activité humaine	Eléments significatifs de la végétation
- Falaise	- Maison - Réverbère - Château en ruine (au sommet de la falaise)	- Arbre

Précision sur le lexique

Arbres de haute futaie

Arbres de haute futaie (ou de haute tige) voir définition dans le lexique: Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.

Espace vert

Un espace vert désigne, en urbanisme, tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et souvent garni de pièces d'eau et cheminements). L'expression est généralement plutôt employée aux espaces publics ou semi-publics. Le mot sous-entend une situation en milieu urbain ou périurbain, en tout cas en milieu construit.

Emprise au sol

Conformément à l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction existante ou à bâtir, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes

Hauteur

Hauteur absolue des constructions

En matière d'urbanisme, la hauteur des constructions est très souvent calculée en considération du niveau du terrain naturel.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure. Il ne sert donc pas de clôture.

Le code civil est muet sur le mur de soutènement. C'est la jurisprudence qui détermine les règles applicables à celui-ci.

Pergola

Petite construction de jardin faite de colonnes et de poutres qui supporte généralement des plantes grimpantes.

Règlement zone UD

Seul le règlement décrit les dispositions réglementaire du PLU.

Concernant le règlement des zones La délimitation des zones dites résidentielles (zones UD) des coteaux dont la délimitation devra être revue afin de limiter l'étalement urbain, conformément aux objectifs fixés dans le PADD. Cette réduction nécessaire des zones UD est estimée entre 10 et 15 ha.

Sites de restanques

Le terme « restanque » désigne, au sens propre, un mur de retenue en pierres sèches laissant passer l'eau et soutenant une planche de culture en amont (la « faïsse » en provençal). Par abus de langage, il arrive que l'on désigne par le terme « restanque » à la fois le mur de soutènement et la bande de culture qu'il soutient.

Trame verte et bleue (TVB)

La constitution d'une trame verte et bleue (TVB) vise à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques. Outil d'aménagement du territoire, la mise en œuvre de la TVB est encadrée par le code de l'environnement, par des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE) et par le code de l'urbanisme.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux es principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction des de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins

en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

La CDPENAF et les services (DDTM) de la préfecture ont demandé à la commune de revoir la délimitation des zones dites résidentielles (zones UD) des coteaux afin de limiter l'étalement urbain, conformément aux objectifs fixés dans le PADD. Cette réduction nécessaire des zones UD est estimée entre 10 et 15 ha.

Mr PLAZA Christian (R19)

L'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme créé par la loi du 12 juillet 2010 indique que «le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, le règlement peut, Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection»

Hauteur

Hauteur absolue des constructions

En matière d'urbanisme, la hauteur des constructions est très souvent calculée en considération du niveau du terrain naturel.

Concernant l'emprise au sol

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux es principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction des de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

La CDPENAF et les services (DDTM) de la préfecture ont demandé à la commune de revoir la délimitation des zones dites résidentielles (zones UD) des coteaux afin de limiter l'étalement urbain, conformément aux objectifs fixés dans le PADD. Cette réduction nécessaire des zones UD est estimée entre 10 et 15 ha.

Problème sur la parcelle BD104 voir avec le service de l'urbanisme de la commune.

Mr DEVILLER Georges (R23)

Possibilité d'exploiter des oliviers sur la parcelle BH 13 en effet il n'y a pas d'éléments de paysage sur cette parcelle

Etablissement LAFARGE représenté par son directeur Mr BAUDIN (R28)

1 - Poursuite et développement de notre activité de recyclage

Réponse de la commune

Compléter dans le règlement Zone Ng

« Dans la zone Ng

- Les affouillements et exhaussement des sols liés et nécessaires aux travaux et aménagement des exploitations de gisement de matériaux, aux obligations de remise en état des carrières et aussi ce/les rentrant dans le cadre de la valorisation externe et interne des matériaux et déchets non dangereux et inertes. »

2 - Sécurisation des réserves de marne (Parcelle classée boisée)

Réponse de la commune

Création d'une zone Ng comme indiqué sur le document de Lafarge et lever EBC

3 Développement d'activités d'autres entreprises de recyclage ou de négoce de matériaux

Réponse de la commune

Ok pour création d'une zone Uzg comme indiqué sur le plan de Lafarge. A accrocher à la zone UZg déjà créée

4 Développement d'activités d'autres entreprises de recyclage ou de négoce de matériaux Réserve de marne (Terrain « Pincalvin »)

Réponse de la commune

Commune opposée au déclassement de la zone EBC sur la parcelle E 570

5. Divers

Réponse de la commune

E. 14 maintenu afin que la mairie soit prioritaire en cas de vente.

Mr LETHIAIS Pierre (R37)

Au total de l'ordre de 7.000 m² sur 9.000 rendu inconstructibles ce qui n'est pas acceptable, surtout sans explication.

Réponse de la commune

A demander de voir avec CEREG pour explications précises éléments de paysages

Réponse CE

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné le projet de PLU et a émis les avis suivants :

2. Au titre de l'article L112-1-1 du code rural, concernant la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CDPENAF a émis un avis défavorable considérant que :

- ◇ le projet, par le biais des ouvertures à l'urbanisation, conduit à une consommation excessive des espaces agricoles et naturels

Toutes les communes peuvent protéger des éléments de paysage bâtis ou naturels pour des motifs écologiques, historiques ou esthétiques. Elles peuvent les identifier et les localiser dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) et peuvent alors préciser les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme confère aux documents d'urbanisme et de planification un devoir en matière de qualité paysagère sur l'ensemble du territoire, en cohérence avec la Convention européenne du paysage qui invite à porter une égale attention à l'ensemble des paysages, qu'ils soient considérés comme remarquables, du quotidien ou dégradés

Mr PITTIN Robert (R38)

L'absence de justification des zones de paysage à protéger

Réponse de la commune

A demander de voir avec CEREG pour explications précises éléments de paysages

Réponse du CE

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné le projet de PLU et a émis les avis suivants :

- ◇ Au titre de l'article L112-1-1 du code rural, concernant la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CDPENAF a émis un avis défavorable considérant que :
- ◇ le projet, par le biais des ouvertures à l'urbanisation, conduit à une consommation excessive des espaces agricoles et naturels

Toutes les communes peuvent protéger des éléments de paysage bâtis ou naturels pour des motifs écologiques, historiques ou esthétiques. Elles peuvent les identifier et les localiser dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) et peuvent alors préciser les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme confère aux documents d'urbanisme et de planification un devoir en matière de qualité paysagère sur l'ensemble du territoire, en cohérence avec la Convention européenne du paysage qui invite à porter une égale attention à l'ensemble des paysages, qu'ils soient considérés comme remarquables, du quotidien ou dégradés

Mr PITTIN Robert (R39)

Réponse de la commune

Opposition L.151-16 CU / Diversité commerciale

Réponse du CE

Le décret de modernisation du PLU consacre les outils existants en matière de mixité fonctionnelle et sociale. À ce titre le PLU peut encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions pour poursuivre les objectifs rappelés par la loi et par le décret

Il peut utiliser une série de dispositions concourant à la mixité sociale et fonctionnelle

- ◇ Des outils coercitifs tels que les emplacements réservés pour réaliser des programmes de logement social ou encore les dispositions de protections du commerce de détail et de proximité
- ◇ Des outils incitatifs tels que des règles différenciées en fonction de la destination et sous-destination des constructions.

Réglementer la mixité des destinations ou sous-destination à l'unité foncière ou au bâtiment

Cette disposition prévue au 1° de l'article R151-37 du code de l'urbanisme rappelle un des objectifs dévolus à la différenciation des règles par destination et sous-destination de construction : contribuer à la mixité des constructions.

Pour atteindre les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale, de bon équilibre entre le logement, le commerce, les services et l'emploi, le PLU doit en effet s'attacher à lutter contre les zones monofonctionnelles. C'est à ce titre que des règles favorisant une destination ou sous-destination plutôt qu'une autre, combinées à un zonage pertinent contribueront à lutter contre la mono-fonctionnalité des espaces.

Cette disposition conforte la possibilité pour le règlement du PLU de favoriser le rééquilibrage de certains types de constructions si un déséquilibre marqué existe sur son territoire. Cette possibilité a déjà été mise en œuvre par des collectivités comme la ville de Paris qui a introduit un mécanisme de rééquilibrage Est-Ouest entre les destinations concourant aux fonctions résidentielles et celles concourant aux fonctions économiques.

Mme PLAZA Céline (R45)

Demande des informations sur :

Réponse de la commune

Voir avec CEREG

Réponse du CE

1. Élément de Paysage

Orientations générales en matière de paysage dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU avec l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, le

paysage fait son apparition parmi les orientations générales que doit définir le projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

L'article L. 123-1-5 modifie le règlement du PLU. L'article 123-1-5 permet aux auteurs d'un PLU de développer une approche paysagère selon différents niveaux de prescriptions.

- ◊ Changement de destination en zone naturelle de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial

La loi introduit la possibilité pour le PLU d'identifier en zone naturelle des bâtiments dont le changement de destination peut être autorisé, mais elle encadre cette possibilité pour garantir que ce changement n'entraîne pas de conséquences négatives sur le paysage.

2. Paysage remarquable

Constitue « des territoires remarquables par leur intérêt paysager ». Ce caractère remarquable « est notamment établi par leur unité et leur cohérence, ou encore par leur richesse particulière en matière de patrimoine ou comme témoins de modes de vie et d'habitat ou d'activités et de traditions industrielles, artisanales, agricoles et forestières » (art. R. 350-1 C. Environnement).

3. Corridor écologique

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques comprennent notamment :

- les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au 3° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Cependant, certains réservoirs de biodiversité peuvent faire partie de la Trame verte et bleue sans avoir vocation à être reliés entre eux lorsqu'il aura été démontré la pertinence de l'isolement naturel de ces espaces pour la conservation de la biodiversité compte tenu du fonctionnement des écosystèmes, pour limiter la dispersion d'espèce

Les corridors écologiques peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

4. En mai 2016 des travaux d'excavations remblaiements et déboisement ont été réalisés sans aucune autorisation sur la parcelle BD104. Ces travaux ont permis la création d'une rampe d'accès d'environ 3m de largeur, située aujourd'hui en grande partie dans l'« Élément de Paysage » répertorié. Je joins au dossier des photos prises à l'époque, ainsi que des images satellites prises avant et après travaux (Annexe A 10 et A 10bis). permettant de constater l'ampleur des dégâts.

Réponse du CE

Hors PLU à voir avec le service de l'urbanisme de la mairie

Lorsqu'un administré ne respecte pas les règles d'urbanisme, notamment lorsqu'il réalise des travaux de construction non conformes au permis de construire, il commet une infraction pénale. L'administration qui a délivré le permis de construire peut alors engager une procédure de contentieux judiciaire, en application des articles L.421-1 et L.480-1 et suivant du Code de l'urbanisme.

Le propriétaire d'un fonds est pénalement responsable des travaux réalisés sur sa parcelle qui enfreignent la réglementation en matière d'urbanisme, même s'il a mis son terrain en location et qu'il n'a pas effectué les travaux irréguliers.

Groupe d'opposition Mr WOIGNIER Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN (R52)

Par arrêté municipal du 23 octobre 2017, le maire de Contes a décidé la mise en place de l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme (PLU). Par la présente et en notre qualité d'élus du groupe d'opposition «Contes Autrement », nous vous faisons part de notre position quant à ce PLU, en attirant votre attention sur plusieurs points. En préambule, nous regrettons vivement que cette procédure n'ait fait l'objet d'une réelle concertation alors qu'elle est de règle

Réponse de la commune

Relève des débats du Conseil municipal.

Réponse du CE

Hors sujet Relève des débats du Conseil municipal.

« Association Les Vernes-a » Mr et Mme GARNIER « Association Les Vernes-a »

Mme FELIX (email du 13-03-2018) (R22)

Notre association Les Vernes-a dont les objectifs sont la préservation et la sauvegarde du patrimoine bâti et naturel sur la commune de Contes souhaite que soient inscrits dans le cadre du PLU la préservation d'édifices présentant un caractère architectural, culturel et patrimonial, tels que :

- les lavoirs
- les norias
- les fours à pain
- les murs de restanque en pierre sèche ou mortier
- les façades des édifices publics et privés

De même, nous souhaitons la préservation d'espaces naturels tels que :

- les espaces verts publics
- les sites naturels qui pourraient présenter un intérêt historique et/ou archéologique

Réponse de la commune

OK dossier en complément du PLU (éléments architecturaux à préserver)

Réponse du CE

A prendre en compte

Mr MESSEGIA (R26)

Mr MESSIGIA exploite sur ses parcelles de nombreux oliviers et d'anciennes vignes. Il souhaite continuer l'exploitation de ces parcelles. Il demande le classement de ces parcelles en zone agricole

Réponse de la commune

Accord pour classement en zone A.

Réponse du CE

A prendre en compte

Mme RENSON-RICOLFI (R47)

Je suis propriétaire des parcelles AR85-86 au 2 bis place Jean ALLARDI Contes 06390. Je remarque qu'au projet du PLU mes deux parcelles en dehors du bâti (les Parransa) sont grevées d'un emplacement réservé qui prévoit la réalisation de stationnement et voies de circulation ce qui impacte lourdement la valeur financière de ces deux parcelles. Serait-il possible d'enlever cet emplacement réservé en vue d'un futur projet immobilier.

Réponse de la commune

Accord de la commune sur un projet global redéfinissant les parties en zone UA b et l'emplacement réservé pour circulation et stationnement.

Réponse du CE

A prendre en compte

Mr BARRAQUE (R48)

Propriétaire de la référence cadastrale BR0021 Les Colles. Nous demandons à ce que la totalité de notre parcelle soit déclarée en zone N afin de ne pas payer la taxe foncière sur une partie réduite de notre parcelle qui dans le cadre du présent PLU ne nous permettrait pas d'en disposer à des fins de construction.

Réponse de la commune

Ok pour la commune

Réponse du CE

A prendre en compte

Mr DALMASSO Christian (R49)

Nous demandons que le bout de parcelle qui est prévu de passer en zone boisée classée ne le soit pas et au contraire que le morceau entre les deux constructions soit déclassé. En compensation le bout supérieur de la parcelle BA52 pourrait être classé en zone boisée classée ce qui compenserait l'échange de zone.

Réponse de la commune

Ok. De plus modifier le zonage UD pour prendre en compte la réalité des constructions existantes.

Réponse du CE

A prendre en compte

Famille KEGEL (R53)

Notre terrain familial (Prop KEGEL ANNA, ERIK PAUL et LINDA) situé 1128 chemin du Baudaric 06390 Contes (plan cadastral joint) est depuis 1981 classée aire naturelle de camping et location de gîtes touristiques.

Dans le cadre de la poursuite de son exploitation, nous vous demandons de bien vouloir étudier la possibilité de modification du règlement de la zone UD afin de permettre les adaptations nécessaires des installations existantes aux diverses règles et normes de ce type d'exploitations: mise aux normes PMR et sécurité, mise à niveau par rapport à son classement, etc...

Proposition d'adaptation des articles UD 1 et UD2 dans le cadre d'exploitations touristiques existantes situées en zone UD du futur PLU extrait des articles de la zone UD avec les modifications à prendre en compte (italique souligné).

Sont interdites les occupations et utilisations des sols ci-après :

☐ Les commerces et activités de service (Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôte//er et touristique, cinéma). à l'exception de celles visées à l'article UD 2

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises a des Conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

Dans le cadre d'exploitations existantes d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle hébergement/hôtelier et touristique) , la mise aux normes et la mise à niveau pour classement des installations existantes est autorisée.

Réponse de la commune

OK à prendre en compte.

Réponse du CE

A prendre en compte

Mr TRUCCHI (R54)

Propriétaire d'une oliveraie de 150 arbres et d'une petite maison sur le plateau de la Pointe du Castellar, je suis très surpris de constater que la partie de cette propriété (environ 3000m2 jusqu'ici constructible ne le sera plus dans le cadre du futur PLU J'ose espérer que la grande ruine située au milieu du terrain pourra faire l'objet d'une réhabilitation sans que cela ne pose de problèmes.

Réponse de la commune

Réhabilitation autorisable. Pas de modification du classement

Réponse du CE

A prendre en compte

Fait à Nice, le 14 avril 2018

Claude HENNEQUIN

Commissaire enquêteur

N°	Nom du requérant	Objet des requêtes (manuscrites, dactylographiées, orales)	Positionnement de la commune	Avis du CE
R1	Mme et Mr BRIET	Mme et Mr demande la révision de la superficie classée en « Élément de paysage ». Il ne leur reste qu'un quart de leur terrain de constructible	Espace concerné par les observations de M. le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD (LAS AYAS)	En accord avec le positionnement de la commune. La parcelle BD 131 est située en zone UD; Les ¾ de cette parcelle est traversée par un élément paysager à protéger constituant un corridor écologiques et des éléments de paysage à protéger. (voir note en fin de tableau)
R2	Mr AMORINI Gilbert	La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières de la commune, équipés ou Non et à protéger.	Maintenir en zone N	La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières de la commune, équipés ou non, à protéger. La parcelle CA 28 est également située en zone N et en partie en espace boisé classé. (voir note en fin de tableau)
R3	Mr FERRUS CARLES	Mr FERRUS indique que sur 2 terrains constructibles à ce jour 1 est classé en zone naturelle alors que tout a coté plusieurs logement sont autorisé	Pas de commentaire	L'orientation n°4 du PADD, indique la présence d'un objectif entièrement dédié aux surfaces et activités agricoles : cette orientation affirme leur maintien mais aussi leur développement, notamment via l'identification de zones exploitables. (voir note en fin de tableau)
R4	Mr PASCHKES	Mr PASCHKES possède 8 parcelles en zone N. Sur la parcelle 421 il possède une maison. Pour accéder à sa maison	Hors PLU	Hors sujet Afin de ne pas perturber les habitats naturels, la circulation terrestre à moteur dans les espaces naturels est, sauf exception, interdite par la loi. L. 362-1 du Code de l'environnement. (voir note en fin de tableau)
R5	SCI CRISTALLIN	La SCI demande le reclassement de son terrain située en zone N en terrain constructible	Maintenir en zone N	La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières de la commune, équipés ou non, à protéger. La parcelle CA 207 est également située en zone. (voir note en fin de tableau)
R6	Mr SCORCUCCHI	Mr SCORCUCCHI demande le reclassement de son terrain située en zone N en terrain constructible	Maintenir en zone N (réponse faite à M. SCORCUCCHI au sujet d'une possible reconstruction du bâtiment)	Les (N) zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger. En zone N, le principe est celui de l'inconstructibilité, dans un souci de sauvegarde. (voir note en fin de tableau)
R7	Mme Sophie BARRAJA-ROSSI	Mme BARRAJA souhaite que les parcelles situées à la Colle de l'Olivier reste constructible.	Maintien en zone UD	La parcelle AH122 est située en zone UD

R8	Mr BARALE Jean Marc	Mr BARALE possède un terrain au bord du canal arrosant l'ASA et souhaite savoir s'il pourra construire un abri de jardin de moins de 20 m2	Hors PLU	Sans la référence cadastrale complète il est difficile de connaître la zone où est situé le terrain. (parcelle 140)
R9	Mr CRAMER	Mrs CRAMER conteste le zonage du PLU. En effet ils indiquent dans leur mémoire que le nouveau PLU empêcherait toute nouvelle habitation de plus de 20 m2 sur leur terrain.	Déplacement des éléments de paysage sur la parcelle AR 117. éléments de paysage à supprimer sur la parcelle AR 116	Les parcelles sont situées en zones : (AR114 UD et N) (AR115 N) (AR 116 UD et -N) (AR117 N et -UD) AR28 UD. Les parties constructibles sont situées en zone UD. L'élément de paysage sera déplacé
R10	Mr AZAIS Jean-Claude	Mr AZAIS indique que les constructions sur deux niveaux occasionnent une perte de place. Il indique également que les toitures végétalisées seraient plus écologiques que les toitures en tuiles.	Pas de commentaire	Sans commentaire
R11	Mme FERRARA Sylvie <u>Note jointe</u>	Propriétaire de la parcelle AL 109 elle s'étonne que sa parcelle soit en zone N	Maintenir en zone N	La parcelle AL 109 est partagée en 2 parties zone N et UD (partie construction)  Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
R12	Mme Mr GUGLIELMI <u>Note jointe</u>	Propriétaire de la parcelle AO 48 s'étonne que sa parcelle soit en zone N. Ainsi que la parcelle AL 149;	Maintenir BC 8 en zone N. Afin d'assurer une cohérence avec la parcelle BC 168 celle-ci sera classée en zone N.	Voire les explications des choix à la fin du tableau
R13	Mr GIORDAN Jean-Pierre	Les propriétaires trouvent anormal que leur parcelle soit en zone N alors qu'elle se trouve à proximité du vieux village.	Maintenir en zone N	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
R14	Mme BERTAINA Brigitte	Mme BERTAINA possède un terrain de 652 m2, aucune précision sur la demande ?	Pas de commentaire	Sans commentaires
R15	Mme GUIGLIANO <u>Note jointe</u>	Madame GUIGLIANO Mlle JURISIC et Mr CARUSO possède 3 parcelles contigus à Las Ayas Soubrannes 98 et 100 sont en zone UD et la parcelle N° 97 en zone N. Ces personnes demandent à classer les 3 parcelles en zone UD.	Espace concerné par les observations de M. le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD (LAS AYAS)	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
R16	Mme et Mr VISSIAN Christophe <u>Note jointe</u>	Mme et Mr VISSIAN trouve que la zone UD où est situé leur parcelle a un coefficient d'emprise au sol trop faible et ne correspond pas aux orientations du	Maintien des règles zone UD BC 168 7 en zone N (SMS)	Parcelle BC168 et BC 7 en zone N (SMS) Voire les explications des choix à la fin du

		PADD		tableau
R17	Mr MASSA	Mr MASSA s'étonne que ces parcelles soient toujours en zone N Parcelle 125-126-127-205 ces parcelles ont fait l'objet d'une donation en 2010 elles étaient constructible avec une évaluation en tant que terrain constructible et donc des droits à payer peut on obtenir un dégrèvement. Sur la zone UD le CES de 8% apparait très faible et pas en adéquation avec le PADD.	Maintien des règles zone UD	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
R18	Mr PIANI <u>Note jointe</u>	Mr PIANI a rédigé une note d'analyse du PLU ; Il indique je cite « plusieurs incohérences, approximations et oublis dans le règlement proposé ». a. Article 14 Disposition générale p 7. Si l'on considère le CES extrêmement faible proposé en zone UD (8% de l'unité foncière), la possibilité d'édifier un étage sur seulement 50% de l'emprise au sol autorisée (article UD8), l'obligation d'un coefficient de végétalisation minimum de 70% de l'unité foncière, selon mon expérience professionnelle, la surface minimum nécessaire permettant un telle opération avoisine les 4500m2, or je n'ai pas repéré, en zone UD, d'unité foncière disposant d'une telle surface. L'article 14 et l'article UD3 semblent donc inapplicables dans le contexte. b. Article 18 Disposition générale p 8. 1- Il est repéré sur la carte PLU des espaces répertoriés « Éléments de paysages » qui semblent englober à la fois des « éléments du patrimoine paysagers » et « des corridors écologiques à protéger ». Aucune distinction n'est faite entre ces 2 cas sur la carte, rendant difficilement opposable pour le public ces espaces si il souhaitait les contester, puisque ne sachant pas la raison de la présence de cet « Élément de paysage ». 2- Au sujet des dispositions prises pour protéger la Trame Verte, les dispositions à appliquer ne semblent pas clairement édictées et sont sujettes, en l'état, à interprétation, les termes utilisés étant clairement imprécis (voir P. 8) En résumé si l'on justifie : ▪ d'impossibilités ou contraintes techniques ▪ que l'on ne souhaite pas surélever mais étendre sur l'élément de paysage une construction existante, ▪ que l'on souhaite édifié sur l'élément de paysages « terrasses, voie d'accès, aire de stationnement, piscines » (!!) en justifiant que	A VOIR	

R18	Mr PIANI <u>Note jointe</u>	l'imperméabilisation et « le plus réduite possible » (les piscines sont-elles un éléments perméables '?) ▪ que l'on ne peut conserver les boisements dans cet « éléments de paysages » car incompatibles avec le projet. On peut alors parfaitement dénaturer la fonction même de l' «élément de paysage» identifié tout en étant en adéquation avec le règlement...On se demande alors l'intérêt d'identifier un « élément de paysage ». Par contre dans ce paragraphe, rien n'indique qu'il est permis, dans le cadre de la mise en place d'un Assainissement Non Collectif avec épandage de type « irrigation en surface », d'installer cette irrigation sur l'emprise de l'« élément de paysage » Lexique (page 10 à 16) Espace vert p.13 - Il est listé un ensemble d' « espaces libres »... «Permettant l'infiltration des eaux pluviales » : « pelouses, plantations, allée de jardin non dallée ou cimentée,... » QUID des accès et voiries réalisés en matériaux perméables? il me paraît primordial d'intégrer à la définition d'espace vert, les voiries réalisées en matériaux perméables. Emprise au sol p.13 - « Sont ainsi exclues :les piscines ainsi que les terrasses qui ne présente ni de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes » La notion de « surélévation significative » semble floue et soumise à interprétation aucune notion de hauteur chiffrée ne permettant d'apprécier le décompte ou non de ces constructions dans le calcul de l'emprise au sol. De plus la notion << par rapport au terrain » n'indique pas si l'on parle de terrain naturel, excavé ou remblayé. En l'état ces exclusions sont inapplicables Hauteur absolue p 13 - Je suis très étonné de voir que la hauteur absolue est définie dans ce règlement du point le plus haut (égout du toit) jusqu'au vide sanitaire inclus, alors que nombre de PLU considèrent le point le plus bas comme étant au niveau du terrain naturel. Cette notion est fondamentale puisque la hauteur absolue autorisée pourrait être rognée de minimum 1 mètre (Hauteur du vide sanitaire), grevant alors la possibilité de réaliser un projet de type R+1. Je propose que la définition de la hauteur absolue soit revue et définie ainsi : « La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur,	A VOIR	
-----	--------------------------------	---	--------	--

R18	Mr PIANI <u>Note jointe</u>	mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit » Hauteur frontale p 14 - La définition de hauteur frontale inclus les « murs de soutènements liés et nécessaires la construction» Là encore, cette définition, peu commune dans les règles des PLU, <u>pourrait grever fortement la possibilité de réaliser un projet de type R+1</u>. Il est rappelé que par exemple, dans l'article UD2 : « dans les sites de restanques» (notion floue et sujette à interprétation) : « Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes » et aussi « l'implantation des constructions devra être adaptée au principe de restanques » Un mur de restanque étant un mur de soutènement, on impose donc d'un côté la réalisation de mur(s) et l'on comptabilise de l'autre la hauteur du mur dans la hauteur frontale... Il apparaît donc encore une incompatibilité, <u>grevant la possibilité de réaliser un projet de type R+1</u>. Je propose donc pour parer à cette incompatibilité, que soit retirée cette notion de hauteur frontale ou bien que la règle soit adaptée dans « les sites de restanques » ou encore que ne soit pas inclus dans le calcul de la hauteur frontale les murs de soutènements situés à une distance supérieur à 4m du point le plus bas de la construction. Mur de soutènement p.15 - Je suis étonné encore de cette définition proposé, qui ne considère pas comme mur de soutènement un mur réalisé pour soutenir un apport de remblais...Comment se nomme alors un tel mur ? Cette définition est à revoir. Pergola p.15 - « ...Couverture légère...» terme qui manque de précision, quels matériaux sont utilisables et considérés comme « couverture légère » ? Enfin concernant le lexique il serait judicieux d'intégrer la définition de « Talweg » présente à plusieurs reprises dans le règlement et qui mérite d'être précisée pour une meilleure compréhension du public. Dispositions applicables à la zone UD Il est à noter qu'un document intitulé « Zone UD » est disponible parmi les documents en téléchargement sur le site de la Ville de Contes.	A VOIR	
-----	--------------------------------	---	--------	--

R18	Mr PIANI Note jointe	Fait-il doublon avec le document « Règlement PLU-Contes arrêt » ? Est-il différent ? A préciser. " Zone UD2 « Dans les sites de restanques » Ce terme semble trop imprécis pour pouvoir définir les terrains concernés par cette définition. « Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes » Notion de « forme » et « échelle » trop vague, QUID d'un terrain présentant des restanques de hauteurs et de formes différentes ? De plus, comme expliqué plus haut, cette notion semble incompatible avec la définition de la hauteur frontale. Zone UD3 - Voir les remarques formulées à l'article 14 des dispositions générales. Il serait judicieux de vérifier le nombre de terrains existants où cette disposition est applicable. Zone UD5 - Au POS était autorisé l'édification des annexes sur les limites séparative, sans conditions autre qu'une limite de hauteur, le PLU l'interdit désormais. Cette disposition ne va pas dans le sens de l'orientation n°6 du PLU : « Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain » ni dans le sens de « privilégier les formes urbaines moins consommatrice d'espaces » comme préconisé au DOG du SCOT Pays des Paillons. Je propose d'autoriser l'édification des annexes sur les limites séparatives. Zonage UD7 - Il est proposé de fixer un CES maximal de 8% de la totalité de l'unité foncière. Cette disposition ne va pas dans le sens de l'orientation n°6 du PLU : « Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain » ni dans le sens de « privilégier les formes urbaines moins consommatrice d'espaces » comme préconisé au DOG du SCOT Pays des Paillons. Ce coefficient est anormalement bas en comparaison de ce qui est généralement appliqué dans de nombreux PLU des communes alentours (exemple Berre les Alpes CES de 10% en zone UD, Peillon CES de 10% en zone UD...). De plus la combinaison de ce faible CES, d'un important coefficient d'Espaces Verts imposé (70%) et de la restriction de ne pouvoir construire en R+1 seulement sur la moitié de l'emprise au sol autorisée grève énormément les possibilités de construire sur	A VOIR	
-----	-------------------------	---	--------	--

R18	Mr PIANI <u>Note jointe</u>	des terrains d'une superficie inférieure à 1500m². Zonage UD8 En marge de mes remarques sur les définitions des hauteurs frontales et absolues au lexique du règlement, j'ai bien du mal à saisir la volonté de n'autoriser d'étage en zone UD que sur la moitié de l'emprise au sol autorisée (déjà extrêmement faible). Je réitère, cette disposition ne va pas dans le sens de l'orientation n°6 du PLU : « Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain » ni dans le sens de « privilégier les formes urbaines moins consommatrice d'espaces » comme préconisé au DOG du SCOT Pays des Paillons. De plus cette forme de construction non-compacte ne favorise en rien la performance énergétique d'un logement alors que le PADD fixe entre autre pour objectif de « maîtriser les dépenses d'énergies ». Par ailleurs, l'article UD11 indique bien : « Par leur architecture et leur implantation, toutes constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementales... » Il y a là contradiction entre ces 2 articles UD8 et UD11. Sur la hauteur des murs d'encuvement des piscines, il est indiqué qu'elle ne pourra excéder 2m au dessus du sol existant. Je vous renvoie à la notion d'emprise au sol définie au lexique et mes remarques y afférent et je précise que les piscines qui sont soi-disant exclues de l'emprise au sol, ne sauraient l'être dans le cas de mur d'encuvement de 2m de haut. Cela peut porter la confusion sur l'appréciation du public qui doit savoir que de manière générale : <u>Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol.</u> Cette définition des éléments constitutifs de l'emprise au sol est celle généralement retenue par l'administration, il est étonnant que la définition indiquée à ce règlement occulte cette définition concernant les piscines et terrasses « qui ne présente ni de surélévation significative par rapport au terrain » alors que l'administration pourra contester cette interprétation. Zonage UD9 - 1-Toiture Il est précisé une pente maximum de 30% à respecter pour les toitures des équipements collectifs, commerces et services et pas pour les couvertures des « particuliers ». Est-ce un oubli ou une volonté affirmée ?	A VOIR	
-----	--------------------------------	--	--------	--

R18	Mr PIANI Note jointe	3- 3- Coloration il est indiqué un nuancier « disponible en mairie », sauf erreur ce nuancier n'est pas disponible dans les documents présentés à l'enquête publique. Enfin pour résumer et de manière générale sur mon appréciation du règlement qui nous est présenté aujourd'hui : Certaines règles fondamentales proposées dans ce PLU, notamment en zone UD, comme ○ les hauteurs drastiquement limitées, ○ les CES extrêmement faibles, ○ les coefficients d'espace vert très importants, auront pour effet de grever énormément les possibilités de construire, dans les zones d'habitat pavillonnaire et notamment les terrains ne disposant pas d'une surface minimale de 1500m². Cet effet couplé au fait que les terrains constructibles encore existants dans les zones volontairement contenues d'urbanisation, aura certainement pour effet négatif de faire augmenté de manière exponentielle les prix des terrains à bâtir qui sont déjà bien au-delà des possibilités d'achat de nombreux Contois. Cela empêchera de fixer la population Contoise et notamment les jeunes primo-accédants.	A VOIR	
R19	Mr PLAZA Christian	Comment faire la distinction entre éléments paysager et corridors écologiques. Manque de précision sur la hauteur des constructions : Hauteur frontale et hauteur absolue Comment dans le nouveau règlement intégrer un garage pour éviter le stationnement sauvage ? Au sujet celui-ci est fixé à 8% avec moitié d'étage ne serait-il pas plus judicieux de passer à 10% avec étage complet. Ce choix permettrait une meilleure intégration du projet et éviterait des déperditions de chaleur. Il convient d'attirer l'attention que le PLU de nombreuses régions de France ont fait ce choix. Sur la parcelle BD 104 Voisine à la notre le propriétaire a entrepris sans autorisation le terrassement d'une route illégale, au bout de cette zone est répertoriée une zone UD ? S'agit-il d'une erreur ou d'une incohérence ? Nul ne peut ignorer la loi et les règles d'urbanisme qui s'imposent à tous les administrés.	A VOIR	L'expression corridor écologique désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce, une population, une métapopulation ou un groupe d'espèces (habitats). le concept de <i>corridor</i> a une dimension plus fonctionnelle que structurelle. « il convient de mesurer la hauteur des constructions projetées à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire », tout en précisant que « le dossier de la demande doit contenir les éléments utiles à cette exacte mesure ». Voire les explications des choix à la fin du tableau Voire avec la mairie

R20	Mrs SPUGNINI <u>Note jointe</u>	Sur le document d'urbanisme projeté, le secteur constructible UD s'arrête en limite séparative entre la parcelle anciennement numérotée AC 41 au cadastre et nos parcelles précitées. Nos parcelles sont classées en secteur N, alors qu'elles sont en grande partie, planes, non boisées et ont les mêmes conditions d'accès et de viabilité que la parcelle AC 41 contigüe. Cette dernière a fait l'objet en 2011 d'un permis de construire deux maisons individuelles. Aujourd'hui, je constate cette différence de classement entre deux terrains qui manifestement ont les mêmes caractéristiques. Ainsi, je formule le souhait de pouvoir bénéficier, lors de la procédure de PLU de CONTES, d'une extension du secteur constructible UD sur une partie des parcelles AC 39 et 40. Ceci afin d'y réaliser une construction qui serait accessible depuis la voie publique par la voie de desserte existant sur nos terrains. Les viabilités, ainsi qu'une borne de défense contre les incendies installée en partie amont de la voie de desserte, existent déjà.	Maintien en zone N	
R21	Mr LANEQUE Christian	Propriétaire de trois parcelle cadastré AP 212-222-225 ; Les parcelles sont dans le futur PLU classés en Zone N pour les parcelles 222-225 et en zone UAa pour la parcelle 212. Je demande que la parcelle AP 222 demeure constructible ou du moins sur une bande de 8 à 10 mètres.	Accord pour classement d'une partie de la parcelle AP 222 en zone UAa en respectant les restanques, murs présents sur les lieux.	Accord pour classement d'une partie de la parcelle AP 222 en zone UAa en respectant les restanques, murs présents sur les lieux.
R22	Mr et Mme GARNIER « Association Les Vernes-a » Mme FELIX (email du 13-03-2018) « Association Les Vernes-a »	Notre association Les Vernes-a dont les objectifs sont la préservation et la sauvegarde du patrimoine bâti et naturel sur la commune de Contes souhaite que soient inscrits dans le cadre du PLU la préservation d'édifices présentant un caractère architectural, culturel et patrimonial, tels que : • les lavoirs • les norias • les fours à pain • les murs de restanque en pierre sèche ou mortier • les façades des édifices publics et privés De même, nous souhaitons la préservation d'espaces naturels tels que : • les espaces verts publics • les sites naturels qui pourraient présenter un intérêt historique et/ou archéologique	OK dossier en complément du PLU (éléments architecturaux à préserver)	OK à prendre en considération

R23	Mr DEVILLER Georges	Propriétaire de la parcelle BH13 située à Sclos mon terrain était précédemment en zone constructible, dans le PLU en cours d'élaboration celui-ci se trouve en zone N. Je sollicite le classement de cette parcelle en zone agricole. Je souhaite mettre en exploitation les oliviers qui y sont implantés.	Classement en N permet l'exploitation des oliviers. Il n'existe pas d'éléments de paysages sur cette parcelle.	Possibilité d'exploiter des oliviers en effet il n'y a pas d'éléments de paysage sur cette parcelle
R24	Mlle CARERI	Je souhaiterais qu'une partie ou la totalité de la parcelle BM274 passe en zone constructible. En effet toutes les parcelles autour sont déjà construites nous avons l'accès au tout à l'égout par un voisin.	Maintien en zone N	Réduction nécessaire des zones constructibles est estimée entre 10 et 15 ha.
R25	Mr PRIOLO-MERELLO <u>Note jointe</u>	Mr PRIOLO propriétaire d'un terrain qui était composé de 3 parcelles 261-262-264. Il a détaché la parcelle 261. Aujourd'hui il possède les parcelles 262-264 mais 80% de la surface de ces parcelles sont en zone UD « Élément de paysage ». Je demande que le projet de PLU puisse me permettre de construire la maison pour laquelle j'ai engagé des frais importants.	Eléments de paysage à maintenir espace concerné par les observations de M. le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD (sclos)	Réduction nécessaire des zones constructibles est estimée entre 10 et 15 ha.
R26	Mr MESSEGIA	Mr MESSIGIA exploite sur ses parcelles de nombreux oliviers et d'anciennes vignes qui ont toujours été exploités. Il souhaite continuer l'exploitation de ces parcelles. Il demande le classement de ces parcelles en zone agricole.	Accord pour classement en zone A.	Les parcelles sont zone N
R27	Mr GIANNOLI Gabriel <u>Note jointe</u>	Mr GIANNOLI possède 5 parcelles situées dans le projet de PLU en zone N. Il réitère sa demande déjà déposée auprès de la commune pour rendre ces parcelles constructibles.	Maintien en zone N	Réduction nécessaire des zones constructibles est estimée entre 10 et 15 ha.
R28	Etablissement LAFARGE représenté par son directeur Mr BAUDOIN <u>Note jointe</u>	Nous avons étudié avec la plus grande attention le projet du PLU de la Commune de CONTES et nous vous transmettons nos demandes afin qu'elles soient prises en compte dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme. Ces demandes visent d'une part à assurer le maintien de l'industrie locale et sa transition vers une activité plus circulaire, et d'autre part à développer des activités complémentaires créatrices d'emplois. 5 - Poursuite et développement de notre activité de recyclage Dans le périmètre de l'exploitation de notre carrière,	Zone Ng: ajouter la phrase comme indiqué sur le doc. De Lafarge. Commune Ok pour une création d'une zone Ng comme indiqué sur le document de Lafarge et lever EBC. Commune Ok pour création d'une zone Uzg comme indiqué sur le plan de Lafarge. A accrocher à la zone Uzg déjà	1 Compléter dans le règlement Zone Ng « Dans la zone Ng - Les affouillements et exhaussement des

R28	Etablissement LAFARGE représenté par son directeur Mr BAUDOIN <u>Note jointe</u>	nous avons l'autorisation de réaménager les zones déjà exploitées en les remblayant avec des inertes. Dans le cadre des objectifs de la loi de transition énergétique, qui prévoit la valorisation de 70 % des déchets du BTP, nous avons intégré dans notre demande de renouvellement d'exploitation de carrière, en 2017, la possibilité de recycler une partie de ces inertes en granulats, utilisables à nouveau sur des chantiers locaux de BTP. Cette demande nous a été accordée par les Pouvoirs Publics, DREAL et Préfecture et est aujourd'hui actée dans notre autorisation. L'ancien POS ne prévoyait malheureusement pas cette possibilité de recyclage et de commercialisation qui n'apporteront aucune nuisance complémentaire sur le trafic routier. Aussi, pour nous permettre de mettre en place complètement cette activité, nous souhaitons que le règlement de l'urbanisme de la zone Ng soit complété, à savoir: « Dans la zone Ng ▪ Les affouillements et exhaussement des sols liés et nécessaires aux travaux et aménagement des exploitations de gisement de matériaux, aux obligations de remise en état des carrières et aussi celles rentrant dans le cadre de la valorisation externe et interne des matériaux et déchets non dangereux et inertes. » 6 - Sécurisation des réserves de marne (Parcelle classée boisée) La parcelle 767 a une surface de 1.5 ha. Elle se situe actuellement en dehors du périmètre d'exploitation de la carrière. Elle est composée de bois de pins sur l'ensemble de sa surface. Cette parcelle est classée en espace boisée classé dans le projet du nouveau PLU. Cette parcelle située dans la continuité de notre autorisation permettrait à notre société de poursuivre son exploitation vers le nord si elle était déclassée et ainsi pérenniser le site, l'usine et ses emplois associés pendant de nombreuses années Dans le cadre du nouveau PLU, nous sollicitons qu'une partie (8000 m²) de cette parcelle soit potentiellement exploitable à moyen terme en la classant en «zone carrière Ng» et non pas «	créée. Commune opposée au déclassement de la zone EBC sur la parcelle E 570 E. 14 maintenu bien que la mairie afin d'être prioritaire en cas de vente.	sols liés et nécessaires aux travaux et aménagement des exploitations de gisement de matériaux, aux obligations de remise en état des carrières et aussi ce/les rentrant dans le cadre de la valorisation externe et interne des matériaux et déchets non dangereux et inertes. » 2 créations d'une zone Uzg comme indiqué sur le plan de Lafarge. A accrocher à la zone Uzg déjà créée.
-----	--	---	---	--

R28	Etablissement LAFARGE représenté par son directeur Mr BAUDOIN <u>Note jointe</u>	classée boisée protégée » (voir image ci-contre). La partie basse de cette parcelle pourrait rester en bois permettant une barrière paysagère pour les habitations proches. 7 -Développement d'activités d'autres entreprises de recyclage ou de négoce de matériaux Il a été porté à notre connaissance que les collectivités rechercheraient sur le secteur Nord de Nice du foncier pour accueillir des Entreprises travaillant dans les domaines comme par exemple du recyclage ou négoce de matériaux minéraux. D'ailleurs, ces derniers mois, nous avons été sollicités et mis en relation avec une Société qui souhaitait développer une implantation sur notre site. Notre Société dispose dans l'emprise de son site industriel d'une surface libre d'environ 25 000 m2 (identifié sur le plan ci-joint) qui pourrait répondre à ce besoin. Ce terrain présenterait notamment l'avantage de s'inscrire dans une dynamique de circuit-court de recyclage ou de commercialisation de produits minéraux; cette implantation serait créatrice d'emplois locaux. Dans le cadre du futur PLU, il est proposé que cette zone soit classée en Ng « Carrière », incompatible avec ce futur projet alors que l'activité carrière ne se justifie pas sur ce périmètre du fait de l'inexploitation de ce secteur. En conséquence, nous souhaiterions que cette zone puisse être classée en zone Uz, ainsi que nous l'avons récemment évoqué avec Monsieur le Maire. 8 -Réserve de marne (Terrain « Pincalvin ») En prenant connaissance du projet du PLU, nous avons noté que la parcelle cadastrée E 570 (indiquée par la flèche rouge) d'une contenance de 47,8 ha, au lieudit « Pincalvin » et propriété de LAFARGE CEMENTS est classée dans son intégralité en « Espace boisé protégé », ce qui n'était pas le cas au classement du POS. Ce site est un gisement de Marnes, qui est potentiellement une réserve destinée à assurer la continuité de l'usine et qui est inscrit au Schéma	Zone Ng: ajouter la phrase comme indiqué sur le doc. De Lafarge. Commune Ok pour une création d'une zone Ng comme indiqué sur le document de Lafarge et lever EBC. Commune Ok pour création d'une zone Uzg comme indiqué sur le plan de Lafarge. A accrocher à la zone Uzg déjà créée. Commune opposée au déclassement de la zone EBC sur la parcelle E 570 E. 14 maintenu bien que la mairie afin d'être prioritaire en cas de vente.	4 Commune opposée au déclassement de la zone EBC sur la parcelle E 570
-----	--	--	---	---

R28	Etablissement LAFARGE représenté par son directeur Mr BAUDOIN	Régional des Carrières (validation prévue en 2020). Si toutefois la Société abandonnait l'ouverture de ce site, il pourrait accueillir un ou plusieurs projets économiques en lien avec du Développement durable au service de la Collectivité ou de l'agriculture par la mise à disposition du sol pour l'implantation d'oliveraies, de vignes ou d'une ferme photovoltaïque, par exemple. L'exposition du site étant particulièrement favorable à ces activités qui constituent, par ailleurs, des barrières de protection très efficaces contre les incendies dans ce secteur à risque. Compte tenu des faibles épaisseurs de sol sur ce terrain en forte pente sur une grande partie de la parcelle, celle-ci n'est pas végétalisée par des essences nobles qui justifierait la protection intégrale de cette zone par ce type de classement. Il s'agit plutôt d'un massif arboré principalement de pins assez clairsemés et envahi par une végétation fortement broussailleuse. Aussi, nous souhaiterions que ce terrain puisse maintenir un classement au PLU qui ne serait pas contradictoire avec ces types de projets ou conserver le classement du POS en zone N. 9 -Divers Enfin, nous avons noté le projet de la commune sur la Salle des fêtes LAFARGE «Emplacement Réservé ». Nous souhaiterions échanger sur ce projet en prenant compte que cet ensemble bâtiment + terrain est régulièrement utilisé par l'usine.	Zone Ng: ajouter la phrase comme indiqué sur le doc. De Lafarge. Commune Ok pour une création d'une zone Ng comme indiqué sur le document de Lafarge et lever EBC. Commune Ok pour création d'une zone Uzg comme indiqué sur le plan de Lafarge. A accrocher à la zone UZg déjà créée. Commune opposée au déclassement de la zone EBC sur la parcelle E 570 E. 14 maintenu bien que la mairie afin d'être prioritaire en cas de vente.	Espace réservé 14 est maintenu par la mairie afin d'être prioritaire en cas de vente.
R29	Mr BALBERA Note jointe	Mon terrain est situé dans une bande urbanisée jusqu'au centre ville le long de la RD 15. Cette « poche » appartenant à la famille BALBERA est actuellement « prise en sandwich par 2 zones constructibles et d'ores et déjà bâties (Le Crouzelier et le Centre Village). Faisant suite à mes multiples réunions avec le Maire nous venons vers vous à l'occasion de l'enquête publique pour réactiver une demande faite depuis 5 ans afin de nous permettre de développer « à terme 2 zones à urbaniser en maisons individuelles. Le principe est de permettre d'optimiser les zones naturelles difficiles à entretenir et de contribuer à une continuité urbaine « en douceur » pour permettre la construction de maisons pour des primo accédants « locaux » dans un cadre de vie paysagé ; tout en étant en limite de centre ville.	Maintien de cette situation	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.

R30	SCI JULIANNA <u>Note jointe</u>	Je suis gérante de la SCI JULIANNA, société propriétaire de la parcelle BC5 d'une superficie de 1674m2, située 130 chemin du Parc Castel. Etant architecte, exerçant en profession libéral, j'ai l'habitude de consulter les règlements de PLU et leur annexes. Plusieurs points font l'objet d'interrogation et de remarques. Première remarque L'emplacement réservé N°10 qui me concerne, mais également les emplacements réservés N° 07, 08, 09, qui impose l'élargissement de la voirie à 7m me préoccupe d'un point de vue sécurité. En effet, le dimensionnement de 2 voies de 3.50m correspond aux normes d'autoroute et de nationale, hors les routes concernées sont communales desservant des quartiers résidentiels diffus. De la largeur de la route dépend la sécurité, en effet, plus la voirie est large, plus on a tendance à rouler vite. Les voies doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des usagers, des engins de lutte contre l'incendie et les engins de ramassage des ordures ménagères .Aucune réglementation n'impose des voirie de 3,50m pour répondre à ces exigences (selon la loi de 1986, la largeur de voie pompier est de 3m minimum). Mon terrain a son accès sur une impasse qui est de taille réduite à ce jour. Les voitures s'y engouffrent régulièrement à vitesse vive car l'impasse n'est pas signalisée. Je n'ose imaginer la vitesse des voitures et camions de livraison sur une voie à 7m !. La commune souhaite définir des espaces de biodiversités, des corridors écologiques etc, le bétonnage de voirie plus importante entraînera des préjudices sur la faune et la flore sans raison valable. Le quartier résidentiel se veut calme et convivial par nature et ne peut être divisé par des voiries de type autoroute ou nationale. Deuxième sujet d'interrogation, la répartition graphique des zones UD. Tout d'abord, il n'y a pas de sous zonage tel que UDa, UDb , UDc etc.. qui répartirai une densité logique d'occupation des terrains en fonction de leur distance avec les centres urbains et hameaux, des axes routiers principaux et des zones à urbaniser. Je ne comprends pas l'unification des contraintes de constructions sur des zones totalement distinctes (par exemple : les règles appliquée sur un lotissement proche du centre-ville avec des terrains de 1000m2 sont les même que sur des terrains situé loin des centres et hameau, des axes routiers principaux et de superficie de 5000m2).Le plan actuel est un peu à l'image d'un gruyère avec une	Ok en ce qui concerne l'élargissement à 6 du chemin des vallières. Réponses par ailleurs sur les autres observations.	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
-----	------------------------------------	---	---	--

R30	SCI JULIANNA <u>Note jointe</u>	répartition très discontinue des zones de constructibilité .La commune de Contes étant soumis à la loi montagne qui vise à la continuité des zones de constructions suivant un schémas très stricte , le découpage des zones ne réponds pas à ces dites exigences. Notamment avec plusieurs ensembles de terrains perdus au milieu de zone A et N, sans route principale et sans proximité de centre urbains ou hameau. Je ne comprends pas ce découpage qui perturbe la continuité écologique voulue. (pièce jointe avec zone entourée en rose). Troisième remarques, la typologie de volume impose en zone UD : la hauteur est limitée à 4m sauf sur 50% de la construction dont le volume peut être augmenté jusqu'au 7m. Cette contrainte de volume ne correspond à aucune typologie existante et reconnue (la construction provençale est compacte et sans décrochée) . En tant qu'architecte, je trouve cette typologie contraire à la création et au développement de l'architecture de qualité sur la commune. Quatrième remarques La trame verte et bleu. Je trouve que l'identification de la trame est incomplète et manque de justification de la part de la commune. Une fois de plus, c'est un effet gruyères entre zone N, A, et élément de paysage avec superpositions des trame (zone N et élément de paysage) sans définition précise des éléments du paysage à protéger tels que haie ou arbres remarquables, jardins, forêts etc Cinquième remarques Pour finir, je note la création d'une zone N, avec les sous-secteurs « Ne » qui correspondent à des espaces dédiés aux activités de sports et de loisirs, mais également à la création de zone de stationnement. La plupart des terrains en zone Ne sont situé en zone rouge du PPR inondation et je pense que la création de stationnement, même avec un revêtement drainant, n'aideront pas à prévenir de la sécurité face à une crue importante. Egalement, suivant l'article L151-11 du code de l'urbanisme, concernant la construction d'équipements en zone N, ces réalisations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Même paysager et drainant, un parking avec les stationnement de voiture à ciel ouvert ne peut en aucun cas mettre en valeur un espace paysager et palier aux risques d'inondation du secteur. En conclusion, je conteste l'élargissement des voies à 7m (hors départementale) pour une voie de 5 ou 6 m maximum pour une logique de sécurité. Je suggère la modification du découpage des zones		
-----	------------------------------------	--	--	--

R30	SCI JULIANNA <u>Note jointe</u>	UD avec la création de sous zonage qui répondrait aux lois gouvernementales, aux demandes préfectorales, de modifier la typologie de volume imposée qui est contre la création architecturale et sans fondement, la suppression des aires de stationnement dans les zone Ne.		
R31	A.C.M.E. Pays des Paillons <u>Note jointe</u>	L'association « Action Citoyenne pour un Meilleur Environnement » a déposé un dossier concernant leur avis sur le projet de PLU de la commune de Contes. Nous souhaitons insister sur : 1 La question cruciale des déplacements Le problème est évoqué à plusieurs reprises dans le PLU. Mais RIEN n'est précisé pour essayer de lui trouver une solution. Les pistes évoquées restent vagues. Ce qui paraît logique car LA ou mieux. LES solutions ne relèvent pas de la volonté de la commune de Contes et de son PLU ! Nous savons qu'une réflexion est initiée au niveau départemental. intercommunautaire et préfectoral pour améliorer la situation ; il va falloir faire preuve d'ingéniosité et cumuler un certain nombre de pistes ; il est prévu d'élaborer un plan d'action sur le court. le moyen et le long terme. Nous osons espérer que les décisionnaires autres que nos élus de Contes et de la CCPP ne laisseront pas traîner les choses sous de faux prétextes. et qu'à l'heure où transports ferrés et routiers dépendent maintenant de la même autorité de gestion (la Région). Nous pensons qu'au niveau communal un certain nombre de pistes sont à explorer et pourraient aider à une amélioration dans le court terme ; Ainsi. nous notons. - l'insuffisance des parties réservées aux modes de circulation dits « doux ». A pied ou à vélo. Il est dangereux de circuler sur la plupart des routes de la commune (pareil pour les communes avoisinantes) surtout aux heures de pointe. Leur développement est mentionné. mais attention à ce qu'il ne reste pas insuffisant. Un espace sécurisé (trottoir) pour les habitants des HLM du début de la route de Bendejun serait le bienvenu ! - La prévision d'aires de stationnement propices au	Pas d'observations	

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons <u>Note jointe</u>	covoiturage (c'est à dire qui ne saturent pas les autres aires de stationnement) : en même temps bien sûr faire de la publicité (c'est à dire faire connaître) les systèmes de covoiturage existants : dans le PLU. le site Coccidrive n'est pas mentionné ! - La possibilité d'utiliser des vélos en libre service (style «vélos bleus» pour se rendre facilement à la gare ou à un arrêt de bus). vélos à assistance électriques (au moins pour partie) vu les dénivelés de notre secteur ! Cela n'est pas mentionné. ce pourrait être un plus pour le développement touristique (tourisme vert). Le PLU ne nous paraît pas suffisant par exemple sur les emplacements de stationnements de vélos, mais il est vrai que développer ces emplacements va de pair avec une utilisation plus grande des vélos. On tourne en rond ! Constaté comme cela est fait en page p. 96, où on lit « la voiture est le mode de déplacement privilégié»... « les déplacements alternatifs sont à encourager». cela ne sert pas à grand chose pour régler le problème. Il ne pourra être fait l'économie d'une réflexion fine. préalable à des propositions de solutions crédibles sur ce qui incite les usagers de la route à utiliser préférentiellement leur voiture plutôt qu'un autre mode de transport. Et il va falloir également réfléchir à comment mettre en place une incitation forte à l'utilisation des transports en commun. et même à ce que pourrait bien être « une incitation forte » 2 La question de l'eau et de l'assainissement « Préserver les ressources en eau. ▪ Qu'en est-il de l'étude hydrogéologique actuellement en cours sur l'ensemble du bassin ? ▪ Comment sera-t-elle intégrée dans le PLU (si nécessaire bien sûr)? ▪ Comment se donner les moyens d'éviter les déversements sauvages d'eaux polluées dans le Paillon (notamment ceux dus aux entreprises situées dans la zone d'activités) ? Nous savons depuis longtemps qu'il y a des rejets qui ne devraient pas être, mais quels moyens sont prévus pour s'assurer que ceux-ci vont enfin cesser ? ▪ Concernant les rejets des entreprises des ZA, il devrait y avoir une réglementation sur ce sujet.	Pas d'observations	
-----	---	---	--------------------	--

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons <u>Note jointe</u>	▪ Concernant plus précisément l'assainissement : pour l'assainissement non collectif. il aurait été intéressant que le PLU précise les modalités de contrôle du bon fonctionnement des systèmes choisis par les particuliers concernés. 3 La question des Zones d'activités, notamment la Roseyre 1 et 2 et celle de la Pointe. Plusieurs points sont à soulever ▪ la pollution visuelle ▪ la pollution sonore ▪ la pollution par les rejets air-eau D'abord sur la zone de la Roseyre : depuis longtemps notre association insiste sur un nécessaire et urgent réaménagement de cette zone (qu'on peut appeler « requalification » si on le souhaite). La première difficulté à agir provient du fait que nous sommes la plupart du temps sur des propriétés privées. Nous pensons que même sur des propriétés privées les pouvoirs de police d'un maire peuvent s'exercer et nous pensons que puisque ces zones sont qualifiées dans le PLU comme zones d'activité, il devrait y avoir moyen de créer un genre de charte ou de règlement qui impose un minimum de comportements respectueux de l'environnement d'une part aux propriétaires qui louent leurs terrains et d'autre part aux entreprises installées qui sont ou pas propriétaires des terrains et ou locaux. C'est un point qui nous paraît fondamental pour avoir des zones d'activités attractives pour les entreprises et moins polluantes (à tous les sens du terme) pour les riverains. Ce qui est proposé dans le PLU : en gros, des hauteurs de bâtiments... nous paraît tout à fait insuffisant. En ce qui concerne la future ZA de la Pointe, nous espérons que la commune a prévu quelque chose de réglementaire assez précis, que nous aurions bien aimé voir figurer dans le PLU. au moins dans les grandes lignes : types d'activités acceptées, manière de traiter les pollutions et rejets divers, remise en propreté après le départ, intégration dans le paysage, moyens de lutte contre la pollution sonore...d'autant que, comme nous l'avons déjà dit plus haut, cette ZA va se développer en Zone ZA déjà urbanisée, il convient donc d'anticiper les possibles gênes occasionnées aux riverains.		
-----	---	---	--	--

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons <u>Note jointe</u>	En ce qui concerne la partie de Contes située entre le Pilon et la route de Las Ayas. où quelques entreprises ont élu domicile, il nous semble qu'il faudrait prévoir quelques règles dans le PLU pour éviter d'avoir là, juste à l'entrée de Contes et sous le vieux village. quelques « horreurs ». 4 La question des risques Il faudrait éviter les parcs de stationnement de véhicules dans les zones inondables. Il pourrait être précisé COMMENT est faite l'information à la population sur les risques et le comportement à tenir, en cas de problème, habitude aux systèmes d'alerte.. 5 Le devenir de la carrière de Lafarge n'est que mentionné : Certes, sa réutilisation à d'autres fins n'est pas pour demain, mais tout de même. il y a là un espace qui pourrait permettre une vraie réhabilitation des berges du Paillon en transférant les entreprises sur une partie de la carrière. 6 La pollution de l'air • en page 87 (état initial de l'environnement): nous regrettons que le système pendulaire ne soit pas suffisamment explicité, ce qui rend notre vallée particulière concernant l'évacuation des pollutions de l'air. L'étude du professeur Carrega pourrait au moins être citée. et ses conclusions rappelées. Cela est utile. notamment pour définir les types d'entreprises dont l'installation ne serait pas souhaitée à cause par exemple de leur grand nombre de poids lourds ou de leurs émanations dans l'air. ("est dommage de se priver. dans le cadre du PLU. d'un élément de réglementation qui permettrait d'éviter des installations pouvant avoir des effets néfastes sur la qualité de l'air. • en page 115, sur les particules en suspension : le PLU pourrait aussi noter que la réglementation en matière de brûlages de déchets verts par les particuliers contribue à l'émission de poussières. Et signaler, dans sa volonté d'améliorer la qualité de l'air, une incitation plus forte à ne plus brûler ... • en page 116 « cela montre l'importance des industrielles à Contes qu'il faut tout de même relativiser face à des régions bien plus industrielles, telles que l'étang de Berre». Nous répondrons volontiers que ce genre de constat	Pas d'observations	
-----	--	---	--------------------	--

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons <u>Note jointe</u>	n'apporte rien : cela nous est bien égal de savoir qu'ailleurs la qualité de l'air est plus mauvaise que chez nous. Ce que nous souhaitons c'est de pouvoir bien respirer. et ce que nous demandons à nos autorités c'est de veiller à ce que cela soit ainsi, dans le respect des normes en vigueur. et de mettre tout en œuvre pour y parvenir... Ce n'est pas parce qu'il y a plus mal chaussé que nous devons nous résigner. • en page 65. à propos de la prise en compte du schéma régional climat-air-énergie (SCRAE), qui énumère les enjeux à destination des documents d'urbanisme, des documents thématiques et des politiques d'aménagement : entre autres. on trouve : • Limiter les besoins de déplacement • Travailler sur les formes urbaines afin de pouvoir favoriser les modes doux et proposer des • transports en communs de qualité : • Favoriser le dialogue entre les acteurs de l'urbanisme et des transports • Diminuer l'exposition de la population à la pollution de l'air Mais pour le moment. nous ne voyons pas trop se profiler quoi que ce soit. Ce serait donc bien que le PLU détaille davantage ce qui peut être fait à l'échelle communale : • quelle(s) incitation(s) à l'utilisation des transports en commun et/ou à la mutualisation des moyens personnels (covoiturage) • développer les «gares à vélos » en libre service (peut-être surtout pour les déplacements inter quartiers) • prévision d'espaces de stationnement (pour le covoiturage, pour les vélos. pour la recharge des véhicules électriques) • développer et sécuriser les cheminements piétonniers • éviter l'installation d'entreprises qui utilisent un grand nombre de poids lourds et font plusieurs allers-retours par jour • interventions systématiques sur les plans communautaire, intercommunautaire.	Pas d'observations	
-----	---	---	--------------------	--

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons <u>Note jointe</u>	Départemental, préfectoral. régional...) pour obtenir une meilleure desserte en transports en commun. et un réaménagement le plus rapide possible des voies d'accès à Nice et l'autoroute. ⇒ Page 199 : dans les faiblesses rajouter ➤ les ZA mal organisées. ➤ les problèmes de déplacements non résolus. ➤ une culture du transport en commun insuffisante ⇒ page 253 : OAP de Contes-village « le renforcement du centre urbain engendrera une augmentation du trafic sur la RD 15. classée voie bruyante de catégorie 3 générée par l'arrivée de nouveaux habitants » Il faudra également veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aussi du fait de la présence de nombreux poids lourds, ce qui implique de veiller à l'installation hypothétique de nouvelles activités qui devraient être « propres » (non bruyantes, non polluantes pour l'air ou l'eau, non source d'augmentation de trafic poids lourds). ⇒ Page 303 : c'est bien de se donner le temps pour un réaménagement de l'espace « Le Savel ». Après lecture attentive de ce projet de PLU, le document présenté nous semble globalement satisfaisant quant à un développement mesuré et acceptable sur le plan environnemental de la commune de Contes. Parmi les documents auxquels le PLU doit être conforme, il y a notamment le SCOT du Pays des Paillons. Il s'agit du SCOT actuellement en révision et qui devrait être adopté d'ici peu. Très certainement le SCOT révisé ne fera pas apparaître de grosses modifications par rapport à celui actuellement en vigueur (ce qui est dommage d'après nous , car la révision aurait pu permettre nombre d'améliorations). Entre autres, le SCOT est composé d'un Document d'orientations générales qui constitue la traduction réglementaire des objectifs du PADD sous la forme de prescriptions, préconisations et recommandations dont doivent tenir compte tous les documents de rang inférieur au ScoT (p. 49 du PLU) Malgré quelques points que nous aurions voulu plus contraignants, d'autres que nous aurions	Pas d'observations	
-----	--	---	--------------------	--

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons <u>Note jointe</u>	souhaités plus développés, et qui peuvent encore être « corrigés » dans le document final. ce projet de PLU nous paraît un bon cadre pour un développement harmonieux de la ville de Contes dans les prochaines années. Nous donnons donc un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de Contes		
R32	SCI MELIGU Représenté par ASTRUC & SABATIER	Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 23 Octobre 2017, je m'adresse à vous aux intérêts de : - la SCI MELIGU, propriétaire de terrains cadastrés section BZ n°4, 5, 6, 9 et 12 au lieu dit « TRANCASSE » pour une superficie totale de 3ha 53a 15ca ; - Monsieur Rocco GALIMI, propriétaire de son habitation sise 206 chemin du Crouzelier sur les parcelles cadastrées section BZ n°70 et 71 ; Les parcelles cadastrées BZ n° 9 et 12 sont en cours d'urbanisation en exécution d'un permis de construire en date du 22 aout 2017 autorisant la construction de quatre villas individuelles (n° PC 0060481660038). De même, suite à un certificat d'urbanisme opérationnel du 29 Décembre 2017(n°CUB	Maintenir en zone N	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.

R32	SCI MELIGU Représenté par ASTRUC & SABATIER	00604817G0028), la SCI MELIGU a déposé sur ce secteur constructible un permis de construire en mairie le 21 Février 2018 (n° PC 00604818600006) pour deux villas à implanter à l'extrémité Sud Ouest des parcelles BZ 4 et 5, à une dizaine de mètres des habitations présentes sur les parcelles BX 26 et BZ 3. La parcelle voisine BZ 76, située dans le même compartiment de terrain, connaît elle-même une urbanisation dense puisqu'en exécution d'un permis de construire en date du 13 avril 2017 (n° PC 0060481600028) est autorisée la construction de trente logements pour une surface de plancher de 2443,47 m2 et une hauteur de 12m80. Prenant en compte cette situation géographique, le Plan d'occupation des Sols du 16 décembre 1993 modifié le 10 juillet 2012 classait déjà en zone UC la parcelle BZ 12 de même que les extrémités Sud Ouest des parcelles BZ 4 et 5. Il apparaît toutefois que le projet de PLU omet d'intégrer dans la délimitation du nouveau zonage cette situation urbanistique. En effet, les parcelles dont s'agit se retrouveraient, si le projet devait être approuvé en l'état, en zone naturelle inconstructible. Il ne pourrait s'agir là que d'une erreur manifeste d'appréciation tant les caractéristiques intrinsèques de ces parcelles ne peuvent, sauf incongruité, s'accommoder d'un tel classement. On peut par ailleurs préciser que la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes ne classe pas ces terrains en espaces naturels mais en secteurs urbains constitués, en secteur d'urbanisation diffuse et en secteurs	Voir les explications des choix à la fin du tableau	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
-----	--	---	---	---

R32	SCI MELIGU Représenté par ASTRUC & SABATIER	susceptibles d'être urbanisés. Quant à la partie la plus en amont du terrain sur les parcelles BZ n°4, 5 et 9, elle pourrait être classée en zone agricole compte tenu de sa propension à recevoir différents types de cultures traditionnelles tels qu'en témoignent les nombreux vestiges de plantations et d'aménagements agricoles encore visibles à ce jour, de même que les plantations d'oliviers plus récentes, profitant d'une exposition sud-ouest favorable. S'agissant de la propriété de Monsieur Rocco GALIMI, celle-ci se retrouverait également en zone naturelle alors qu'il s'agit d'un secteur d'urbanisation diffuse comportant plusieurs habitations et desservi par l'ensemble des réseaux.	Maintenir en zone N	
R33	Mme MABILAT Anne Marie <u>Note jointe</u>	Des terrains constructibles se retrouvent inconstructibles. Je vous parle de mon cas j'ai un grand terrain ce terrain est maintenant partagé en 2 parcelles les lots 35 et 36 pour moi les lots 37, 39, 40, 41 pour ma fille Mme GAUDARD. Je me suis déplacée en mairie pour obtenir un permis de construire pour ma fille. Pas de problème mais il fallait une voie d'accès pour les pompiers et les autres services. Voie d'accès qui existe maintenant. Mais d'après le projet de PLU plus de permis de construire, bizarre surtout que cette voie d'accès est bordée de maison. .	Maintien des dispositions du PLU	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
R34	Mme ACHER Francine représenté par Mr BARBARO	Mme Francine ACHER, Mme Sophie ACHER, propriétaire indivises des parcelles suivantes, avec M. Roger ACHER, Mme Marguerite ARCHER étant usufruitière de la part de ses filles. Mes clientes sont propriétaires indivises des		Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.

R34	Mme ACHER Francine représenté par Mr BARBARO	parcelles n°56, 57, 58, 59,60, 61, 64, 121, sises Chemin de la Sayas quartier Detra La Ville et BO 12, quartier Le Suyet ; BV n°14, 19, 21, 22, Collet des Molles. L'ensemble de ces parcelles appartient à la famille de mes clientes depuis plusieurs dizaines d'années. L'histoire a fait que mes clientes ont quitté la région et habitent, depuis plusieurs années loin de CONTES, ce qui explique que ces parcelles sont demeurées non construites depuis de nombreuses années. Le projet de PLU de la Commune de CONTES a pour effet de modifier la constructibilité des parcelles appartenant à mes clientes. En effet, s'agissant des parcelles situées quartier « Detra La Ville », celles-ci sont désormais classées en zone N du PLU. Dès lors, elles deviendront, de facto, inconstructibles. Une analyse de la cartographie du projet de PLU permet de remettre en cause ce choix. Les parcelles appartenant à mes clientes jouxtent deux zones UD, densément bâtie. Les parcelles 57 et 61, qui séparent ces deux zones, ont une superficie respective de 2.500 et 1379 m2. Ainsi, deux zones UD importantes sont séparées de quelques centaines de mètres et au lieu de lier, par ces parcelles 57, 61, voire 60, la Commune les sépare par une zone N, qui concerne, quasi exclusivement les parcelles appartenant par mes clientes. Cette zone N est << enclavée >> entre ces deux zones ND et une zone A plus importante. Or, la Commune ne justifie jamais l'existence de cette zone N et l'éclatement des deux zones UD. Le rapport de présentation ne justifie jamais pourquoi une zone N a été implantée à cet endroit, alors même que ces parcelles	<u>BB 56, 57, 58, 60, 61, 64, 121</u> Maintien des dispositions du PLU <u>BO 12</u> espace concerné par les observations de M. le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD (LAS AYAS) Risque de suppression zone UD <u>BV 14, 19, 21 et 22</u> Maintenir en zone N	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
-----	---	---	---	---

R34	Mme ACHER Francine représenté par Mr BARBARO	étaient jusqu' alors constructibles. Le morcellement des zones dans ce PLU contreviennent aux dispositions de la Loi ALUR, qui imposent une densification des zones déjà bâties. Or, les parcelles de mes clientes jouxtent des zones bâties et densifiées. Ce PLU a pour effet une forme de mitage, en alternant les zones constructibles et les zones non bâties. Surtout, aux vues de la modicité de la zone N, sa pertinence ne peut être démontrée. Un raisonnement similaire peut être utilisé pour les parcelles situées quartier du Suyet et placées en zone A. Au milieu de cette zone A, un goulot est artificiellement créé, qui permet, sur quelques mètre de largeur, de continuer cette zone, entre deux zones UD, bâties et densifiées. Les parcelles de mes clientes se situent précisément entre ces deux zones UD. Alors qu'il eût été plus logique de lier les deux zones UD, afin de leur accorder une certaine continuité, la Commune de CØNTES a décidé de créer un corridor entre ces zones, et de maintenir, à l'intérieur de celui-ci, un zonage agricole. Il convient de préciser que ces parcelles ne sont pas actuellement destinées à l'agriculture. D'ailleurs, il semble totalement incongru de prévoir une zone agricole, entourée de zones UD, dans des secteurs bâtis du village et en tout état de cause, à proximité de zones d'habitation. Ce zonage est incohérent, et aucunement justifié par le rapport de présentation du PLU. Pourquoi ne pas créer deux zones A, séparées par une zone UD, alors que les zones UD sont séparées par un	<u>BB 56, 57, 58, 60, 61, 64, 121</u> Maintien des dispositions du PLU <u>BO 12</u> espace concerné par les observations de M. le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD (LAS AYAS) Risque de suppression zone UD <u>BV 14, 19, 21 et 22</u> Maintenir en zone N	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
-----	---	---	---	--

R34	Mme ACHER Francine représenté par Mr BARBARO	corridor en zone A ? En réalité, il semble que la Commune a fait son choix, de manière, en fonction du caractère bâti ou non des parcelles. Les parcelles déjà bâties se trouvent en zones UD et les parcelles non bâties en zone A ou N. Comme il a été indiqué, cette solution aboutit à un mitage des zones et à une discontinuité des zones construites. Or, la cohérence urbanistique aurait voulu que les zones constructibles soient liées entre elles. Mes clientes subissent cette situation, puisque leurs parcelles deviendront inconstructibles. C'est donc pour cette raison, qu'elles évoquent l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation commise par la Commune dans le zonage appliqué à leurs parcelles.	<u>BB 56, 57, 58, 60, 61, 64, 121</u> Maintien des dispositions du PLU <u>BO 12</u> espace concerné par les observations de M. le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD (LAS AYAS) Risque de suppression zone UD <u>BV 14, 19, 21 et 22</u> Maintenir en zone N	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
R35	Mme et Mr GIORDAN <u>Note jointe</u>	Nous possédons un terrain, sis lieu-dit du Martinet, Avenue Raiberti, parcelles AO 55 et 56, terrain familial, qui fait l'objet de servitude de mixité sociale N°2 et d'emplacements réservés N° E15 et 39. <u>En premier lieu</u>, notre questionnement est le suivant : La servitude de mixité sociale est de 70% sur notre parcelle. Pouvez-vous nous expliquer la méthode de calcul pour établir 70% et non 47% ? En effet, la parcelle BZO076, BZ077 et BZ012 n'est soumise qu'à 47% (Servitude Mixité Sociale N°7), pourquoi ? Elle est située comme notre parcelle en zone UBa, et est située également le long de	Maintien	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.

R35	Mme et Mr GIORDAN <u>Note jointe</u>	l'axe prioritaire de la commune. Nous ne comprenons pas le parti-pris dans ce pourcentage. Pourquoi 70% de logements sociaux sur notre terrain et non 47 % ? Nous nous opposons aux 30% supplémentaires imposés par la mairie. D'autre part, Mme A. GIORDAN a visité à plusieurs reprises depuis septembre 2014 (PPAD) les services d'urbanisme de la commune. Monsieur le maire a confirmé en mairie en 2016 qu'une surface de 1500 m2 serait réservée sur notre terrain pour construire un rond-point qui relierait un pont construit sur le Paillon dans quinze ou vingt ans. Début 2017, le service de l'urbanisme contacté par Mme GIORDAN lui précisait que la commune se réservait 1700 m². Par la suite nous avons été reçus en mairie dans le cadre de l'élaboration du PLU après une réunion publique, en présence du Maire de Contes, afin d'exprimer nos réserves Intentions qui ont été révélées sur le plan du PLU qui indique clairement les projets de la mairie qui se réserve non plus 1500m² mais bien 1700m² non seulement pour un rond-point, mais pour un parking de 1445m². En second lieu :Notre terrain est soumis à emplacement réservé N° E15 et 39. Il s'agit d'aménagement routier et de stationnement. Ainsi la mairie prévoit de s'accaparer une seconde fois d'un terrain nous appartenant pour la construction d'un parking. En effet, la mairie nous a déjà exproprié 3.788m², parcelles AO 179.180,181, au lieu- dit Pont du Riou, pour construire un parking dont les travaux ont commencé le 31 octobre	Maintien	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
-----	--	--	----------	--

R35	Mme et Mr GIORDAN Note jointe	2017 sans tenir compte de la réserve émise par le Conseil d'Etat qui a demandé un réexamen de l'expropriation. Le PLU ne tient pas compte de cette réserve en maintenant cette zone dans un équipement communal. De plus, la commune compte construire de nouveau un stationnement public dans une zone bleue du PPRI sur notre terrain, ce qui nous semble incongru du fait de la proximité du Moulin à huile classé aux monuments inscrits de la commune. Nous ne comprenons pas l'intérêt public de construire de nouveau un parking sur cet emplacement qui ne desservira aucun commerce ou point d'intérêt, à la sortie du village, et par conséquent de réduire la surface constructible de ce terrain : d'où une concentration injustifiée de 70% de logements sur une petite partie seulement dudit terrain. Il y a déjà 15 parkings dans et autour du centre-ville. D'autres sont en projet ou en construction : Peira Strecchia, la Pignatière, les Parrans, le Riou Nous ne comprenons pas cette accumulation de stationnements. Nous nous opposons à cet emplacement réservé E15 qui pénalise une fois de plus notre famille sur l'unique parcelle constructible restante de nos propriétés familiales. Nous demandons la suppression de l'emplacement réservé E 15 et le % de 70 de logements sociaux. Ainsi notre terrain garderait sa surface initiale (hormis les quelques dizaines de mètres carrés nécessaires pour le giratoire). Dans ce cas, le nombre de logements sociaux sera identique au nombre de logements	Maintien	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
-----	---	--	----------	---

R35	Mme et Mr GIORDAN <u>Note jointe</u>	validé par la Préfecture mais de manière mieux répartie de vraie mixité sociale : avec pour objectifs majeurs une mixité intergénérationnelle, sociale et économique avec différentes strates de la population et non une concentration de population par cages d'escalier. Dans le cas absolument nécessaire de créer des stationnements dans ce secteur, nous suggérons que les parcelles AP 282, 283, 284, récemment classées dans le plan du PLU, zone N (zone RNU au POS) puissent être classées zone Ne, ainsi que les autres parcelles que la commune a classées dans la zone N (BB 155, AR 31 et 32 par exemple et entre autres...) De plus, et encore ! la mairie a classé la parcelle AL 149, de 4.7401: m², en zone E 5, (équipement paysager) appartenant à Mr Jean-Pierre GIORDAN, sise avenue Borriglione et sous ses fenêtres, parcelle qui est séparée par l'avenue Borriglione des parcelles AO 179 , 180, 181 déjà expropriées par la mairie à la famille Giordan, au Pont du Riou. Il s'agit à nouveau d'une expropriation de fait. Nous nous opposons à ce classement E5 qui confisque 4 740 m2 (8.528 m2 avec le Parking du Riou) au pied de sa maison. Nous espérons que nos commentaires attireront votre attention.		
R36	Mr CAUVIN Jean Pierre <u>Note jointe</u>	Je suis propriétaire des parcelles cadastrée BC 134 et BC 135, actuellement constructible avec le RNU, la loi montagne et l'était également sous le POS en vigueur jusqu'en mars 2017. J'ai réalisé des travaux de viabilité sur la parcelle BC 135. Malheureusement, avec le projet de PLU, mon terrain est divisé en 2 partie: parcelle BC 134 en zone UD	Maintien en zone N	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.

R36	Mr CAUVIN Jean Pierre	et parcelle BC 135 en zone N avec une trame d'éléments de paysage. Venant d'une famille de Contois, ce terrain est mon seul patrimoine, ainsi je me sens spolié car la valeur du terrain est divisée par 10 suite au changement de zonage. Je ne comprends pas ce découpage de mon terrain, je ne comprends pas la superposition de la zone N avec «élément du paysage», sachant que mon terrain n'a qu'un seul arbre de haute tige et donc remarquable. Le projet de PLU ne justifie jamais l'existence d'éléments de paysage qui impactent mon terrain. Il n'y a ni haie remarquables, ni îlots boisés, ni parc. D'autre part, ma parcelle BC 135 se situe à 260m de la zone commerciale / centre-ville de Contes, elle est bordée par un chemin communal dit « Detra La Ville » qui signifie « traverse la ville » démontrant connotation urbaine. Le zonage UD impose de laisser 70% du terrain en espace végétalisé pour préserver le passage de la faune, et le développement végétal, Garder ma parcelle en zone UD maintiendra suffisamment d'espace vert pour répondre aux objectifs en vigueur. En conclusion, je vous demande de modifier le tracé de la zone N, en l'absence de justification, par la Commune de CONTES d'éléments de paysage situés sur mon terrain nécessitant ce classement.		
R37	Mr LETHIAIS Pierre	Aujourd'hui nous ne savons toujours pas comment a été établi ce PLU, et que les réponses à nos questions ne peuvent pas se résumer à : «votre terrain est légèrement impacté par ce PLU et une	Voir avec CEREG pour explications précises éléments de paysages	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.

R37	Mr LETHIAIS Pierre	partie a été déclassée en zone verte parce que vous aimez la verdure ». Je n'ai eu à ce jour aucune autre réponse à mes questions ou a ma demande de revoir la qualification de mes terrains, puisque contrairement a ce qui est véhiculé par la Commune, la concertation avec les habitants n'existe pas. Par contre cette "légère" modification représente tout de même la moitié de mon terrain, et pour le reste : « vous avez encore de la chance de ne pas avoir de zone en arbres remarquables » mais qui depuis ont poussés sur mon terrain dans la dernière version. Au total de l'ordre de 7.000 m ² sur 9.000 rendu inconstructibles ce qui n'est pas acceptable, surtout sans explication.		
R38	Mr PITTIN Robert Note jointe	Propriétaire des parcelles cadastrées BD 128, BD 110 et BD 108, quartier Las-Ayas, à Contes. L'élaboration du PLU a pour effet de fortement impacter la réglementation d'urbanisme applicable à ces parcelles, désormais réparties entre zone constructible et zone de paysage remarquable. Sous l'emprise du POS, approuvé le 16 mars 1993, ces parcelles étaient entièrement constructibles Le projet de PLU de la Commune de CONTES aurait donc pour effet de les rendre, pour moitié, inconstructibles. Surtout, les zones de paysage à protéger sur chacune des trois parcelles restreignent, de facto, leur constructibilité, en cantonnant en particulier pour les parcelles BD108 ET BD110, les parties constructibles à proximité immédiate des parcelles voisines avec les contraintes afférentes notamment aux zones de prospect, qui limiteront de façon drastique la taille des	Voir avec CEREG pour explications précises éléments de paysages	

R38	Mr PITTIN Robert Note jointe	futures constructions. Ces zones de paysage à protéger ne sont pas justifiées par la Commune, mes parcelles étant en outre, parfaitement constructibles a. L'absence de justification des zones de paysage à protéger Le projet de PLU de CONTES prévoit des zones de paysage à protéger, mal définies, et dont la réalité effective est douteuse. En outre, leur application, à mes propriétés, est faite sans la moindre logique de protection du paysage. b. Des zones de paysage à protéger mal définies L'article L 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage dans le PLU (...) notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ces éléments de paysages permettent « de tracer des couloirs écologiques secondaires» reliant les zones « natures » pour permettre le passage de la faune. Or, le couloir écologique tracé sur le quartier Las-Ayas ne tient pas face à un examen critique. En examinant de plus près leur trajet, on peut rapidement constater que la majorité de son cheminement se fait sur la limite de parcelles ou reliquat de parcelles déjà construites (parfois clôturées). On peut aussi remarquer que seule, mes trois parcelles subissent un passage vertical et horizontal, faisant de ce lieu le carrefour animalier du quartier. Les corridors écologiques doivent normalement favoriser le passage des animaux. Un cheminement animalier instinctif en limite de propriété comme ils		
-----	--	--	--	--

R38	Mr PITTIN Robert Note jointe	sont dessinés dans la majeure partie de leur parcours semble difficilement imaginable. Ces corridors semblent avoir été dessinés sans que, préalablement, la moindre étude sérieuse ne soit réalisée. Aucune étude environnementale récente sur la flore et la faune ne dresse un état des lieux sur les trajets animaliers dans ce secteur. Ce secteur s'est fortement urbanisé ces cinq dernières années, le déplacement animalier a, par définition, diminué. La seule logique concernant le tracé de ces corridors repose sur la nécessité de rejoindre une zone nature à une autre, laissant une part importante à l'arbitraire dans le choix des parcelles traversées. Dans un souci, de préservation de l'environnement de l'aspect remarquable de ce lieu, il aurait été plus judicieux d'établir des sous-secteurs de la zone UD comme cela est fait pour la zone UC et dans d'autres PLU. En fonction de l'éloignement des terrains, du village et de leur proximité aux zones naturelles. On aurait pu agir sur le coefficient d'emprise au sol, le coefficient de végétalisation et mettre en place un point de règlement concernant les clôtures pour permettre un réel passage des animaux. Une observation attentive des zones choisies par la Commune sur le quartier de Las Ayas, permet de se rendre compte que ces éléments de paysages se situent soit : - en limite de propriété; - sur des parcelles déjà construites ; - sur une zone agricole. Cette description laisse peu de doute sur l'absence de pertinence du choix de la Commune, la réalité des zones paysagères à protéger n'étant pas		
-----	--	---	--	--

R38	Mr PITTIN Robert Note jointe	démontrée. Le raccordement à l'égout est très aisé, ce qui démontre quand même une contradiction entre l'engagement de la dépense publique pour pérenniser l'habitat sur ce secteur et la restriction future imposée par le PLU. c. Une application aux parcelles BD 128, 110 et 108, sans la moindre logique de protection du paysage. Ce terrain constitué de ces trois parcelles est entouré de villas et se situe dans le continuum d'habitats qui occupent cet espace collinaire. Mes trois parcelles ne bénéficient pas comme la plupart des parcelles concernées, d'un simple passage à cheval sur les limites séparatives. Sur mes trois parcelles, les zones remarquables s'étalent de façon conséquente et réduisent de façon importante mes possibilités de construire. En l'absence de justification de la part de la Commune, dans le rapport de présentation, cette question demeure entière. En outre, pour les parcelles BD110 et BD108, les portions de terrain demeurées constructibles, ne sont pas les plus propices à recevoir des constructions, puisqu'ils sont: • situés en limite de propriété; • contigus à un chemin communal; • constitués de hautes restanques complantées d'oliviers qui nécessiteront de gros travaux de terrassements et le déplacement d'un nombre conséquent d'oliviers. On aurait pu, légitimement, s'attendre à ce que ces parties de parcelles		
-----	--	--	--	--

R38	Mr PITTIN Robert <u>Note jointe</u>	complantées d'oliviers soient protégées, surtout s'agissant de paysages remarquables que le PLU entend protéger. En revanche, les parties de ces parcelles retenues comme remarquables comportent peu d'arbres et nécessiteraient peu de terrassement pour être construites. Ce choix laisse perplexe sur les intentions de la Commune, qui semble avoir tout fait pour limiter la constructibilité de mes parcelles. Je souhaiterai qu'on reconsidère la partition entre zones constructibles et zones remarquables pour les parcelles BD 110 et BD 108, de façon à me permettre de construire sur les parties les moins remarquables, les plus accessibles et qui nécessiteront peu de travaux de terrassement. Au delà du caractère affectif lié à cet endroit, la perte financière est évidente et conséquente. Ces parcelles ont par ailleurs fait l'objet de plusieurs mutations pour lesquelles des droits ont été payés.		
R39	Mr PITTIN Robert <u>Note jointe</u>	Propriétaire de locaux, au 4 et 4bis rue Marius Pencenat à Contes, loués comme locaux professionnels, je conteste l'article 17 du PLU : Article 17 - Dispositions relatives aux secteurs de préservation et développement de la diversité commerciale En vertu de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des secteurs sur le document graphique pour la préservation et le développement de la diversité commerciale. En vertu de l'article R.151-37, dans ces secteurs, le changement de destination	Opposition L.151-16 CU / Diversité commerciale	Le décret de modernisation du PLU consacre les outils existants en matière de mixité fonctionnelle et sociale. À ce titre le PLU peut encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions pour poursuivre les objectifs rappelés par la loi et par le décret.

R39	Mr PITTIN Robert Note jointe	des rez-de-chaussée à usage de commerce des constructions existantes est interdit. Toutefois, les logements liés et nécessaires aux commerces sont autorisés en rez-de-chaussée. Pour les raisons suivantes : Ces deux dernières années, la mise sur le marché de locaux commerciaux par la municipalité a permis l'installation de nouveaux commerces. Cependant, la mise à disposition de ces nouveaux locaux entraîne une saturation du dit marché locatif. Pour preuve, des locaux sont demeurés vides sur la place Allardi, suite à la perte de leur locataire. L'analyse du dossier de présentation, du PADD, du règlement et du zonage du PLU ne rassure pas davantage le propriétaire que je suis et fait apparaître certaines contradictions entre ces différents éléments. Aucune étude sérieuse dans le rapport de présentation ne permet de mesurer le futur dynamisme commercial du centre ville constitué par la Place Allardi et la Place Ollivier. Et par extension, aucune étude prospective ne permet d'identifier les futurs besoins en matière de locaux commerciaux et professionnels. Plus inquiétant, le rapport de présentation indique clairement que l'activité commerciale s'installe en priorité sur le secteur de la pointe (dans le rapport de présentation page 195, on peut lire « le supermarché situé sur la Pointe de Cantaron et le magasin «Gamvert de Contes sont fortement utilisés par les Contois ») Ce secteur situé au carrefour du Paillon de l'Escarène et du Paillon de Contes constitue un espace stratégique en		
-----	--	---	--	--

R39	Mr PITTIN Robert Note jointe	matière commerciale. Ces deux dernières années, ce secteur a vu l'installation d'une enseigne comme Picard et l'installation de plusieurs commerces. Preuve du dynamisme commercial de cette zone de notre territoire en concurrence directe avec les activités commerciales du centre du village (Place Ollivier et place Allardi). Ce constat du glissement de l'activité commerciale vers le secteur de la pointe ne plaide pas en faveur de l'installation de nouveaux commerces dans le centre de Contes. Le Scot du Pays des Paillons vise, au sein de son document approuvé en 2011, à un ralentissement de la croissance démographique. Cet objectif vise à une croissance maîtrisée du développement des communes du Pays des Paillons afin d'assurer un développement durable des territoires. S'inscrivant dans cette logique, la commune de Contes a comme objectif d'assurer un développement mesuré de son territoire. Ainsi il est estimé une croissance de la population à 0,8%/an, objectif clairement inscrit dans le rapport de présentation page 185 et par le point 5 de l'orientation 1 du PADD. Ce faible taux de croissance de la population (« croissance au fil de l'eau ») semble en contradiction avec l'objectif de croissance de l'activité commerciale énoncé dans le PADD (point 2 de l'orientation n° 4 du PADD). L'activité commerciale est, me semble-t-il, directement liée à la croissance de la population. Une croissance faible de la population n'est certainement pas un facteur de pérennisation ou d'installation de l'activité commerciale. On peut légitimement se demander en		
-----	--	---	--	--

R39	Mr PITTIN Robert Note jointe	quoi obliger les propriétaires à garder des locaux vides parce qu'ils abritaient précédemment une activité commerciale ou professionnelle contribuera à dynamiser le tissu commercial contois ? Le maintien de locaux commerciaux vides trop longtemps risque même d'avoir des effets négatifs sur l'activité commerciale du lieu. On ne crée pas le dynamisme commercial d'un lieu par des mesures coercitives. Aussi, il est difficilement recevable, dans le cas présent, de ne plus disposer librement de son bien en tant que propriétaire. Au niveau financier, pensez-vous que le propriétaire d'un local commercial ou professionnel peut se permettre de maintenir un local vide plusieurs années ? La Taxe Foncière est due que le local soit occupé ou vide. Au delà, du débat économique, de l'impact financier conséquent, des contradictions entre les objectifs du PADD et ce point de règlement, cette contrainte réglementaire, pose un véritable problème de fond, celui du droit à la propriété et de la destination des biens acquis. Nous souhaitons que ce point de règlement coercitif, inutile et contre productif, pour toutes les raisons évoquées précédemment, soit abandonné ou limité dans le temps (un an) afin de permettre aux propriétaires de retrouver la pleine propriété de leur bien. Cette disposition du PLU aura un effet contraignant, en raison de l'application de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme et figera, pour de nombreuses années la situation, sans pour autant permettre une maîtrise effective de l'implantation de commerces dans le centre-village.		
-----	--	---	--	--

R40	Mr CORSINI Pierre	Propriétaire d'un terrain composé de deux lots « BD91 » et « BDIS3 » situés « Chemin de Las Ayas ». Je me suis tenu informé du nouveau PLU en cours d'enquête publique pour me rendre compte de ses incidences sur mes parcelles. A mon grand étonnement il apparaît que celles-ci seraient devenues non-constructibles. En effet la quasi-totalité de ces parcelles à été classé en « zone N ». Ce classement en zone naturelle m'ayant paru totalement excessif je me suis entouré de conseil (architecte et paysagiste) de ma connaissance afin de me confirmer les observations suivantes. Première observation Premièrement les trois parcelles contigües au Nord, à l'Ouest et au Sud sont construites et possèdent chacune des villas individuelles. En tout on dénombre dans un périmètre de vingt mètres de mon terrain six villas individuelles. Secondement mon terrain est à une distance de 120 mètres de la zone de bois/forêt sauvages à l'Est et à plus de 220 mètres de la zone boisée classée. Notons que les autres lots au Nord sont à une distance nettement inférieure des zones bois/forêt et boisée classée et sont pourtant inclus dans la «zone UD ». Enfin, le tracé entre la « zone N » et la « zone UD » ne paraît pas naturel ou cohérent. En effet ce décrochement Important qui englobe mon terrain décrit ici uniquement une zone où il n'existe pas de construction alors que cette limite a pour vocation de décrire une zone à caractère « naturel ». Cette observation illustre l'incohérence du zonage vis-à-vis	Espace concerné par les observations de M. le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD.	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
-----	-------------------	--	---	--

R40	Mr CORSINI Pierre	du contexte géographique du terrain qui le décrit comme intégré à une zone urbaine. <u>Seconde observation</u> Le terrain ne contient pas une topologie et des plantations homogènes mais se divise en deux zones. Une zone principale en aval qui est démunie de restanques, est plane et est composée d'une planche de terre quasiment démunie de végétation. Une seconde zone non sauvage en amont très différente et constituée d'une végétation de jeunes oliviers (diamètre inférieur à 20cm) ainsi que de restanques sans pierres. Comme le décrit le PLU, « La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières de la commune ». Cette observation illustre l'incohérence du zonage vis-à-vis de la nature du terrain qu'il semble incohérent de caractériser de « zone naturelle ou forestière » de par sa zone principale en aval qui est nullement naturelle ou forestière. <u>Résumé</u> Les observations et arguments décrits ci-dessus justifient notre incompréhension du zonage proposé du terrain concerné en tant que « zone N » par les arguments suivants : • Le terrain est inclus dans une zone à caractère urbaine. • Le terrain est à une distance de la zone bois/foret sauvage importante. • Le décrochement du tracé de la limite de la « zone N » et « zone UD » est anormal.		
-----	-------------------	--	--	--

R40	Mr CORSINI Pierre	Le terrain possède une large zone en aval ne pouvant être caractérisée de zone naturelle. <u>Conclusion</u> Le PLU définit la « zone UD [comme une] zone urbaine à vocation résidentielle, située en frange urbaine et dotée d'une forte valeur paysagère » dont les lots « BD91 » et « BD1S3 » semblent bénéficier légitimement. Sur la base de ces observations je vous demande de revoir la délimitation des « zone N » et « zone UD », correspondant à la réalité des lieux.		
R41	Mr GIAUFFRET Geoges	Ayant consulté le projet de Plan Local d'Urbanisme concernant CONTES, je tiens à vous faire les observations suivantes : - concernant une parcelle Section BK n°25 à Sclos de Contes, dont je dois hériter très prochainement et sur laquelle je désire faire construire, d'une surface de 1754 m2, située dans une Zone UD et donc constructible, je constate que Monsieur le Maire envisage de la rendre inconstructible, alors qu'elle est entourée de plusieurs villas, dont deux récentes. - Il n'y a aucune raison à ce changement de destination, ni écologique, ni sismique, ni autre motif, étant située dans une zone continue ; - les seules raisons qui me viennent à l'esprit sont la présence de mon épouse sur la liste d'opposition à l'actuel Maire, qui nous refuse systématiquement toute	Réalité visible (éléments de paysage à maintenir)	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.

R41	Mr GIAUFFRET Geoges	demande de permis ou autre et auquel nous sommes obligés d'adresser des lettres recommandées A.R. pour éviter qu'elles ne finissent à la poubelle, quel que soit le motif. Plusieurs procédures ont d'ailleurs dû être engagées pour faire respecter la loi à notre encontre.		
R42	Association Paillons Environnement Mme IMMORDINO <u>Note jointe</u>	Dans le cadre de l'enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme, le PLU, nous vous confirmons les « principes généraux » déjà évoqués lors des réunions de travail, ou des réunions publiques, et vous demandons que ceux-ci soient actés au PLU. Sur un plan général il apparaît utile que soit rappelée la spécificité géographique de la vallée du Paillon de Contes, qui s'est toujours tenue en retrait des pôles de développement du littoral, tout en assumant la maîtrise de son propre devenir au travers de ses spécificités; • valoriser la beauté des sites, • préserver, maintenir, sauvegarder, favoriser, les activités agricoles, oléicoles, quelles que soient leur dimension, y compris à l'échelle familiale, • permettre un développement mesuré et contrôlé, qui ne pourra se faire, sans que la faisabilité des problématiques liées à ce développement ait pu être intégrée. Le PLU de Contes est l'expression du développement, de l'organisation du territoire que la ville de Contes maîtrise,	Pas de commentaires	Remarques d'ordre général concernant les "cheminements d'eau"

R42	Association Paillons Environnement Mme IMMORDINO Note jointe	veut, et doit continuer à maîtriser, pour le maintien de l'équilibre de son territoire. Dans la globalité du PLU, le respect de certaines règles, participants de l'équilibre et de l'organisation du territoire, méritent d'être citées telles que, • le maintien et l'entretien des « chemins d'eau », • des fossés, canaux de drainage naturel, • des canaux d'irrigation, • des vallons, des ravins, servant à l'écoulement des bassins versants des collines, des montagnes constituant le territoire du Pays de Contes, Afin que leurs existences soient actées, prises en compte, et respectées comme une contrainte, un préalable à l'équilibre global de toute urbanisation. L'urbanisation, ou le changement de destination de terrains concernés par le passage des chemins d'eau, fossés de drainage, vallons, ravins servant à l'écoulement naturel des eaux, devra faire l'objet d'un traitement adéquate, et soumis à une autorisation spéciale, et que • Tous changements de nature à modifier le cours naturel du terrain, • le rehaussement des niveaux, • le comblement, • Ou tout autre, Soit interdit, Que les contrevenants soient contraints au rétablissement naturel du terrain. Sur le plan général, il apparaît indispensable,		
-----	--	---	--	--

R42	Association Paillons Environnement Mme IMMORDINO <u>Note jointe</u>	• que l'existence des chemins d'eau, fossés de drainage, vallons, ravins servant à l'écoulement naturel des eaux, soit acté au PLU, • que l'obligation de les respectés, de les prendre en compte, lors de toute urbanisation ou de changement de destination des terrains, • que tout changement de terrain soit soumis à autorisation spéciale, • que tout contrevenant soit contraint et mis dans l'obligation de rétablir les chemins d'eau selon leur état d'origine. Nous vous remercions de faire en sorte que ces observations générales soient actées en obligation au PLU de Contes.		
R43	Mrs CRAMER Michel et Daniel <u>Note jointe</u>	Propriétaire à Contes des parcelles cadastrées AR 114, 117 & 28. AR115 & 116. Les terrains contigus et forment une petite colline bordée par un lotissement à l'Est, un terrain nu au Nord et de hauts murs de soutènement à l'aplomb de routes départementale et communale à l'Ouest et au Sud. A ce titre nous contestons la dernière version de ce PLU pour les principales raisons suivantes. Ce PLU empêcherait toute nouvelle habitation (de plus de 20 m2 au sol) sur nos assez grands terrains (5.611 m2) situés à seulement 120 m du centre-ville (place Jean Allardi), entre un tronçon de route départementale prolongeant l'agglomération (avenue Borriglione - RD 715) et un lotissement d'accession à la propriété à l'Est (les Vallières - BC 154 & 155), tous deux densément bâtis. Or nos terrains sont encore très peu bâtis (moins de 4% de COS - hors terrasses, garage souterrain et abri agricole inhabitable) et	Pas de commentaires	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.

R43	Mrs CRAMER Michel et Daniel Note jointe	disposaient d'une constructibilité résiduelle de plus de 400 m2 sous l'ancien POS. Mon frère en particulier n'y a d'habitable qu'une maisonnette de 22 m2 en bordure de la route. D'une part en effet, nos terrains et certaines autres parcelles limitrophes du centre-ville, qui étaient en zone UC de l'ancien POS avec un COS de 12%, se trouvent reclassés en zone UD avec un CES minime de 8%, ce qui réduit déjà de près de moitié leur constructibilité globale. Cette disposition est contraire à l'objectif de l'Etat de densifier les abords des centres-villes pour prévenir l'étalement des habitations, tel qu'il résulte notamment de la Loi Grenelle II de l'Environnement. D'autre part, ce PLU installerait, à proximité immédiate du centre-ville et sur plus du tiers de nos terrains, une nouvelle « zone naturelle » . Les quelques arbres qui y sont plantés l'ont été par nos soins, sans que cela ne constitue un ensemble boisé naturel, puisqu'il s'agit simplement d'aménagements paysagers. En outre, cette zone se trouve isolée de tout autre espace naturel. Elle est entièrement bordée à l'Ouest par nos murs de soutènement, la route et un parking public (AR 30 et 31) et au Nord par un terrain (AR 130) sans autre végétation qu'une herbe éparses et quelques vignes et sans aucun caractère naturel contrairement à ce qu'indique en partie le PLU. (Ci-joint des vues de l'AR 130 et du parking). Ce PLU instaure de plus de larges poches injustifiées de trame verte inconstructible (en pointillés verts sur le plan) sur plus de 20% de nos terrains à		
-----	---	---	--	--

R43	Mrs CRAMER Michel et Daniel <u>Note jointe</u>	l'Ouest et au Sud, cela sans dûment identifié les éventuels éléments de paysage à protéger. Ces poches n'ont en fait rien de remarquable ni de boisé à part les quelques arbres que nous y avons nous-mêmes plantés et un vieux cèdre isolé. Elles n'offrent aucun intérêt écologique car elles sont entièrement coupées de la faible végétation avoisinante par nos hauts murs de soutènement (2 à 5 m) et de larges routes bétonnées. Au-delà, elles donnent à l'Ouest sur le parking public et au Sud sur les hauts murs de la colline voisine ou sur un parc à matériaux de construction en contrebas. Par comparaison, la plupart des parcelles des vastes zones UD de ce même PLU ne sont amputées d'aucune zone naturelle ni trame verte, alors qu'elles sont bien plus éloignées des agglomérations que les nôtres. Cela montre bien le caractère arbitraire du PLU dans le traitement de nos terrains, ainsi que dans la prévention d'un étalement des habitations à distance des agglomérations. En revanche, notre préjudice serait évidemment considérable. L'effet combiné du la zone naturelle et du CES de 8% éliminerait toute constructibilité résiduelle significative, tandis que la trame verte empêcherait d'ailleurs toute possibilité d'accès et de site de construction adéquat. Il s'ensuivrait une perte de valeur de nos terrains de plus de 300.000 euros d'après les professionnels consultés. Or le développement de ces terrains représente les économies de notre famille sur deux générations depuis les années 60 et mon frère et moi n'avons		
-----	---	--	--	--

R43	Mrs CRAMER Michel et Daniel Note jointe	pas d'autre patrimoine. J'ai donc le sentiment que les choix opérés par la Commune de Contes dans l'élaboration de ce PLU ont un effet désastreux sur nos terrains, sans que nous comprenions les motivations de ces choix qui ne paraissent pas refléter la matérialité du site et de son voisinage ni des considérations d'intérêt général.		
R44	Mme BERTOLOTTI Mireille	Mme BERTOLOTTI souhaite vendre ces 3 parcelles.	Pas de commentaires	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
R45	Mme PLAZA Céline représenté par Mr PIANI Note jointe	Il me semble qu'une mauvaise appréciation de l'implantation de la zone répertoriée «Elément de Paysage » sur les parcelles BD103 et BD104. parcelles limitrophes à ma propriété. En effet. à l'analyse du PLU et de sa carte présentée, cet « Elément de Paysage » semble à la fois répertorier : Un « paysage remarquable » en la présence d'une ancienne oliveraie aujourd'hui à l'abandon. un «corridor écologique» si je me réfère à la carte présentée en page 9 du PADD (copie jointe Annexe A1) une flèche traversant les parcelles indiquées. Cette flèche selon la légende de la carte indique « Préserver les connexions naturelles afin de maintenir la biodiversité locale ». Cependant à la lecture de la carte du PLU l'« Elément de Paysage » tel qu'il est implanté aujourd'hui omet de nombreux oliviers centenaires présents sur le terrain (voir dossier photos et	Voir avec CEREG	

R45	Mme PLAZA Céline représenté par Mr PIANI Note jointe	photos satellites jointes Annexe A2) De plus j'attire votre attention sur la présence avérée d'un corridor écologique sur la totalité de la parcelle BD104. y compris la partie aujourd'hui non-répertoriée (tracé rouge sur la photo satellite Annexe A2). Je joins à la présente un dossier photographique (Annexe A3) attestant du passage et de la présence régulière de faune locale sauvage sur la partie omise par l'« Elément de Paysage » et en bordure directe de celui-ci. sur la parcelle BD104. (présence de terriers, passages sur restanques. excréments de divers mammifères sauvages, traces de pattes...) Concernant la faune locale, présente sur cette zone omise, l'on peut donc constater : • Présence de 2 terriers de petits mammifères (possiblement renard roux, fouine ou apparenté) photos jointes • Passages réguliers de sangliers (Protect.Nat.) attestés par la présence sur la zone d'excréments. affouillements de sols. traces de pas (photos jointes) et plusieurs observations directes. • Passages réguliers de chevreuils attestés par la présence sur la zone d'excréments, traces de pas (photos jointes) et plusieurs observations directes (2 individus) • Présences de nombreux oiseaux en journée attestés par observations directs : Liste non-		
-----	--	---	--	--

R45	Mme PLAZA Céline représenté par Mr PIANI Note jointe	exhaustive : Mésanges charbonnières, Mésanges Bleues, Rouge-gorge Pouillot Vélocé. Merles Noirs, Pigeons Ramier. Geai des Chênes, Pinsons. Grands C orbeaux, Pics, Huppe Faciée) A noter que nombre d'espèces d'oiseaux observées sur cette parcelle bénéficie d'un niveau de protection National. • Présence d'un couple de Chouettes Hulottes entendus à plusieurs reprises en soirée et nichant possiblement dans les creux des oliviers centenaires atteignant 6 à 7m de sur cette zone • Présence de nombreux papillons au printemps (espèces non identifiées) • Présence de Lézards des Murailles observés dans et sur les murs de restanques (donc certains sont aujourd'hui détruit du fait de travaux non-autorisés) • Présence de Tarentes de Mauritanie. attestée par observations sur les murs de la grange désaffectée qui constitue la parcelle BD103. Celles-ci nichant très certainement à l'intérieur de ladite grange. • Présence de Couleuvre de Montpellier (au moins 1 individu) attestée par la découverte régulière de mues et plusieurs observations directes. A noter de nouveau que nombre d'espèces observées sur cette parcelle bénéficie d'un niveau de protection		
-----	--	---	--	--

R45	Mme PLAZA Céline représenté par Mr PIANI Note jointe	National. Il semble donc évident, vu le nombre et la diversité des espèces sauvages présentes ou en transit sur cette parcelle, que celle-ci soit totalement englobée dans la zone répertoriée « Elément de Paysage » afin de garantir la pérennité de ce biotope remarquable. C'est à juste titre qu'est identifié sur cette zone, sur la carte présentée en page 9 du PADD (copie jointe Annexe A1). une connexion naturelle à préserver entre les 2 grands réservoirs de biodiversité que constituent la forêt dite du « Baudaric » au Nord de la Parcelle BD104 (forêt fermée à mélanges de feuillus) et la forêt présente sur le versant Sud de la colline de Las-Ayas (forêt fermée à mélanges de feuillus et conifères) voir carte jointe Annexe A4. Je déplore par contre que ce couloir écologique que l'on tente de préserver par le Zonage d'un « Elément de Paysage » ne corresponde pas à la réalité du terrain. L'habitat et le transit des espèces sauvages listées se situant sur la totalité de la parcelle BD104 aujourd'hui classée en zone UD du futur PLU. donc constructible. Un autre aspect non négligeable. inhérent à la protection de cette parcelle est la grande diversité floristique présente.(dossier photo joint Annexe A5) Concernant la flore locale présente sur cette zone omise l'on peut donc constater : • Présence de nombreux oliviers centenaires, refuge de nombreuses espèces animales (dont certains spécimens sont aujourd'hui coupés du		
-----	--	---	--	--

R45	Mme PLAZA Céline représenté par Mr PIANI <u>Note jointe</u>	fait de travaux non-autorisés) • Présence de Chênes Pubescents (dont certains spécimens sont aujourd'hui coupés du fait de travaux non-autorisés) • Présence de Flore remarquable dont la liste qui suit ne saurait être exhaustive, l'observation sur site ayant été faite en période hivernale : (<i>Smilax Aspera</i> L/1753 (<i>Salsepareille</i>, <i>Liseron Epineux</i>) – Protégée Liste Rouge Européenne. -<i>Hyacinthus Orientalis</i> -<i>Fraise des Bois</i>-<i>Fumaria Capreolata</i> L. <i>possiblement Gaillardotii</i> Boiss , Protégée-Sparagus (<i>Asperge Sauvage</i>) -<i>Violette Sauvage</i>-<i>Lathyrus Latifolius</i> L.-<i>Dactylorhiza</i>. Taxon à identifier-<i>Anémones Sauvages</i> (<i>Pavonina/Coronaria</i> et <i>Palmata</i>)-<i>Potentille arbustive</i> (possiblement, à vérifier), Protégée-<i>Iris Sauvage</i>-<i>Oeillet des Bois</i>-<i>Crocus</i> (taxon non identifié) <i>possiblement Protégée-Orchidée Sauvage</i>-<i>Gueule de loup-Leucanthemum</i>) Cette liste de végétaux -dressée par moi-même et constatée au fil des saisons justifie à elle seule, de part sa diversité et le grand intérêt biologique que présentent certaines espèces protégées. le classement de la parcelle BDI04 en espace à protéger. Compte tenu des éléments constatés exposés ci-dessus et afin de protéger le patrimoine naturel, forestier local et préserver les continuités écologiques, je demande à ce que soit prise en compte avec la plus grande attention ma demande de classement de la totalité de la parcelle BD104 en « Elément de		Hors PLU à voir avec le service de l'urbanisme de la mairie
-----	---	---	--	--

R45	Mme PLAZA Céline représenté par Mr PIANI Note jointe	Paysage » à préserver. Enfin. en marge de ma demande concernant la parcelle BD104. mais lié encore à celle-ci je crois utile de signaler les faits suivants : En mai 2016. des travaux d'excavations remblaiements et déboisement ont été réalisés sans aucune autorisation sur la parcelle BD104. Ces travaux ont permis la création d'une rampe d'accès d'environ 3m de largeur, située aujourd'hui en grande partie dans l'« Elément de Paysage » répertorié. Je joins au dossier des photos prises à l'époque, ainsi que des images satellites prises avant et après travaux (Annexe A 10 et A 10bis). permettant de constater l'ampleur des dégâts. On se retrouve donc aujourd'hui dans une situation assez « irréaliste » sur cette parcelle BD104 : • Une grande partie du terrain définie aujourd'hui en « Elément de Paysage » qui se trouve complètement dénaturée par des travaux non autorisés. • Une autre partie du terrain, aujourd'hui encore préservée et présentant un intérêt paysager, faunistique et floristique indéniable qui elle, n'est pas protégée par le zonage du futur PLU... J'indique aussi que la parcelle BD104 est entièrement située en zone à risque au PPR Mouvements de Terrains, pour partie en Zone G et pour partie en Zone GS. Je joint à la présente Zonage et extrait du règlement PPRMvt(Annexe A11)		
-----	--	---	--	--

R45	Mme PLAZA Céline représenté par Mr PIANI Note jointe	indiquant clairement que sont interdits dans ces zones : «toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais... » « le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse »		
R46	Mr & Mme GUGLIERAME	Mon terrain situé 240 route de Berre Les Alpes 06390 Contes je demande de pouvoir mettre en zone constructible (Zone UC 24)	Espace concerné par les observations de M. le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD.	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
R47	Mme RENSON- RICOLFI	Je suis propriétaire des parcelles AR85-86 au 2 bis place Jean ALLARDI Contes 06390. Je remarque qu'au projet du PLU mes deux parcelles en dehors du bâti (les Parransa) sont grevées d'un emplacement réservé qui prévoit la réalisation de stationnement et voies de circulation ce qui impacte lourdement la valeur financière de ces deux parcelles Serait-il possible d'enlever cet emplacement réservé en vue d'un futur projet immobilier.	Accord de la commune sur un projet global redéfinissant les parties en zone UA b et l'emplacement réservé pour circulation et stationnement.	Pas de commentaire
R48	Mr BARRAQUE	Propriétaire de la référence cadastrale BR0021 Les Colles. Nous demandons à ce que la totalité de notre parcelle soit déclaré en zone N afin de ne pas payer la taxe foncière sur une partie réduite de notre parcelle qui dans le cadre du présent PLU ne nous permettrait pas d'en disposer à des fins de construction.	Ok pour la commune	Ok pour la commune

R49	Mr DALMASSO Christian	Nous demandons que le bout de parcelle qui est prévu de passer en zone boisée classée ne le soit pas et au contraire que le morceau entre les deux constructions soit déclassé. En compensation le bout supérieur de la parcelle BA52 pourrait être classé en zone boisée classée ce qui compenserait l'échange de zone.	Ok. De plus modifier le zonage UD pour prendre en compte la réalité des constructions existantes.	Modification en accord avec la commune
R50	RINALDI Annie <u>Note jointe</u>	Je m'oppose au PLU actuel car mon terrain situé au Castellar est desservi par l'eau, voirie, électricité en tant que contribuable j'ai donc participé à ces équipements et maintenant le PLU met ce terrain inconstructible ce qui est anormal.	Maintien en zone N	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.
R51	FERRERO Jean-Marc	Plusieurs sujets me préoccupent et demandent à être clarifiés. Je suis propriétaires de la parcelle cadastrée aujourd'hui AL 126, sise 623 chemin des Vallières à Contes. En 2012, j'ai acquis le terrain d'une superficie de 2300 ml classée en zone UD. Le premier point qui me préoccupe est le classement en «éléments remarquables de paysage» situé sur deux de mes limites de propriété sans raison évidente. En effet une limite borde un chemin communal entretenu par les co-propriétaires limitrophes et, est constituée par un talus avec quelques chênes que j'entretiens et qui ne présente aucune espèce remarquable. La deuxième est constituée par la limite de parcelle jouxtant la parcelle de M. X et qui elle non plus ne comporte aucun élément naturel justifiant une telle appellation. Le deuxième sujet qui me préoccupe est la modification de la voirie imposant une dimension de route sur le chemin des Vallières de 7m. A plusieurs reprises dans le passé, j'ai fait part de mes	Eléments de paysages correspond à la réalité visible. E.R réduction à 6 mètres du chemin des Vallières.	

R51	FERRERO Jean-Marc	remarques concernant la sécurité routière du chemin des Vallières. Vous comprendrez bien qu'une voie à 7 m augmentera la dangerosité de la voie car les automobilistes vont instinctivement augmenter leur vitesse. Cette route dessert une trentaine de maisons individuelles et la voie actuelle de 4 à 5 m répond aux normes de desserte nécessaires (accès pompier 3.50m). Ainsi je ne comprends pas la nécessité d'imposer la voirie à 7m, ce qui correspond aux normes d'une voie nationale ! Je souhaite le déclassement de mes limites de propriété en « éléments remarquables de paysage » et le déclassement de la route en voirie de 7 mètres.		
R52	Groupe d'opposition Mr WOIGNIER Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN <u>Note jointe</u>	Par arrêté municipal du 23 octobre 2017, le maire de Contes a décidé la mise en place de l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme (PLU). Par la présente et en notre qualité d'élus du groupe d'opposition «Contes Autrement », nous vous faisons part de notre position quant à ce PLU, en attirant votre attention sur plusieurs points. En préambule, nous regrettons vivement que cette procédure n'ait fait l'objet d'une réelle concertation alors qu'elle est de règle. • Nous avons constaté une absence quasi totale de communication auprès de la population de Contes pendant toute la durée d'élaboration du PLU : • Après les premières réunions publiques obligatoires, le 20 mai 2017 par courrier, nous avons demandé à Monsieur le Maire de favoriser le recours aux documents et à l'illustration. consultables en ligne sur	Relève des débats du Conseil municipal.	

R52	Groupe d'opposition Mr WOIGNIER Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN Note jointe	le site de la mairie afin de répondre en toute transparence aux inquiétudes des Contois (pièce1) • Le pourcentage du CES de la zone UD a été modifié sans pour autant en aviser à nouveau les administrés. On peut se poser alors la question si d'autres changements ont été réalisés sans que nous en ayons eu connaissance ! (pièce 2) • Nous n'avons pas été informés des réunions organisées avec les partenaires ou les associations, ni de leurs appréciations • Nous n'avons participé à aucune réunion de travail ni commission, ce que nous avons dénoncé lors de nos intervention en conseil municipal à plusieurs reprises (pièce 3) • Nos différents articles alertaient également tant sur le défaut de concertation que sur l'absence d'information (pièce 4) Nous en concluons que l'élaboration de ce PLU ne s'est pas faite avec toute la transparence requise. Ce constat est renforcé par le fait que la procédure d'enquête publique n'a pas respecté : • Le visa relatif à la publicité informant de l'ouverture d'une enquête. n'a pas été formalisé comme le prévoit l'article R123-11 du code de l'environnement. En effet si l'avis a bien été porté à la connaissance du public dans les quinze jours au moins avant le début de l'enquête. il n'a par contre, pas été rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les	Relève des débats du Conseil municipal.	
-----	---	---	--	--

R52	Groupe d'opposition Mr WOIGNIER Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN <u>Note jointe</u>	départements concernés (CAA de Marseille. 13 mai 2008, ministre de l'éco1ogie - n°05MAO3249 - pièce 5) • La publication doit également être en caractères apparents, ce qui laisse à désirer • dans l'une des publications concernées ! (pièces 6) • La consultation de dossier en mairie a été proposée au public aux horaires d'ouverture hormis le samedi ! Ce qui interdit une lecture approfondie du projet aux personnes qui travaillent et qui n'ont pas la possibilité de se libérer de leurs obligations professionnelles, idem pour le nombre de plages horaires permettant de rencontrer le Commissaire enquêteur (pièce 7) • Le lieu de la consultation au sein du bureau de l'agent de l'urbanisme, fils du maire, ne favorise pas les conditions et la tranquillité de lecture des dossiers (pièce 8) • Enfin, manquent dans l'ensemble des dossiers via le site internet de la commune, les avis recueillis des personnes publiques associées, ainsi que les conclusions de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (seule la cartouche y est publiée - pièce 9) La procédure de consultation et d'enquête publique nous laisse donc une impression d'irrégularités. Après ce préambule, vous trouverez dans les pages qui suivent nos principales remarques sur le projet de PLU de Contes présenté à l'enquête publique comportant des remarques générales qui nous semblent révélatrice de la position	Relève des débats du Conseil municipal.	
-----	---	---	--	--

R52	Groupe d'opposition Mr WOIGNIER Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN Note jointe	de la majorité sur l'échiquier politique et des ambiguïtés relevées dans les documents de zonage et du règlement par rapport aux orientations du PADD. La commune s'est engagée dans la mise en place du PLU. un document d'importance car il engage l'avenir communal en initiant les futures grandes orientations en matière d'urbanisme. Au delà de l'aménagement en matière urbaine, c'est évidemment la traduction et le reflet de la conception politique en matière d'aménagement du territoire de la majorité municipale. Nous sommes conscients de la difficulté de mettre en place un tel document et le travail que cela génère. Un cadre législatif rigoureux et une approche environnementale contraignante sont autant d'obstacles avec lesquels il faut composer pour finaliser un tel document. L'ensemble des documents fournis, 15 jours avant le vote de la délibération du 25/09/17, nous a enfin permis d'avoir une vision globale du devenir urbanistique de notre commune. Un projet finalisé auquel nous aurions aimé participer, ce qui nous aurait permis de signifier nos remarques concernant certaines décisions prises pour établir, entre autre, le plan de zonage et le règlement. Le PADD prévoit la maîtrise du développement urbain et l'offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale ce que ne reflète pas le zonage On peut avancer sans beaucoup se tromper, que ce PLU a été fortement impacté par la situation de la commune en matière de logements sociaux. Le classement de notre commune comme	Relève des débats du Conseil municipal.	
-----	---	--	---	--

R52	Groupe d'opposition Mr WOIGNIER Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN Note jointe	commune carencée et le manque d'anticipation en matière de logements sociaux, impactent de façon conséquente les différents projets communaux et le PLU. Le premier effet perceptible est un retard considérable dans la mise en place du PLU. La signature du contrat de mixité sociale a nécessité un temps supplémentaire pour trouver un accord avec les autorités de l'État. Mais au delà de ce contretemps, c'est l'ensemble du PLU qui se trouve impacté par cette carence. Cette situation conduit à un rattrapage imposé, qui a pesé sur la mise en place du PLU comme une contrainte incontournable et a imposé majoritairement un habitat collectif au détriment de l'habitat individuel. La construction de 119 logements sociaux dans des ensembles collectifs, combiné à la diminution des zones constructibles, restreint d'autant les possibilités de constructions individuelles dans les secteurs résidentiels de la commune (50 logements sur les 10 années à venir. soit 5 logements par an). Par ailleurs, ces ensembles collectifs ne pourront être réalisés que par des bailleurs sociaux laissant peu de place à l'initiative privé et aux petites entreprises artisanales locales. Les seules réalisations laissées à l'initiative des particuliers se traduiront éventuellement par quelques opérations de réhabilitation. Celles-ci d'après les projections, ne concerneraient que 30 logements. Pour accueillir les 620 habitants supplémentaires estimés, ce PLU	Relève des débats du Conseil municipal.	
-----	---	---	--	--

R52	Groupe d'opposition Mr WOIGNIER Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN <u>Note jointe</u>	envisage la nécessité de construire 248 résidences principales entre 2017 et 2027, soit 25 résidences principales supplémentaires par an pour accueillir la population nouvelle. L'accueil de ce nouvel apport de population conduit à augmenter le périmètre du centre-ville et à occuper par le comblement des dents creuses, la quasi-totalité des espaces vierges sans laisser d'espaces de respiration. allant de Peyra Streccia à La Pointe avec une OAP très étendue sur cette zone, entraînant une augmentation du trafic et des nuisances sonores et environnementales. De toute évidence, le paysage urbain en sera totalement modifié. Le choix s'est donc porté sur une occupation horizontale de l'espace. en limitant les hauteurs des constructions consacrées à l'habitat collectif. Une option discutable qui mobilise un espace important qui aurait pu être laissé vierge de toute occupation et consacré à des espaces de respiration. Par ailleurs. certains emplacements réservés à des actions de mixité sociale se trouvent dans des secteurs peu adéquats car éloignés du centre-ville et ne semblent pas répondre aux obligations de proximité. Par exemple au Castel et au délaissé de la CDI5, loin de toutes commodités et ne répondant pas aux attentes en matière de développement durable. Le PADD prévoit de protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques ce que ne reflète pas le	Relève des débats du Conseil municipal.	
-----	---	---	---	--

R52	Groupe d'opposition Mr WOIGNIER Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN <u>Note jointe</u>	zonage Il est toujours difficile de concilier l'urbanisation et de préserver le patrimoine naturel, agricole et forestier local, auquel nous sommes attachés. Une contrainte environnementale qui restreint d'autant plus les espaces voués essentiellement à la construction résidentielle. Maintenir une trame verte et établir des couloirs de continuité écologique implique évidemment des choix. • Nous aurions aimé connaître les critères qui ont permis de déterminer les zones comportant des éléments de paysages inscrits • Nous avons beaucoup de mal à comprendre la cohérence de certaines d'entre elles qui s'élargissent soudainement pour se rétrécir de façon surprenante • Nous sommes surpris aussi de trouver des îlots constructibles au milieu d'une zone nature Des situations pour le moins surprenantes dont nous ne comprenons pas la logique et qui crée un sentiment d'iniquité chez certains propriétaires. Nous sommes inquiets aussi par la perte potentielle de biodiversité sur des parcelles à dominante naturelle engendré par l'OAP du secteur de la Pointe. Secteur où l'aléa inondation, déjà important, risque d'être accentué par des apports plus importants en eau de ruissellement lié à une imperméabilisation croissante des surfaces aménagées. Le PADD prévoit de pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune ce que ne reflète pas le	Relève des débats du Conseil municipal.	
-----	---	---	--	--

R52	Groupe d'opposition Mr WOIGNIER Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN <u>Note jointe</u>	zonage. Sous ce vocable, il y a évidemment une intention louable, cependant au delà des intentions, les différentes mesures proposés au PLU semblent insuffisantes pour permettre d'engendrer une véritable dynamique commerciale et risque même d'aboutir à l'effet inverse. Lors du diagnostic, il ressort que de nouvelles activités commerciales ont récemment été créées à Contes. Ces nouveaux commerces se sont installés dans des locaux communaux tout en libérant d'autres. Ces locaux toutefois restent vides faute de nouvelles créations. Maintenir de façon réglementaire, des locaux vides pour les consacrer à une hypothétique installation risque d'avoir un effet inverse à celui espéré. Plusieurs espaces vides dans un environnement consacré aux commerces risquent de dissuader d'éventuelles installations. Et cela d'autant plus qu'une véritable dynamique commerciale semble s'installer à la Pointe au détriment du centre de Contes. Réaménager une place publique et construire des parkings à la proximité des commerces tel que cela est prévu dans le PLU seront des mesures insuffisantes. Compte-tenu d'une croissance << au fil de l'eau >> de la population Contoise, une supposée dynamique commerciale doit se faire par un apport extérieur. Le PLU se propose de développer l'attrait touristique du village, mais en examinant le zonage. on s'aperçoit qu'un emplacement auparavant réservé comme camping ne semblerait plus apparaître comme tel mais devient une zone UD susceptible de recevoir un habitat	Relève des débats du Conseil municipal.	
-----	---	--	--	--

R52	Groupe d'opposition Mr WOIGNIER Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN <u>Note jointe</u>	résidentiel. Par ailleurs, le PLU insiste sur le fait de protéger le patrimoine historique de notre village, nous ne pouvons que nous en féliciter car il constitue un véritable attrait touristique. En revanche, nous avons plus de mal à comprendre la logique qui consiste à encadrer par deux immeubles un site classé « le Martinet » et un site inscrit « le Moulin », ce qui ne contribue certainement pas à mettre en avant ces éléments du patrimoine Contois. Enfin nous sommes inquiets quand à l'installation de chambres d'hôtes puisque un point du règlement de la zone UD indique que toutes installations et utilisations des sols non compatibles avec les espaces résidentiels (commerces, activités de services, entrepôts, bureaux,...) sont interdites. Les chambres d'hôtes et les gîtes ruraux sont-ils assimilés à ces activités de services énoncés dans le règlement ? La zone UD Nous estimons qu'il aurait fallu créer des sous-secteurs en fonction de l'éloignement des terrains par rapport au centre-ville et au zone naturelle en agissant sur le CES et le CV. On aurait pu ainsi créer une gradation afin d'établir une véritable zone tampon entre le village et les zones naturelles, réellement respectueuses de l'environnement, de la faune et de la flore, et des paysages. Remarques complémentaires Comment une zone classée rouge au PPR communal (près Massa) peut-elle être inscrite en Ne dans le zonage et	Relève des débats du Conseil municipal.	
-----	---	--	--	--

R52	Groupe d'opposition Mr WOIGNIER Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN <u>Note jointe</u>	continuer à recevoir des places de parking. une façon de pérenniser un emplacement litigieux. Nous terminerons cette intervention par deux dernières questions qui sont pas restés en suspens : • Quel est le devenir du site de l'Avalancha ? • Quel devenir du site de l'EHPAD Au Savel à son déménagement ? Compte tenu de la méthode utilisée lors de la réalisation du plan local d'urbanisme et plus particulièrement de l'élaboration du PADD, de l'absence totale de concertation avec les habitants de Contes et des élus de l'opposition, nous demandons : - Que la mise en application de ce projet soit suspendue - Qu'une nouvelle information soit lancée auprès de tous les Contois pour annoncer cette suspension - Que des réunions de concertation entre élus, techniciens et habitants soient organisées jusqu'à l'obtention d'un projet validé par l'ensemble des participants. Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente et nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.		
R52	LO IACONO représenté par ASTRUC et SABATIER Soc			

	Avocats			
R53	Famille KEGEL <u>Note jointe</u>	Notre terrain familial (Prop KEGEL ANNA, ERIK PAUL et LINDA) situé 1128 chemin du Baudaric 06390 Contes (plan cadastral joint) est depuis 1981 classée aire naturelle de camping et location de gîtes touristiques. Dans le cadre de la poursuite de son exploitation, nous vous demandons de bien vouloir étudier la possibilité de modification du règlement de la zone UD afin de permette les adaptations nécessaires des installations existantes aux diverses règles et normes de ce type d'exploitations: mise aux normes PMR et sécurité, mise à niveau par rapport à son classement, etc... Proposition d'adaptation des articles UD 1 et UD2 dans le cadre d'exploitations touristiques existantes situées en zone UD du futur PLU extrait des articles de la zone UD avec les modifications à prendre en compte (<i>italique souligné</i>). Sont interdites les occupations et utilisations des sols ci-après : ⇒ Les commerces et activités de service (Artisanat et commerce de détail, restauration. commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôte//er et touristique, cinéma). <u>à l'exception de celles visées a l'article UD 2</u> Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises a des Conditions particulières Sont autorisées sous conditions :	OK à prendre en compte.	
R53	Famille KEGEL <u>Note jointe</u>			

		<u>Dans le cadre d'exploitations existantes d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle hébergement/hôtelier et touristique) , la mise aux normes et la mise à niveau pour classement des installations existantes est autorisée.</u>		
R54	Mr TRUCCHI	Propriétaire d'une oliveraie de 150 arbres et d'une petite maison sur le plateau de la Pointe du Castellar, je suis très surpris de constater que la partie de cette propriété (environ 3000m2 jusqu'ici constructible ne le sera plus dans le cadre du futur PLU J'ose espérer que la grande ruine située au milieu du terrain pourra faire l'objet d'une réhabilitation sans que cela ne pose de problèmes.	Réhabilitation autorisable. Pas de modification du classement.	
R55	Mme DUBOIS Anne-Marie <u>Note jointe</u>	Le PLU de Contes est un bon document, très riche et reflétant une vision globalement pertinente de son devenir. Il faut vraiment féliciter la commune pour l'effort de concertation et d'incitation à s'y intéresser. Et pour la mise à disposition des documents. Il y a selon moi quelques points qui pourraient être mieux développés. J'en retiendrais deux. 1. En particulier, il est vraiment nécessaire de prévoir plus de cheminements doux essentiellement piétons, dans les parties urbanisées ou entre elles. Il y a un réel effort, mais qui doit être poursuivi. La route vers Sclos et La Vernéa est souvent signalée. Mais c'est notamment le cas de l'avenue Flaminus Raiberti, entre la résidence HLM Peyre Strecchia, au 1152, avec 24 logements et le centre ville. Cette partie est fort dangereuse, avec une circulation	Sans commentaire	Remarques d'ordre général notamment sur le développement des cheminements piétons et des activités

R55	Mme DUBOIS Anne-Marie Note jointe	importante vers Bendejun et Coaraze. Ces passages dangereux sont autant d'incitations à prendre une voiture, en particulier avec des enfants. A contrario, développer des cheminements doux encouragent à des modes actifs de déplacements et à rejoindre les stations de transports en commun. 2. Un second aspect est celui des zones d'activité. Il serait souhaitable que la commune élabore des règlements de zone portant sur les implantations des entreprises, sur les aspects extérieurs, sur les traitements des eaux usées et des eaux de pluie, ainsi que sur les autres aspects environnementaux, tels que le bruit et les poussières. Et pour rejoindre le point 1, il faut assurer, restaurer ou recréer le cheminement de part et d'autre du Paillon le long de ces zones. Développer un tel règlement pourrait faciliter un développement de qualité de ces zones indispensables à la vie économique de la vallée. Cela doit se faire au niveau communal, même s'il serait souhaitable que cela se fasse aussi ou en parallèle au niveau de la communauté de communes.		
R56	Mr QUIQUET Tanguy	Propriétaire d'une parcelle BN117-119 constructible de 2000 m² je souhaiterais y construire une maison d'habitation de 150 m² au sol. Suite à ma visite au service de l'urbanisme de Contes, j'ai appris que cette parcelle constructible avait été amputée de 900 m²; il ne me reste plus que 1100 m² constructible, soit possibilité de construction au sol de 80m². Je vous demande donc de remettre la totalité de ma parcelle BN117 en zone constructible ; la 2^{ème} parcelle	Espace concerné par les observations de M. le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD (Sclos)	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.

		étant déjà en zone verte (1772m ²). Je suis ouvrier et suis fortement endetté pour acheter ce terrain où je souhaitais vivre avec ma femme et mes 4 enfants.		
R57	LO IACONO représenté par ASTRUC et SABATIER Soc Avocats	Je m'adresse à vous aux intérêts de Madame Patricia LO IACONO, propriétaire d'un terrain composée des parcelles cadastrées section AM n°134, 135, 137, 139, 148 et 149 sises lieu dit « Serre de Frau », chemin du Baudaric, 06390 CONTES, sur lequel est édifié une maison constituant son habitation. Cette unité foncière, desservie par l'ensemble des réseaux, se situe en zone pavillonnaire. Elle est entourée d'une demi-douzaine de constructions cadastrées situées à moins de 20 m de ses limites périphériques. Déjà équipé, desservi et aménagé, la logique urbanistique aurait été de maintenir l'intégralité du terrain en zone urbaine, quitte à fixer le cas échéant, sa limite au niveau de la voie publique qui délimite la partie supérieure Est de la propriété. Le projet de PLU soumis à l'enquête publique s'écarte de cette logique de planification en scindant la propriété de Madame LO IACONO en deux zones distinctes : une zone Ud au Nord et une zone N au Sud. Si sur le principe, et bien que cette pratique soit peu utilisée afin de ne pas impacter défavorablement les droits des propriétaires de terrains construits, une parcelle peut être traversée par une limite de zone, le recours dans le cas présent à cette technique ne m'apparaît pas régulière. L'urbanisation doit en effet se réaliser en continuité des constructions d'habitations existantes, d'autant qu'en l'espèce la densité de l'urbanisation	Espace concerné par les observations de M. le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD.	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha.

	LO IACONO représenté par ASTRUC et SABATIER Soc Avocats	existante se situe dans la limite supérieure des secteurs d'urbanisation diffuse tels que définis par la DTA des Alpes-Maritimes (deux à quatre maisons à l'hectare). Rien ne justifie en l'espèce la fixation d'une limite entre la zone urbaine et la zone naturelle située à 10 cm de l'extrémité Sud de l'habitation de Madame LO IACONO. On rappellera que l'appréciation d'un secteur urbanisé tel que le définit la DTA des Alpes-Maritimes s'effectue par une l'observation d'une distance de 25 m comptée à partir des constructions existantes. On observe du reste que cette anomalie de découpage consistant à fixer de nouvelles limites de la zone inconstructible N à quelques centimètres de constructions existantes sans respecter les limites parcellaires ou celles des unités foncières est reproduite à plusieurs reprises dans le document d'urbanisme soumis à l'enquête publique. Je vous remercie donc de bien vouloir annexer la présente au registre des observations du public et de l'intégrer dans vos commentaires et avis.		
R58	Mr BOTTAGLIO Michel	Ma mère possède une maison avec terrain attenant qu'elle a durement acquis avec son époux (actuellement décédé) ainsi qu'un terrain en indivision avec sa fratrie ; ces 2 terrains sont situés chemin du Baudaric à Contes. J'ai acheté avec mon épouse un terrain en 2006 (sur lequel un crédit court toujours) dans le but de préparer notre retraite proche. Et maintenant, si je me réfère au P.L.U. de Contes tel qu'il est actuellement conçu, il s'avère que les surfaces des terrains constructibles (que je vous ai	Espace concerné par les observations de M. le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD.	Réduction nécessaire des zones constructible est estimée entre 10 et 15 ha. A

R58	Mr BOTTAGLIO Michel	décrits plus haut) ont diminué de 80% en passant en zone N. je pense que nous sommes bien loin des 25% de la commune de Contes et le sentiment d'injustice que nous ressentons est très fort. Je vous demande donc de transmettre notre requête à savoir de bien vouloir corriger ce qui nous semble une réelle injustice en maintenant au moins la parcelle AM 18 chemin du Baudaric comme elle était décrite sur l'acte de vente tel que nous l'avons signé.		
-----	------------------------	--	--	--