

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



CONTES



Commune du pays des Paillons

ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête portant sur les modifications imposées par l'avis de la CDPENAF ainsi que sur celles envisagées par le conseil municipal à partir des demandes des services de l'Etat, des personnes publiques associées et des personnes ayant participé à l'enquête publique.

24 septembre 2018 24 octobre 2018

ANNEXEXE

Liste des pièces jointes

Délibération en date du 4 Septembre 2014, le Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols	1
L'arrêté Municipal en date du 19 janvier 2018 (annexe 6) à prescrit la mise en œuvre des démarches nécessaires à la procédure enquêtes publiques relatives au Plan local d'urbanisme et au schéma directeur d'assainissement.	2
Délibération du Conseil Municipal du lundi 9 juillet 2018 décidé de porter à la connaissance du public les décisions prises suite à l'examen du dossier en prenant en compte certaines observations et recommandations	3
Notice explicative expliquant les raisons de cette enquête complémentaire et les évolutions du projet de PLU	4
Lettre de Monsieur le Maire de la commune de Contes en date du 10 juillet 2018 (annexe 1) demandant au eur le Président du Tribunal Administratif de Nice, la désignation d'un commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique complémentaire au Projet de Révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, enquête qui s'est déroulée du 12 février 2018 au 14 mars 2018	5
La décision N° E18000033 / 06 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 14 août 2018 désignant Monsieur Claude HENNEQUIN en qualité de commissaire enquêteur titulaire	6
L'arrêté Municipal de Monsieur le Maire de la commune de Contes daté du lundi 9 septembre 2018 désignant Monsieur Claude HENNEQUIN en qualité de commissaire enquêteur	7
Déclaration sur l'honneur a été transmise au tribunal administratif par le commissaire enquêteur en date du 20 août 2018	8
Délibération du CM du lundi 18 octobre 2018 N° 2018 10 04	9
Réponse de la commune au PV de synthèse	10
Pièces jointes à la réponse au procès verbal de synthèse	11



DEPARTEMENT
des ALPES-MARITIMES

Arrondissement de NICE

MAIRIE
DE
CONTES

Décision n° 2014 09 02

OBJET :

**Elaboration d'un P.L.U en
remplacement d'un P.O.S**

Nombre de conseillers en
exercice : 29

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 29

Pour : 29
Contre : 0
Abstention : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille quatorze, le jeudi quatre septembre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Francis Tujague, conseiller général des Alpes-Maritimes, Maire de Contes.

Etaient présents : MM. Francis Tujague, Maire, Alain Alessio, Mme Michèle Maurel, M. Gérard De Zordo, Mme Nadine Ezingard, M. Rossano Molfese, Mme Elodie Loretz, M. Gilbert Camous, Mmes Stéphanie Barale, Nicole Colombo, MM. Armand Gasiglia, Eric Foret, Dominique Celeschi, Mmes Martine Abellan, Fabienne Iries, MM. Alain Michellis, Olivier Baudias, Mmes Malika Vannucci, Lykke Saviane, M. Kader Akeb, Mme Sandrine Rousset, M. David Dongé, Mmes Marie-Fleur Alquier, Sandrine Mauras, MM. Michel Caruso, Marc-André Carles, Christophe Céraglioli, Mme Kareen Voignier et M. Robert Pittin formant la majorité des membres en exercice.

Monsieur Armand Gasiglia a été nommé secrétaire de séance.

Monsieur le maire rappelle à l'Assemblée que la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (loi SRU) relative à la solidarité et au renouvellement urbain a modifié les règles applicables aux documents d'urbanisme communaux en remplaçant notamment le Plan d'Occupation des Sols par le Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions de cette loi ont été insérées dans le code de l'urbanisme. Elles impliquent des transformations majeures tant au niveau du contenu que de la forme du document d'urbanisme communal.

Ces dispositions ont également fait l'objet de nouvelles modifications au titre de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (dite loi "Grenelle II") et de la loi 2014- 366 du 24 mars 2014, pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvé, dite « ALUR ».

Ainsi, tout en continuant à préciser le droit des sols, le P.L.U constituera à l'avenir le cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement et des politiques urbaines de la commune qui devront elles mêmes s'intégrer au cadre plus large du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons approuvé par délibération du 13 octobre 2010.

Le Plan Local d'Urbanisme reflétera l'expression d'un projet d'aménagement et de développement, la préservation des activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs de développement durable. Il devra également permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en tenant compte des besoins en matière d'habitat et des moyens de transport et de déplacements.

Monsieur le maire précise que le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 16 décembre 1993, et qu'il a fait l'objet de modifications les 17 mai 1994, 3 juillet 1997, 30 mars 1998, 25 février 2000, 30 mars 2005, 18 décembre 2009 et 18 juillet 2012.

En conséquence, Monsieur le Maire propose à l'Assemblée délibérante :

- D'engager la révision du P.O.S qui vaut élaboration du P.L.U sur l'ensemble du territoire communal,
- De fixer les objectifs de la Commune pour la présente élaboration du P.L.U et les modalités de la concertation préalable conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme,
- D'associer les services de l'état et les personnes publiques associées autres que l'Etat à l'élaboration du P.L.U,

- De confier l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme à un cabinet spécialisé qui sera choisi dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence conforme au code des marchés publics (marché de prestations de services),
- D'autoriser le Maire à signer tout document ou contrat nécessaire à la procédure d'élaboration du P.L.U.
- D'autoriser le Maire à solliciter toutes les aides financières publiques prévues pour l'élaboration du P.L.U
- De dire que les crédits nécessaires à ces études seront inscrits au budget de la Commune selon les besoins de chaque exercice.

A cette fin, il donne connaissance au Conseil Municipal

- Du projet d'exposé des objectifs généraux pour la présente révision qui fait l'objet de l'annexe 1 de la présente délibération,
- Du projet de modalités de la concertation préalable qui fait l'objet de l'annexe 2 de la présente délibération.

**Le conseil municipal,
oui l'exposé du maire,
après en avoir délibéré**

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme.

Vu le code de l'environnement.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 1993 approuvant le Plan d'Occupation des Sols.

Vu les délibérations du Conseil Municipal des 17 mai 1994, 3 juillet 1997, 30 mars 1998, 25 février 2000, 30 mars 2005, 18 décembre 2009 et 18 juillet 2012 modifiant le Plan d'Occupation des Sols.

Vu les plans de prévention des risques naturels prévisibles inondation, mouvement de terrains et séisme de la commune approuvés le 17 novembre 1999.

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Vu la loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

Vu la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret du 2 décembre 2003.

Vu les lois n° 2009-967 du 3 août 2009 et n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dites lois Grenelle de l'environnement.

Vu le schéma de cohérence territoriale du pays des Pailhons approuvé le 13 octobre 2010.

Vu les dispositions de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi « ALUR ».

Considérant l'intérêt que présente pour la commune l'élaboration du P.L.U sur l'ensemble du territoire communal afin de définir ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable,

Considérant qu'il y a lieu de fixer les objectifs de la Commune pour la présente élaboration du P.L.U tels qu'ils sont exposés dans l'annexe 1 de la présente délibération,

Considérant qu'il y a lieu de fixer les modalités de la concertation préalable conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, telles qu'elles sont exposées dans l'annexe 2 de la présente délibération,

DECIDE :

- 1- De prescrire sur l'ensemble du territoire communal la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols emportant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- 2- De demander à Monsieur le préfet que les services de l'Etat soient associés à l'élaboration du P.L.U en vertu de l'article L123-7 du code de l'urbanisme.
- 3- De notifier la présente délibération aux personnes publiques autres que l'Etat, à savoir le Président du Conseil Régional PACA, le Président du Conseil Général des Alpes Maritimes, le Président de la Communauté de communes du Pays des Pailons, établissement de coopération intercommunal compétent en matière de SCOT, de Programme Local de l'Habitat, ainsi que les présidents des organismes mentionnés à l'article L121-4 du code de l'urbanisme ou leurs représentants, notamment chambre de commerce et d'industrie, chambre d'agriculture, chambre des métiers ainsi que les Maires de Communes voisines ou leurs représentants.
- 4- De définir les objectifs de l'élaboration du P.L.U tels qu'ils sont exposés dans l'annexe 1 de la présente délibération.
- 5- D'engager la concertation avec la population pendant toute la durée de la procédure d'élaboration du P.L.U selon les modalités exposées dans l'annexe 2 de la présente délibération.
- 6- D'assurer la publicité de la présente délibération qui fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département des Alpes Maritimes conformément aux articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme.
- 7- De confier l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme à un cabinet spécialisé qui sera choisi dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence conforme au code des marchés publics (marché de prestations de services).
- 8- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document ou contrat nécessaire à l'élaboration du P.L.U.
- 9- D'autoriser le maire à solliciter de l'Etat une subvention pour compenser la charge financière de la commune correspondant à l'élaboration du P.L.U, à sa numérisation ainsi qu'à celle de tous les documents cartographiques en faisant partie.
- 10- De dire que les crédits nécessaires à la réalisation des études seront inscrits au budget de la commune selon les besoins de chaque exercice.

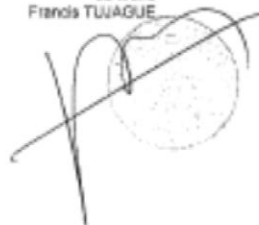
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

006-210600482-20140904-20140902-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/09/2014
Publication : 12/09/2014

Le Maire
Francis TUJAGUE



Fait et délibéré,
les jour, mois et an susdits,
pour expédition conforme

LE MAIRE,
Francis TUJAGUE



Annexe 1

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES Arrondissement de NICE  Adresse : 19 rue du 8 mai 45 06390 CONTES Téléphone : 04.93.79.00.01 Télécopie : 04.93.79.06.67 Courriel : mairie@contes.fr	REPUBLIQUE FRANCAISE VILLE DE CONTES <u>ANNEXE 1</u> <u>Principaux objectifs du</u> <u>Plan local d'Urbanisme</u>
Avec ses 2000 ha et ses 7200 habitants, la commune de Contes fait partie des principales communes du moyen pays des Alpes Maritimes. Implantée à 15 kilomètres de Nice et rendue facilement accessible par l'ouverture de la pénétrante du Paillon en 2007 et une meilleure organisation des transports publics départementaux, elle est soumise à une forte pression d'urbanisation qui a été contenue par une gestion du droit des sols fondée sur un objectif de développement mesuré. La croissance de sa population qui était de 2,8% par an entre 1975 et 1990 a ainsi été ramenée à 1,30% entre 1990 et 1999. Elle est, ces dernières années en moyenne de 0,7% par an, ce qui correspond à une progression d'une cinquantaine d'habitants par an. Classée en zone montagne, la commune dispose d'un territoire exposé à de nombreux risques : Inondation par le Paillon et les vallons, mouvements de terrains de diverses natures (glissement, reptation, éboulement...), séismes. L'importance de ses espaces naturels boisés l'expose également aux risques d'incendie. La structure urbaine de la commune constituée du village principal et des hameaux de Scios, la Vernéa et la Pointe dont les populations sont supérieures à la plupart des communes du moyen et du haut pays multiplie les besoins en équipements publics, mais elle permet de conserver à la commune un caractère rural. Au cours des dernières années le développement des équipements et services publics qu'ils soient communaux ou communautaires a permis de diversifier l'offre de services à la population.	
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur 005-210600482-20140904-20140902-DE Accusé certifié exécutoire Réception par le préfet : 12/09/2014 Publication : 12/09/2014	

Il en a été de même en matière de commerces grâce à la création d'une dizaine de locaux commerciaux par la commune.

Sur le plan des activités, la commune qui compte 3200 actifs dispose sur place de 2200 emplois (soit 30,5 % de sa population et 69 % de ses actifs) dont environ 1000 sont occupés par des habitants de la commune. A noter que 18% des emplois relèvent du secteur industriel.

En tant que commune centre du canton, Contes dispose des principaux services publics de l'Etat (Education, trésor public, poste, gendarmerie...) ainsi que d'un des plus importants centre de secours et d'incendie du moyen pays. Ces services ajoutés aux établissements sociaux et médico-sociaux et aux services publics communaux génèrent 38% des emplois de la commune.

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

Cette situation se traduit par une diminution des emplois locaux du secteur social et médico-social.

La commune dispose d'importantes ressources naturelles notamment en surfaces boisées et en eau qu'il convient de protéger et de valoriser.

C'est également le cas de l'agriculture qui contribue à l'entretien des espaces et est source d'emplois et de produits de qualité. C'est également le cas des carrières, base de l'industrie cimentière locale.

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

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

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

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

En matière d'organisation du territoire:

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

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

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

En matière d'habitat, services et déplacements:

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

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Arrondissement de NICE



Rue du 8 Mai 1945
06390 Contes

Tél : 04 93 79 00 01

Fax : 04 93 79 06 67

Courriel : mairie@contes.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE CONTES

ANNEXE 2

MODALITES DE LA CONCERTATION POUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, une concertation aura lieu pendant toute la durée de l'élaboration du P.L.U.

L'objectif est que chacun exprime son avis sur l'avenir de la Commune. La concertation se déclinera en plusieurs points :

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

Le Maire

F. TUJAGUE

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

006-210603482-20140904-20140902-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/09/2014
Publication : 12/09/2014

L'arrêté Municipal en date du 19 janvier 2018 (annexe 6) à prescrit la mise en œuvre des démarches nécessaires à la procédure enquêtes publiques relatives au Plan local d'urbanisme et au schéma directeur d'assainissement

Annexe 2

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE CONTES



ARRETE MUNICIPAL

Prescrivant les enquêtes publiques relatives à l'élaboration du Schéma directeur d'assainissement et du Plan local d'Urbanisme de la commune de Contes.

Le Maire, conseiller départemental des Alpes Maritimes,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L153-19 qui indique que l'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 25/09/2017 décidant d'arrêter et de soumettre à enquête publique le schéma directeur d'assainissement de la commune de Contes.

VU la délibération du Conseil Municipal du 23/10/2017 décidant d'arrêter et de soumettre à enquête publique le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes.

VU l'ordonnance en date du 19/12/2017 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nice désignant M. Claude HENNEQUIN en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU les pièces du dossier du projet de PLU et du projet du schéma directeur d'assainissement arrêtés par le conseil municipal de la commune de Contes auxquelles sont joints le bilan de la concertation préalable ainsi que les avis des personnes publiques consultées sur le projet.

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé aux enquêtes publiques relatives au schéma directeur d'assainissement et au Plan local d'urbanisme pour une durée de 31 jours à compter du lundi 12 février 2018.

Article 2 : M. Claude HENNEQUIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Article 3 : Les pièces du dossier du PLU et du schéma directeur d'assainissement, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Contes pendant 31 jours consécutifs aux jours et aux heures habituels d'ouverture de la mairie soit du lundi 12 février 2018 au mercredi 14 mars inclus, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h (samedi, dimanche et jours fériés exceptés).

L'ensemble de ces documents seront consultables sur un ordinateur mis à la disposition du public sera disponible au public aux jours et heures d'ouvertures de la mairie.

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

Annexe 2

Chacun pourra consigner ses observations sur les registres d'enquêtes publiques ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en les envoyant à la mairie de Contes, place du Mûrier 06390 Contes, ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante : plucontes@fr.oleane.com

Article 4 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Contes les :

- Lundi 12 février 2018 de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h30.
- Vendredi 23 février 2018 de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h30.
- Mercredi 14 mars de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h30.

Article 5 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3 du présent arrêté, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de Contes le dossier avec son rapport dans lequel figureront son avis et ses conclusions motivées.

Article 6 : Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par le Maire à Monsieur le Préfet des Alpes- Maritimes et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Le rapport des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la mairie de Contes.

Article 7 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département :

- Nice Matin
- Pays des Alpes Maritimes

Cet avis sera affiché notamment à la mairie, dans les mairies annexes et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Contes (bulletin hebdomadaire de la commune : « la Lettre du Paillon ») Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Maire.

Un exemplaire des journaux dans lesquels sera publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes
- Monsieur le Président du tribunal administratif de Nice,
- Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à Contes, le 19 janvier 2018

Le Maire
F. TUJAGUE

Délibération du Conseil Municipal du lundi 9 juillet 2018 décidé de porter à la connaissance du public les décisions prises suite à l'examen du dossier en prenant en compte certaines observations et recommandations

Annexe 3



**DEPARTEMENT
des ALPES-MARITIMES**

Arrondissement de NICE

**MAIRIE
DE
CONTES**

Décision n° 2018 07 02

OBJET :

Plan Local d'Urbanisme

Nombre de conseillers
en exercice : 29

Nombre de présents : 25

Nombre de votants : 28

Pour : 25
Contre : 3
Abstention : 0

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille dix huit, le lundi neuf juillet, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Francis Tujague, conseiller départemental des Alpes-Maritimes, Maire de Contes.

Etalent présents : MM. Francis Tujague, Maire, Alain Alessio, Mme Michèle Maurat, M. Gérard De Zordo, Mmes Nadine Ezingeard, Elodie Loretz, M. Gilbert Carous, Mme Stéphanie Barale, M. Alain Michelli, Mme Nicole Colombo, MM. Armand Gasiglia, Eric Foret, Dominique Coloschi, Mmes Fabienne Iles, Lykke Saviane, M. Kader Akab, Mme Sandrine Roussel, MM. David Dongé, Rosano Mollese, Mme Sandrine Mauras, MM. Michel Caruso, Christophe Céragiolé, Mme Karan Woignier, M. Robert Pétin et Mme Chloé Roig formant la majorité des membres en exercice.

Etalent représentés : Mmes Martine Abeilan, Malika Vannucci, Marie-Fleur Alquier et M. Jean-Marc Ferrero.

Madame Elodie Loretz a été nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n°2014 09 02 du 4 septembre 2014, le conseil municipal :

- A prescrit sur l'ensemble du territoire communal la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols emportant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- A défini les objectifs de l'élaboration de ce document.
- A précisé les modalités d'association des services de l'Etat et des personnes publiques associées à cette élaboration.
- A arrêté les modalités de concertation avec la population pendant toute la durée de la procédure d'élaboration du PLU.

Après la présentation du diagnostic au cours de quatre réunions publiques, quatre nouvelles réunions ont été organisées pour présenter le projet d'aménagement et de développement durables et recueillir l'avis des Contois.

Suite à cette concertation, le conseil municipal a adopté le projet d'aménagement et de développement durables par délibération n°2016 04 23 du 14 avril 2016.

Celui-ci s'articule autour des six orientations suivantes :

- Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable.
- Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques.
- Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale.
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.
- Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune.
- Garantir une mobilité et un mode de vie durables.

Celles-ci sont fondées sur :

- Un objectif de croissance de la population de 0,8% par an entre 2017 et 2026, soit une augmentation d'environ 600 habitants en 10 ans qui induit un besoin de construction d'environ 250 logements tous types confondus.
- Une augmentation significative du nombre de logements sociaux en assurant une réelle mixité sociale et une consommation modérée de l'espace. Le taux de construction de logements sociaux prévu à cet effet est de 50 % de l'ensemble des logements construits couplé avec 10% de logements en accession à la propriété implantés sur une dizaine de terrains localisés dans le PLU en tant qu'espaces de mixité sociale.

- La poursuite de la construction d'habitations individuelles ou individuelles groupées à raison de 40% de l'ensemble des constructions. Ce qui représente une centaine de maisons construites selon les règles définies dans le PLU pour modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain.
- La préservation des espaces naturels et agricoles, éléments essentiels du paysage et de la biodiversité qui représenteront dans le PLU environ 80% du territoire communal.
- L'identification dans le PLU de secteurs dédiés aux espaces à préserver, à la création de bassins de régulation des eaux pluviales, aux équipements publics et aux activités commerciales, artisanales, sociales et médico-sociales qui permettront l'implantation et le développement de services, d'activités et d'emplois tout en assurant un aménagement du territoire harmonieux et durable.
- La délimitation de deux secteurs dans lesquels seront mis en œuvre des orientations d'aménagement de programmation (OAP) à la Pointe et à Contes village dans un périmètre qui englobera les quartiers Martinet et de la maison de retraite publique. Ces OAP permettent de décliner des objectifs spécifiques à des secteurs à enjeux dans le respect des orientations générales du PADD.

La troisième phase du PLU qui concerne la traduction réglementaire du PADD au sein des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et du zonage a été présentée aux personnes publiques associées le 29 mars 2017.
Ces documents ont été exposés et débattus avec la population au cours de quatre nouvelles réunions publiques.
Une centaine de personnes qui en avaient exprimé le souhait ont été reçues en mairie pour exposer leurs demandes spécifiques.

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme étant terminée et le dossier complet, le projet de PLU a été arrêté par le Conseil municipal le 23 octobre 2017 par la délibération 2017 10 02.

Il a été :

- Transmis pour avis à Monsieur le préfet et aux services de l'état concernés ainsi qu'à l'ensemble des personnes publiques associées.
- Soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers.
- Transmis aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à l'institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et au centre national de la propriété forestière.
- Soumis à une enquête publique après les trois mois de consultation des personnes publiques associées.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 février au 14 mars 2018.

Au cours de celle-ci, 126 personnes sont venues consulter les documents du PLU.

58 observations ont été consignées dans le registre d'enquête publique ou on fait l'objet d'un courrier au commissaire enquêteur.

Un avis du commissaire enquêteur a été donné sur chacune des observations dans le rapport d'enquête qui rappelle également la nécessité pour la commune de prendre en considération l'avis du préfet, des services de l'Etat, de la COPENAF et des personnes publiques associées.

Le rapport des conclusions motivées du commissaire enquêteur a été tenu à la disposition du public dès la remise de celui-ci. Il a été mis en ligne à compter du 19 avril 2018.

Délibération du Conseil Municipal du lundi 9 juillet 2018 décidé de porter à la connaissance du public les décisions prises suite à l'examen du dossier en prenant en compte certaines observations et recommandations

Annexe 3

Après examen de cet ensemble d'avis et d'observations,
Le conseil municipal,
après en avoir délibéré,

Décide :

1/ de ne pas donner suite :

- Aux demandes de classement en zone U de terrains classés en zone N dans le projet de PLU arrêté. Ces demandes étant en contradiction avec l'orientation du PADD de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain.
- Aux demandes de suppression de la servitude de mixité sociale appliquée sur le terrain du parc Castel. Cette demande étant en contradiction avec l'orientation du PADD d'assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale.
- A la demande de suppression des dispositions relatives à la préservation des locaux commerciaux existants sur les places Allardi, Olivier, de l'abbé Cauvin à Solos, du nouveau cœur de La Pointe qui est en contradiction avec l'orientation de pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune.

2/ de répondre favorablement :

- Aux demandes de classement en zone N de terrains classés en zone UD dans le PLU arrêté qui va dans le sens de l'orientation du PADD de modérer la consommation de l'espace et de limiter l'étalement urbain.
- Aux demandes de réduction des largeurs de voies communales figurant dans les emplacements réservés prévus à cet effet. Celles-ci étant ramenées de 7 mètres à 6 mètres et de 8 mètres à 7 mètres.
- Aux demandes d'extension de la zone UZ qui s'inscrivent dans l'objectif de soutien au développement des activités économiques pour pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune.
- A la demande de modification de la zone Ng pour permettre la valorisation des matériaux et déchets non dangereux et inertes en interne et en externe qui s'inscrit dans l'objectif de soutien au développement des activités économiques pour pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune.
- Aux demandes de densification de la construction dans les périmètres des centres urbains.
- Aux demandes portant sur l'augmentation de la constructibilité en zone UD en fixant le coefficient d'emprise au sol à 9% au lieu de 8%. Mesure qui facilitera notamment la construction d'abris couverts ou de garage pour les véhicules sans remettre en cause l'économie générale du PLU.
- A l'exclusion des zones U des terrains classés en zone rouge au regard des risques d'inondation.
- A la demande de classement en zone Na des campings implantés sur la commune.
- A la demande de modification du règlement de la zone Na pour permettre la mise aux normes et l'extension mesurée dans la limite de 30% des gîtes existants.
- A la demande de modification du règlement de la zone UD pour permettre les constructions de gîtes ou chambres d'hôtes.
- A la demande de modification du règlement de la zone UE pour permettre la construction d'établissements d'hébergement collectifs (sous-destination hébergement des articles R151-27 et 28 du code d'urbanisme).

Délibération du Conseil Municipal du lundi 9 juillet 2018 décidé de porter à la connaissance du public les décisions prises suite à l'examen du dossier en prenant en compte certaines observations et recommandations

Annexe 3

3) Concernant l'avis spécifique émis par la CDPENAF, le conseil municipal:

- Prend acte avec satisfaction des avis favorables de cette commission concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour les secteurs Na et Nb et la possibilité d'extension et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone N et A.
- Considère comme justifiée l'observation relative au classement en zone A de terrains dont les conditions d'exploitation pour l'agriculture ne sont pas réunies et décide de classer ces terrains en zone N ainsi que l'a également demandé la chambre d'Agriculture.
- Considère comme justifiée l'observation relative à la suppression de l'application de la servitude d'espaces boisés classés (EBC) sur des territoires sans véritable enjeu en matière forestière et décide de classer les terrains concernés en zone N.
- Est contraint, bien qu'il ne partage pas ce point de vue, de prendre en considération la demande de réduction de 10 à 15 ha des zones UD au motif d'une consommation excessive des espaces agricoles et naturels.

Considère que, même si ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU arrêté, elles méritent d'être portées à la connaissance du public afin qu'il puisse exposer son avis et ses propositions avant l'approbation du PLU par le conseil municipal.

Décide d'organiser, à cet effet, une enquête publique complémentaire portant sur les modifications imposées par l'avis de la CDPENAF ainsi que sur celles envisagées par le conseil municipal à partir des demandes des services de l'Etat, des personnes publiques associées et des personnes ayant participé à l'enquête publique.

Autorise le maire à prendre toutes les dispositions permettant l'organisation de cette enquête.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

C06-210503462-20180705-20180705-DIE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12070000

Antériorité : 12070000

Le Maire, Francis TUJAGUE



Fait et délibéré,
les jour, mois et an susdits,
pour expédition conforme

Le Maire,
Francis TUJAGUE



Notice explicative expliquant les raisons de cette enquête complémentaire et les évolutions du projet de PLU

Annexe 4



Enquête publique complémentaire – PLU CONTES -

En parallèle aux réponses à l'avis de la CDPENAF, contraignant la commune à réduire les zones UD de 10 à 13 hectares, au motif d'une consommation excessive des espaces agricoles et naturels, le conseil municipal de Contes a décidé de procéder à une enquête publique complémentaire.

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

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

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

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

Notice explicative expliquant les raisons de cette enquête complémentaire et les évolutions du projet de PLU

Annexe 4



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

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

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

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

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

Cependant, la commune a intégré les demandes suivantes :

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

Notice explicative expliquant les raisons de cette enquête complémentaire et les évolutions du projet de PLU

Annexe 4

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

3



1. Les pièces graphiques et écrites du PLU

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

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

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

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

2. Les surfaces du PLU

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

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



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

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

3. Les capacités d'accueil

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

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

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

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

5

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

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

Conclusion :

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

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

**Lettre de Monsieur le Maire de la commune de Contes en date du 10-07-2018
demandant au Tribunal Administratif de Nice, la désignation d'un commissaire-
enquêteur**

Annexe 5

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
Arrondissement de NICE



Rue du 8 Mai 1945
06390 Contes

Tel : 04 93 79 00 01
Fax : 04 93 79 06 67
Courriel : mairie@contes.fr

Lettre B.6.B
Objet : Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes

REPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DE CONTES

Contes, le 10 juillet 2018

M le Président du Tribunal
administratif de Nice
33, boulevard Franck Pilatte
06300 Nice

Monsieur le Président du tribunal administratif,

J'ai l'honneur de vous informer que le conseil municipal de Contes a arrêté son Plan Local d'Urbanisme en date du 23 octobre 2017.

Une première enquête publique s'est déroulée entre le 12 février et le 14 mars 2018.

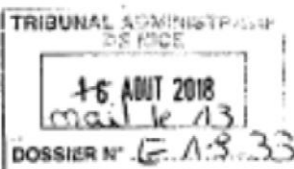
Le conseil municipal a décidé dans sa séance du 9 juillet de réaliser une enquête publique complémentaire portant sur les modifications de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, je vous prie de bien vouloir procéder à la nomination d'un commissaire enquêteur pour réaliser l'enquête publique complémentaire.

M. HENNEQUIN Claude, nommé commissaire enquêteur lors de la précédente enquête publique nous a fait connaître qu'il était disponible pour réaliser cette enquête publique complémentaire.

Cette enquête pourra être organisée à compter du mercredi 5 septembre 2018.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire Monsieur le Président du tribunal administratif à l'expression de ma considération distinguée.



Le Maire

Francis TUIAGUE

La décision N° E18000033 / 06 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice en date du 14 août 2018 désignant Monsieur Claude HENNEQUIN en qualité de commissaire enquêteur titulaire

Annexe 6

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU **TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE**

14/08/2018

N° E18000033 /06 **LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 13/08/2018, la lettre par laquelle le maire de CONTES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- l'enquête publique complémentaire du Plan Local d'Urbanisme relative aux modifications de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la commune de Contes ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Claude HENNEQUIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

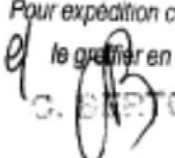
ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de CONTES et à Monsieur Claude HENNEQUIN.

Fait à Nice, le 14/08/2018

Pour expédition conforme

le greffier en chef

*P/ le Président,
Le vice-président*

Olivier Emmanuelli

**L'arrêté Municipal de Monsieur le Maire de la commune de Contes daté du
lundi 9 septembre 2018 prescrivant l'enquête complémentaire**

Annexe 7

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE CONTES



ARRETE MUNICIPAL

**Prescrivant l'enquête publique complémentaire relative à l'élaboration du
du Plan local d'Urbanisme de la commune de Contes.**

Le Maire, conseiller départemental des Alpes Maritimes,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L153-19 qui indique que l'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 23/10/2017 décidant d'arrêter et de soumettre à enquête publique le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes.

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 février 2018 au 14 mars 2018 et les conclusions du commissaire enquêteur.

VU la délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2018 décidant d'organiser une enquête publique complémentaire portant sur les modifications imposées par l'avis de la CDPENAF ainsi que celles envisagées par le conseil municipal à partir des demandes des services de l'Etat, des personnes publiques associées et des personnes ayant participé à l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté.

VU l'ordonnance en date du 14 août 2018 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nice désignant M. Claude HENNEQUIN en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU les pièces du dossier du projet de PLU arrêté par le conseil municipal de la commune de Contes auxquelles sont joints le bilan de la concertation préalable ainsi que les avis des personnes publiques consultées sur le projet.

VU la note de synthèse présentant les modifications apportées au PLU arrêté par le conseil municipal dans sa séance du 9 juillet 2018

Vus le plan de zonage et le règlement du PLU résultant de ces modifications.

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à l'enquête publique complémentaire relative au Plan local d'urbanisme pour une durée de 31 jours à compter du lundi 24 septembre 2018.

Article 2 : M. Claude HENNEQUIN a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Article 3 : Les pièces du dossier du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Contes pendant 31 jours consécutifs aux jours et aux heures habituels d'ouverture de la mairie soit du lundi 24 septembre 2018 au mercredi 24 octobre inclus du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h (samedi, dimanche et jours fériés exceptés).

**L'arrêté Municipal de Monsieur le Maire de la commune de Contes daté du
lundi 9 septembre 2018 prescrivant l'enquête complémentaire**

Annexe 7

L'ensemble de ces documents seront consultables sur un ordinateur mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouvertures de la mairie.

Chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête publique ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur en les envoyant à la mairie de Contes, place du Mûrier 06390 Contes, par courrier électronique à l'adresse suivante : plucontes@fr.oleane.com

Article 4 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Contes les :

- Lundi 24 septembre 2018 de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h30.
- Vendredi 12 octobre 2018 de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h30.
- Mercredi 24 octobre de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h30.

Article 5 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3 du présent arrêté, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de Contes le dossier avec son rapport dans lequel figureront son avis et ses conclusions motivées.

Article 6 : Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par le Maire à Monsieur le Préfet des Alpes- Maritimes et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Le rapport des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la mairie de Contes.

Article 7 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département :

- Nice Matin
- La Tribune

Cet avis sera affiché notamment à la mairie, dans les mairies annexes et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Contes (bulletin hebdomadaire de la commune : « la Lettre du Paillon ») Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Maire.

Un exemplaire des journaux dans lesquels sera publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes
- Monsieur le Président du tribunal administratif de Nice,
- Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à Contes, le 9 septembre 2018

Le Maire
F. TUJAGUE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE

33, Bd. Franck Pilatte
CS 09706
06359 NICE Cedex 4
Téléphone : 04 92 04 13 13
Télécopie : 04 93 55 78 31

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

Nice, le 14/08/2018

E18000033 / 06

Monsieur Claude HENNEQUIN
Tour Sarrazine C
93 boulevard Edouard Herriot
06200 NICE

Dossier n° : E18000033 / 06
(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : enquête publique complémentaire du Plan Local d'Urbanisme relative aux modifications de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la commune de Contes

Je soussigné, Monsieur Claude HENNEQUIN, Directeur de clinique en retraite, demeurant Tour Sarrazine C 93 boulevard Edouard Herriot, NICE (06200), désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

¶

¶

A Nice¶

Le 20 août 2018¶

Signature





DEPARTEMENT
des ALPES-MARITIMES
Arrondissement de NICE
MAIRIE
DE
CONTES

Décision n° 2018 10 04

OBJET :

**Plan Local d'Urbanisme :
proposition de
modifications dans le
cadre de l'enquête
publique**

Nombre de conseillers
en exercice : 29

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 29

Pour : 25
Contre : 3
Abstention : 1

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix huit, le jeudi dix huit octobre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Francis Tujague, conseiller départemental (Alpes-Maritimes, Maire de Contes.

Etaient présents : MM. Francis Tujague, Maire, Alain Alessio, Mme Michèle Mauriel, M. Gérard De Zon, Mmes Nadine Ezingeard, Elodie Loretz, M. Gilbert Camous, Mme Stéphanie Barale, M. Alain Michel, Mme Nicole Colombo, MM. Armand Gasiglia, Eric Forêt, Dominique Celeschi, Mmes Martine Abelli, Fabienne Iries, Lykke Saviane, M. Kader Akeb, Mme Sandrine Rousset, MM. David Dongé, Rossa Molfese, Mmes Marie-Fleur Alquier, Sandrine Mauras, MM. Michel Caruso, Christophe Céraglioli, M. Kareen Woignier, M. Robert Pittin, et Mme Chloé Roig formant la majorité des membres en exercice.

Etaient représentés : Mme Malika Vannucci et M. Jean-Marc Ferrero.

Monsieur Rossano Molfese a été nommé secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n°2018 07 02 du 9 juillet 2018 la commune a décidé d'organiser une enquête publique complémentaire sur le projet d'élaboration du Plan local d'Urbanisme (PLU) portant sur les modifications imposées par l'avis de la COPENAF ainsi que sur celles envisagées par le conseil municipal à partir des demandes des services de l'Etat, de personnes publiques associées et des personnes ayant participé à la première enquête publique.

Cette enquête publique complémentaire se déroule du 24 septembre au 24 octobre 2018.

Monsieur le Maire propose au conseil une contribution dans le cadre de cette enquête afin d'apporter des modifications au projet de PLU qui ne remettent pas en cause son équilibre général. Ces propositions de modifications portent sur :

- L'instauration d'une zone NIE au quartier de la Pignatière sur la parcelle cadastrée section AO n° 33p, actuellement en zone N, pour permettre la création de parking,
- L'instauration d'une zone UZa sur les parcelles cadastrées section BA n°227 et 225 sises allée Mangiapan, actuellement en zone UE, pour permettre la réalisation de locaux d'activités pour artisans,
- L'agrandissement des zones actuelles de servitude de mixité sociale n°8 et 9 et l'instauration d'une zone UE sur la servitude de mixité sociale n° 9 et une partie de la n° 8 actuellement en UZa, pour permettre la reconstruction de l'Institut Médico Educatif Val Pailon actuellement installé à Sclaus de Contes ainsi que le maintien des possibilités de construction de logements sociaux sur la servitude de mixité sociale n° 9 initialement prévus sur les zones de servitude de mixité sociale n°8 et 9.

**Le conseil municipal,
Où l'exposé du maire,
Après en avoir délibéré**

Décide de proposer dans le cadre de l'enquête publique en cours sur l'élaboration du Plan local d'Urbanisme de la commune de Contes les modifications au projet de PLU qui viennent d'être exposées.

Charge le maire de porter ces modifications auprès du commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique complémentaire.

Accusé de réception : 11/10/2018
000-21000000-00000000-00000000-00000000
Accusé certifié exécutoire
Maire de Contes
Arrêté du 18/10/2018
Lettre de transmission

Fait et délibéré,
les jour, mois et an susdits,
pour expédition conforme

Le Maire,
Francis TUJAGUE

Réponse de la commune au PV de synthèse

(Annexe 10)

Réponses apportées aux demandes déposées durant l'enquête publique complémentaire du PLU qui s'est déroulée du 24 septembre au 24 octobre 2018

R 1 M. PIFAT (BE 226, 227)

Maintien des parcelles en zone A justifiée par le fait que le terrain possède une réelle vocation agricole et qu'il jouxte une exploitation agricole.

R 2 Mme BERTOLOTI (CC 15, 16, 17)

Parcelles non construites et situées en discontinuité de l'urbanisation existante. Maintien en zone N.

R 3 M. PACHIAUDI (CA 85)

Demande légitime prise en compte en déplaçant la limite de la zone UD comme souhaité sans augmentation de la surface classée en zone UD (P.J n°1)

R 4 M. MASSA (AI 18, 19)

Parcelles ayant fait l'objet d'une révision simplifiée du POS et de l'attribution en 2011 d'un permis de construire resté sans suite.

L'unité foncière est toujours à l'état naturel. Ce qui justifie son classement en zone N au titre de la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, orientation n°6 du PADD renforcée par l'avis de la CDPENAF.

L 1 M. LAVAGNA Bruno (BW 132)

Antérieurement située en zone INC au POS. La parcelle n'ayant pas changé d'état, zonage N conservé au PLU.

R 5 M. TAINE (BW 112)

Diminution de la surface constructible de l'unité foncière dans sa partie non construite au titre de la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain, orientation n°6 du PADD renforcée par l'avis de la CDPENAF.

R 6 Mme REBAODO (BZ 99)

Parcelle déjà classée en espace naturel au POS, en discontinuité de l'urbanisation existante.

La parcelle n'ayant pas changé d'état, elle est maintenue en zone N au PLU.

R 7 Mme BERTAINA Brigitte

Terrain classé en zone UD au PLU. Ce qui donne des droits à construire supérieurs à ceux qui résultaient de son classement en zone UC au POS.

L 2 M. DALMASSO Christian

Erreur matérielle qui sera corrigée.

La demande avait été prise en compte dans la décision du conseil municipal du 9 juillet 2018 (P.J n°2)

R 9 - L 3 M. et Mme GUGLIELMI :

Demande de classement de la parcelle cadastrée BC n°8 en zone UD, au motif qu'elle a bénéficié d'un CU stipulant son classement en zone UC du POS, en 2005.

Demande ne pouvant pas être prise en compte car la parcelle en question se situe dans un corridor écologique au titre du SRCE. Cette situation impose un classement en zone N au même titre que la parcelle communale voisine cadastrée BC 168.

A noter que la parcelle BC 8 avait été vendue par la commune à son actuel propriétaire, au prix d'un terrain non constructible (15,70 €/m²), en demandant à l'acquéreur, par courrier du 19 septembre 2005, de ne prévoir aucune construction.

R 10 Mme FERRARA Sylvie (AL 109)

Ce terrain qui est à l'état naturel est, comme les terrains voisins, classé en zone N pour répondre à l'orientation du PADD de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L 4 M. CORSINI Pierre (BD 91 et 153)

Accord pour le classement en zone UD d'une partie de la parcelle BD 91 d'environ 1900 m², car immédiatement contiguë à trois parcelles déjà construites (P.J n°3)

Conservation de la parcelle BD 153 en zone N au titre de la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

L5 : Délibération du CM demandant 3 modifications qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU (Gilles Alunni)

1/ Une zone UZa sur les parcelles BA 225 et 227 pour la réalisation de locaux d'activités pour artisans. Accord pour une prise en compte de cette demande étayée par des demandes d'artisans (L 16 - L 17 - Arancio). Cette modification ne remet pas en cause le classement en zone U du terrain considéré (P.J n°4)

2 / Création d'une zone Ne sur une partie de la parcelle cadastrée AO n°33 d'environ 400 m² pour permettre la création de parkings sur la partie la plus haute du village qui en est dépourvue. Cette modification ne remet pas en cause le précédent classement en zone N (P.J n°5)

3/ Agrandissement des zones actuelles de SMS n°8 et n°9 (environ 1000 m² pour la SMS 8, environ 350 m² pour la SMS 9). Instauration d'une zone UE en remplacement de la SMS n°9 agrandie et d'une partie de la SMS n°8 qui sont classées actuellement en UBa. Modification ouvrant la possibilité (P.J n°6) :

a/ de reconstruire l'IME Val Paillon sur l'unité foncière nouvellement classée en zone UE,

b/ de transférer toutes les possibilités de construction de logements sociaux initialement prévues sur les SMS n°8 et 9 sur la nouvelle SMS n°8 agrandie.

Modification qui répond à la demande L 13 déposée par l'ADSEA. Ne remet pas en cause le précédent classement en zone U.

L 6 Mme BARRAJA – ROSSI Sophie (AH 122)

Les parcelles se situent en zone UD et il n'a jamais été envisagé de modifier ce zonage.

Réponse de la commune au PV de synthèse

(Annexe 10)

R 11 Anonyme :

La demande porte sur une parcelle non identifiée. Impossible de donner une réponse.

L 7 Consorts DALBERA Pierre, Marc et François (CB 33, 40, 53, 49, 50, 51) :

Maintien du classement de ces parcelles prévu au PLU arrêté le 23 octobre 2017. Répond à la demande du propriétaire annulant une précédente demande qui sollicitait une modification du zonage.

L 8 M. et Mme ACHER représentés par Me BARBERO (BB 56, 57, 58, 59, 60, 64, 121, BO 12, BV 14, 19, 21 et 22) :

Parcelles situées quartier Detra la Ville. La surface classée en zone UD reste la même qu'à l'enquête publique de mars 2018 (P.J n°7)

La parcelle cadastrée BO 12 était entièrement classée en zone agricole au POS. Elle avait été classée pour partie en zone UD au PLU arrêté le 23 octobre 2017.

Cette parcelle qui n'est desservie que par un sentier communal a été reclassée entièrement en zone A pour prendre en compte la réalité du terrain et se conformer à l'orientation du PADD de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain renforcée par l'avis de la CDPENAF.

Les parcelles BV 14, 19, 21 et 22 ont été maintenues en zone Naturelle comme c'était déjà le cas au POS.

L 9 Mme GUIGO –RANCUREL (BM 47) :

La parcelle BM 47 qui est à l'état naturel est classée en zone N en fonction des impératifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain renforcés par l'avis de la CDPENAF. Cette parcelle n'est accessible que par un sentier communal.

L 10 M. BARBERIS Richard (BD 127 et 159) :

Demande sans objet, les parcelles concernées étant déjà classées en zone UD.

R 12 – L 11 Mme WOIGNIER, messieurs CERAGIOLI, FERRERO et PITTIN : Conseillers municipaux du groupe d'opposition « Contes Autrement » :

Illégalité de la procédure. Pas d'avis PPA, pas d'avis CDPENAF :

Les avis des PPA et de la CDPENAF émis avant la première enquête publique conservent toute leur validité dans la mesure où les modifications apportées au règlement et au zonage, non seulement, ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et du PADD mais prennent complètement en compte la demande de la CDPENAF relayée par le rapport du commissaire enquêteur.

D'après le code de l'environnement, une note expliquant les modifications doit être réalisée :

La note évoquée qui fait partie des pièces du dossier de l'enquête publique complémentaire explicite la façon dont la demande de la CDPENAF relayée par le rapport du commissaire enquêteur est prise en considération dans le PLU modifié.

Elle fait clairement apparaître que les modifications apportées s'inscrivent dans les orientations du PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

La délibération du 9 juillet ne précise pas la mise à jour indispensable du PADD traitant de la modération de la consommation d'espaces :

La diminution de 13.9 ha de la zone UD renforce l'adéquation entre les objectifs du PADD et le PLU ainsi modifié. Il n'y a donc pas lieu de modifier les orientations du PADD.

Demandes relatives à la création de sous zones UD :

La zone résidentielle est prise en compte dans le PLU au titre d'une zone UD unique. C'était déjà le cas dans le POS. Ce choix est justifié par le fait que les secteurs résidentiels ont des caractéristiques en matière de superficie des unités foncières et de desserte par les voies et réseaux très voisines quel que soit leur positionnement sur le territoire communal.

Interrogation liée à la création d'une zone N dans le haut de Las Ayas qui impacterait pour moitié des terrains totalement occupés par des maisons avec piscine :

Ainsi que l'atteste la photo aérienne ci-jointe (P.J n°8), la zone en question est un secteur non bâti qui correspond à un corridor écologique implanté sur Las Ayas. Seules trois habitations sur plus d'une trentaine dans le quartier sont englobées dans la zone N en question, notamment une à la demande de son propriétaire.

Ce choix va dans le sens de la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

Quels critères ont permis de déterminer les zones comportant des éléments de paysages remarquables? :

Par la traduction, sur le territoire communal, du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui a été réalisée par le bureau d'études CEREG chargé d'établir le volet environnemental du PLU.

Cette traduction aboutit à la définition de la trame verte et bleue destinée à préserver les grands espaces naturels, les espaces naturels et agricoles contribuant à la qualité paysagère entre les secteurs urbanisés et à leurs abords immédiats.

Quels critères ont permis de déterminer les nouvelles zones nature dans le PLU modifié? :

Les nouvelles zones N étaient pour un certain nombre d'entre elles des zones de paysages remarquables. Elles étaient, à ce titre, non constructibles, ne donnaient pas de droits à construire et constituaient un espace paysager de superficie importante à préserver. La modification de son appellation ne change rien à sa nature mais permet de sanctuariser cet espace en zone naturelle.

La réalisation de parkings pour la future maison de santé :

Les droits à construire résultant du classement en zone UA de l'unité foncière de l'ancienne maison de retraite « les Parrans » permettent la construction de surfaces de plancher couvrant largement, tant les besoins en bâtiment qu'en aires de stationnement pour les logements et la maison de santé ainsi que pour compenser les stationnements de la place Allardi supprimés pour lui donner une vocation piétonne dominante.

Capacité de stationnement de la place Allardi actuelle : 42 places

Besoins en parkings pour les logements et la maison de santé : 38 places

Aires de stationnement nouvelles pouvant être aménagées : 100 places constituées de 28 arrêts minute sur la place Allardi + 72 places sur une partie du terrain de l'ancienne maison de retraite sans épuiser les droits à construire de ce terrain.

Soit un excédent minimum de 20 places par rapport à la situation actuelle.

Réponse de la commune au PV de synthèse

(Annexe 10)

L 13 M. PITTIN Robert :
en zone UBa supportant un SMS, et d'une modification de zonage pour permettre la reconstruction de l'institut médico éducatif Val Paillon actuellement installé à Sclos ;

Voir réponse à la question L5

L 14 M. PITTIN Robert :

Contestation du classement des parcelles cadastrées BD 108, 110 et 128 en zone N qui est jugé contraire à l'équité.

Le classement en zone N d'une partie de ces parcelles complantées en oliviers se justifie par la qualité des sites, des paysages, leur intérêt esthétique et écologique et leur capacité à assurer la préservation du paysage identitaire et la biodiversité.

Les parties de ces parcelles proches de parcelles construites ont pu être maintenues en zone UD. Elles représentent environ 5700 m² soit 65% de la superficie totale des trois parcelles concernées.

Donnée qui relativise le reproche de manque d'équité.

L 15 M. PITTIN :

Demande que la disposition interdisant, dans des secteurs identifiés du PLU, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerce des constructions existantes ne soit pas appliquée si ces locaux demeurent inoccupés pendant un an ;

Demande ne pouvant être retenue sous cette forme mais prise en considération par la réduction des secteurs de préservation et développement de la diversité commerciale comme indiqué sur PJ n°9 (Contes) et sur PJ n° 10(Sclos).

L 16 - L17 M. CARLETTI Philippe, M. RUSSO Michel :

Voir réponse à la question L5

L 18 Mme et M. WAESELYNCK (AL 207)

Accord pour rectifier le positionnement du paysage remarquable comme souhaité (PJ n°11)

L 20 SCI BRC (BX 62)

La commune est d'accord pour la rectification demandée mais elle ne peut légalement l'entreprendre au titre du PLU.

R 14 L 19 M. LETHIAIS Pierre :

Demande de reclassement en zone UC de la parcelle 269 :

accord pour classement en zone UD d'une partie de cette parcelle d'une superficie de 3300 m² (plan joint en annexe) dans la continuité de la parcelle voisine cadastrée BD 268 qui porte une construction (PJ n°12)

Comment et sur quelles bases (règles et critères) seront indemnisés les gens rétrogradés ?
Aucun texte ne prévoit d'indemnisation.

Qui peut condamner ce PLU ?

Un recours peut être déposé devant le tribunal administratif.

Qui validera la version définitive et quel est le poids de chacun dans cette décision finale ?
La commune par délibération d'approbation du PLU.

Comment sera faite l'information et l'officialisation de ce PLU ?

Le PLU est exécutoire dès le lendemain de sa transmission en préfecture et des mesures de publicité (presse et affichage en mairie)

Comment la commune notifiera-t-elle la nouvelle valeur locative et sous la responsabilité de qui sera-t-elle arrêté ?

La valeur locative est fixée par les services de l'Etat.

Comment sera gérée la mise en place de ce PLU ?

Le droit des sols relève de la responsabilité de la commune. Les arrêtés délivrés sont signés par le Maire ou l'adjoint délégué à l'urbanisme.

L 21 SCI MELIGIU (BZ 4, 5, 6, 9, 12 70 et 71)

Le quartier dans lequel se situent les parcelles en question est concerné au même titre que les autres par l'orientation n°6 du PADD relative à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain, renforcée par l'avis de la CDPENAF. Cette observation vaut particulièrement pour les parcelles qui ne sont pas contiguës à la route départementale.

Les permis obtenus au titre du RNU ne remettent pas en cause cette orientation, pas plus que la DTA qui est établie à une échelle telle qu'elle ne permet pas de prendre en compte la réalité du terrain. Le secteur en question est à l'évidence à l'état d'espace naturel largement dominant.

Le classement en zone naturelle des parcelles précitées, y compris celles qui portent des habitations se justifie par le fait qu'en dehors des secteurs urbanisés contigus à la RD 15, il n'y a pas dans la partie amont du quartier d'urbanisation constituée.

C'est ce qui justifie également que la partie amont de la parcelle BZ 76 est classée en zone naturelle.

M. PIANI Jérôme :

Observation relative à l'article 14 des dispositions générales et à l'article UD 3 du règlement :

Modification de l'article UD 3 par la suppression de l'application de l'article L 151 -15 pour la création de logements. Maintien de la disposition pour la réhabilitation de bâtiments existants.

Autre modification: Préciser, dans les articles UA 3, UB 3, UC 3, UD 3, que dans le cas de création de lotissement de maisons individuelles l'article, L 151-15 du code de l'urbanisme est apprécié lot par lot.

Réponse de la commune au PV de synthèse

(Annexe 10)

Concessionnaire de l'urbanisme : les dispositions générales du règlement de la zone UD assurent la continuité des continuités écologiques de la trame verte.

Contrairement à l'observation qui est faite, l'article 18 donne avec précision ce qu'est la trame verte et bleue et la façon dont elle est représentée dans le document graphique.

Sont également précisées les mesures à prendre pour en assurer la protection.

Ces mesures ne sont pas imprécises elles sont rédigées de manière à permettre l'adaptation à la diversité des situations rencontrées sur le terrain.

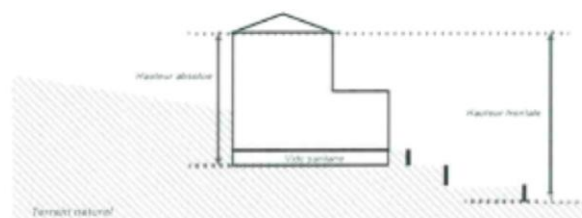
Demande d'intégrer à la définition d'espace vert les voiries réalisées en matériaux perméables.

Afin de faciliter la réalisation des voies d'accès aux habitations, le coefficient de végétalisation en zone UD (article UD 12 du règlement) sera fixé à 60% au lieu de 70%.

Comptabilisation de piscines dans l'emprise au sol :

Voir réponse faite à l'observation de Monsieur le commissaire enquêteur.

Hauteur absolue



Observation sur la non-conformité entre le schéma proposé pour définir la hauteur absolue et la définition de celle-ci :

Observation non recevable. Il y a totale cohérence entre le schéma et la définition proposée pour la hauteur absolue.

(La hauteur absolue est la différence de niveau entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction, vide sanitaire inclus. Cette hauteur est mesurée en tout point des façades, à partir du terrain (naturel existant ou excavé après travaux), jusqu'au niveau de l'égout du toit, pour les toitures en pente, ou en partie supérieure de la dalle pour les toitures terrasses.

Définition de la hauteur frontale :

Modification du lexique (page 16 hauteur) pour prendre en compte dans le calcul de la hauteur frontale les murs de soutènements liés et nécessaires à la construction, en précisant implantés à une distance au plus égal à 4 mètres du point le plus bas de la construction.

Article UD 1

Confirmation de la décision du conseil municipal de modifier le règlement de la zone UD pour permettre la construction de gîtes ou chambres d'hôtes en zone UD. Le règlement de la zone UD sera modifié en conséquence.

Article UD 2

Pas de changement.

Article UD 3

(Voir réponse relative à l'article 14 des dispositions générales)

Article UD 5 :

Le demandeur affirme qu'au POS était autorisé l'édification des annexes sur les limites séparatives sans conditions outre qu'une limite de hauteur, le PLU l'interdisant désormais.

La disposition de l'article UD 5 du PLU est exactement la même que celle contenue dans le règlement de la zone UC du POS relative à l'implantation des bâtiments annexes sur les limites séparatives. Elle est maintenue en l'état.

Article UD 7 :

Pas de changement par rapport au règlement modifié après la 1^{ère} enquête publique.

Article UD 8 :

Pas de changement.

Contrairement à l'observation faite, le règlement de la zone UD du PLU (CES 9% et Hauteur 7 mètres sur 50% de l'emprise au sol soit 13,5 % de surface de plancher quelle que soit la superficie du terrain portant la construction) permet une densité de construction supérieure à ce qu'autorisait le POS en zone UC.

COS : 12 % si desservi par un réseau d'assainissement et minimum 1000 m² de terrain.

COS : 8 % si non desservi par un réseau d'assainissement et minimum 2000 m² de terrain.

Ce qui va dans le sens de l'orientation n°6 du PLU qui vise à modérer la consommation de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.

Article UD 9 :

Toitures : 30 % de pente pour les équipements collectifs, commerces et services et pas pour les particuliers ?

La disposition citée a été reprise du règlement du POS. Elle n'a pas lieu d'être et sera donc supprimée.

L 23 – R 17 M. et Mme BRIET

R

Réponse de la commune au PV de synthèse

(Annexe 10)

demande de répartir plus équitablement la zone N de Las Ayas :

accord pour augmenter d'environ 600 m² la superficie de la parcelle BD 131 classée en zone UD (P.J n°13)

a zone N s'étend parfois sur des parcelles construites:

certaines habitations isolées ou loin de hameaux constituées ont été englobées dans la zone Naturelle du fait de leur valeur paysagère. Ce qui contribue à limiter l'extension des constructions, disposition qui s'inscrit dans l'orientation n°6 du PADD (modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain) renforcée par l'avis de la CDPENAF.

laissions pour lesquelles les parcelles BD 3, 227 et 6 ne sont pas touchées par l'Emplacement Réservé d'élargissement du chemin de Las Ayas?

es parcelles BD 3, 6, 227 ne sont pas concernées par l'emplacement réservé d'élargissement de voirie car elles ne sont pas riveraines du chemin de Las Ayas.

il s'agit des parcelles BD 3, 6, 227, elles sont concernées par cet emplacement réservé au même titre que toutes les autres parcelles riveraines du chemin de Las Ayas.

18 – L 24 Mme Annie GIORDAN :

l'observation relevant que sur les parcelles cadastrées section AO 55 et AO 56 (parcelles en servitude de mixité sociale), la mixité sociale préconisée, si un bâtiment devait être réalisé, est de 70 %, alors que sur d'autres parcelles le taux appliqué est de 47 % (réalisation de 30 logements à la Roseyre) :

le projet de la Roseyre porte sur un pourcentage de construction de 47 % de logements sociaux (14 sur 30 logements et non 11 sur 30 comme indiqué dans l'observation), le Contrat de Mixité Sociale signé par la commune avec l'Etat prévoit sur l'ensemble de la commune la construction de 119 logements sociaux sur 166 logements collectifs soit un taux moyen de 71,7 %, supérieur à celui qui est prévu sur les parcelles cadastrées section AO n°55 et 56.

n'y a donc pas lieu de modifier cette disposition.

l'emplacement réservé E 15 ne porterait pas sur la réalisation de parkings ;

es emplacements réservés E15 et E39 implantés sur la parcelle AO 55 porte :

- Le E 15 sur de l'aménagement routier et du stationnement,
- Le E 39 sur la réalisation d'un carrefour

ous deux figuraient déjà dans le PLU arrêté le 23 octobre 2017. Ils n'empiètent pas sur la parcelle AO 56.

es deux emplacements réservés sont conservés sans modification.

convient de préciser que ces aménagements vont de pair avec l'emplacement réservé E 38 qui prévoit la création d'un pont entre la rive droite et la rive gauche du Paillon.

ropositions de classement en zone Ne des parcelles AP 282, 283 et 284:

eule la parcelle AP 282 peut être retenue pour un classement en zone Ne, les parcelles AP 283 et 284 faisant partie du socle de village (P.J n°14)

RELEVÉ DE LA DEMANDE DE CLASSEMENT EN ZONE N DE LA PARCELLE AP 222 (P.J n°15)

accord pour la réduction de l'ER n°5 comme indiqué sur le plan joint. Seuls environ 150 m² de la parcelle AL 149 seront conservés dans l'ER n°5 au lieu de la totalité de la parcelle d'une superficie de 491 m². La parcelle restera classée comme actuellement en zone N (P.J n°15)

19 Mme JURICIC :

accord pour la prise en compte de la demande de classement de la parcelle BD 97 de 1320 m² en zone UD. Cette parcelle étant contiguë des parcelles voisines BD 98, 99 et 100 portant une construction (P.J n°16)

20 – L 25 Famille GIAUFFRET (quartier LAMBERT) :

dise en cause de l'emplacement réservé n°11 pour l'extension de l'Ecole de Sclos jugé trop important (310 m² environ).

reur de tracé de la délimitation figurant dans le PLU. Classement en espace réservé n° 11 pour extension de l'école et création de stationnement de la seule parcelle BH 208 de 1031 m² (P.J n°17)

21- L 26 M. LANEQUE Didier :

éponse favorable à la requête déposée lors de la 1^{ère} enquête publique concernant la parcelle AP 22. an prise en considération dans le PLU modifié.

a demande initiale avait effectivement été approuvée par le Conseil Municipal. Non retenue par le PLU.

accord pour classement d'une partie de la parcelle AP 222 en zone Ua en respectant les restanques et les murs présents sur les lieux (P.J n°18)

22 – L 27 Mme PLAZA Céline

demande de classement de la totalité de la parcelle BD 104 appartenant à un propriétaire voisin en zone N au motif que ce classement préserverait les continuités écologiques.

demande ne pouvant être retenue. Cette parcelle, partiellement classée en zone N au même titre que plusieurs parcelles voisines assure une continuité écologique répondant à l'orientation n°2 et aux enjeux n°3 et 4 du PADD.

28 Mme Catherine et M. Michel BATTAGLIO :

contestation du classement de la parcelle AM n°18 en zone N au PLU :

e fait qu'une autorisation de construire ait été délivrée durant la période d'application au titre du PLU ne modifie en rien le caractère naturel des terrains considérés. Ceux-ci sont en discontinuité avec une urbanisation existante. Ils contribuent à préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage et de la biodiversité. Ils ne peuvent, à ce titre qu'être classés en zone N.

23 PACHIAUDI

répondre en R 3

Réponse de la commune au PV de synthèse

(Annexe 10)

Espace situé en discontinuité des zones urbanisées donc maintien en zone N.

R 25 L 29 SCI JULIANNA

Demande de création de zones UD différenciées :

Voir réponse R 12- L 11

Observation sur le fait que le PLU comporte des zones de constructibilité éloignées du centre urbain :

Il convient de noter que la commune est constituée, non d'un centre unique mais de 4 centres urbains de tailles importantes (le village, Sclos de Contes, la Vernée de Contes et la Pointe de Contes).

Le développement, notamment résidentiel s'est fait au cours des 30 dernières années autour de ces quatre centres urbains dans des périmètres de tailles diverses, desservis par les principaux réseaux publics. Ils ont pu s'étendre et se densifier sur la base des règles et du zonage du POS.

L'urbanisation pavillonnaire prévue dans le PLU est essentiellement fondée sur la constructibilité des dents creuses de ces secteurs urbanisés, tout en limitant les espaces constructibles afin d'assurer un développement mesuré de la commune qui respecte les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain fixé par l'orientation n°6 du PADD.

Cette orientation se trouve renforcée par l'avis de la CDPENAF.

Mise en cause de la typologie des habitations qu'imposerait la zone UD :

Jugement personnel.

Remarques sur l'identification de la trame verte et bleue :

L'article 18 des dispositions générales du PLU précise que la trame verte et bleue est composée à la fois des espaces naturels dans leurs diversités, des espaces agricoles, des cours d'eau, d'espaces végétalisés en milieu urbain, agricoles ou naturels qui constituent des paysages à protéger.

Cette trame verte et bleue est représentée sur le document graphique par cet ensemble d'espaces.

Demande de Suppression des stationnements dans les zones Ne en zone rouge du PPRI :

La zone Ne autorise les aménagements et adaptations des installations, aires de stationnement et équipements existants destinés à mieux répondre à leur vocation et à s'adapter aux règles en vigueur.

Tout aménagement doit donc tenir compte des règles en vigueur s'appliquant sur les terrains concernés.

R 26-L 30 Jean Pierre CAUVIN :

Souhait que la parcelle BC 135 se situe en zone UD du PLU.

Nécessité de conserver en zone naturelle la partie de cette parcelle concernée par le vallon de Las Ayas.

Accord pour délimiter une partie constructible d'environ 1200 m² cohérente avec la zone UD contiguë existante suivant plan joint en annexe (P.J n°19)

R 27- L 31 Mme MABILAT

Renonciation au PLU et souhait de son remplacement par des mesures justes. En cause, les parcelles AL 35 à 41 qui se situeraient en zone N.

Les parcelles AL 36, 37, 38 et une partie de la parcelle AL 41 se situent en réalité en zone UD.

La zone constructible de la parcelle AL 41 est étendue d'environ 880 m² supplémentaire jusqu'à la limite de l'espace concerné par le risque de mouvements de terrain (P.J n°20)

R 28 : Mme GIAUFFRET

Raison pour laquelle la parcelle cadastrée section BK n°25 appartenant à M. GIAUFFRET est devenue la seule inconstructible.

La parcelle BK 25 est située, comme toutes les parcelles environnantes en zone UD, mais elle est couverte comme deux autres parcelles d'autres propriétaires par un paysage remarquable qui la rend effectivement inconstructible.

Ce paysage remarquable ne se justifiant pas, il sera supprimé (P.J n°21)

R 29 : Famille BARRAQUE

Deux demandes contradictoires : Une déposée au moment de la 1^{ère} enquête publique demandant le classement de la totalité de l'unité foncière en zone N. Une nouvelle demande déposée au cours de l'enquête publique complémentaire demandant le classement de la parcelle BR n°21 en zone U.

Accord pour classer en zone UD une unité d'environ 800 m² qui jouxte les différents réseaux et la voirie de desserte du quartier et est en cohérence avec le classement des parcelles contiguës (P.J n°22)

M. LORENZI :

Terrain déjà classé en zone agricole au POS et maintenu en zone agricole, compte tenu de son état qui n'a pas changé.

Les viabilités indiquées ne correspondent pas à la réalité. L'unité foncière n'est pas desservie par un réseau d'assainissement.

Réponses aux observations du commissaire enquêteur

1. 7.1 Suivant délibération du conseil municipal du 9 juillet 2018, le règlement de la zone UD sera modifié pour prendre en compte la possibilité de construire des gîtes ou chambres d'hôtes. Cette disposition a été omise le règlement présenté à l'enquête publique complémentaire.
2. 7.2 Les piscines ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise aux sols des constructions. Mention de cette disposition a été enlevée par erreur dans le règlement présenté à l'enquête publique complémentaire.
3. 7.3 Confirmation que les demandes de M. Dalmasso qui avait été retenues par le conseil municipal du 9 juillet 2018 mais non reportées sur la carte du PLU présentée à l'enquête publique complémentaire sont bien prises en compte.

Réponse de la commune au PV de synthèse

(Annexe 10)

verbal de synthèse comme suit:

Suite à la réduction des zones UD, l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable "PADD" traitant des objectifs de modération de la consommation d'espace n'est pas à modifier.

Les espaces à vocation urbaine qui représentaient 401,7 ha sur 1957 ha soit 20,5% du territoire communal avant réduction des zones UD, représentent après modification 388,6 ha sur 1957 ha soit 19,85% pour un objectif prévu dans l'orientation n° 6 du PADD de 20% du territoire communal.

Corrections à réaliser suite à erreurs matérielles :

1/ La zone espace boisé classé sera supprimée de la zone NG créée sur la parcelle cadastrée section F n°767, par décision du Conseil Municipal du 9 juillet 2018. (P.J n°23)

2/ Suite à une erreur matérielle, la zone UD du quartier le Crouzeller avait été supprimé lors de l'enquête publique complémentaire. Elle sera maintenue sur le périmètre figurant dans le PLU arrêté le 23 octobre 2017 (P.J n°24).

3/ Dans le règlement de la zone N, ajouter la possibilité d'aménager ou de construire les bassins de régulation des eaux pluviales et les bassins d'incendie.

Réponse de la commune au PV de synthèse Pièces jointes

(Annexe 11)

