

---

## Enquête publique complémentaire – PLU CONTES -

---

En parallèle aux réponses à l'avis de la CDPENAF, contraignant la commune à réduire les zones UD de 10 à 15 hectares, au motif d'une consommation excessive des espace agricoles et naturels, le conseil municipal de Contes a décidé de procéder à une enquête publique complémentaire.

Cette enquête fait suite à celle qui a été menée par la commune après l'arrêt du PLU et s'est déroulée du 12 février au 14 mars 2018. Elle offre la possibilité, à tous les administrés de la commune, de prendre connaissance des nouvelles dispositions du PLU.

Pour information, le dossier de PLU présenté à l'enquête publique complémentaire prend en compte l'ensemble des réponses de la commune aux observations émises par les Personnes Publiques Associées ainsi que celles résultant de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Elle intègre également les réponses aux requêtes formulées par les contoïis.

### **1- La commune a donné suite aux observations des Personnes Publiques Associées, après l'arrêt du PLU :**

- Chambre d'agriculture : Modification des articles A 2, A 9 et A 11 de la zone agricole (A) visant à simplifier les règles de constructions et à permettre la création des locaux de vente des exploitations et réduction des espaces boisés classés (EBC).
- Chambre de commerce et d'industrie : Modification de la zone UD en zone UZ au quartier la Roseraie pour laisser l'opportunité à l'entreprise de transport de développer son activité si besoin.
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale : la réduction de 13,9 ha des zones UD conduit à ce qu'aucun secteur d'aménagement ne soit touché par des extensions d'urbanisation hormis en zone UE où un secteur est destiné à la construction d'un EHPAD directement limitrophe de quartiers urbanisés en zone UD.  
La réduction de la zone UZ de la Pointe de Contes pour ne pas porter atteinte à la trame verte et bleue.  
L'aptitude des sols à l'assainissement déterminé par le Schéma Directeur d'Assainissement adopté par le conseil municipal le 19 juillet 2018.
- DDTM : intégration dans le PADD de la thématique « réseaux d'énergie » et précisions apportées sur le thème de la consommation d'espace. Conformément à l'avis de la CDPENAF, les zones UD, les zones agricoles et les espaces boisés classés ont été réduits. Le règlement a également été modifié pour intégrer les différentes remarques formulées.
- pas d'observation du Conseil Régional.
- avis favorable du Conseil Départemental.
- avis favorable de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité.

## 2- La commune a donné suite à l'avis de la CDPENAF de la manière suivante :

- Les terrains classés en zone A dont les conditions d'exploitation pour l'agriculture ne sont pas réunies sont reclassés en zone naturelle.
- Les terrains couverts par la servitude d'espaces boisés classés (EBC) alors qu'ils ne présentent pas de véritable enjeu en matière forestière sont reclassés en zone naturelle.
- La zone UD a été réduite de 13.9 hectares avec reclassement des terrains en zone naturelle.

## 3- La commune a donné suite aux requêtes de la population de la manière suivante :

Elle n'a pas donné aux demandes concernant les sujets suivants :

- Classement en zones urbaines « U » de terrains classés en zone naturelle « N » dans le PLU arrêté, qui serait en contradiction avec l'objectif de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain.
- Suppression de servitude de mixité sociale située sur un terrain retenu dans le contrat de mixité sociale signé avec l'Etat.
- Suppression des dispositions relatives à la préservation des locaux commerciaux dans les centralités urbaines qui irait à l'encontre de l'orientation du PADD visant à pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune.

Cependant, la commune a intégré les demandes suivantes :

- Classement en zone N de terrains classés en zone UD dans le PLU arrêté, pour répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la limitation de l'étalement urbain,
- Réduction des largeurs de voies communales figurant dans les emplacements réservés prévus. Celles-ci étant ramenées de 7 mètres à 6 mètres et de 8 mètres à 7 mètres largement suffisante compte tenu de la circulation sur ces voies.
- Extension de la zone UZ pour le soutien au développement des activités économiques et afin de pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune.
- Densification de la construction dans les centralités urbaines.
- Classement en zone N spécifique (« Na ») de tous les campings implantés sur la commune.
- Exclusion des terrains classés en zone rouge du PPR d'inondation, route de Chateauneuf.
- Modification du règlement de la zone UD pour permettre les constructions de gîtes ou chambres d'hôtes afin d'améliorer l'attractivité de la commune.
- Modification du règlement d'urbanisme en faveur d'une augmentation de la constructibilité dans les quartiers d'habitation individuel classés en zone UD.
- Modification du règlement de la zone UE pour permettre la construction d'établissements d'hébergement collectifs (sous-destination hébergement des articles R151-27 et 28 du code l'urbanisme) pour faciliter la réalisation d'établissements à vocation médico-sociale notamment.
- Réduction de l'emplacement réservé E3.
- Suppression de quelques éléments de paysage.
- Suppression d'une partie de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°10 afin de répondre à la demande de réduction des zones UD de la CDPENAF.

- Modification du règlement de la zone Ng, agrandissement de la zone Ng et suppression d'un espace boisé classé afin de permettre la poursuite et le développement de l'activité de recyclage de la société Lafarge.

## 1. Les pièces graphiques et écrites du PLU

Le plan de zonage a été modifié pour tenir compte de l'ensemble des avis et requêtes formulés depuis l'arrêt du PLU.

Il est joint au présent dossier d'enquête complémentaire et illustre les principales modifications apportées au plan de zonage.

L'ensemble du règlement d'urbanisme est mis à jour pour tenir compte des divers avis et requêtes. Il est joint au dossier d'enquête complémentaire dans sa nouvelle version.

Suite à la réduction des zones UD, il s'est avéré indispensable de mettre à jour l'orientation du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable « PADD »**, traitant des objectifs de modération de la consommation d'espace. Le PADD mis à jour figure parmi les pièces du dossier de PLU soumis à l'enquête publique complémentaire.

## 2. Les surfaces du PLU

La prise en compte des divers avis et requêtes entraînent la modification des surfaces du zonage. Celle-ci est détaillée dans le tableau ci-dessous.

	Arrêt	Arrêt Enquête publique complémentaire	Evolution
<b>Zones Urbaines</b>	401,7 ha	388,6 ha	-3,3 % -13,1 ha
<i>UA</i>	8,7 ha	8,8 ha	+1,1 %
<i>UB</i>	22,2 ha	22,1 ha	-1,1 %
<i>UC</i>	51,2 ha	51,2 ha	/
<i>UD</i>	<b>264,4 ha</b>	<b>250,5 ha</b>	<b>-5 %</b> <b>13,9 ha</b>
<i>UE</i>	11,4 ha	11,1 ha	-2,6 %
<i>UZ</i>	43,8	44,9 ha	+2,5 %
<b>Zones Agricoles</b>	<b>315,1 ha</b>	<b>302,4 ha</b>	<b>-4 %</b> <b>-12,7 ha</b>
<b>Zones Naturelles</b>	1 240,6 ha	1 266,3 ha	+2,1%
<i>N</i>	1 162,1 ha	1 186,3 ha	+2,1%
<i>Na</i>	4,1 ha	5,6 ha	+37%
<i>Nb</i>	0,7 ha	0,7 ha	/
<i>Nd</i>	1,3 ha	1,3 ha	/
<i>Ndt</i>	3,3 ha	3,3 ha	/
<i>Ne</i>	7,9 ha	7,9 ha	/
<i>Ng</i>	61,2 ha	61,3 ha	+1,6%
<b>Total PLU</b>	1 957 ha	1 957 ha	/
	Arrêt	Arrêt Enquête publique complémentaire	Evolution
<i>EBC</i>	<b>648 ha</b>	<b>449,8 ha</b>	<b>-30,6%</b> <b>-198,2 ha</b>
<i>Éléments de paysage</i>	49 ha	48,6 ha	-0,8 %

**Le nouveau projet de PLU soumis à l'enquête complémentaire apporte les réponses suivantes :**

- **Réduction des zones UD de 13,9 ha conformément à l'avis de la CDPENAF,**
- **Réduction des zones agricoles de 12,7 ha conformément à l'avis de la CDPENAF,**
- **Réduction des espaces boisés classés (EBC) de 198,2 ha conformément à l'avis de la CDPENAF.**

### **3. Les capacités d'accueil**

Concomitant à la modification de la surface des zones du PLU, les capacités d'accueil en logements ont évolué.

Les évolutions entre le PLU arrêté et celui présenté à l'enquête publique complémentaire sont développés ci-dessous.

Les modifications des surfaces en zone UD (-13,9 ha), UB (-0,1 ha) et UA (+0,1 ha), ainsi que l'augmentation du Coefficient d'Emprise au Sol de la zone UD aboutissent aux évolutions suivantes en terme de capacité d'accueil :

- Zone UA : 30 logements en réhabilitation
- Zone UB : 21 logements + 133 logements issus des SMS : 154 logements
- Zone UC : 21 logements + 16 logements issus des SMS : 37 logements
- Zone UD : 50 logements + 5 logements issus des SMS : 55 logements
- **Total : 276 logements**
  
- Equipements : -0,2 ha
- Activités : +0,7 ha

5

#### **Analyse de l'évolution de la consommation d'espace entre l'arrêt du PLU et l'enquête publique complémentaire :**

- Pour les logements : réduction de 13,9 ha
- Pour les équipements : hausse de 0,21 ha
- Pour les activités : hausse de 0,67 ha
- **Total : réduction de 13,01 ha**

#### **Conclusion :**

Les évolutions apportées au PLU arrêté confortent, en définitive, son adéquation avec les objectifs prioritaires du Plan d'aménagement et de développement durable, notamment en matière de modération de la consommation de l'espace, de maîtrise du développement urbain et de diversification de l'offre en logements pour favoriser la mixité sociale :

- Avec la réduction de la zone UD de 13,9 ha, l'espace urbain représente dans le PLU ainsi modifié 19,8% du territoire communal pour un objectif du PADD de 20%.

- La capacité d'accueil en nouveaux logements limitée à 276 s'inscrit dans l'objectif du PADD de 250 logements dont environ 50% de logements locatifs sociaux.
- Les surfaces réservées à l'agriculture (315 ha), aux activités (44 ha), aux équipements publics (11,4 ha) sont également conformes aux objectifs du PADD.