

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 Révision du Zonage d' Assainissement

Enquête publique
du 12 février au 14 mars 2018

RAPPORT DE SYNTHÈSE

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement)

PPA + Observations

1 GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

La commune de Contes 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

La commune a mené, préalablement à cette enquête, une concertation publique engagée fin 2015. 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.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 12 février 2018 au 14 mars 2018 inclus, soit 33 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 6 permanences en mairie du commissaire enquêteur.

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

Les observations exprimées, par le public et les PPA durant cette enquête, appellent des réponses précises et motivées de la part de la Commune, porteuse du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le présent procès verbal a pour objet de présenter les questions posées par les Personnes Publiques Associées et le public venu consulter le dossier.

Ce procès-verbal de synthèse n'est pas exhaustif; la totalité de ces observations et propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation par le conseil municipal.

D'une manière générale, il a pu être constaté qu'un effort a été fait au niveau de la publicité, et qu'un nombre important de public est venu consulter le dossier mis à sa disposition en mairie, plus d'une centaine de personnes se sont déplacées lors des permanences pour consulter ou prendre des renseignements auprès du Commissaire Enquêteur; le public a pu consulter le dossier mis en ligne sur le site internet de la commune sans pour cela déposer de requête.

Par ailleurs, dans son procès-verbal de synthèse, le Commissaire Enquêteur a regroupé des interrogations complémentaires qu'il a estimé devoir mettre en exergue compte tenu de l'importance qu'elles revêtent à ses yeux, à savoir:

Interrogations

Lisibilité des documents graphiques

Il serait utile pour la bonne compréhension des documents graphiques, que ceux-ci soient annotés non seulement des principaux noms de rues mais aussi des numéros de lots, et que les délimitations des zones soient plus lisibles.

Emplacements réservés, élargissement de la voirie

Les emplacements réservés qui imposent l'élargissement de la voirie à 7m me préoccupent 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.

Répartition graphique des zones

Il n'y a pas de sous zonage tel que UDa, UDb, UDe etc.. qui répartiraient 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 appliquées sur un lotissement proche du centre-ville avec des terrains de 1000 m² sont les mêmes que sur des terrains situés loin des centres et hameaux, des axes routiers principaux et de superficie de 5000 m²).

Le plan actuel est un peu à l'image d'un gruyère avec une répartition très discontinue des zones de constructibilité. La commune étant soumise à la loi montagne qui vise à la continuité des zones de constructions suivant un schéma très stricte, le découpage des zones ne répond pas à ces exigences, notamment avec plusieurs ensembles de terrains perdus au milieu de zone A et N, sans route principale et sans proximité de centres urbains ou hameaux. Ce découpage perturbe la continuité écologique voulue.

Typologie des volumes

La typologie de volume impose en zone UD une hauteur limitée à 4m sauf sur 50% de la construction dont le volume peut être augmenté jusqu'à 7m. Cette contrainte de volume ne correspond à aucune typologie existante et reconnue (la construction provençale est compacte et sans décrochée). Cette typologie est contraire à la création et au développement de l'architecture de qualité sur la commune.

La trame verte et bleu

L'identification de la trame est incomplète et manque de justification. Nous avons l'impression d'un effet gruyères entre zone N, A, et élément de paysage avec superpositions des trames (zone N et élément de paysage) sans définition précise des éléments du paysage à protéger tels que haies ou arbres remarquables, jardins, forêts etc.

Création d'une zone N, avec les sous-secteurs « Ne »

La création d'une zone N, avec les sous-secteurs « Ne » correspond 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 situés en zone rouge du PPR inondation et je pense que la création de stationnement, même avec un revêtement drainant, n'aidera 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 stationnements de voiture à ciel ouvert ne peut mettre en valeur un espace paysager et palier aux risques d'inondation du secteur.

Dans l'ensemble, et pour traiter toutes ces observations, le maître d'ouvrage pour ses réponses devra s'appuyer sur les documents des PPA et services de l'Etat ainsi que sur les copies du registre d'enquête détenues par la municipalité.

Il est entendu que toutes les observations des PPA et des services de l'Etat dans leur ensemble devront être prises en considération avant approbation du PLU par votre conseil municipal.

Il est probable que certaines de ces observations ne demandent pas nécessairement de réponse ; le Commissaire Enquêteur demande néanmoins qu'une attention particulière soit portée sur chacune d'entre elles et que des réponses aux attentes du public soient formulées de façon la plus large possible. En cas de réponse négative, celle-ci devra être justifiée.

Nice le 22 mars 2018

Le Commissaire Enquêteur

Claude HENNEQUIN

2 RECENSEMENT DES OBSERVATIONS

Ordre chronologique de réception PPA et Registre d'Enquête Publique

Personnes publiques associées		
N° observation NOM	DEMANDES	Réponse
N°1 Région Provence Alpes Côte d'Azur	Accusé de réception	_____
N°2 Institut National de l'Origine et de la Qualité	Aucune observation.	_____
N°3 Direction Générale des Services Départementaux	Avis favorable	_____
N°4 Direction départementale des Territoires et de la Mer / CDPENAF	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 (forets. 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. 	

Personnes publiques associées		
N° observation NOM	DEMANDES	Réponse
	<p>Avis favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, concernant la possibilité d'extension et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone N et A</p> <p>Avis favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), la CDPENAF a émis un avis favorable pour les secteurs Na et Nb.</p>	
<p>N°5 Mission Régionale d'Autorité environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Recommandations principales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
<p>N°6-1 PRÉFET DES ALPES- MARITIMES Direction Départementale des Territoires et de la Mer Nice</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	

Personnes publiques associées		
N° observation NOM	DEMANDES	Réponse
<p>N°6-2 PRÉFET DES ALPES-MARITIMES Direction Départementale des Territoires et de la Mer Nice</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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 ».</p> <p>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.</p>	

Registre d'enquête Publique PLU

N° de la requête	Nom du requérant	Lieu-dit, section parcelle, surface	Classement au projet de PLU	Objet des requêtes (manuscrites, dactylographiées, orales)	Réponses
R1	Mme et Mr BRIET	Parcelle BD131 à Las Ayas Soubrannes	UD Dont les ¾ en zone « élément de paysage »	Mme et Mr demande la révision de la superficie classée en « Elément de paysage ». Il ne leur reste qu'un quart de leur terrain de constructible	
R2	Mr AMORINI Gilbert	Parcelle 43 et 44 La Vernea-Les Colles	N	La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières de la commune, équipés ou Non et à protéger.	
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	
R4	Mr PASCHKES	417-418-419-420-421-422-423-447	N	Mr PASCHKES possède 8 parcelles en zone N. Sur la parcelle 421 il possède une maison. Pour accéder a sa maison	
R5	SCI CRISTALLIN	CA207	N	La SCI demande le reclassement de son terrain située en zone N en terrain constructible	
R6	Mr SCORCUCCHI	?	N	Mr SCORCUCCHI demande le reclassement de son terrain située en zone N en terrain constructible	
R7	Mme Sophie BARRAJA-ROSSI	AH122	UD	Mme BARRAJA souhaite que les parcelles situées à la Colle de l'Olivier reste constructible.	
R8	Mr BARALE Jean Marc	140	?	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 m ²	
R9	Mr CRAMER	114-115-116-117-28	114 UD-N 115 N 116 UD-N 117 N-UD28 UD	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 m ² sur leur terrain.	
R10	Mr AZAIS Jean-Claude	Pas de parcelle	-	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.	
R11	Mme FERRERA Sylvie	AL 109	N	Propriétaire de la parcelle AL 109 elle s'étonne que sa parcelle soit en zone N ;	
R12	Mme Mr GUGLIELMI	BC08	N	Propriétaire de la parcelle AO 48 s'étonne que sa parcelle soit en zone N. Ainsi que la parcelle AL 149;	

	<u>Note jointe</u>			
R13	Mr GIORDAN Jean-Pierre	AO 48	N	Les propriétaires trouvent anormal que leur parcelle soit en zone N alors qu'elle se trouve à proximité du vieux village.
R14	Mme BERTAINA Brigitte	320	UD	Mme BERTAINA possède un terrain de 652 m2, aucune précision sur la demande ?
R15	Mme GUIGLIANO <u>Note jointe</u>	97-98-100	97 = N 98 et 100 = UD	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.
R16	Mme et Mr VISSIAN Christophe <u>Note jointe</u>	BC 150	UD	Mme et Mr VISSIAN trouve que la zone UD ou est situé leur parcelle a un coefficient d'emprise au sol trop faible et ne correspond pas aux orientations du PADD
R17	Mr MASSA	AI 18-19 et BE125-126- 127-205	N	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.
R18	Mr PIANI <u>Note jointe</u>	Intérêt général de la commune		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 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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

R18	Mr PIANI <u>Note jointe</u>	Intérêt général de la commune	<p>de stationnement, piscines » (!!)) en justifiant que l'imperméabilisation et « le plus réduite possible » (les piscines sont-elles un éléments perméables '?)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ que l'on ne peut conserver les boisements dans cet « éléments de paysages » car incompatibles avec le projet. <p>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 ».</p> <p>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 »</p> <p>Lexique (page 10 à 16)</p> <p>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.</p> <p>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 »</p> <p>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.</p> <p>De plus la notion << par rapport au terrain » n'indique pas si l'on parle de terrain naturel, excavé ou remblayé.</p> <p>En l'état ces exclusions sont inapplicables</p> <p>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.</p> <p>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, mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit »</p> <p>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) :</p> <p>« 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 »</p> <p>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</p>	
-----	--------------------------------	--	---	--

R18	Mr PIANI Note jointe	Intérêt général de la commune	<p>frontale...</p> <p>Il apparaît donc encore une incompatibilité, <u>grevant la possibilité de réaliser un projet de type R+1.</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pergola p.15 - « ...Couverture légère...» terme qui manque de précision, quels matériaux sont utilisables et considérés comme « couverture légère » ?</p> <p>Enfin concernant le lexique il serait judicieux d'intégrer la définition de « Talweg » présente à plusieurs reprise dans le règlement et qui mérite d'être précisée pour une meilleure compréhension du public.</p> <p>Dispositions applicables à la zone UD</p> <p>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. Fait-il doublon avec le document « Règlement PLU-Contes arrêté » ? Est-il différent ?</p> <p>A préciser. "</p> <p>Zone UD2 « Dans les sites de restanques » Ce terme semble trop imprécis pour pouvoir définir les terrains concernés par cette définition.</p> <p>« 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 ?</p> <p>De plus, comme expliqué plus haut, cette notion semble incompatible avec la définition de la hauteur frontale.</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <p>« 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'autorisé l'édification des annexes sur les limites séparatives.</p> <p>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.</p> <p>Ce coefficient est anormalement bas en comparaison de ce qui est généralement appliqué</p>	
-----	-------------------------	--	--	--




<p>R18</p>	<p>Mr PIANI Note jointe</p>	<p>Intérêt général de la commune</p>	<p>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 des terrains d'une superficie inférieure à 1500m².</p> <p>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.</p> <p>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... »</p> <p>Il y a là contradiction entre ces 2 articles UD8 et UD11.</p> <p>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></p> <p>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.</p> <p>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 ?</p> <p>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.</p> <p>Enfin pour résumer et de manière générale sur mon appréciation du règlement qui nous est présenté aujourd'hui :</p> <p>Certaines règles fondamentales proposées dans ce PLU, notamment en zone UD, comme</p>	
------------	---------------------------------	--	--	--

R18	Mr PIANI <u>Note jointe</u>	Intérêt général de la commune		<ul style="list-style-type: none"> ○ les hauteurs drastiquement limitées, ○ les CES extrêmement faibles, ○ les coefficients d'espace vert très importants, <p>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 150Om².</p> <p>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.</p>	
R19	Mr PLAZA Christian	UD	105-106	<p>Comment faire la distinction entre éléments paysager et corridors écologiques.</p> <p>Manque de précision sur la hauteur des constructions : Hauteur frontale et hauteur absolue</p> <p>Comment dans le nouveau règlement intégrer un garage pour éviter le stationnement sauvage ?</p> <p>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 en France ont fait ce choix.</p> <p>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 ?</p> <p>Nul ne peut ignorer la loi et les règles d'urbanisme qui s'imposent à tous les administrés.</p>	
R20	Mrs SPUGNINI <u>Note jointe</u>	N	AC37-39-40 et AM39	<p>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 contiguë. 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.</p> <p>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.</p>	

R21	Mr LANEQUE Christian		AP 212-UAa 222-225 N	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.	
R22	Mr et Mme GARNIER « Association Les Vernes-a » Mme FELIX (email du 13-03-2018) « Association Les Vernes-a »		Demande l'inscription dans le PLU la préservation d'édifices	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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> • les espaces verts publics • les sites naturels qui pourraient présenter un intérêt historique et/ou archéologique 	
R23	Mr DEVILLER Georges	BH13	N	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.	
R24	Mlle CARERI	BM274	N	Je souhaiterais qu'une partie ou la totalité de la parcelle BM274 passe en zone constructible. En effet toutes les parcelles autour sont déjà construite nous avons l'accès au tout à l'égout par un voisin.	
R25	Mr PRIOLO-MERELLO	BE 261-262-264	UD avec 80% située en zone « Elément de paysage »	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 « Elément de paysage ». Je demande que le projet de PLU puisse me permettre de construire la maison pour laquelle j'ai engagé des frais importants.	
R26	Mr MESSEGIA	AV 56-61-62-63-68	N	Mr MESSIGIA exploite sur ses parcelles de nombreux oliviers et d'anciennes vignes qui ont toujours été exploité. Il souhaite continuer l'exploitation de ces parcelles. Il demande le classement de ces parcelles en zone agricole.	

R27	Mr GIANNOLI Gabriel	BB 111- 116-117- 135-136	N	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.	
R28	Etablissement LAFARGE représenté par son directeur Mr BAUDOIN	Parcelle non numérotée au cadastre	Ng	<p>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.</p> <p>1 - Poursuite et développement de notre activité de recyclage</p> <p>Dans le périmètre de l'exploitation de notre carrière, nous avons l'autorisation de réaménager les zones déjà exploitées en les remblayant avec des inertes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>« Dans la zone Ng</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. » <p>2- Sécurisation des réserves de marne (Parcelle classée boisée)</p> <p>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</p> <p>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 « 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.</p>	

<p>R28</p>	<p>Etablissement LAFARGE représenté par son directeur Mr BAUDOIN</p>	<p>Parcelle non numéroté au cadastre</p>	<p>Ng</p>	<div data-bbox="896 178 1155 384" data-label="Image"> </div> <p>3 -Développement d'activités d'autres entreprises de recyclage ou de négoce de matériaux</p> <p>Il a été porté à notre connaissance que les collectivités recherchaient 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.</p> <p>D'ailleurs, ces derniers mois, nous avons été sollicités et mis en relation avec une Société qui souhaitait développer une implantation sur notre site.</p> <div data-bbox="907 477 1200 663" data-label="Image"> </div> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En conséquence, nous souhaiterions que cette zone puisse être classée en zone Uz, ainsi que nous l'avons récemment évoqué avec Monsieur le Maire.</p> <p>4-Réserve de marne (Terrain « Pincalvin »)</p> <p>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.</p> <div data-bbox="891 1007 1133 1278" data-label="Image"> </div> <p>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 Régional des Carrières (validation prévue en 2020).</p> <p>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.</p> <p>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</p>	
-------------------	---	--	-----------	--	--

<p>R28</p>	<p>Etablissement LAFARGE représenté par son directeur Mr BAUDOIN</p>	<p>Parcelle non numéroté au cadastre</p>	<p>Ng</p>	<p>risque.</p>  <p>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.</p> <p>Il s'agit plutôt d'un massif arboré principalement de pins assez clairsemés et envahi par une végétation fortement broussailleuse.</p> <p>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.</p> <p>5-Divers</p> <p>Enfin, nous avons noté le projet de la commune sur la Salle des fêtes LAFARGE «Emplacement Réservé ».</p> <p>Nous souhaiterions échanger sur ce projet en prenant compte que cet ensemble bâtiment + terrain est régulièrement utilisé par l'usine.</p>  	
<p>R29</p>	<p>Mr BALBERA</p>	<p>CB33</p>	<p>UCb</p>	<p>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</p>	

				étant en limite de centre ville.	
R30	SCI JULIANNA	BC5		<p>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 libérale, j'ai l'habitude de consulter les règlements de PLU et leur annexes. Plusieurs points font l'objet d'interrogation et de remarques.</p> <p>Première remarque</p> <p>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 voiries de 3,50m pour répondre à ces exigences (selon la loi de 1986, la largeur de voie piépière est de 3m minimum).</p> <p>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 !.</p> <p>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.</p> <p>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, UDe etc.. qui répartirait 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 appliquées sur un lotissement proche du centre-ville avec des terrains de 1000m² sont les mêmes que sur des terrains situés loin des centres et hameaux, des axes routiers principaux et de superficie de 5000m²).</p> <p>Le plan actuel est un peu à l'image d'un gruyère avec une répartition très discontinue des zones de constructibilité. La commune de Contes étant soumise à la loi montagne qui vise à la continuité des zones de constructions suivant un schéma très stricte, le découpage des zones ne répond 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 urbain ou hameau. Je ne comprends pas ce découpage qui perturbe la continuité écologique voulue. (pièce jointe avec zone entourée en rose).</p> <p>Troisième remarque, la typologie de volume imposée en zone UD : la hauteur est limitée</p>	

R30	SCI JULIANNA	BC5	<p>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.</p> <p>Quatrièmes 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</p> <p>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 situés 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.</p> <p>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 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.</p>	
-----	--------------	-----	--	--

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons	Intérêt général	<p>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.</p> <p>Nous reprenons ci-après les points marquants de leur analyse. Leur mémoire sera joint en annexe.</p>	
			Ce que l'on trouve dans le SCOTT	Dans le PLU proposé en conformité avec le SCOT ce que nous en pensons
			Prendre en compte les corridors écologiques, a trame verte, les milieux et les espaces naturels remarquables	A noter auand même que l'aménagement de la Pointe perturbera l'écosystème (qui par ailleurs est déjà bien atteint.
			Favoriser l'intégration paysagère des axes de déplacements entrée de ville et zones d'activités	Juste quelques généralités. Là il faudrait manifester une vraie volonté de TRANSFORMATION surtout pour la ZA de la Roseyre.
			Préserver l'identité architecturale des sites des villages et de leurs socles Préserver les espaces paysagers sensibles	Laisser se développer une zone d'activité dans le bas du vieux village comme ailleurs sans protection visuelle ou sonore...pour le voisinage, « c'est moyen ». Il y aurait d'autres endroits pour implanter ce genre d'activité.
			Prendre en compte Ir PPR prévenir le risque incendie et intégrer le risque sismique.	Risque inondation mal pris en compte malgré les affirmations. Il ne devrait y avoir ni autorisation nouvelle, ni zone d'activité dans les Zones inondables. La réglementation devrait être très sévère el RESPECTEE.
			Participer à l'amélioration de la qualité de l'aire Diminuer les nuisances sonores	Oui mais comment ? On n'y arrivera pas juste en formulant l'espoir que les gens utiliseront plus les transports en commun, qui ne sont pas d'ailleurs la seule source de pollution dans ce domaine.
			Favoriser une production de logements suffisante, diversifiée et équilibrée. Privilégier l'implantation des commerces et service de proximité dans les cœurs de village	OUI sur les projets qui ont vu le jour récemment ou sur ceux en prévision les choses sont bien pensées. OUI aussi sur le nombre de futures habitations. qui entrent dans le cadre d'un Développement mesuré et réfléchi OUI là aussi c'est plutôt bien. Le problème : il faut une politique globale qui dépasse parfois l'échelle communale car sinon comment le petit commerce peut-il lutter avec les grosses

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons		Intérêt général		enseignes (par exemple l'ouverture le dimanche de certaines enseignes ; il faut aussi développer une culture du « commerce de proximité » chez les habitants (qui privilégient trop les grandes surfaces éloignées ce qui a un effet négatif sur le petit commerce de proximité).
				Prévoir et prendre en compte l'implantation des grands équipements et projets structurants Les sites définis comme stratégiques pour le territoire.	A part la déchetterie communautaire qui va se faire prochainement, qu'est-ce qui est prévu ? Cela est sans doute constitué par le secteur de la Pointe pour lequel l'aménagement prévu semble bien pensé.
				Des espaces paysagers sensibles au niveau de la route de Chateauneuf-villevieille et du socle du village ancien,	Une réflexion à mener sur la zone entre le Pilon et la route de Las Ayas sur la question de l'esthétique, située aux abords immédiats du socle du village ancien et du départ de la route de Chateauneuf.
				<p>Nous souhaitons insister sur :</p> <p>1 La question cruciale des déplacements</p> <p>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 !</p> <p>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).</p> <p>Nous pensons qu'au niveau communal un certain nombre de pistes sont à explorer et pourraient aider à une amélioration dans le court terme ;</p> <p>Ainsi, nous notons.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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. 	

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons		Intérêt général	<p>le site Coccidrive n'est pas mentionné !</p> <p>- 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).</p> <p>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.</p> <p>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 »</p> <p>2 La question de l'eau et de l'assainissement</p> <p>« Préserver les ressources en eau.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ 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. <p>3 La question des Zones d'activités, notamment la Roseyre 1 et 2 et celle de la Pointe.</p> <p>Plusieurs points sont à soulever</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la pollution visuelle ▪ la pollution sonore ▪ la pollution par les rejets air-eau <p>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</p>	
-----	----------------------------	--	-----------------	---	--

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons		Intérêt général	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p> <p>4 La question des risques</p> <p>Il faudrait éviter les parcs de stationnement de véhicules dans les zones inondables.</p> <p>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..</p> <p>5 Le devenir de la carrière de Lafarge n'est que mentionné :</p> <p>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.</p> <p>6 La pollution de l'air</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	
-----	----------------------------	--	-----------------	---	--

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons		Intérêt général	<p>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 ...</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 : <ul style="list-style-type: none"> entre autres. on trouve : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p>Mais pour le moment. nous ne voyons pas trop se profiler quoi que ce soit.</p> <p>Ce serait donc bien que le PLU détaille davantage ce qui peut être fait à l'échelle communale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. Départemental, préfectoral. régional...) pour obtenir une meilleure desserte en 	
-----	----------------------------	--	-----------------	---	--

R31	A.C.M.E. Pays des Paillons		Intérêt général	<p>transports en commun. et un réaménagement le plus rapide possible des voies d'accès à Nice et l'autoroute.</p> <p>⇒ Page 199 : dans les faiblesses rajouter</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ les ZA mal organisées. ➤ les problèmes de déplacements non résolus. ➤ une culture du transport en commun insuffisante <p>⇒ page 253 : OAP de Contes-village</p> <p>« 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 »</p> <p>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).</p> <p>⇒ Page 303 : c'est bien de se donner le temps pour un réaménagement de l'espace « Le Savel ».</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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)</p> <p>Malgré quelques points que nous aurions voulu plus contraignants, d'autres que nous aurions 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.</p> <p>Nous donnons donc un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de Contes ;</p> <p>La copie du mémoire de l'A.C.M.E est donnée en annexe.</p>	
-----	----------------------------	--	-----------------	---	--

R32	SCI MELIGU Représenté par ASTRUC & SABATIER	Parcelles BZ N° 4, 5, 6, 9,12 et BZ N° 70,72 ;	Zone N et en espace boisé classé	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la SCI MELIGIU, 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 ; <p>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).</p> <p>De même, suite à un certificat d'urbanisme opérationnel du 29 Décembre 2017(n°CUB 00604817G0028), la SCI MELIGIU 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il apparaît toutefois que le projet de PLU omet d'intégrer dans la délimitation du nouveau zonage cette situation urbanistique.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p>	
-----	--	--	--	--	--

R33	Mme MABILLAT Anne Marie	Parcelles 35 36 37 39 40 41	36 Zone UD 35-37-40-41 Zone UD Eléments de paysage	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. .	
R34	Mme ACHER Francine représenté par Mr BARBARO	Parcelles BB 56- 57+58-59- 60-61-64- 121 Parcelles BO 12 Parcelles BV 14-19-21- 22	BB 58-59 Zone UD BB 56-57-60-61-64- 121 Zone N BO12 75% Zone A et Eléments de paysage BV 14-19-21-22 Zone N EBC	<p>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 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.</p> <p>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 bâties. 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 étaient jusqu' alors constructibles. Le morcellement des zones dans ce PLU contrevient 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	

R34	Mme ACHER Francine représenté par Mr BARBARO	Parcelles BB 56- 57+58-59- 60-61-64- 121 Parcelles BO 12 Parcelles BV 14-19-21- 22	BB 58-59 Zone UD BB 56-57-60-61-64- 121 Zone N BO12 75% Zone A et Eléments de paysage BV 14-19-21-22 Zone N EBC	<p>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.</p> <p>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 corridor en zone A ?</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
R35	Mme et Mr GIORDAN	Parcelles AO 55 56	UBa	<p>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.</p> <p>En premier lieu, 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 l'axe prioritaire de la commune.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

R35	Mme et Mr GIORDAN	Parcelles AO 55 56	UBa	<p>En second lieu :</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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...</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
-----	----------------------	-----------------------	-----	---	--

R36	Mr CAUVIN Jean Pierre	Parcelles BC 134-135	BC 134 Zone UD BC 135 Zone N et Elément de paysage	<p>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 et parcelle BC 135 en zone N avec une trame d'élément 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.</p> <p>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 ilots boisés, ni parc. D'autre part, ma parcelle BC 135 se situe à 260m de la zone commerciale / centre-ville de Contes, elle est bordé 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.</p>	
R37	Mr LETHIAIS Pierre	Parcelles BD 154-139- 141-269	BD 141 Zone N 50% BD 154 Zone N 50% BD 154 Zone UD BD 139 Zone UD BD 269 Zone UD Elément de paysage	<p>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 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 m² sur 9.000 rendu inconstructibles ce qui n'est pas acceptable, surtout sans explication.</p>	
R38	Mr PITTIN Robert	Parcelles BD 128, 110 et BD 108, quartier Las-Ayas	Zone UD avec environ 50% en Elément de paysage	<p>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</p>	

38	Mr PITTIN Robert	Parcelles BD 128, 110 et BD 108, quartier Las-Ayas	Zone UD avec environ 50% en Elément de paysage	<p>futures constructions. Ces zones de paysage à protéger ne sont pas justifiées par la Commune, mes parcelles étant en outre, parfaitement constructibles</p> <p>1 L'absence de justification des zones de paysage à protéger</p> <p>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.</p> <p>a. Des zones de paysage à protéger mal définies</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en limite de propriété; • sur des parcelles déjà construites ; • sur une zone agricole. <p>Cette description laisse peu de doute sur l'absence de pertinence du choix de la</p>	
----	---------------------	---	--	--	--

<p>R38</p>	<p>Mr PITTIN Robert</p>	<p>Parcelles BD 128, 110 et BD 108, quartier Las-Ayas</p>	<p>Zone UD avec environ 50% en Élément de paysage</p>	<p>Commune, la réalité des zones paysagères à protéger n'étant pas démontrée.</p> <p>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.</p> <p>b. Une application aux parcelles BD 128, 110 et 108, sans la moindre logique de protection du paysage.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>On aurait pu, légitimement, s'attendre à ce que ces parties de parcelles 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.</p> <p>Ce choix laisse perplexe sur les intentions de la Commune, qui semble avoir tout fait pour limiter la constructibilité de mes parcelles.</p> <p>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.</p>	
<p>R39</p>	<p>Mr PITTIN Robert</p>	<p>--</p>		<p>Propriétaire de locaux, au 4 et 4bis rue Marius Pencenat à Contes, loués comme locaux professionnels, je conteste l'article 17 du PLU :</p> <p>Article 17 - Dispositions relatives aux secteurs de préservation et développement de la diversité commerciale</p>	

<p>R39</p>	<p>Mr PITTIN Robert</p>		<p>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.</p> <p>En vertu de l'article R.151-37, dans ces secteurs, le changement de destination 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.</p> <p>Pour les raisons suivantes :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 »)</p> <p>Ce secteur situé au carrefour du Paillon de l'Escarène et du Paillon de Contes constitue un espace stratégique en 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).</p> <p>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.</p> <p>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</p>	
-------------------	------------------------------------	--	---	--

R39	Mr PITTIN Robert			<p>n'est certainement pas un facteur de pérennisation ou d'installation de l'activité commerciale.</p> <p>On peut légitimement se demander en 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.</p> <p>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.</p>	
R40	Mr CORSINI	Parcelles BD91- BD153	BD91 Zone N BD153 50% zone N 50% Zone UD	<p>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 ».</p> <p>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.</p> <p><u>Première observation</u> 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.</p> <p>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 du contexte géographique du terrain</p>	

R40	Mr CORSINI	Parcelles BD91- BD153	BD91 Zone N BD153 50% zone N 50% Zone UD	<p>qui le décrit comme intégré à une zone urbaine.</p> <p><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.</p> <p><u>Résumé</u></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Le terrain possède une large zone en aval ne pouvant être caractérisée de zone naturelle. <p><u>Conclusion</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
R41	Mr GIAUFFRET Geoges	Parcelle BK25	BK 25 Zone UD terrain sur Elément de paysage	<p>Ayant consulté le projet de Plan Local d'Urbanisme concernant CONTES, je tiens à vous faire les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 	

				<p>soit le motif.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs procédures ont d'ailleurs dû être engagées pour faire respecter la loi à notre encontre. 	
R42	<p>Association Paillons Environnement Mme IMMORDINO</p>			<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 intégré. <p>Le PLU de Contes est l'expression du développement, de l'organisation du territoire que la ville de Contes maîtrise, veut, et doit continuer à maîtriser, pour le maintien de l'équilibre de son territoire.</p> <p>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,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, <p>Afin que leurs existences soient actées, prises en compte, et respectées comme une contrainte, un préalable à l'équilibre global de toute urbanisation.</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous changements de nature à modifier le cours naturel du terrain, • le rehaussement des niveaux, • le comblement, • Ou tout autre, Soit interdit, <p>Que les contrevenants soient contraints au rétablissement naturel du terrain.</p> <p>Sur le plan général, il apparaît indispensable,</p>	

42	Association Paillons Environnement Mme IMMORDINO			<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Nous vous remercions de faire en sorte que ces observations générales soient actées en obligation au PLU de Contes.</p>	
R43	Mrs CRAMER Michel et Daniel	Parcelles AR114- 117-28 et AR115-116	<p>Parcelles</p> <p>114 75% Zone UD 25% Zone N + EP</p> <p>115 Zone N + EP</p> <p>28 Zone UD et 50% en EP</p> <p>117 Zone UD</p> <p>116 Zone N 20% + EP Zone UD 80% dont 50% en EP</p>	<p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>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).</p> <p>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 l'Ouest et au Sud, cela sans dûment identifié les éventuels éléments de paysage à protéger. Ces poches n'ont en fait</p>	

R43	Mrs CRAMER Michel et Daniel	Parcelles AR114- 117-28 et AR115-116	Parcelles 114 75% Zone UD 25% Zone N + EP 115 Zone N + EP 28 Zone UD et 50% en EP 117 Zone UD 116 Zone N 20% + EP Zone UD 80% dont 50% en EP	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 de 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 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	Parcelle 17-16-15	N	Mme BERTOLOTTI souhaite vendre ces 3 parcelles.	
R45	Mme PLAZA Céline représenté par Mr PIANI	Parcelle BD 267	UD	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 photos satellites jointes Annexe A2)	

<p>R45</p>	<p>Mme PLAZA Céline représenté par Mr PIANI</p>	<p>Parcelle BD 267</p>	<p>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...)</p> <p>Concernant la faune locale, présente sur cette zone omise, l'on peut donc constater :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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-exhaustive : Mésanges charbonnières, Mésanges Bleues, Rouge-gorge Pouillot Véloce. 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. <p>A noter de nouveau que nombre d'espèces observées sur cette parcelle bénéficie d'un niveau de protection National.</p> <p>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.</p> <p>C'est à juste titre qu'est identifié sur cette zone, sur la carte présentée en page 9 du PADD</p>	
-------------------	--	----------------------------	---	--

<p>R45</p>	<p>Mme PLAZA Céline représenté par Mr PIANI</p>	<p>Parcelle BD 267</p>	<p>(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.</p> <p>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)</p> <p>Concernant la flore locale présente sur cette zone on peut donc constater :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présence de nombreux oliviers centenaires, refuge de nombreuses espèces animales (dont certains spécimens sont aujourd'hui coupés du 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 L/1753 (Salsepareille, Liseron Epineux) _ Protégée Liste Rouge Européenne.-Hyacinthus Orientalis -Fraise des Bois-Fumaria Capreolata L. possiblement Gaillardotii Boiss , Protégée-Sparagus (Asperge Sauvage) -Violette Sauvage-Lathyrus Latifolius L.-Dactylorhiza. Taxon à identifier-Anémones Sauvages (Pavonina/Coronaria et Palmata)-Potentille arbustive (possiblement, à vérifier), Protégée-Iris Sauvage-Oeillet des Bois-Crocus (taxon non identifié) possiblement Protégée-Orchidée Sauvage-Gueule de loup-Leucanthemum</i>) <p>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.</p> <p>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 Paysage » à préserver.</p> <p>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.</p> <p>On se retrouve donc aujourd'hui dans une situation assez « irréaliste » sur cette parcelle</p>	
-------------------	--	----------------------------	---	--

R45	Mme PLAZA Céline représenté par Mr PIANI	Parcelle BD 267		<p>BD104 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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... <p>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.</p> <p>Je joint à la présente Zonage et extrait du règlement PPRMvt(Annexe A11) indiquant clairement que sont interdits dans ces zones :</p> <p>«toute action dont l'ampleur est susceptible de déstabiliser le sol : déboisement, excavation, remblais... »</p> <p>« le dépôt et le stockage de matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge dangereuse »</p>	
R46	Mr & Mme GUGLIERAME Jean Arthur	Parcelle UC24 ?		Mon terrain situé 240 route de Berre Les Alpes 06390 Contes je demande de pouvoir mettre en zone constructible (Zone UC 24)	
R47	Mme RENSON- RICOLFI	Parcelle AR 85 - 86		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.	
R48	Mr BARRAQUE	Parcelle BR0021	N	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.	
R49	Mr DALMASSO Christian	Parcelle BA 41-42- 43-52		Nous demandons que le bout de parcelle qj est prévu de passer en zone boisée classée ne le soit pas et au contraire quele morceau entre les deux constructions soit déclassés. En compensation le bout supérieur dela parcelle BA52 pourrait être classé en zone boisée classée ce qui compenserait l'échange de zone.	
R50	RINALDI Annie	Parcelle 135 (1191-1342- 2343)	N	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.	
	FERRERO	Parcelle	UD Deux limites de	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,	

R51	Jean-Marc	AL 126	propriété en élément de paysage soit	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 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.	
R51	FERRERO Jean-Marc	Parcelle AL 126	UD Deux limites de propriété en élément de paysage soit		
R52	Groupe d'opposition Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN Mr WOIGNIER			<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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) <p>Nous en concluons que l'élaboration de ce PLU ne s'est pas faite avec toute la</p>	

<p>R52</p>	<p>Groupe d'opposition</p> <p>Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN Mr WOIGNIER</p>			<p>transparence requise.</p> <p>Ce constat est renforcé par le fait que la procédure d'enquête publique n'a pas respecté :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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) <p>La procédure de consultation et d`enquête publique nous laisse donc une impression d`irrégularités.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
-------------------	--	--	--	---	--

<p>R52</p>	<p>Groupe d'opposition</p> <p>Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN Mr WOIGNIER</p>			<p>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.</p> <p>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 commune carencée et le manque d'anticipation en matière de logements sociaux, impactent de façon conséquente les différents projets communaux et le PLU.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Pour accueillir les 620 habitants supplémentaires estimés, ce PLU envisage la nécessité de construire 248 résidences principales entre 2017 et 2027, soit 25 résidences principales supplémentaires par an pour accueillir la population nouvelle.</p> <p>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.</p> <p>Le choix s'est donc porté sur une occupation horizontale de l'espace. en limitant les hauteurs des constructions consacrées à l'habitat collectif.</p> <p>Une option discutable qui mobilise un espace important qui aurait pu être laissé vierge de</p>	
-------------------	--	--	--	--	--

<p>R52</p>	<p>Groupe d'opposition</p> <p>Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN Mr WOIGNIER</p>		<p>toute occupation et consacré à des espaces de respiration.</p> <p>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.</p> <p>Le PADD prévoit de protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques ce que ne reflète pas le zonage</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Des situations pour le moins surprenantes dont nous ne comprenons pas la logique et qui crée un sentiment d'iniquité chez certains propriétaires.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le PADD prévoit de pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune ce que ne reflète pas le 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.</p> <p>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.</p>	
-------------------	--	--	---	--

<p>R52</p>	<p>Groupe d'opposition</p> <p>Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN Mr WOIGNIER</p>		<p>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.</p> <p>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 résidentiel.</p> <p>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.</p> <p>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 ?</p> <p>La zone UD</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Remarques complémentaires</p> <p>Comment une zone classée rouge au PPR communal (près Massa) peut-elle être inscrite en Ne dans le zonage et continuer à recevoir des places de parking. une façon de pérenniser un emplacement litigieux.</p> <p>Nous terminerons cette intervention par deux dernières questions qui sont pas restés en suspens :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quel est le devenir du site de l'Avalancha ? • Quel devenir du site de l'EHPAD Au Savel à son déménagement ? <p>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</p>	
-------------------	--	--	--	--

R52	<p align="center">Groupe d'opposition</p> <p>Mr CERAGIOLI Mr FERRERO Mr PITTIN Mr WOIGNIER</p>			<p>habitants de Contes et des élus de l'opposition, nous demandons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	
R53	<p>Famille KEGEL</p>	<p align="center">1128 chemin du Baudaric</p>		<p>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...</p> <p>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).</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations des sols ci-après :</p> <p>⇒ 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 hôtelier et touristique, cinéma). <u>à l'exception de celles visées à l'article UD 2</u></p> <p>Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des Conditions particulières</p> <p>Sont autorisées sous conditions :</p> <p><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></p>	
R54	<p>Mr TRUCCHI</p>	<p>902 chemin Saint- Martin</p>		<p>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.</p>	

R55	Mme DUBOIS Anne-Marie	BEDEJUN 06390		<p>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.</p> <p>Il y a selon moi quelques points qui pourraient être mieux développés. J'en retiendrais deux.</p> <p>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.</p> <p>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 importante vers Bendejun et Coaraze.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
R56	Mr QUIQUET Tanguy	Parcelle BN117-119		<p>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 étant déjà en zone verte (1772m²). Je suis ouvrier et suis fortement endetté pour acheter ce terrain où je souhaitais vivre avec ma femme et mes 4 enfants.</p>	
R57	LO IACONO représenté par ASTRUC et SABATIER Soc	Parcelle AM N° 134-135- 137-139-		<p>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</p>	

R57	Avocats	148—149		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 .</p>
	LO IACONO représenté par ASTRUC et SABATIER Soc Avocats	Parcelle AM N° 134-135-137-139-148—149	<p>134 70% UD 30% N</p> <p>137-139 UD</p> <p>149 UD</p> <p>148 30% UD 70% N</p> <p>135 N</p>	
R58	Mr BOTTAGLIO Michel	Parcelle AM18	N	<p>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.</p> <p>J'ai acheté avec mon épouse un terrain en 2006 (sur lequel un crédit court toujours) dans le but de préparer notre retraite proche.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p>

