

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

PARTIE 2 CONCLUSIONS MOTIVEES

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PARTIE 2

1	<u>OBJET DE L'ENQUETE</u>	3
1.1	PREAMBULE	3
1.2	CONTEXTE	3
2	<u>DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE</u>	4
3	<u>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	5

1 Objet de l'enquête

1.1 Préambule

L'enquête publique objet de ce rapport est **une enquête complémentaire** relevant des articles L123-14 et R123-16 et R123-1 à R123-33 du code de l'environnement.

Le présent rapport traitera donc uniquement de ce qui se rapporte aux modifications apportées par le Maître d'ouvrage.

1.2 Contexte

Une première enquête publique relative à la révision du Plan d'occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes, qui s'est déroulée du 12 février 2018 au 14 mars 2018, s'est conclue par un avis favorable du commissaire enquêteur, accompagné des réserves suivantes :

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

Dans sa séance du lundi 9 juillet 2018 le Conseil Municipale de la commune de Contes a décidé de porter à la connaissance du public les décisions prises suite à l'examen :

- des avis des personnes publiques associées,
- des observations du public,
- du rapport d'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur.

et de poursuivre l'achèvement de la procédure de révision du Plan d'Occupation du Sol (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en organisant une enquête publique complémentaire sur un dossier modifié en conséquence, conformément à l'article L.123-14 du Code de l'Environnement.

Les modifications apportées à un projet de plan local d'urbanisme après enquête publique sont appréhendées sur la base de deux critères :

- elles doivent procéder de l'enquête publique elle-même, c'est-à-dire résulter des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire, en application de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme ;
- elles doivent en outre ne pas être de nature à porter atteinte à l'économie générale du plan.

Le § II de l'article L. 123-14 du code de l'environnement prévoit ainsi que :

« Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au § I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. »

2 Déroutement et bilan de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée, de manière satisfaisante, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal en date du 9 septembre 2018, portant organisation de l'enquête, du lundi 24 septembre 2018 à 9h00 au mercredi 24 octobre 2018 à 17h30 soit durant 31 jours consécutifs, sur le territoire de la commune de Contes.

Durant toute la procédure, les pièces des deux dossiers (PLU/Zonage d'assainissement) ainsi que les avis des personnes publiques associées ont été tenus à la disposition du public en mairie de Contes, siège de l'enquête. Ils étaient également consultables sur le site de la commune.

L'enquête a fait l'objet d'une publicité satisfaisante, avec avis dans la presse dans les délais voulus, parution sur le site de la commune de Contes et affichage apposé et maintenu pendant toute la durée de l'enquête au siège de l'enquête.

Les dossiers contenaient tous les renseignements utiles pour informer le public sur l'objet de l'enquête et en comprendre ses principales caractéristiques et enjeux. Une notice explicative non technique présentait le projet, rappelant son contexte et expliquant la spécificité de la procédure.

Je me suis tenu à la disposition du public en assurant 6 permanences.

La période de l'enquête n'a pas affecté la participation du public qui peut être qualifiée de significative. J'ai recueilli 19 observations, 31 courriers et 2 courriels via l'adresse courriel dédiée à l'enquête.

Peu d'habitants ont finalement porté une attention globale à l'aménagement de leur commune. Les remarques sont souvent restées à l'échelle de la parcelle, voire au lieu de vie des habitants. Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme permet d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable, un équilibre entre l'urbanisation, le développement rural, l'utilisation économe des espaces naturels, la protection des sites et du patrimoine bâti remarquable, la satisfaction des besoins en matière d'habitat, la mixité sociale et la protection de l'environnement. Ces objectifs multiples et parfois contradictoires, sont susceptibles de contrarier les intérêts personnels des administrés.

Le PLU organise donc le développement de la commune, en fixant les règles d'urbanisme applicables sur son territoire, comme par exemple, les zones constructibles, le coefficient d'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, ou les prescriptions architecturales.

Par ailleurs, il convient de souligner que les appréciations portées par les rédacteurs du PLU ne peuvent être discutées au contentieux que si elles sont entachées « d'une erreur manifeste ou fondées sur des faits matériellement inexacts ».

Les dépositions consistent donc essentiellement dans **des demandes individuelles** et l'énoncé de situations particulières qui ont nécessitées une analyse au cas par cas.

Le public est toujours resté courtois et respectueux pour défendre son opinion ou ses intérêts et a formulé ses observations, souvent exprimées sous forme de doléances personnelles.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai communiqué le 30 octobre 2018 à Monsieur le Maire de la commune l'ensemble des observations recueillies consignées dans un procès-verbal de synthèse ainsi qu'une série de questions.

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse m'a été transmis le 9 novembre 2018. Il m'a permis de forger mon opinion et de formuler un avis sur les observations du public que j'ai regroupées par problématiques dans mon rapport. Je me suis également appuyé sur le dossier d'enquête, les avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que sur les remarques de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

Afin de mieux apprécier le contenu de certaines observations du public, j'ai procédé à plusieurs visites du territoire communal où l'activité agricole, par les facettes qu'elle revêt majoritairement tournée vers l'arboriculture (notamment l'oléiculture) et le maraîchage, constate que le territoire communal est également concerné par plusieurs labels nationaux et européens. Cela constitue une activité économique structurante et identitaire de poids. Le territoire, par sa situation, bénéficie de caractéristiques paysagères et environnementales marquantes qui en font l'attrait et notamment pour une population en quête d'un cadre de vie de qualité.

J'ai traité l'ensemble des contributions recueillies durant l'enquête et fait le choix, compte tenu de leur nombre et surtout de leur teneur, de les regrouper **par problématiques** permettant de mieux faire ressortir les principales préoccupations, inquiétudes exprimées et principaux points particuliers soulevés par le public. **Toutes ont leur importance.**

3 Conclusions et avis du commissaire enquêteur

En conclusion des avis que j'ai formulés ou des simples remarques que j'ai cru bon d'apporter, je rappelle combien l'élaboration d'un PLU représente un travail considérable. Il me paraît aujourd'hui urgent de conduire le projet du PLU de la commune de Contes vers son ultime passage devant la commission d'urbanisme de la commune qui pourra encore l'amender pour une meilleure qualité des documents qui le composent, avant d'être soumis, pour avis sur sa légalité, au préfet des Alpes Maritimes.

Il me semble difficile d'envisager qu'un tel projet, tant attendu pour le développement à venir du territoire, ne passe pas favorablement le cap de l'approbation.

Le PLU de la commune de Contes est une démarche de planification stratégique pour cette commune, avec tout l'intérêt qu'elle présente. Le PLU est un outil qui permet d'imaginer à quoi ressemblera le territoire communal pour les 10 années à venir, et de l'aménager en cohérence, à partir de son identité propre et de ses caractéristiques. Si les élus affichent leur volonté politique d'être optimistes pour le développement communal qui devrait être favorisé par la mise en place du PLU auquel ils travaillent en commun depuis 2014, ils manifestent aussi, à travers ce document, de construire ensemble un territoire solidaire, dynamique et équilibré, conscients depuis longtemps que l'aménagement du territoire communal, passe par une nécessaire collaboration et une indispensable concertation entre les différents acteurs qui le constituent.

Le bilan de la concertation préalable qui fait partie du dossier d'enquête retrace bien l'évolution du projet.

Le PADD résulte bien d'une réflexion prospective sur l'évolution du territoire, d'une décision politique commune et constitue le départ d'un processus d'évaluation qui participe à la cohérence du projet, comme en témoignent les principales orientations du PADD qui ont été retenues pour l'ensemble du territoire communal. Elles répondent aux objectifs de l'élaboration du PLU de Contes et devraient permettre de :

- ⇒ maîtriser le développement de l'habitat en préservant le territoire de la prolifération non maîtrisée de constructions et d'aménagements en milieu périurbain et rural.
- ⇒ contribuer à adapter le parc de logements et l'offre de services et d'équipements aux nouvelles caractéristiques de la population,
- ⇒ densifier l'urbanisation dans les zones qui le sont déjà mais en veillant à la qualité environnementale et esthétique des lieux et en prenant en compte la capacité de la voirie à absorber de nouveaux déplacements,
- ⇒ utiliser le foncier de manière économe et privilégier la multipolarité comme mode de développement, la commune démontrant sa volonté de rompre avec la dynamique expansionniste antérieure dans les « écarts » qui a conduit à l'étalement urbain constaté,
- ⇒ pérenniser et favoriser le développement du tissu économique local en maintenant l'activité de la carrière de Contes,
- ⇒ accompagner tout projet de développement économique soit par l'intermédiaire de la Communauté de Communes du Pays des Paillons (CCPP), soit par la seule volonté communale,
- ⇒ préserver les espaces agricoles et naturels du territoire dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation,
- ⇒ encourager le développement du tourisme,
- ⇒ veiller à la gestion économe des ressources naturelles,
- ⇒ limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances,
- ⇒ améliorer la performance énergétique du territoire,
- ⇒ favoriser la mixité des espaces et la création de liaisons douces....

Autant d'orientations qui constituent de véritables défis et pour lesquelles des indicateurs de suivi ont été prévus, qu'ils soient démographiques, liés à l'habitat, économiques, environnementaux ou relatifs aux déplacements.

En conséquence, je considère que le PLU de Contes approuvé répondra à la volonté des élus de pouvoir traduire rapidement par des actions concrètes, la mise en œuvre du développement de la commune, tout en respectant les principes et objectifs du SCoT du Pays des Paillons et qui définit le cadre commun des actions des élus et leur donne le cap à tenir.

Je considère que le nouveau règlement du PLU est bien structuré. Il permet de faciliter sa lecture et sa compréhension et de traduire et d'intégrer au mieux les orientations du PADD.

Toutefois, je considère aussi que des aménagements peuvent être apportés aux documents qui composent le dossier du PLU et souhaite que les différentes propositions ou remarques qui ressortent des observations du public ou que j'ai pu faire, soient étudiées lors de l'élaboration définitive du PLU. Elles me semblent raisonnables et justifiées. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Aussi,

Compte tenu :

- des modifications apportées par le maître d'ouvrage
- du rapport que j'ai établi,
- et des conclusions que j'ai développées ci-dessus,
- du dossier d'enquête complet et conforme à la réglementation,
- des observations portées au registre d'enquête, des courriers déposés et des courriels adressés,
- du mémoire fourni par le porteur de projet en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur,

Et tenant compte :

- des visites effectuées sur le terrain,
- du déroulement de l'enquête,
- des échanges avec le service de l'urbanisme,
- des avis des Personnes Publiques Associées,
- de l'avis de l'Autorité Environnementale,

En CONCLUSION :

Considérant :

- que l'enquête s'est déroulée en conformité avec les prescriptions d'affichage et de publication, avec respect des dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, des jours et heures annoncées pour les permanences,
- qu'elle s'est tenue dans de bonnes conditions de réception du public.

Considérant que :

- Le dossier d'enquête du projet comportait bien les dossiers requis.
- Les éléments présentés sont listés dans mon rapport au chapitre § 2.3

Considérant que :

- Les modifications proposées restent cohérentes avec le PADD.

Considérant que :

- Les modifications proposées donnent satisfaction aux demandes de l'Etat accompagnant leur avis défavorable sur le dossier initial et à celles de l'CDPENAF.

-

Considérant que :

- Que les modifications permettent la construction de 250 résidences d'ici à 2025 soit 25 résidences/an pour conduire à une population d'environ 8.099 habitants,

Considérant que :

- Le projet de PLU prévoit le doublement du pourcentage de logements aidés qui devrait représenter 50 % de la production totale de logements et permettra ainsi de respecter les engagements pris dans le cadre du contrat de mixité sociale.
- Que la création de 10 servitudes de mixité sociale (SMS) permettra que la mixité puisse aussi s'appliquer au sein des quartiers.

Considérant que :

- Les aménagements de continuité écologique décrits dans le PADD sont pris en compte dans les orientations du plan local d'urbanisme de la commune de Contes

Considérant que :

- Les modifications proposées lèvent mes 3 réserves exprimées dans mes conclusions à l'issue de l'enquête principale, et répondent à mes recommandations

Considérant que :

- Les réponses et avis apportées aux observations des requérants

Considérant que :

- Ces modifications soumises à enquête complémentaire ne comportent pas d'incidences susceptibles de mettre en péril la gestion financière de la commune,

Considérant :

- Qu'en fonction de ce qui précède, de l'utilité publique d'un tel projet et en raison de toutes les considérations et conclusions énoncées, j'estime en ma qualité de commissaire-enquêteur être en mesure de pouvoir émettre en toute impartialité et objectivité :

UN AVIS FAVORABLE

au projet de révision du P.O.S. en forme de P.L.U. de la commune de la commune de Contes,

- Sans réserves
- Sans nouvelles recommandations

Fait à Nice, le 22 novembre 2018,
Le commissaire enquêteur,



Claude HENNEQUIN