

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 1

RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

1 CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE	5
1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
1.2 CADRE DE L'ENQUETE	5
1.3 PROCEDURES ANTERIEURES	5
1.4 FAÇON DONT L'ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE	6
2 L'ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE	7
2.1 LES CONCLUSIONS DE L'ENQUETE INITIALE	7
2.2 OBJET DE L'ENQUETE COMPLEMENTAIRE	7
2.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE COMPLEMENTAIRE	8
2.4 NATURE DES MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX DIFFERENTES OBSERVATIONS	9
2.5 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	15
2.6 L'ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF ET LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE	15
3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	17
3.1 PRESCRIPTION DE L'ENQUETE	17
3.2 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	17
3.3 PREPARATION DE L'ENQUETE	17
3.4 VISITE DES LIEUX	17
3.5 PUBLICITE DE L'ENQUETE	17
3.6 AUTRES MODES D'INFORMATION	18
3.7 ORGANISATION DES PERMANENCES	18
3.8 VISA DU DOSSIER ET DU REGISTRES D'ENQUETE	18
3.9 OUVERTURE ET CLOTURE DU REGISTRE D'ENQUETE	18
3.10 DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	19
3.11 INCIDENTS ET CLIMAT AU COURS DE L'ENQUETE	19
4 ANALYSE DES OBSERVATIONS	19
4.1 EXPRESSIONS PREALABLES A L'ENQUETE	19
4.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME-OUTIL D'AMENAGEMENT	20
4.3 MODIFICATION DU CLASSEMENT D'UNE PARCELLE	20
4.4 ANALYSE DES OBSERVATIONS, CONSULTATIONS ET REPONSES	21
4.5 LE BILAN DES OBSERVATIONS DU PUBLIQUES RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE	29
5 AVIS SUR LES OBSERVATIONS, COURRIERS ET COURRIELS RECUEILLIS	30
5.1 L'INFORMATION ET LA CONCERTATION	30
5.2 CHANGEMENTS DE ZONAGE-CONSTRUCTIBILITE	31

	3
5.3 LES ELEMENT DE PAYSAGE- ESPACE BOISE CLASSE (EBC)	33
5.4 MODIFICATION DU REGLEMENT	34
LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN COURS DE PROCEDURE	35
5.5 LA MIXITE SOCIALE	35
5.6 LES EMPLACEMENTS RESERVES	36
5.7 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ORALES ET ECRITES	59

LES ABRÉVIATIONS UTILISÉES DANS L'ENQUÊTE

ALUR.....	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
AOC.....	Appellation d'Origine Contrôlée
C.E	Commissaire Enquêteur
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers
CES	Coefficient d'emprise au sol des constructions
CCPP	Communauté de Communes du Pays des Paillons
CINASPIC.....	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
CU	Code de l'urbanisme
Sens technique...	DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement et du Logement
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement (des Alpes Maritimes)
EBC	Espace Boisé Classé
EPB	Elément de patrimoine bâti
EPF PACA.....	Etablissement Public Foncier de la PACA
ER	Emplacement Réservé
IGP	Indication Géographique Protégée
LLS	Logements Locatifs Sociaux
OAP	Opération d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PGRI	Plan de Gestion des Risques Inondations
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PMS.....	Périmètre de mixité sociale
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRn.....	Plan de Prévention des Risques naturels
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
SAEP	Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales
SCoT	Schéma de Cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée
SDDAN	Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique
SMS	Servitude de Mixité Sociale (emplacement réservé pour mixité sociale)
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRCE PACA.....	Schéma Régional de Continuité Ecologique
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU	Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain
STEP.....	S Tation d' É Puration des eaux usées
ZNIEFF.....	Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

1 CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE

1.1 Présentation de la commune

Contes, petite ville dynamique située au Nord de la ville de Nice est une ville d'origine ancienne qui jouit d'un rôle économique et commercial dans son secteur. La commune accueille 7.412 habitants (INSEE 2015) sur un territoire de 1 957 ha, située entre 130 m d'altitude pour la Pointe et 480 m pour Sclos de Contes.

La commune de Contes fait partie de la Communauté de Communes du Pays des Paillons (CCPP). Le Pays des Paillons se définit par des composantes géographiques et paysagères qui lui confèrent des qualités indéniables. La Communauté de Communes regroupe 13 communes : Bendejun, Berre les Alpes, Blausasc, Cantaron, Châteauneuf-Villevieille, Coaraze Contes, Drap, L'Escarène, Lucéram, Peille, Peillon et Touët-de-l'Escarène.

Le territoire communal est traversé par le Paillon de Contes qui est un cours d'eau de 19 km qui est naturel dans sa partie amont et qui devient artificiel plus en aval, à partir de la commune de Contes avec la présence d'endiguements, d'industries et d'infrastructure routières.

La commune de Contes est parcourue par de nombreuses routes départementales et est ainsi facilement accessible depuis les communes du Pays des Paillons et Nice.

Bien que possédant une importante zone d'activité, la nature est dominante, deux tiers d'espaces naturels et de cultures (pin, mimosa et olivier) dominés au sud par le mont Macaron (**800 m**) et au nord par le mont Férian (**1 400 m**).

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

La culture de l'olivier est une activité traditionnelle de la commune. Celle-ci fait partie du territoire concerné par l'appellation d'origine contrôlée « Olive de Nice ». L'extraction de pierre et la fabrication du ciment sont les principales activités industrielles de Contes. 716 entreprises sont implantées sur son territoire, dont 378 entreprises de commerces et services.

1.2 Cadre de l'enquête

L'enquête publique objet de ce rapport est une enquête complémentaire relevant des articles L123-14 et R123-23 du code de l'environnement. Le présent rapport traitera donc uniquement de ce qui se rapporte aux modifications apportées par le Maître d'ouvrage.

1.3 Procédures antérieures

Par (POS) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Conformément aux articles L.300-2 du Code de l'urbanisme une concertation a eu lieu pendant toute la durée de l'élaboration du PLU.

Par décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 18 décembre 2017 Mr HENNEQUIN Claude a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour effectuer l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de Contes

L'arrêté Municipal en date du 19 janvier 2018 (annexe 2) 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. L'enquête s'est déroulée du lundi 12 février 2018 au mercredi 14 mars 2018, soit pendant 31 jours consécutifs, en mairie de Contes.

1.4 Façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative



2 L'ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE

La présente enquête publique a pour objet de faire aboutir la procédure de révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Conformément aux articles L.300-2 du Code de l'urbanisme.

2.1 Les conclusions de l'enquête initiale

La 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 une 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 au PV de synthèse.

2.2 Objet de l'enquête complémentaire

Suite à la première enquête publique le Conseil Municipal de la commune de Contes a dans sa séance 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):

- 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 d'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 et R.123-23 du Code de l'Environnement, le Conseil Municipal de la commune de Contes a dans sa séance du lundi 9 juillet 2018 décidé de porter à la connaissance du public les décisions prises suite à l'examen du dossier.

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.

Au vu des conclusions du commissaire enquêteur, la commune responsable du projet de P.L.U. visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable, 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.

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. »

Le présent rapport concernera exclusivement de ce qui se rapporte aux modifications arrêtées lors de la séance du conseil municipal en date du lundi 9 juillet 2018 (Décision 2018 07 02).

2.3 Composition du dossier d'enquête complémentaire

Le code de l'environnement impose, par ailleurs, de compléter le dossier d'enquête initial d'une note expliquant les modifications substantielles apportées au plan ou programme par rapport à sa version initialement soumise à enquête, l'organe délibérant de la commune compétent doit délibérer sur les avantages et inconvénients des modifications pour le plan local d'urbanisme et pour l'environnement.

- La notice explicative expliquant les raisons de cette enquête complémentaire et les évolutions du projet de PLU (annexe 4).
- La délibération du Conseil Municipal du lundi 9 juillet 2018 (annexe 3) décidant d'organiser une enquête publique complémentaire portant sur les modifications prescrites 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.
- L'Avis des Personnes Publiques Associées
- Plan de Zonage Nord (4b)
- Plan de zonage Sud (4b)
- Délibérations du Conseil Municipal des :
 - Délibération du CM du jeudi 4 septembre 2014 N° 2014 09 02
 - Délibération du CM du mardi 8 décembre 2015 N° 2015 12 10
 - Délibération du CM du jeudi 14 avril 2016 N° 2016 04 23
 - Délibération du CM du lundi 25 septembre 2017 N° 2017 09 04
 - Délibération du CM du lundi 23 octobre 2017 N° 2017 10 01
 - Délibération du CM du lundi 23 octobre 2017 N° 2017 10 02
 - Délibération du CM du lundi 9 juillet 2018 N° 2018 07 01 (annexe 3)
 - Délibération du CM du lundi 18 octobre 2018 N° 2018 10 04 (annexe 5)
- Le règlement modifié
- Le plan de zonage Sud de la commune zone modifiée
- Le plan de zonage Nord de la commune zone modifiée
- Projet D'aménagement et de Développement Durables (PADD)

2.3.1 Dossier de l'enquête initiale

Tous les éléments du dossier du plan local d'urbanisme présentés à l'enquête initiale ont à nouveau été disponibles pendant l'enquête complémentaire.

2.4 Nature des modifications apportées suite aux différentes observations

2.4.1 Modifications suites aux observations des Personnes Publiques Associées

2.4.1.1 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).

Réponse de la commune

- Ajout dans l'article A2
-Les points de vente de produits agricoles locaux issus de l'exploitation,
- Modification de l'article A9

Réécriture du 1^{er} paragraphe des dispositions générale :

« Les modifications, reconstructions ou constructions nouvelles, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Suppression des dispositions particulières de l'article 9

- Modification de l'article A11

Suppression du 3^{ème} paragraphe de l'article A11

~~« Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions nouvelles devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc. »~~

2.4.1.2 Chambre de commerce et d'industrie

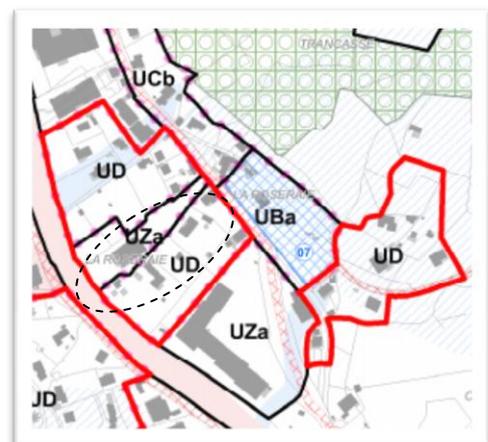
Modification de la zone UD en zone UZ au quartier la Roseraie pour laisser l'opportunité à l'entreprise de transport de développer son activité si besoin.

Réponse de la commune

Avant modification



Après modification



2.4.1.3 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.

Réponse de la commune

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

- 1/ La première étape de la définition de ce système a consisté en la réalisation d'une carte d'aptitude des sols afin de déterminer les potentialités d'accueil en terme d'assainissement non collectif sur les secteurs de la commune actuellement non raccordés
- 2/ La deuxième étape a consisté en la mise au point du zonage d'assainissement de la commune, conformément aux articles L.2224-10, R. 2224-7 à R.2224-9 du code général des collectivités territoriales, à la délimitation officielle des zones d'assainissement collectif et non collectif.

2.4.1.4 Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes

Remarques de la DDTM

« Conformément à l'article L.151-5 du CU, le PADD définit les orientations générales concernant les réseaux d'énergie. Or, bien que ce thème soit indiqué dans le sommaire du PADD, aucune orientation ni même aucune référence n'est faite sur ce sujet dans le document. Il conviendra donc de compléter le PADD sur le sujet en indiquant quelle sera la politique communale en la matière, même s'il s'agit d'expliquer qu'aucun projet de ce type n'est envisagé pour tel ou tel motif. »

Réponse de la commune

Intégration dans le PADD des thématiques « réseaux d'énergie » et précisions apportées sur le thème de la consommation d'espace (voir notice de présentation enquête complémentaire).

Orientation 5 : Garantir une Mobilité et un Mode de Vie Durables

Avant la modification

Agir pour une qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et améliorer les performances énergétiques dans les bâtiments :

- Faciliter le recours aux énergies nouvelles pour les nouvelles constructions, notamment pour les équipements publics et leur mode de gestion, sous réserve de la protection des sites et des paysages,
- Intégrer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les opérations d'aménagement, tout en favorisant l'innovation architecturale,
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments - *intégrer les réglementations thermiques en vigueur (RT 2012 et RT 2015) et les objectifs nationaux.*

Après modification

Agir pour une qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et améliorer les performances énergétiques dans les bâtiments :

- Faciliter le recours aux énergies nouvelles pour les nouvelles constructions, notamment pour les équipements publics et leur mode de gestion, sous réserve de la protection des sites et des paysages,
- Intégrer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les opérations d'aménagement, tout en favorisant l'innovation architecturale,
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments - *intégrer les réglementations thermiques en vigueur (RT 2012 et RT 2015) et les objectifs nationaux.*

La commune ne souhaite pas, à ce jour, s'engager dans la mise en place de réseaux d'énergie. Néanmoins, l'installation de systèmes productifs tels que des capteurs solaires en toiture reste une volonté communale développée dans le PLU.

ORIENTATION 6 : MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Avant la modification

• Maitriser le développement communal :

- Au regard du développement urbain existant et de l'estimation des besoins de la commune, fixer un objectif de croissance mesurée de la population et des logements de l'ordre de 0,8% par an. Ceci induit l'accueil de 50 à 60 nouveaux habitants par an environ, la création de 20 à 25 logements par an et la réhabilitation d'une trentaine de logements au cours des 10 prochaines années.
- Limiter les surfaces constructibles en les réduisant d'environ 25% par rapport au plan d'occupation des sols,
- **Identifier et préserver les espaces agricoles et naturels : + 15% d'espaces agricoles et + 5% d'espaces naturels par rapport au plan d'occupation des sols.**

Après modification

Maitriser le développement communal :

- Au regard du développement urbain existant et de l'estimation des besoins de la commune, fixer un objectif de croissance mesurée de la population et des logements de l'ordre de 0,8% par an. Ceci induit l'accueil de 50 à 60 nouveaux habitants par an environ, la création de 20 à 25 logements par an et la réhabilitation d'une trentaine de logements au cours des 10 prochaines années.
- Limiter les surfaces constructibles en les réduisant d'environ 25% par rapport au plan d'occupation des sols,
- **Identifier et préserver les espaces agricoles et naturels : maintenir 15 % environ de la surface du territoire communal en terres agricoles et 65 % en espaces naturels**

Remarques de la DDTM

Annexe relative aux Servitudes d'utilités publiques (SUP) :

Il conviendra d'apporter toutes les corrections nécessaires, détaillées dans l'annexe n°2, sur les fiches et le plan des servitudes d'utilité publique.

Réponse de la commune

Le règlement a également été modifié pour intégrer les différentes remarques formulées.

2.4.1.5 DDTM - CDPENAF

Un des instruments mis en place par le législateur pour lutter contre la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, est la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui émet un avis sur l'opportunité des projets d'urbanisme au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles, naturelles et forestières.

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

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

Réponse de la commune

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.

- 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.

2.4.1.6 Conseil Régional

Pas d'observation.

2.4.1.7 Conseil Départemental

Avis favorable.

2.4.1.8 Institut National de l'Origine et de la Qualité

Avis favorable

2.4.2 La commune n'a pas pris en compte les 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.

2.4.3 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 suffisantes compte tenu de la circulation sur ces voies.
- Extension de la zone UZ pour le soutien au développement des activités économiques et afin de pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune.
- Densification de la construction dans les centralités urbaines.
- Classement en zone N spécifique (« Na ») de tous les campings implantés sur la commune.
- Exclusion des terrains classés en zone rouge du PPR d'inondation, route de Chateauneuf.
- Modification du règlement de la zone UD pour permettre les constructions de gîtes ou chambres d'hôtes afin d'améliorer l'attractivité de la commune.
- Modification du règlement d'urbanisme en faveur d'une augmentation de la constructibilité dans les quartiers d'habitation individuel classés en zone UD.
- Modification du règlement de la zone UE pour permettre la construction d'établissements d'hébergement collectifs (sous-destination hébergement des articles R151-27 et 28 du code l'urbanisme) pour faciliter la réalisation d'établissements à vocation médico-sociale notamment.
- Réduction de l'emplacement réservé E3.
- Suppression de quelques éléments de paysage.
- Suppression d'une partie de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°10 afin de répondre à la demande de réduction des zones UD de la CDPENAF.
- Modification du règlement de la zone Ng, agrandissement de la zone Ng et suppression d'un espace boisé classé afin de permettre la poursuite et le développement de l'activité de recyclage de la société Lafarge.

La prise en compte des divers avis et requêtes a entraîné la modification des surfaces du zonage.

	Arrêt du projet de PLU	Arrêt Enquête publique Complémentaire	Evolution
Zones Urbaines	401,7 ha	388,6 ha	-3,3 % -13,1 ha
<i>UA</i>	8,7 ha	8,8 ha	+1,1 %
<i>UB</i>	22,2 ha	22,1 ha	-1,1 %
<i>UC</i>	51,2 ha	51,2 ha	/
<i>UD</i>	264,4 ha	250,5 ha	-5 % 13,9 ha
<i>UE</i>	11,4 ha	11,1 ha	-2,6 %
<i>UZ</i>	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%
<i>N</i>	1 162,1 ha	1 186,3 ha	+2,1%
<i>Na</i>	4,1 ha	5,6 ha	+37%
<i>Nb</i>	0,7 ha	0,7 ha	/
<i>Nd</i>	1,3 ha	1,3 ha	/
<i>Ndt</i>	3,3 ha	3,3 ha	/
<i>Ne</i>	7,9 ha	7,9 ha	/
<i>Ng</i>	61,2 ha	61,3 ha	+1,6%
Total PLU	1 957 ha	1 957 ha	/

	Arrêt du projet de PLU	Arrêt Enquête publique complémentaire	Evolution
EBC	648 ha	449,8 ha	-30,6% -198,2 ha
Eléments de paysage	49 ha	48,6 ha	-0,8 %

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.

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.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire. Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.

2.5 Cadre juridique de l'enquête

• Le Code de l'Environnement :

Article L. 122-1 et L. 122-7

Articles L123-1 et suivants et articles R123-1 et suivants:

- Champ d'application et objet de l'enquête publique/ procédure e déroulement de l'enquête publique.

Article R.123-23

Articles L123-14

Article L 371-1 (trame verte et bleue)

Articles : L 414-1 et suivants : Sites Natura 2000

• Le Code de l'Urbanisme:

Article L. 104-6

Articles L131.1 et suivants/ articles I 1321.1 et suivants

Articles L 151.1 et suivants : Contenu du plan local d'urbanisme

Articles 152.1 et suivants : Effets du plan local d'urbanisme

Articles L 153.1 et suivants : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Article L. 153-21 du code de l'urbanisme

• Le Code Général des Collectivités Territoriales;

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Ce dispositif s'applique tant à des projets qu'à des plans ou programmes. Un plan local d'urbanisme peut donc en bénéficier. Il appartient à la personne responsable du plan local d'urbanisme, c'est-à-dire à l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, de demander au maire ou au président de l'EPCI d'ouvrir une enquête complémentaire.

2.6 L'environnement administratif et le cadre réglementaire de l'enquête

Les différentes délibérations du Conseil Municipal concernant le Plan Local d'Urbanisme

a. Délibération du CM du jeudi 4 septembre 2014 N° 2014 09 02

Prescrivant sur l'ensemble du territoire communal la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols emportant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

b. Délibération du CM du mardi 8 décembre 2015 N° 2015 12 10

Proposition des 6 orientations du Plan de Développement Durable du PLU communal.

c. Délibération du CM du jeudi 14 avril 2016 N° 2016 04 23

Approbation du Plan de Développement Durable du PLU communal.

d. Délibération du CM du lundi 25 septembre 2017 N° 2017 09 04

Décide :Sur le bilan de la concertation :

- de tirer le bilan de la concertation publique, organisé en trois phases lors de l'élaboration du PLU, tel qu'il est annexé a la présenté délibération.
- d'approuver le dit bilan de la concertation menée durant toute la procédure d'élaboration du PLU.

Sur le projet de PLU à arrêter:

- d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme
- de préciser que le projet de PLU arrêté sera transmis pour avis à Monsieur le préfet et aux services de l'état concernés ainsi qu'à l'ensemble des personnes publiques associées
- de préciser qu'en application de l'article L 104-6 du code de l'urbanisme, le projet de PLU sera communiqué à l'autorité environnementale
- de soumettre pour avis le projet de PLU arrêté a la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers
- de transmettre le projet de PLU arrêté 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
- d'organiser l'enquête publique prévue afin de mettre à la disposition du public le projet de PLU
- de préciser que la présente délibération sera affichée en mairie pendant deux mois.

e. Délibération du CM du lundi 23 octobre 2017 N° 2017 10 01

- Monsieur le Maire propose au conseil le retrait de la délibération n°2017 09 du 25 septembre 2017 relative à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré décide de rapporter la délibération n°2017 09 du 25 septembre 2017 relative à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

f. Délibération du CM du lundi 23 octobre 2017 N° 2017 10 02

- Le Conseil Municipal décide d'appliquer au Plan local d'Urbanisme l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.
 - Sur le bilan de la concertation :
 - Sur le projet PLU à arrêter:

g. Délibération du CM du lundi 9 juillet 2018 N° 2018 07 01

- 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 á prendre toutes les dispositions permettant l'organisation de cette enquête.

h. Arrêté Municipal d'ouverture d'enquête en date du 9 septembre 2018 (annexe 7)

3 Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Prescription de l'enquête

- La lettre de Monsieur le Maire de la commune de Contes en date du 10 juillet 2018 qui a demandé à Monsieur 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 (annexe 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 (annexe 6).
- L'arrêté Municipal de Monsieur le Maire de la commune de Contes daté du lundi 9 juillet 2018 (annexe 9) prescrivant 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.
- Le dossier technique et administratif à soumettre à l'enquête publique établie à cet effet.
- La convention d'Aarhus du 25 juin 1998 sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement.
- Dans le cadre de la procédure du Projet de Révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, l'enquête publique fait suite à une phase d'étude durant laquelle a été élaboré le projet. Cette phase d'étude s'est poursuivie par une phase administrative durant laquelle les personnes publiques associées sont consultées sur le projet (courrier du 28 juillet 2016).

3.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 18000033 /06 du 14 août 2018, le président du tribunal administratif de Nice a désigné Monsieur Claude HENNEQUIN en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à une 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.

Une déclaration sur l'honneur a été transmise au tribunal administratif par le commissaire enquêteur en date du 20 août 2018 (annexe 10)

3.3 Préparation de l'enquête

J'ai rencontré le responsable du service urbanisme de la mairie pour préciser les formalités de l'enquête. Compte tenu de la relative nouveauté des enquêtes complémentaires des vérifications communes se sont faites sur les contenus et formes de l'arrêté et de l'avis d'enquête.

3.4 Visite des lieux

J'ai procédé à nouveau à plusieurs visites du territoire communal.

3.5 Publicité de l'enquête

Affichages et publications obligatoires

L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux régionaux :

- Un quotidien : « Nice Matin », édition des 5 septembre 2018
- Un hebdomadaire : « La Tribune Cote d'Azur du 7 septembre 2018

L'avis a été affiché sur les panneaux adossés aux portes de la mairie et sur les panneaux prévus pour les avis communaux dans la ville. Mes contrôles effectués avant l'ouverture de l'enquête, sur certains des panneaux dédiés à l'affichage municipale, n'ont révélé aucune anomalie.

3.6 Autres modes d'information

Toutes les pièces du dossier présentées sous forme papier à l'enquête ont été consultables sur le site internet de la commune à partir du 24 septembre 2018.

Outre l'affichage et la publication par presse de l'avis, l'enquête a aussi été annoncée sur les panneaux d'information de la commune.

3.7 Organisation des permanences

En tenant compte de la période d'enquête souhaitée par la commune, des contraintes relatives aux heures de la mairie, des dates de disponibilité communes au commissaire-enquêteur, des délais de publication de la presse et des durées préalables requises par la réglementation. La période d'enquête fixée de concert dans l'arrêté du 9 juillet 2018 courait du 24 septembre 2018 au 24 octobre 2018 soit une durée de 31 jours consécutifs.

Les permanences se sont tenues à la mairie de Contes dans la salle du Conseil Municipal aux dates et heures ci-dessous :

- Le lundi 24 septembre 2018 de 9h à 12h et de 14h à 17h30,
- Le vendredi 12 octobre 2018 de 9h à 12h et de 14h à 17h30
- Le mercredi 24 octobre 2018 9h à 12h et de 14h à 17h30

3.8 Visa du dossier et du registres d'enquête

Le lundi 17 septembre 2018, le commissaire enquêteur a paraphé le registre d'enquête ainsi que les pièces des dossiers mis à la disposition du public.

3.9 Ouverture et clôture du registre d'enquête

Le 24 septembre 2018 le registre d'enquête et toutes les pièces du dossier ont été mis à la disposition des visiteurs

Le 24 octobre 2018 à 17 heures 45 le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire enquêteur à la fin de sa permanence et emporté avec l'ensemble des documents de l'enquête. Le service de l'Urbanisme a pris copie de toutes les observations figurant sur le registre et des courriers et dossiers classés et enregistrés sur le registre d'enquête. Ces documents originaux seront remis au Maire de Contes avec le rapport du commissaire enquêteur

Une cinquantaine de personnes ont rencontré le commissaire enquêteur et ont inscrit des observations au registre. 31 courriers ou dossiers (annexés au registre) ont été adressés au commissaire enquêteur. Parmi les visiteurs, quelques-uns sont venus à plusieurs reprises suite aux explications fournies.

3.10 Déroulement de l'enquête :

3.10.1 Consultation de l'ensemble du dossier :

Annoncée par avis et publications telle qu'indiquée ci-dessus, l'enquête a été effectivement ouverte du 24 septembre 2018 au 24 octobre 2018 avec ses 6 permanences annoncées.

Le public a pu échanger avec le commissaire-enquêteur pendant les différentes permanences sans contraintes de temps.

3.11 Incidents et climat au cours de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil du public ; les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur était la salle du Conseil Municipale d'un accès facile, au rez de chaussé de la Mairie a permis au public de s'exprimer en toute discrétion. Les personnes à mobilité réduite (PMR) pouvaient accéder aux locaux où se déroulait l'enquête et consulter le dossier.

L'accueil du personnel municipal a été aimable et efficace, notamment celui des représentants du service de l'urbanisme.

Lors de mes permanences, un public intéressé est venu s'informer et suivre le projet de modification. Plus d'une cinquantaine de personnes ont porté des observations dans le registre d'enquête. Lors de mes six permanences, des visiteurs sont venus contrôler s'ils étaient concernés par la modification du PLU, quelques-uns, informés par le « bouche à oreille », sont venus poser des requêtes, d'autres, enfin, ont posé des questions « hors sujet » a priori, mais qui méritaient d'être évoquées car elles leur ont permis de « prendre date » et pourront nourrir leurs réflexions lors de la prochaine révision du PLU.

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête. J'ai paraphé les éléments du dossier présentés au public le 17 septembre 2018 quelques jours avant l'ouverture et j'ai vérifié le même jour sur quelques panneaux d'affichage de la ville que les avis d'enquête étaient bien apposés.

La fréquentation des permanences a été assez importante puisqu'une cinquantaine de personnes se sont présentées sur l'ensemble permanences réalisées. Les échanges se sont faits dans un climat généralement courtois, à quelques exceptions près.

4 Analyse des Observations

4.1 Expressions préalables à l'enquête

Les modifications proposées à l'enquête publique complémentaire sont relatives pour la plupart à des sujets qui avaient fait l'objet d'observations pendant l'enquête principale :

La commune a donné une suite à :

a. l'avis de la CDPENAF :

- en réduisant l'emprise des zones UD d'une surface d'environ 13,9 ha,
- en reclassant en zone N des terrains qui avaient été classés en zone A et dont les conditions d'exploitation pour l'agriculture n'étaient pas réunies,
- en vérifiant les enjeux en matière forestière des terrains couverts par la servitude d'espaces boisés classés (EBC).

b. l'avis de la Chambre d'agriculture :

- en modification les articles A 2, A 9 et A 11 de la zone agricole (A)

- c. l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie :
 - en modifiant la zone UD en zone UZ au quartier la Roseraie.
- d. la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :
 - en réduisant de 13,9 ha les zones UD
 - en réduisant la zone UZ de la Pointe de Contes
- e. la Direction Départementale des Territoire et de la Mer DDTM
 - en intégrant dans le PADD la thématique « réseaux d'énergie »
- f. Elle a également donné suite à certaines requêtes de la population

4.2 Le Plan Local d'Urbanisme-Outil d'aménagement

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 ».

4.3 Modification du classement d'une parcelle

La modification du classement d'une parcelle n'est pas de nature à ouvrir une action indemnitaire en vertu du principe de non indemnisation des servitudes d'urbanisme.

Nul ne dispose de droit acquis au maintien du classement de sa parcelle.

L'article 160-5 du Code de l'urbanisme dispose en effet que :

« N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain ; cette indemnité, à défaut d'accord amiable, est fixée par le tribunal administratif, qui doit tenir compte de la plus-value donnée aux immeubles par la réalisation du plan d'occupation des sols rendu public ou du plan local d'urbanisme approuvé ou du document qui en tient lieu. »

Le PLU doit être mis à l'abri des intérêts particuliers et doit être fondé sur le seul intérêt général

4.4 Analyse des observations, consultations et réponses

4.4.1 Réponses aux observations des PPA portant sur les sujets de l'enquête complémentaire :

4.4.1.1 La commune a donné suite aux observations des Personnes Publiques Associées, après l'arrêt du PLU (voir 4.4.1.2)

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).

- Ajout dans l'article A2 du règlement
 - **Les points de vente de produits agricoles locaux issus de l'exploitation,**
- Modification de l'article A9

Réécriture du 1^{er} paragraphe des dispositions générale :

« Les modifications, reconstructions ou constructions nouvelles, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Suppression des dispositions particulières de l'article 9

- Modification de l'article A11

Suppression du 3^{ème} paragraphe de l'article A11

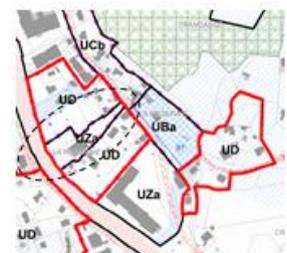
~~« Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions nouvelles devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc. »~~

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.

Avant modification



Après modification



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.

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.

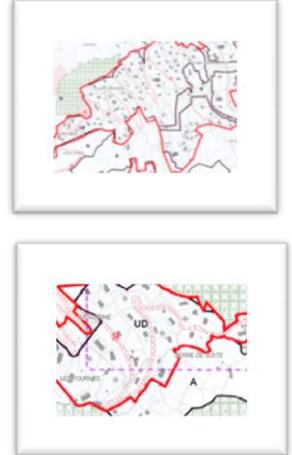
- Les terrains couverts par la servitude d'espaces boisés classés (EBC) alors qu'ils ne présentent pas de véritable enjeu en matière forestière sont reclassés en zone naturelle.

La zone UD a été réduite de 13.9 hectares avec reclassement des terrains en zone naturelle.

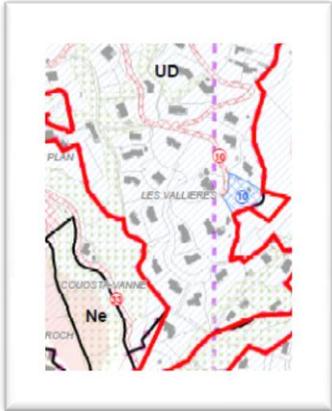
4.4.1.2 Rappel des réponses aux observations des PPA

PPA	Les modifications apportées	Avant	Après
Chambre d'agriculture	ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	<p>- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,</p> <p>- Les constructions ou installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole</p> <p>par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,</p>	<p>- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,</p> <p>- Les points de vente de produits agricoles locaux issus de l'exploitation,</p> <p>- Les constructions ou installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,</p>
	ARTICLE A 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	<p>Dispositions générales :</p> <p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures : • Les façades et/ou ouvertures : • Les clôtures : • Eléments techniques de superstructure : • Panneaux solaires : 	<p>Dispositions générales :</p> <p>Les modifications, reconstructions ou constructions nouvelles, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p style="text-align: center;">Supprimées</p>

4.4.1.2 Rappel des réponses aux observations des PPA

PPA	Les modifications apportées	Avant	Après
	<p>ARTICLE A 11</p> <p>- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p>	<p>Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, capteurs solaires intégrés, etc.</p>	<p>Supprimées</p>
<p>Chambre de commerce et d'industrie</p>	<p>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.</p>		
<p>Mission Régionale d'Autorité environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur</p> <p>MRAe</p>	<p>Recommandations principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> •Envisager la possibilité de recentrer une partie des extensions de l'urbanisation du PLU sur les secteurs urbains les plus fortement densifiés de la commune. •Analyser de façon plus précise les incidences sur l'environnement des secteurs de projet définis par le PLU, et en particulier pour la future zone d'activités UZa dans le secteur de la Pointe. <p>Le nouveau projet de PLU soumis à l'enquête complémentaire apporte les réponses suivantes :</p>		

4.4.1.2 Rappel des réponses aux observations des PPA

PPA	Les modifications apportées	Avant	Après
	<p>- Réduction des zones UD de 13,9 ha ceci 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.</p>		
	<p>La réduction de la zone UZ de la Pointe de Contes pour ne pas porter atteinte à la trame verte et bleue.</p>		<p>Les prescriptions faites dans le rapport concernant le zonage d'assainissement non collectif devront être respectées. Les obligations de la commune sont énoncées dans le cadre de la loi 92-3 du 3 janvier 1992. Des précisions quant à leur mise en œuvre sont apportées par la circulaire interministérielle n°97-49 du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif. De plus, les actions communales dans le domaine de l'assainissement non collectif sont soumises aux dispositions législatives qui régissent les services d'assainissement, notamment, les articles L.2224-8 à L.2224-12 du code général des collectivités territoriales.</p>
	<p>L'aptitude des sols à l'assainissement déterminé par le Schéma Directeur d'Assainissement adopté par le conseil municipal le 19 juillet 2018.</p>	<p>Suite à l'enquête publique Le Conseil Municipal de la commune a approuvé le schéma directeur d'assainissement dans sa délibération du lundi 9 juillet 2018.</p>	

4.4.1.2 Rappel des réponses aux observations des PPA

PPA	Les modifications apportées	Avant	Après
<p>Direction des Territoires et de la Mer des Alpes Maritimes (DDTM)</p>	<p>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.</p>	<p>L'Orientation N° 6 du PADD approuvé par le Conseil Municipal en date du 14 avril 2016b a été complétée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maitriser le développement communal • Contenir l'enveloppe urbaine et assurer un équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles • Envisager une forme de développement permettant de resserrer l'espace urbain • Développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace 	<p>Suppression de la dernière phrase dans l'orientation n°6 § 2 alinéa 2 : « Préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage identitaire et de la biodiversité sur le territoire communal. Ainsi, les espaces naturels et agricoles représentent près de 80% du territoire communal. »</p> <p>Ajout d'un 2^{ème} alinéa dans l'orientation n°6 § 4 alinéa 2</p> <p>« Ainsi la consommation de l'espace sur le territoire de Contes s'élève à environ 51 hectares (sans la prise en compte de la rétention foncière) :</p> <p>-Pour répondre aux besoins identifiés en logements, en stationnements, en équipements, à l'horizon 2027, le PLU devra dégager environ 51 hectares d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine du PLU :</p> <p>⇒ environ 29 hectares d'espaces non bâtis situés dans les espaces interstitiels des secteurs déjà urbanisés seront nécessaires pour répondre aux besoins en logements et en équipements ;</p> <p>⇒ environ 22 hectares d'espaces non bâtis situés en limite des secteurs déjà urbanisés seront nécessaires pour répondre aux besoins en logements et en activités et devront en outre être intégrés à la nouvelle enveloppe urbaine du PLU. »</p>

4.4.1.2 Rappel des réponses aux observations des PPA

PPA	Les modifications apportées	Avant	Après
<p>Commission Départementale de Préservation Des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</p>	<p>La commission a émis les avis suivants :</p> <p>1) au titre de l'article L112-1-1 du code rural, concernant la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CDPENAF a émis un avis défavorable considérant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le projet, par le biais des ouvertures à l'urbanisation, conduit à une consommation excessive des espaces agricoles et naturels. Aussi postérieurement à l'enquête publique et avant approbation du projet la commission demande à la commune de réduire l'emprise des zones UD, sur les coteaux, pour une superficie d'environ 10 à 15 ha; • de nombreuses zones agricoles ont été délimitées dans des espaces sans potentialité avérée (forêts. sols nus, etc) et les conditions de leur exploitation ne sont pas réunies ; • la servitude d'espaces boisés classés (EBC) a été appliquée sur de grands territoires sans vérification des enjeux en matière forestière. <p>2) au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, concernant la possibilité d'extension et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone N et A, la CDPENAF a émis un avis favorable.</p> <p>3) au titre de l'article L151-13 du code de l'Urbanisme. concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), la CDPENAF a émis un avis favorable pour les secteurs Na et Nb.</p>	<p>Voir réponse faite à la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

4.4.1.3 La commune a donné suite aux requêtes de la population de la manière suivante

:

Les demandes suivantes ont été intégrées

- a. 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,
- b. 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.
- c. 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.
- d. Densification de la construction dans les centralités urbaines.
- e. Classement en zone N spécifique (« Na ») de tous les campings implantés sur la commune.
- f. Exclusion des terrains classés en zone rouge du PPR d'inondation, route de Chateauneuf.
- g. 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.
- h. Modification du règlement d'urbanisme en faveur d'une augmentation de la constructibilité dans les quartiers d'habitation individuel classés en zone UD.
- i. Modification du règlement de la zone UE pour permettre la construction d'établissements d'hébergement collectifs (sous-destination hébergement des articles R151-27 et 28 du code l'urbanisme) pour faciliter la réalisation d'établissements à vocation médico-sociale notamment.
- j. Réduction de l'emplacement réservé E3.
- k. Suppression de quelques éléments de paysage.
- l. 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.
- m. 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.

4.4.1.4 La commune n'a pas donné suite 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.

4.5 Le bilan des observations du publiques recueillies pendant l'enquête

4.5.1 Le procès verbal des observations et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai communiqué à la commune le 30 octobre 2018 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, par le sérieux et la rigueur des réponses apportées, de forger mon opinion et de formuler un avis sur les observations du public que j'ai regroupées par problématiques. Je me suis également appuyée sur les dossiers d'enquête, les avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que sur les remarques de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de la région *Provence-Alpes-Côte d'Azur*.

Afin de mieux apprécier le contenu de certaines observations du public, j'ai procédé à nouveau 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 intégralement concerné par plusieurs labels nationaux et européens qui constituent 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.

Ces réponses sont précisées dans l'analyse des observations ci-après.

4.5.2 Avis sur les observations, courriers et courriels recueillis

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.**

Les relevés d'observations établis dans mon rapport montrent **le poids respectif des différentes préoccupations exprimées par le public** au cours de l'enquête, qui mettent en évidence les problématiques suivantes :

Les remarques et observations ont été indexées par origine « **R** », sur le registre et « **L** » pour les courriers reçus, suivies d'un numéro,

- ⇒ 19 observations ont été portées sur le registre d'enquête
- ⇒ 31 courriers ou mémoires ont été adressés au commissaire enquêteur durant l'enquête

Les observations et questions ont été regroupées en 6 groupes concernant :

- des demandes d'information **DI**
- Des demandes de modification de zonage ou des demandes de constructibilité de terrain non constructible **Z-C**
- Des interrogations et remises en question de l'utilisation de l'article L151-23 sur les Espaces Verts Classés et sur la continuité écologique: applications, conséquences, demandes particulières de réduction/suppression d'EVP **EP**
- Des demandes de modifications du règlement **R**
- Des questions concernant la mixité sociale et sur les périmètres de mixité sociale **MS**

- Des demandes de modification d'emplacements réservés **ER**

Dans le tableau récapitulatif des observations et demandes nous avons indexé les remarques portées sur le registre « R », les courriers reçus « C » (§ 4.4.1.5),

Les relevés d'observations établis dans le rapport montrent **le poids respectif des différentes préoccupations exprimées par le public** au cours de l'enquête, qui mettent en évidence les 6 problématiques suivantes:

Repère	N° du thème	Objet de la demande	Nombre Référence des observations
DI	1	Information	L5, L11, L13, L16, L17, L19, L22, R4, R12, R14, R22, R27, R31, R32
Z-C	2	Changement de zonage- Constructibilité	R1, R2, R3, R5, R6, R9, R10, R11, R16, R17, R18, R19, R21, R23, R24, R25, R26, R27, R28, R29, R30 ,R31, R32, L1, L2, L3, L4, L6, L7, L8, L9, L10,L14, L20, L21, L23, L24, L26,L 28, L29, L30,L31
EP	3	Élément de paysage-EBC	L18, L14
R	4	Modification du règlement	R7, L15, L22
MS	5	Mixité sociale	R18, L24
ER	6	Emplacement Réserve	R18, R20, L25

5 Avis sur les observations, courriers et courriels recueillis

1. L'Information et la concertation
2. Les Changements de zonage- Constructibilité
3. Les Éléments de paysage
4. Les Modifications du règlement
5. La Mixité sociale
6. Les Emplacements Réserve

5.1 L'information et la concertation

Lors des permanences, un bon nombre de personnes ont manifesté leur surprise puis leur mécontentement en découvrant certaines orientations d'aménagement ou dispositions réglementaires retenues et regretté de n'avoir pas été directement prévenus ni concertés, notamment par les élus.

De même, certains ont fait savoir qu'il aurait été normal qu'ils soient individuellement prévenus de la tenue de l'enquête publique préalable à l'approbation de PLU.

J'ai pu cependant faire le constat que « le bouche à oreille » a bien fonctionné et permis de mobiliser les habitants sur l'ensemble du territoire communal.

Lors des permanences, un bon nombre de personnes ont manifesté leur surprise puis leur mécontentement en découvrant certaines orientations d'aménagement ou dispositions réglementaires retenues et regretté de n'avoir pas été directement prévenus ni concertés.

De même, certains ont fait savoir qu'il aurait été normal qu'ils soient individuellement prévenus de la tenue de l'enquête publique préalable à l'approbation de PLU. J'ai pu cependant faire le constat que « le bouche à oreille » avait bien fonctionné et permis de mobiliser les habitants sur l'ensemble du territoire communal.

Avis du commissaire enquêteur :

Concernant l'information et la concertation préalable mises en place,

Le projet de PLU a fait dans son ensemble l'objet **d'une concertation continue** depuis son lancement. Il paraît difficile de le contester. Ainsi, à travers les différentes modalités d'information et de dialogue retenues, la commune de Contes a rempli ses objectifs à la fois d'informer la population sur le projet et son avancement mais aussi de solliciter les avis et propositions des acteurs locaux pour permettre la meilleure prise en compte des enjeux locaux et aboutir à un projet co-construit.

- « Des réunions publiques d'information et d'échange avec les habitants ont été organisées tout au long de la procédure de l'élaboration du PLU à Contes village, Sclos de Contes, la Vernéa et la Pointe,
- La publication régulière dans le bulletin municipal, d'articles relatifs à l'élaboration du PLU à l'état d'avancement des études et aux comptes rendus des débats avec la population a été réalisée.
- Chaque étape du PLU a fait l'objet outre les réunions publiques d'exposition de documents.
- Des registres ont été mis à la disposition du public à Contes village, Sclos, la Vernéa et la Pointe. Ils étaient destinés à recueillir toutes les observations ou suggestions en permettant à toutes personnes de se prononcer sur les différentes phases du PLU : ses objectifs, ses enjeux, les orientations et propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et sa traduction réglementaire,

Le public a été informé de la tenue du registre, des réunions et de l'exposition par les voies habituelles, à savoir : affichage en Mairie, panneaux administratifs dans les quartiers de la Commune, site internet de la commune, courriers individuels diffusés avec le bulletin municipal.

5.2 Changements de zonage-Constructibilité

Le zonage est l'opération qui consiste à diviser le territoire couvert par le PLU en zones et secteurs dans lesquels l'occupation est soumise à des réglementations. C'est cette réglementation de l'usage des sols qui semble la plus mal comprise et vécue par un grand nombre de propriétaires du territoire communal qui la contestent et la jugent discriminatoire et injuste.

Si certains se montrent satisfaits de la délimitation des zones qui affecte leurs biens, d'autres au contraire s'estiment désavantagés et pénalisés. La contestation la plus importante s'est cristallisée sur le changement de zonage, rendant inconstructibles des parcelles qui le sont encore jusqu'à l'approbation du présent PLU. Certains habitants n'ont pas hésité à se

regrouper pour faire part de leur mécontentement et pour demander le retour au zonage antérieur plus favorable à leurs intérêts.

Les raisons qui ont justifié le choix de déclasser de nombreuses parcelles du territoire sont difficilement acceptables pour des propriétaires qui avaient prévu d'y construire pour leur retraite ou de transmettre leurs parcelles à leurs héritiers.

La loi montagne instaure des particularités en matière d'aménagement et de protection des espaces afin de limiter le mitage et l'étalement urbain dans ces espaces protégés. Le principe de l'urbanisation en continuité du bâti existant en fait partie.

L'article L122-5-1 du Code de l'Urbanisme précise que le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

Le zonage, représenté sur les documents graphiques n'ont pas toujours été appréciés ou comprises par certains propriétaires. Ils sont nombreux à demander qu'il soit modifié pour prendre en compte une partie ou la totalité de leurs parcelles eu égard à leur configuration, leur situation ou leur usage. Certains avaient déjà interpellé le maire avant ou concomitamment avec l'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :

Je rappelle que le PLU s'analyse comme un acte juridique réglementaire et qu'en conséquence, il n'est pas lui-même « créateur de droits ». Le classement en zone inconstructible de parcelles qui figuraient auparavant en zone constructible au sein du territoire, ne peut pas être considéré comme une atteinte à des droits acquis et être simplement rétabli pour les seules raisons d'antériorité évoquées par les déposants. Si leur déception peut se comprendre, les réponses qui leur ont été apportées par la commune apparaissent cohérentes et pertinentes au regard des contraintes réglementaires et environnementales auxquelles elle est tenue. L'enjeu global de limitation du mitage qui caractérise le territoire communal, n'est toutefois pas négligeable puisqu'il porte sur le déclassement de 15 ha, secteurs qui passent sous le régime des zones agricoles et naturelles (demande de la CDPENAF).

A travers le mitage apparaissent de nombreux problèmes. Ainsi, de plus en plus de terres cultivables disparaissent, alors que celles-ci ont une importance primordiale pour l'environnement. A travers le mitage, c'est également le trafic qui augmente toujours plus, ce qui a des conséquences négatives sur l'environnement et sur notre qualité de vie. Le mitage met par conséquent la biodiversité en péril. Un sol surexploité est gâché pour toujours.

Le zonage retenu répond bien aux exigences de la loi ALUR qui rend exceptionnelle aujourd'hui la constructibilité des parcelles situées en zone agricole.

La négociation opérée avec les services de l'Etat quant à l'interprétation de la notion de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée dans le département par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis sur le zonage de ces secteurs au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

En zone montagne l'urbanisation doit être réalisée « *en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* » (article L. 122-5 du code de l'urbanisme).

5.3 Les Elément de paysage- Espace Boisé Classé (EBC)

Un certain nombre de requérants ont trouvé que certains « éléments de paysage » ne se justifiaient pas.

En application de la loi Paysage, l'article L.123-1-5-III du code de l'urbanisme permet de recenser et localiser, à travers une identification graphique sur les plans de zonage, des éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural ou écologique

Le PLU s'analyse comme un acte juridique réglementaire et qu'en conséquences, il n'est pas lui-même « créateur de droits ». Le classement en « Elément de paysage » rend la parcelle inconstructible. Cette parcelle qui figurait auparavant en zone constructible au sein du territoire, ne peut pas être considérée comme une atteinte à des droits acquis et être simplement rétablie pour les seules raisons d'antériorité évoquées par les déposants. Il s'agit de la même problématique que le zonage des parcelles.

Les propriétaires de parcelles situées dans un « Eléments de paysage » s'estiment désavantagés et pénalisés, ils contestent cette protection qu'ils jugent discriminatoire et injuste.

Avis du commissaire enquêteur :

L'article L 130-1 du code de l'urbanisme prévoit :« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. » Le classement n'est pas subordonné à l'existence préalable d'un boisement ou d'une formation arborée : l'aménagement du territoire communal peut conduire à créer un parc, une haie ou un boisement. Dans ce cas particulier, un espace boisé classé (EBC) s'inscrit sur un ou des terrains initialement non boisés pour en afficher la destination forestière ou récréative.

L'article L.123-1-5 7 du Code de l'urbanisme créé par la loi du 12 juillet 2010 indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols...à ce titre, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection»

Le maintien de la qualité de vie et de la richesse paysagère et patrimoniale du territoire communal constitue une orientation forte du PADD et une attention a été portée dans le règlement à bien prendre en compte non seulement les espaces remarquables mais aussi les espaces de nature ordinaire. En plus de ces dispositions de préservation, ont été prévues des protections paysagères d'éléments présents sur l'ensemble du territoire comme les espaces boisés classés.

Le PLU est un des outils à la disposition des pouvoirs publics, et plus particulièrement des communes, pour préserver les caractéristiques paysagères d'un territoire et contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

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

Le territoire Contois est composé d'espaces naturels et urbains qui caractérisent son paysage et créent son identité :

- le cours d'eau structurant et identitaire du Paillon qui s'écoule du Nord au Sud et traverse le centre-ville et la zone d'activités de Contes, le long de la RD15,
- des reliefs boisés de part et d'autres de la vallée du Paillon,
- des espaces agricoles (culture d'oliviers et restanques) disséminés sur le territoire communal,
- un vaste espace urbanisé structuré en différents pôles : le village, le centre-ville, les hameaux, les zones d'habitats sur les coteaux et les fonds de vallons,
- la carrière et la cimenterie Lafarge,
- la zone d'activités implantée le long de la RD15,
- des routes départementales qui relient les espaces urbains Contois entre-eux et aux communes limitrophes.

Dans une vision de projet, l'évolution d'un paysage permet alors de questionner le cadre de vie dans son ensemble et de mesurer les impacts selon différents facteurs d'un point de vue agricole, forestier, d'usage pour les habitants, de forme urbaine, le paysage est l'affaire de tous.

5.4 Modification du règlement

Quelques requérants ont demandé des explications sur le contenu du règlement.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux du territoire, construit un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement.

Le règlement décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Quelques précisions ont été demandées.

Modifications et précisions apportées :

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.

- Contestation de l'article 18 des dispositions générales au sujet des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques de la trame verte.
- Demande d'intégrer à la définition d'espace vert les voiries réalisées en matériaux perméables.
- Définition de la hauteur frontale :
- Définition hauteur absolue
- Demande de précision ou modification sur les articles :
 - Article UD 1
 - Article UD 2
 - Article UD 3
 - Article UD 5 :
 - Article UD 7 :
 - Article UD 8 :
 - Article UD 9 :

Avis du commissaire enquêteur :

La modification du plan local d'urbanisme en cours de procédure

Quelques remarques, demandes de précisions ou de modifications relevées dans le procès-verbal de synthèse n'ont pu faire l'objet d'une analyse contradictoire de la part de la commune dans les délais qui étaient impartis dans le cadre de la procédure. Il serait souhaitable de réexaminer ces demandes et d'y apporter une réponse avant l'approbation du PLU par le conseil municipal.

A l'issue de l'enquête publique, le PLU peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire (article L. 153-21 du code de l'urbanisme), sous réserve du respect de deux conditions cumulatives :

- La modification procède de l'enquête publique ou d'un avis recueilli au cours de la procédure et joint au dossier d'enquête publique
- L'économie générale du projet de PLU n'est pas remise en cause

5.5 La Mixité sociale

Un des objectifs prioritaires des politiques d'aménagement est de proposer un parc de logements diversifié pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel.

Le PLU définit des orientations générales concernant l'habitat (art. L.151-5 du code de l'urbanisme). En cohérence avec ces orientations, en vertu de l'article R.151-28 des dispositions relatives à la mixité sociale et aux majorations de volume constructible pour la réalisation de Programmes de logements comportant des logements locatifs Sociaux :

- sur les différentes zones de son territoire, le PLU peut prévoir des dispositions spécifiques aux constructions à destination d'habitation (logement, hébergement) ;
- ajuster la taille des zones urbaines et à urbaniser en fonction des besoins actuels et futurs de logements et d'autres paramètres et enjeux (objectifs de gestion économe de l'espace, caractéristiques des zones...) ;
- phaser les ouvertures de zones à l'urbanisation en fonction de ces mêmes besoins et autres paramètres et enjeux ;
- favoriser la convergence des enjeux "habitat" avec les autres enjeux du PLU (déplacements, insertion urbaine et paysagère, air, énergie, climat, revitalisation des centres-bourgs, gestion économe du foncier, agriculture...) ;
- prévoir des dispositions favorisant la mixité sociale, etc.

La commune de Contes est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), renforcée par les dispositions de la loi « Duflot » qui impose d'atteindre un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) représentant 25 % du nombre des résidences principales (RP).

Le desserrement des ménages est le phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental ou encore le vieillissement de la population. Il conduit à une augmentation du nombre de ménages pour une même population et donc à un accroissement des besoins en logements.

Avis du commissaire enquêteur :

Dans son arrêt d'avis de synthèse les services de l'Etat du département ont fait le constat suivant :

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

Le projet de PLU, affiche **une politique volontariste** en termes de production de LLS, qui devrait représenter 50 % de la production totale de logements. Pour ce faire, il est prévu d'inscrire 10 servitudes de mixité sociale (SMS) dont l'objectif est la réalisation de 118 LLS (132 LLS estimés au total à l'horizon du PLU sur la commune).

Le parc résidentiel doit proposer une répartition spatiale équilibrée afin de favoriser la mixité sociale. Il peut s'agir de répondre à un besoin de rééquilibrage de la présence des différentes catégories socioprofessionnelles dans un quartier ou d'introduire une offre manquante correspondant mieux aux nouveaux parcours résidentiels initiés par les évolutions sociétales. Spatialiser le projet de territoire par un schéma peut aider à planifier la politique de l'habitat de manière cohérente.

Le projet de PLU de la commune affiche une politique volontariste en termes de production de LLS, qui devrait représenter 50 % de la production totale de logements.

Pour ce faire, il est prévu d'inscrire 10 servitudes de mixité sociale (SMS) avec pour objectif la réalisation de 118 Logements locatifs sociaux (132 LLS estimés au total à l'horizon du PLU sur la commune).

Dans ces conditions, les dispositions retenues en matière de Logements locatifs sociaux dans le projet de PLU apparaissent conformes aux engagements pris dans le cadre du contrat de mixité sociale.

5.6 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L. 151-41 du CU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur. Sans durée de validité, ils gèlent tout projet autre que l'opération à laquelle la commune de Contes les a destinés, ce qui n'a pas manqué de faire réagir plusieurs propriétaires et d'en contester le bien-fondé.

La commune a identifié :

- ⇒ 40 emplacements réservés pour aménagement de voirie
- ⇒ 15 emplacements réservés pour équipement

Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que les principales conséquences qui découlent de ces emplacements réservés (celle d'altérer la liberté d'occuper ou d'utiliser le sol pour ses propriétaires ou celle d'avoir une destination risquant de procurer une gêne ou un préjudice pour les riverains) ne sont pas négligeables.

Il serait souhaitable que la commune de Contes reconsidère les problèmes qui ont été soulevés lors de l'enquête publique qu'il s'agisse de refus ou de remise en cause d'emplacements réservés. Au vu des dépositions, la voie consensuelle sera à privilégier avec des propositions de réduction ou de déplacement de certains emplacements réservés.

Je prends note que la commune, dans son mémoire en réponse, a modifié les emplacements réservés n° E5 (seul 150 m² seront conservés) et n° E11 (seul la parcelle BH 208 est impactée soit 1031m²).

5.6.1.1 Tableau récapitulatif des observations et demandes du public

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
R1	Mr PIFAT représenté par le cabinet LOQUIS Nice	BE226 et Parcelle BN127 BE126	Le propriétaire demande de passer ses parcelles en zone UD voir UC
R2	Mme BERTOLOTTI	CC 17,16, 15	Demande pour passer ses parcelles de zone naturelle en zone constructible
R3	Mr PASCHAUDI Jean Claude	CA 85	Si possible déplacer la zone en UD vers le sud. En effet son emplacement actuel (restanques de petites dimensions) conduirait à une destruction d'une partie des restanques. Or dans la partie sud il y a 3 larges planches d'environ (5 à 6 mètres) bien sur à surface égale (2000m2)
R4	Mr MASSA Damien	AI 18 et 19	Je voudrais par la présente demander pourquoi les parcelles section AI 18 et 19 chemin des Cipières à Sclos de Contes sur lesquelles j'ai obtenu un permis de construire en 2010 sont toujours classées en N. Dans le règlement au niveau des zones UD il serait peut être bon de préciser ce que comprend l'emprise maximale de 9% de l'unité foncière à savoir (piscine, garage, cuisine d'été....)
L1	Mr LAVAGNA Bruno	BW 132	Porteur d'un projet immobilier familial, je souhaiterais déclasser une partie de notre terrain situé aux environs de Contes au 1585 chemin de Barella. Il s'agit d'un terrain agricole, d'où ma présente demande pour transformer une parcelle seulement en terrain constructible, cette dernière se situerait dans le prolongement des Zones actuelles de terrain constructible. Parcelle section BW n°132 d'une surface de 23 are (voir extrait cadastral en pièce jointe)
R5	Mr TAINE	BW 112	Pouvez-vous examiner la possibilité de placer la parcelle BW 112 en zone constructible (dans sa totalité). M'étant personnellement investi dans la réalisation du raccord à l'assainissement ceci dans la possibilité d'une construction pour faire bénéficier ma fille
R6	Mme REBAODO Christine	BZ 99	Pouvez-vous examiner la possibilité d'une construction de maison sur la parcelle au chemin du Crouzelier à Contes .Ou bien de revoir le classement de cette parcelle
R7	Me BERTAINA Brigitte	BS 320	Je possède 2 parcelles de terrain qui m'ont été transmises par mes parents et où j'ai vécu et me suis élevée depuis 1968. Depuis quelques mois j'ai décidé de le mettre en vente et malgré de nombreuses visites par les futurs acquéreurs et nous-mêmes les possibilités de construction avec la mise en place du PLU prochainement sont très restrictives et presque impossibles. La construction ne pourra pas dépasser 52 m2 au sol sans garage. Impossible pour les couples avec enfants de se projeter dans cette construction. En conclusion mon souhait serait que ce terrain revive et ne reste pas en friche. Je vous demande de voir ce qu'il serait possible de faire. Le quartier possède tous les atouts du bon vivre à Contes.

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
L2	Mr DALMASSO Christian	BA 41 et 42	Lors du projet du nouveau PLU j'avais adressé un courrier avec une doléance de déclassement d'une partie de la parcelle BA 41. Cela n'a pas été accordé, mais il apparait maintenant qu'une partie de la parcelle BA 42 est devenue inconstructible. Ci-joint les plans avec les parties concernées. Je renouvelle donc mes doléances.
R9 L3	Mme et Mr GUGLIELMI	BC8	Nous contestons la modification portant sur notre parcelle BC8 et 6 qui passe de constructible selon le certificat d'urbanisme adjoint à l'acte d'achat « N ». Nous demandons à ce qu'elle garde son potentiel constructible. Remis ce jour un dossier avec plans et 1photo (4pages)
R10	Mme FERRARA Sylvie	AL109	Je réitère ma demande de maintien de ma parcelle AL en zone constructible. J'ai joint lors de ma précédente rencontre différents documents (officiels et factuels). Ces dits documents vont semble t'il a l'encontre d'une décision en « N ».
L4	Mr CORSINI Pierre	BD91 BD 153	« Je me prénomme Pierre CORSINI, propriétaire des parcelles BD91 et BD153. Ce message est mon dépôt d'observation concernant l'Enquête publique complémentaire du 24/9/18 au 24/10/18 relative au PLU de Contes. Je vais résumer le précédent document et mes arguments comme suit : Premièrement, à propos du zonage proposé : Relativement à la zone considérée. Les deux parcelles sont incluses à part entière dans une zone à caractère urbaine. En effet : il n'y a pas de caractère agricole, elles sont très distantes des zones boisées classées, accessible par servitude (partagée BD 94) et les parcelles avoisinantes sont construites et habitées. • Relativement aux parcelles. Les terrains - mais particulièrement la partie en aval de la parcelle BS91 – ne disposent pas de caractéristiques les assimilant à une zone N. En effet : la partie en aval est une zone plane, sans aucune végétation et non exploitée. Secondement, en ce qui concerne le nouveau PLU, j'estime être lésé par celui-ci pour les raisons suivantes : La vallée s'est construite de manière parfois anarchique, des permis de construire ont été donnés de manière incohérente, rétrécissant à certains endroits l'épaisseur des routes de manière abusive et dangereuse ou permettant des constructions sur des plans inclinés dangereux. J'estime que les parcelles DB91 et DB153 ont un potentiel de construction « saint » de par la topologie du terrain et ont le potentiel d'accueillir un logement individuel qui ne va pas à l'encontre des objectifs du PLU. Demain, si acceptation du PLU, les Zone N et zone UD verrouilleront définitivement la disponibilité de logements individuels dans la vallée. Donc, non seulement les personnes ayant obtenus des permis de construire que j'estime discutables ces dernières décennies verront la valeur de leurs maisons augmenter de manière considérable. Mais aussi, les personnes comme moi, possédant des lots non construits, et qui comptaient personnellement sur la valeur du bien, se verront ôter toute valeur ou plus-value de leur terrain. Pour conclure : Je suis en désaccord avec le projet de PLU dont le zonage est beaucoup trop extrême. Je demande que les parcelles BD91 et BD153 soient - au moins partiellement – englobées dans la zone UD. Je demande également que le zonage soit effectué de manière totalement neutre en se basant sur la topologie le contexte des quartiers et les ressources du terrain. Je ne trouve pas acceptable que le zonage prenne pour cible (zone N) certains terrains avec pour seul vraisemblable motif le fait qu'ils ne soient pas construits. »
L5	Mr ALUNI Gilles		Demande la possibilité d'utiliser des locaux artisanaux prévus dans le prochain PLU

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
L6	Mme BARRAJA-ROSSI Sophie	AH122	j'ai commencé à engager des frais de géomètre, d'hydrogéologue et d'architecte pour déposer un permis de construire sur la parcelle AH 122. Colle de l'Olivier. Ces sommes sont en général investies quand on dispose d'un certificat d'urbanisme, mais le service d'urbanisme de Contes m'a indiqué qu'il n'était pas possible d'en avoir un en ce moment. Cette parcelle de 2150 m2 est la seule non construite dans le quartier, et vous avez bien compris dans l'élaboration du PLU que de la laisser en zone constructible respectait l'esprit de la loi Montagne qui vise à regrouper les habitations.
R11	Anonyme	112	Suite à mon passage en mairie vu avec Mr le commissaire je soumetts à votre approbation la possibilité de rendre la parcelle 112 en zone UD en prenant en compte donc contrepartie sur la parcelle 131 actuellement en UD et N
L7	Mme et Mrs DALBERA Marie-Pierre, Marc et François	CB33 CB40 CB53 CB49 CB50 CB51	Le projet de construction que nous vous avons soumis, présente en effet l'inconvénient de s'établir dans des parcelles (parcelle 33 et partiellement parcelles 40 et 53) plantées en 2001 de jeunes oliviers en pleine croissance, entretenus par un agriculteur de la commune et qui participent au développement des espaces agricoles et naturels. A cet inconvénient s'ajoute pour nous la difficulté de réaliser l'accès et les Voies et Réseaux Divers en raison de terrassements très coûteux. Demande de déplacer le projet de construction prévu sur les parcelles CB33, CB40 et CB53, sur les parcelles CB49, CB50 et CB51 située en zone N
L8	Mr ARCHER représenté par Me BARBERO	BB56, 57, 58, 59, 60, 64,121 BO12 BV14, 19, 21, 22	« Mmes ARCHER Francine et Sophie (propriétaires indivis) et Me ARCHER Margueritte et Roger usufruitiers. Leurs intérêts sont représentés par M.BARBARO société d'Avocats. • D'une part, la Commune de CONTES ne justifie jamais ce rétrécissement des zones UD; aucune explication n'est apportée quant aux objectifs poursuivis et surtout, pourquoi telle parcelle est supprimée de la zone UD, alors qu'une y reste. Ce procédé relève de l'arbitraire ; • D'autre part, le PLU ne respecte pas les dispositions de la Loi Montagne et des dispositions des articles L.122-5 et suivants du Code de l'Urbanisme ; en effet, alors que la Communes de CONTES est soumise à ces dispositions, et l'urbanisation des Zones UD ne se fait nullement en continuité de l'urbanisation (village et hameaux). En effet, s'agissant des parcelles situées quartier « Detra La Ville », celles-ci sont désormais classées en zone N du PLU. Dès lors, elles deviendront, de facto, inconstructibles. Un raisonnement similaire peut être utilisé pour les parcelles situées quartier du Suyet et placées en zone A. Au milieu de cette zone A, un goulot est artificiellement créé, qui permet, sur quelques mètre de largeur, de continuer cette zone, entre deux zones UD, bâties et densifiées. Les parcelles de mes clientes se situent précisément entre ces deux Zones UD. Alors qu'il eût été plus logique de lier les deux Zones UD, afin de leur accorder une certaine continuité, la Commune de CONTES a décidé de créer un corridor entre ces zones, et de maintenir, à l'intérieur de celui-ci, un zonage agricole. Il convient de préciser que ces parcelles ne sont pas actuellement destinées à l'agriculture. »
L9	Mme GUIGO/RANCUREL Lidia	BM 47	Aujourd'hui, pouvez-vous me dire Si je peux construire une unité d'habitation sur ma parcelle, si je réalise les travaux de raccordement au réseau d'assainissement qui passe à 60 mètres de ma propriété, et la construction d'une voie d'accès à mon terrain pour les véhicules à moteur.
L10	M. BARBERIS Richard	BD127 et BD159	Je suis propriétaire de 2 parcelles de terrain BD 127 et 159 sises au 3267 chemin de Las-Ayas et je souhaite conserver en zone constructible (UD) entre 1800m2 et 2000m2.
R12 L11	WOIGNIER Christophe CERAGIOLI, Jean-Marc FERRERO,	Conseillers municipaux du groupe d'opposition	En préambule, nous regrettons un manque d'arguments motivés aux observations et demandes des Contois portées lors de la dernière enquête publique. De même, nos différentes remarques retranscrites sur 5 pages et 9 pièces jointes n'ont eu pour seule réponse que « relève des débats du Conseil municipal » ! Nous rappelons qu'il est de jurisprudence constante que les conclusions doivent contenir une argumentation personnelle du commissaire enquêteur, ce qui n'est évidemment pas le cas ici. Nous

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
	Robert PITTIN		<p>constatons également que la plupart des doléances des administrés n'ont pas reçu d'avis favorable. Avant son ouverture, le code de l'environnement impose de compléter le dossier d'enquête initial d'une note expliquant les modifications substantielles apportées au plan par rapport à sa version initialement soumise à enquête. Cette procédure n'a pas été respectée dans sa totalité :</p> <p>Quels critères ont permis de déterminer les zones comportant des éléments de paysages remarquables ?</p> <p>Quels critères ont permis de déterminer les nouvelles zones natures dans le PLU Modifié? »</p>
L13	A.D.S.E.A. 06		<p>« L'institut Médico-éducatif (IME) Val Paillon, géré par l'ADSEA06, est implanté sur la commune de Contes depuis de nombreuses années. Cet établissement situés à Sclos-de-Contes, ne répond plus aujourd'hui aux besoins du public accueilli.</p> <p>Bien implantés sur la commune de Contes, nous souhaiterions pouvoir y rester mais nous avons eu de grandes difficultés à trouver un terrain bien placé et suffisamment grand pour accueillir cet établissement. Nous avons finalement réussi à trouver un terrain à la Pointe de Contes pouvant correspondre à nos critères. La parcelle concernée (CB72) serait, d'après les informations dont nous disposons, située en zone UBa pour la partie située en bord de route départementale, et en zone Naturelle pour la partie amont du terrain. Afin de pouvoir y envisager la construction de notre IME, nous sollicitons que soit étudiée la possibilité de modifier le zonage de cette partie de parcelle, de zone UBa à zone UE. »</p>
L14	Mr PITTIN	BD128, BD 110 et BD 108	<p>Propriétaire des parcelles cadastrées BD128, BD 110 et BD 108, j'avais contesté lors de la première enquête publique la partition entre zone constructible et zone de paysages remarquables sur ces parcelles.</p> <p>La création d'une zone nature sur cette partie du quartier Las Ayas ne semble pas correspondre à la définition même d'une zone nature telle qu'elle est définie par l'article 123-8 du code de l'urbanisme.</p>
L15	Mr PITTIN 132 bis avenue des Arènes de Cimiez		<p>« Propriétaire de locaux, au 4 et 4bis rue Marius Pencenat à Contes, loués comme locaux professionnels, je conteste la réponse apportée par M. le Maire concernant ma requête demandant d'aménager l'article 17 du PLU. Et cela d'autant, qu'aujourd'hui, la municipalité envisage la création d'une maison de santé, pas annoncée lors de la première enquête publique.</p> <p>En vertu de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des secteurs sur le document graphique pour la préservation et le développement de la diversité commerciale.</p> <p>En vertu de l'article R.151-37, dans ces secteurs, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerce des constructions existantes est interdit. Toutefois, les logements liés et nécessaires aux commerces sont autorisés en rez-de-chaussée.</p> <p>Aussi, je réitère aussi ma demande qui permettrait de réaménager des locaux commerciaux ou professionnels en locaux d'habitation si ceux-ci demeurent inoccupés pendant un an. »</p>
L16	Mr CARLETTO Philippe		<p>« Je suis gérant de mon entreprise de plomberie chauffage depuis 15 ans</p> <p>En effet, manquant de place de stockage, je suis vivement intéressé par l'idée de pouvoir bénéficier d'un local plus grand que celui que je possède actuellement et surtout bien situé et très bien desservi comme vous le proposez. Dès et déjà je peux vous confirmer mon soutien et mon intéressement pour ce projet. »</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
L17	Mr RUSSO Michel		<p>« Nous avons été informés du projet communal de création de locaux à usage des artisans situé quartier du Pilon, auquel nous serions fortement intéressés.</p> <p>Nous sommes demandeurs de ce type de locaux car nous avons besoin d'un local de stockage.</p> <p>Notre société vend de l'alimentation pour chiens et chats au domicile de nos clients, mais il serait bienvenu que nous disposions d'un local de stockage autre que le garage de notre domicile ; ce qui est le cas actuellement. »</p>
L18tr	Mme et Mr WAESELYNC K	AL 207	<p>« Suite à l'analyse du projet de PLU pour la zone UD du quartier des Vallières et concernant notre parcelle cadastrée AL 207 et sis 1080 chemin des Vallières, nous souhaitons porter à votre attention les points suivants concernant les éléments de paysage.</p> <p>Au nord de l'habitation, l'élément paysager remonte ensuite sur un potager puis un parking et jusqu'à un établi, il passe d'ailleurs sur l'établi. Repéré en noir ci-après. Le plan de cadastre (numéro 2) associé permet d'ailleurs de voir le périmètre (en pointillé) de ces zones.</p> <p>Au sud, l'élément paysager passe sur une terrasse (sur une portion très faible ; quelques m2).</p> <p>Nous souhaiterions donc que la partie à proximité immédiate de l'établi au nord (parking) soit réévaluée, ainsi que la proximité immédiate de l'habitation. Nous avons identifié les parties concernées en orange dans le troisième plan. »</p>
L20	SCI BRC	BX62	<p>« J'ai demandé à plusieurs reprises la modification sur le PLU d'une erreur matérielle manifeste Section BX Parcelle 62 a qui handicape le développement de notre société qui sauf erreur ou omission n'a pas été acté. Je vous demande donc de porter celle ci sur votre avis et l'inscription sur le registre (avec pièces jointes)</p> <p>En effet une erreur sur le PPR inondation génère une importante problématique liée à l'autorisation de construction:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le lit du Paillon (A) la zone n'est pas inondable... - 20 mètres plus haut que lit (B), <p>* alors que cette rive est cinq mètres plus haute que la rive d'en face (non inondable!) et plus encore sur les propriétés en amont...</p> <p>*alors qu'une digue construite à nos frais sous la supervision du Conseil Départemental sécurise encore plus le terrain, celui ci apparait comme inondable (B)...</p> <ul style="list-style-type: none"> - et le terrain des voisins en aval, seulement 5 mètres plus haut que le lit du Paillon n'est pas inondable (C)!.... <p>Nous demandons donc le classement comme constructible de la partie B sécurisée (hormis le petit décroché le long de la rive) lors de l'élaboration de ce PLU. »</p>
R14 L19		Las Ayas 141 154 269 et Riodam 345 350	<p>Mr LETHIAIS Pierre a rédigé un courrier de 3 pages dans lequel il dénonce l'ensemble de la procédure mis en œuvre lors de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes. Nous reprenons ci-après certain passage de ce courrier/ :</p> <p>« Or il s'avère qu'il n'est pas répondu à une bonne partie des questions (qui pour certaines ne sont même pas évoquées), que nous avons posées et à nos interrogations ou attentes. Nous ne trouvons par ailleurs aucune trace de</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
R14 L19		Las Ayas 141 154 269 et Riodam 345 350	<p>nos revendications et il est coupé court a certaines de nos remarques.</p> <p>Ainsi malgré nos récriminations vous ne parlez ni de la concertation, qui n'a pas eu lieu, ni de l'information que nous attendions et principalement les choix et les règles qui ont été utilisés par la Commune pour réaliser ce PLU, ce qui aurait pu nous permettre peut être de comprendre sans les explications dela Mairie, et que vous n avez pu obtenir.</p> <p>Le comble étant atteint quant au final, dans les conclusions et avis motivés, il est déclaré qu' « il a été répondu à toutes les questions et à toutes les interrogations des gens »</p> <p>Or, cela est faux et nous attendons toujours des réponses précises a nos questions.</p> <p>Dire aussi que « le public a eu suffisamment de temps », comment cela est-il possible avec, des temps de présence limités, confirmé par une bonne règle de trois: 3 journées de réunions, pour moins de 23 h pour 126 personnes , soit environ 10 minutes maximum par personne, sans pipi, sans boire un coup et sachant que certains sont restés plus 1 heure..... On ne peut être victime d'un succès de participation et s'en vanter, et ne pas en accepter les inconvénients.</p> <p>Vos conclusions ne répondent donc pas aux exigences dans la matière, dès lors que vous ne répondez pas à nos interrogations légitimes.</p> <p>Nous avons eu le désagréable sentiment que vous transmettiez nos doléances à la Commune et que vous attendiez ses réponses pour nous les transmettre.</p> <p>Votre avis ne comporte pas d'avis personnel, mais reproduit les opinions de la Commune.</p> <p>Et, quand a la base de nos réflexions, nous dénoncions ces plans sans édition et sans différentiel avec le POS, vous avez aujourd'hui le résultat patent de ce que nous subodorions c'est que les évolutions précédentes soient entérinées en catimini, ce qui est maintenant fait avec la 1ère version, a vous de le dénoncer avec force, et de demander la production d'un plan global.</p> <p>Nous demandons aussi à ce que ces champs d'oliviers, reste en zone UC , sinon il faut dénoncer toutes les stratégies d'urbanisme que l'on voudrait appliquer aujourd'hui. La Mairie a implanté sur des oliveraies des lotissements sur Las Ayas, pourquoi pas d'UC pour nous juste à côté ? Ou pourquoi pas d'autres en N comme la maison de retraite ou la parcelle 268 qui aujourd'hui ne sont viabilisé que grâce a moi qui ai accepté le passage du tout à l'égout sur mon terrain ? Ne pouvez-vous pas dénoncer cette incongruité, je suis entouré des terrains que j'ai rendu constructible pour perdre mes droits. D'abord 1/4 de UC en N, puis 1/2 d'UC en zone remarquable, qui a finalement rejoint la zone N. pour dévaloriser ces terrains de 500.000 €</p> <p>Mais surtout l'on vient chercher des m2 chez nous en UD alors qu'à d'autres on autorise la possibilité de vendre des terrains vierges sur 1 hectare (p. 1.), pour un bénéfice de 2.000.000 €</p> <p>Nous demandons la suppression de ce couloir écologique, qui crée en plus du mitage et de la discontinuité dans la zone UD, et le reclassement en zone UC de ces terrains (a part ceux qui ont demandés d'être en N)</p> <p>Comme nous demandons la réhabilitation de la parcelle 269 qui comme d'autres a bénéficié d'un permis de construire récemment et qui aujourd'hui est en zone N, donc inconstructible, Acheté au prix du constructible il y a 1 an et qui ne vaut plus rien. Quand d'autres font le parcours inverse avec des terrains qui ne valaient rien et qui peuvent devenir par enchantement des "mines d'or..... ..Revoir le PLU pour le rendre plus équitable.</p> <p>En conclusion on ne peut que constater que ce PLU est à réexaminer dans son ensemble et nous vous demandons suite à nos observations de retirer votre avis favorable et de le suspendre au moins dans un premier temps, le temps des explications, si ce n'est de l'annuler si on veut bien reconnaître en plus l' acharnement vis à vis de certaines personnes.</p> <p>La conclusion de votre nouveau rapport ne devrait pouvoir aboutir qu'à un avis défavorable.</p> <p>Pour résumé on demande :</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
R14 L19		Las Ayas 141 154 269 et Riodam 345 350	<p>- que le compte rendu du CE soit corrigé et les conclusions reprises pour prendre en compte toutes nos remarques ou commentaires comme cela était proposé.</p> <ul style="list-style-type: none"> • que des explications et des informations soient données sur les choix et les règles retenues par la Mairie, pour réaliser ce PLU, • qu'il soit répondu à TOUTES nos questions avec une justification si nécessaire • annuler toutes les modifications contestées avant toutes tentatives de concertation, • supprimer l'avis favorable et suspendre ce PLU en attendant une prise en compte de ces points. Puis faire une requalification avec une concertation validée. • répondre à nos interrogations sur l'après PLU une fois qu'il sera mis en place, et les conséquences qu'il entraînera et le qui fait qui, qui fait quoi. Sachant que celui qui a décidé quelque chose doit l'assumer. <p>Et nous réitérons aussi quelques questions plus spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • comment et sur quelles bases (règles et critères), seront indemnisés les gens rétrogradés, car c'est comme pour les gens que l'on déplace d'un endroit après les y avoir autorisés (genre de DUP) • qui peut condamner ce PLU et le non respect des engagements pris ? • qui validera la version définitive et quel est le poids de chacun dans cette décision finale ? • qui faudra-t-il attaquer devant le TA ? • comment sera faite l'information et l'officialisation de ce PLU pour chacun, ainsi que la prise en compte, de la reprise prioritaire des UD de l'ancien POS, dans les années à venir • comment la commune nous notifiera-t-elle la nouvelle valeur locative, et sous la responsabilité de qui sera-t-elle arrêtée • comment sera gérée la mise en place de ce PLU : responsable à la Mairie ? • le document final devra contenir un état des évolutions et un différentiel POS/ versions/final. Sinon il faut en faire un. » <p>PJ : copie de l'annonce de ces derniers jours démontrant que certains peuvent obtenir le droit de vendre 1 hectare à construire pour 2 M€, pendant que d'autres en sont interdits.</p>
L21	SCI MELIGIU Représenté par Denis ASTRUC	BZ n°4, 5, 6, 9 et 12 BZ n°70 et 71 ;	<p>« - la SCI MELIGIU, propriétaire de terrains cadastrés section BZ n°4, 5, 6, 9 et 12 au lieu dit « TRANCASSE » pour une superficie totale de 3ha 53a et 15ca;</p> <p>- Monsieur Rocco GALIMI, propriétaire de son habitation sise 206 chemin du Crouzelier sur les parcelles cadastrées section BZ n°70 et 71 ;</p> <p>S'agissant de l'unité foncière de la SCI MELIGIU, elle est desservie par l'ensemble des réseaux et est mitoyenne avec le secteur d'urbanisation dense de la rive gauche du Paillon en bordure de l'axe principal qui mène au centre ville.</p> <p>De fait, les parcelles cadastrées BZ n° 9 et 12 sont en cours d'urbanisation en exécution d'un permis de construire en date du 22 août 2017 autorisant la construction de quatre villas individuelles (n° PC 0060481600038).</p> <p>De même, suite à un certificat d'urbanisme opérationnel du 29 Décembre 2017(n°CUB 0060481700028), la SCI MELIGIU a déposé sur ce secteur constructible un permis de construire en mairie le 21 Février 2018 (n° PC 00604818G00006) pour deux villas à implanter à l'extrémité Sud Ouest des parcelles BZ 4 et 5, à une dizaine de mètres des habitations présentes sur les parcelles BX 26 et BZ 3.</p> <p>La parcelle voisine BZ 76, située dans le même compartiment de terrain, connaît elle-même une urbanisation dense puisqu'en exécution d'un permis de construire en date du 13 avril 2017 (n° PC 0060481660028) est autorisée la construction de trente logements pour une surface de plancher de 2443,47 m² et une hauteur de 12m80.</p> <p>Pretenant en compte cette situation géographique, le Plan d'occupation des Sols du 16 décembre 1993 modifié le 10 juillet</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
L21	SCI MELIGIU Représenté par Denis ASTRUC	BZ n°4, 5, 6, 9 et 12 BZ n°70 et 71 ;	<p>2012 classait déjà en zone UC la parcelle BZ 12 de même que les extrémités Sud Ouest des parcelles BZ 4 et 5. Il apparaît toutefois que le projet de PLU omet d'intégrer dans la délimitation du nouveau zonage cette situation urbanistique.</p> <p>En effet, les parcelles dont s'agit se retrouveraient, si le projet devait être approuvé en l'état, en zone naturelle inconstructible.</p> <p>Il ne pourrait s'agir là que d'une erreur manifeste d'appréciation tant les caractéristiques intrinsèques de ces parcelles ne peuvent, sauf incongruité, s'accommoder d'un tel classement.</p> <p>On peut par ailleurs préciser que la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes ne classe pas ces terrains en espaces naturels mais en secteurs urbains constitués, en secteur d'urbanisation diffuse et en secteurs susceptibles d'être urbanisés.</p> <p>Quant à la partie la plus en amont du terrain sur les parcelles BZ n°4, 5 et 9, elle pourrait être classée en zone agricole compte tenu de sa propension à recevoir différents types de cultures traditionnelles tels qu'en témoignent les nombreux vestiges de plantations et d'aménagements agricoles encore visibles à ce jour, de même que les plantations d'oliviers plus récentes, profitant d'une exposition sud-ouest favorable.</p> <p>S'agissant de la propriété de Monsieur Rocco GALIMI, celle-ci se retrouverait également en zone naturelle alors qu'il s'agit d'un secteur d'urbanisation diffuse comportant plusieurs habitations et desservi par l'ensemble des réseaux. »</p>
L22	Mr PIANI Gérôme Maître d'œuvre Gérant la SARL PIANI		<p>Je réitère donc mes diverses questions, observations et demande modifications concernant le futur règlement du PLU en espérant retenir autant l'attention de la commune que certaines autres requêtes.</p> <p>J'ai pu identifier plusieurs incohérences, approximations et oublis dans le règlement proposé et soumetts mes remarques à votre appréciation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 14 des dispositions générales (p.7) <p>Concernant la mixité sociale, il est prévu à cet article, et appliqué aux zones U : « ...en cas de réalisation d'un programme de logement (s), un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit à partir d'un seuil de surface plancher ».</p> <p>Il semble à l'analyse des parcelles restantes à urbaniser notamment en zone UD que cette disposition soit inapplicable. En effet, à l'article UD3 il est indiqué que « pour la réalisation d'un programme de logements égal ou supérieur à 400m2 de surface plancher à vocation d'habitat, 30% de la surface plancher au moins soit affecté à des logements sociaux. »</p> <p>Si l'on considère :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le CES extrêmement faible proposé en zone UD (9% de l'unité foncière) • la possibilité d'édifier un étage sur seulement 50% de l'emprise au sol autorisée (article UD8) • l'obligation d'un coefficient de végétalisation minimum de 70% de l'unité foncière, selon mon expérience professionnelle, la surface minimum nécessaire permettant un telle opération avoisine les 4500m2, or je n'ai pas repéré en zone UD d'unité foncière disposant d'une telle surface. <p>L'article 14 et l'article UD3 semblent donc inapplicables dans le contexte.</p> <p>Je note d'ailleurs que la Préfecture des Alpes-Maritimes, DDTM, dans son avis du 22 janvier 2018 (Annexe 10 du Rapport d'Enquête Publique) pointe en page 2/6 : le « peu d'efficacité » de cette mesure « à mettre en relation avec les faibles densités envisagées ». « Ce dispositif peut même être considéré comme totalement inopérant dans les zones UD dont la densité est la plus faible »</p> <p>Je constate avec satisfaction que j'ai la même analyse que les services de l'état sur ce point.</p> <p><input type="checkbox"/> Article 18 (p.8)</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
L22	<p>Mr PIANI Gérôme Maître d'œuvre Gérant la SARL PIANI</p>		<p>1. Au sujet des Espaces et Secteurs contribuant aux continuités écologiques et la Trame Verte notamment : Il est repéré sur la carte PLU des espaces répertoriés « Éléments de paysages » qui semblent englober à la fois des « éléments du patrimoine paysagers » et « des corridors écologiques à protéger ». Aucune distinction n'est faite entre ces 2 cas sur la carte, rendant difficilement opposable pour le public ces espaces si il souhaitait les contester, puisque ne sachant pas la raison de la présence de cet « Elément de paysage ». Sauf erreur aucune nouvelle précision de la part de la commune n'est venue clarifier les raisons du classement de certaines parcelles « Élément de paysage », dont on ne sait si elles le sont du fait d'un « éléments du patrimoine paysager » ou « des corridors écologiques à protéger ».</p> <p>2. Au sujet des dispositions prises pour protéger la Trame Verte, les dispositions à appliquer ne semblent pas clairement édictées et sont sujettes, en l'état, à interprétation les termes utilisés étant clairement imprécis : P 8 :' -« Les accès et les voies nouvel/es doivent limiter au strict minimum leur emprise, sauf impossibilité technique. -. Ces voiries dans la limite des contraintes techniques des caractéristiques permettant d'assurer » -« La création de nouvelles voies ou de nouveaux accès sera limitée aux voies et accès strictement nécessaires aux nouvelles constructions autorisées »</p> <p>Etant précisé que le Commissaire Enquêteur rappelle dans le document -Conclusions et avis motivés- en page 47 : « Afin de ne pas perturber les habitats naturels, la circulation terrestre à moteur dans les espaces naturels est, sauf exception, interdite par la loi L362-1 du Code de l'Environnement. » « Les ouvrages d'assainissement des EP doivent être assurés en surface sauf impossibilité technique » « Dans le cadre de l'extension d'une construction, la surélévation ou l'aménagement des volumes existants sont privilégiés à l'augmentation de l'emprise au sol. » « Imperméabilisationdoit être le plus réduit possible » « Les aires de stationnement feront l'objet, dans la mesure du possible, d'aménagement éco-paysager » (en quoi consiste un aménagement éco-paysager?) « La gestion des eaux pluviales sur les aires de stationnement favorisera les techniques d'infiltration et la mise en place de fossé d'évacuation enherbés là où cela est possible » « Les boisements doivent être conservés dans la mesure du possible »</p> <p>Toutes ces approximations ne semblent raisonnablement pas admissibles en l'état dans ce paragraphe qui vise je le rappelle à protéger la Trame Verte. En résumé si l'on justifie : -d'impossibilités ou contraintes techniques -que l'on ne souhaite pas surélever mais étendre sur l'élément de paysage une construction existante, -que l'on souhaite édifié sur l'élément de paysages « terrasses, voie d'accès, aire de stationnement, piscines » (Il en justifiant que l'imperméabilisation et « le plus réduite possible » (les piscines sont-elles un éléments perméables ' ?) -que l'on ne peut conserver les boisements dans cet « éléments de paysages » car incompatibles avec le projet. On peut alors parfaitement dénaturer la fonction même de l' « élément de paysage » identifié tout en étant en adéquation avec le règlement ...On se demande alors l'intérêt d'identifier un « élément de paysage ». Par contre dans ce paragraphe, rien n'indique qu'il est permis, dans le cadre de la mise en place d'un Assainissement Non Collectif avec épandage de type « irrigation en surface », d'installer cette irrigation sur l'emprise de l'« élément de paysage ».</p> <p>Vu le nombre et la nature des installations et aménagements permis dans ces espaces, je suppose que l'épandage</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
L22	Mr PIANI Gérôme Maître d'œuvre Gérant la SARL PIANI		<p>par irrigation est autorisée, mais cela mérite d'être clairement précisé. Je demande à la commune de répondre clairement à ce questionnement, cet élément pouvant être soumis à interprétation lors des futures instructions de dossiers d'autorisation d'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> • LEXIQUE - Espace vert p.14115 <p>Il est listé un ensemble d' « espaces libres »..« non imperméabilisés » QUID des accès et voiries réalisés en matériaux perméables ? Doit-t-on les comptabiliser dans les pourcentages d'espaces verts imposé ou non ? Au regard de plusieurs contraintes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Le fort pourcentage d'espaces verts imposé dans les différentes zones (notamment 70% en zone UD), -la déclivité importante des terrains restants à urbaniser dans ces zones, imposant généralement de grands linéaires de voirie pour accéder aux nouveaux projets, <p>il me paraît primordial d'intégrer à la définition d'espace vert les voiries réalisées en matériaux perméables, sous peine de voir nombre de terrain situés dans des zones constructibles, privés de toute constructibilité par simple application du pourcentage d'EV minimum. A noter que de nombreux PLU vont dans ce sens.</p> <p>Je demande à la commune de répondre clairement à ce questionnement, cet élément pouvant être soumis à interprétation lors des futures instructions de dossiers d'autorisation d'urbanisme et grever les possibilités de construire des administrés.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Emprise au sol p.14 <p>Je note avec satisfaction que la définition de cette notion, erronée dans le premier règlement proposé, a été revue. Cependant je note une contradiction dans cette nouvelle définition :</p> <p>Il est d'abord indiqué : « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction » Et ensuite : « Sont ainsi inclus...les piscines »</p> <p>Une piscine enterrée générerait donc une projection verticale de son volume ' ? Il en serait de même pour toutes structures complètement enterrés (Bassins de rétention par exemple) ' ? Je crois me rappeler, avoir questionné publiquement le Maire sur la comptabilisation ou non des piscines dans le CES, lors d'une réunion publique de présentation du PLU dans la Mairie Annexe de La Vernéa. Celui-ci m'avait, sauf erreur, répondu que les piscines ne seraient pas intégrées dans le calcul du CES. Je demande à la commune de répondre clairement à ce questionnement, cet élément pouvant être soumis à interprétation lors des futures instructions de dossiers d'autorisation d'urbanisme et grever les possibilités de construire des administrés.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Hauteur p.16 <p>Hauteur absolue :</p> <p>Je note avec satisfaction que la définition de cette notion, a été revue depuis le premier règlement proposé. Cependant le Schéma proposé pour appuyer cette définition semble en contradiction avec celle-ci empêchant de savoir clairement comment mesurer cette hauteur: Définition : « ...Cette hauteur est mesurée en tout point de façades, à partir du terrain (naturel ou excavé après travaux) jusqu'au niveau de l'égout du toit...» Schéma : Le Schéma montre une hauteur mesurée depuis une partie enterrée, jusqu'au niveau de l'égout du toit, en contradiction donc avec sa définition</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
L22	<p align="center">PIANI Gérôme Maître d'œuvre Gérant la SARL PIANI</p>		<p>Je demande à la commune de répondre clairement à ce questionnement, cet élément pouvant être soumis à interprétation lors des futures instructions de dossiers d'autorisation d'urbanisme et grever les possibilités de construire des administrés.</p> <p>Hauteur frontale.</p> <p>La définition de hauteur frontale inclus les « murs de soutènements liés et nécessaires à la construction »</p> <p>Là encore, cette définition, peu commune dans les règles des PLU, pourrait grever fortement la possibilité de réaliser un projet de type R+1.</p> <p>Il est rappelé que par exemple, dans l'article UD2 : « dans les sites de restanques »</p> <p>« Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes » et aussi « l'implantation des constructions devra être adaptée au principe de restanques »</p> <p>Un mur de restanque étant un mur de soutènement, on impose donc d'un côté la réalisation de mur(s) et l'on comptabilise de l'autre la hauteur du mur dans la hauteur frontale...</p> <p>Il apparaît donc encore une incompatibilité, grevant la possibilité de réaliser un projet de type R+1.</p> <p>Je propose donc pour parer à cette incompatibilité que soit retirée cette notion de hauteur frontale ou encore que ne soit pas inclus dans le calcul de la hauteur frontale les murs de soutènements situés à une distance supérieur à 4m du point le plus bas de la construction comme cela est le cas dans de nombreux règlement d'urbanisme.</p> <p>Je demande à la commune de prendre position sur cet élément, élément pouvant grever les possibilités de construire des administrés.</p> <p>Enfin concernant le lexique il serait judicieux d'intégrer la définition de « Talweg » présente à plusieurs reprise dans le règlement et qui mérite d'être précisée pour une meilleure compréhension du public.</p> <p>Dispositions applicables à la zone UD</p> <p>Article UD1</p> <p>J'avais noté lors de la précédente Enquête Publique que le règlement précisé :</p> <p>« .sont interdites les occupations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les habitations légères de loisirs -les parcs résidentiels de loisirs -le stationnement isolé de caravanes ou résidences démontables. -l'hébergement hôtelier et touristique... » <p>Dans cette zone « en frange urbaine et à forte valeur paysagère », je trouvais dommage que l'activité touristique soit à ce point jugulée alors que la commune avait un fort potentiel en la matière, qui méritait certainement d'être mis en avant, peut-être par l'incitation au développement de l'Agro-tourisme en donnant des possibilités d'occupations du sol dans ces cas là. Il en allait de même pour les zones UA, UB et UC.</p> <p>J'ai ensuite noté avec satisfaction, que par délibération du Conseil Municipal en date du 09 juillet 2018 :</p> <p>« Le Conseil Municipaldécide.'</p> <p>...2/ de répondre favorablement:</p> <p>A la demande de modification du règlement de la zone UD pour permettre les constructions de gîtes ou chambres d'hôtes »</p> <p>Or le nouveau règlement proposé interdit toujours en zone UD « hébergement hôtelier et touristique.</p> <p>Je demande à la commune de se conformer à ses délibérations et donc à supprimer cet élément de règlement.</p> <p>Article UD2</p> <p>« dans les sites de restanques »</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
L22	PIANI Gérôme Maître d'œuvre Gérant la SARL PIANI		<p>« Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes » Notion de « forme » et « échelle » trop vague, qu'en sera-t-il d'un terrain présentant des restanques de hauteurs et de formes différentes ? De plus, comme expliqué plus haut, cette notion semble incompatible avec la définition de la hauteur frontale. Je demande à la commune de répondre clairement à ce questionnement, cet élément pouvant être soumis à interprétation lors des futures instructions de dossiers d'autorisation d'urbanisme et grever les possibilités de construire des administrés.</p> <p>-Article UD3 Voir les remarques formulées à l'article 14 des dispositions générales. Il serait judicieux de vérifier le nombre de terrains existants où cette disposition est applicable.</p> <p>-Article UD5 Au POS était autorisé l'édification des annexes sur les limites séparatives, sans conditions autre qu'une limite de hauteur, le PLU l'interdit désormais. Cette disposition ne va pas dans le sens de l'orientation n°6 du PLU : « Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain » ni dans le sens de « privilégier les formes urbaines moins consommatrice d'espaces » comme préconisé au DOG du SCOT Pays des Paillons. Je propose d'autoriser l'édification des annexes sur les limites séparatives sans conditions autre qu'une hauteur limitée, comme cela était le cas au POS. Je demande à la commune de prendre position sur cet élément, élément pouvant grever les possibilités de construire des administrés.</p> <p>-Article UD7 Je note avec satisfaction que la commune a décidé logiquement d'augmenter le CES extrêmement faible proposé en premier lieu. Cependant il apparaît toujours anormalement faible dans cette zone. Peut-être aurait-il fallu penser à un sous-zonage permettant de mieux coller aux réalités de terrain Il est aujourd'hui proposé de fixer un CES maximal de 9% de la totalité de l'unité foncière. Cette disposition ne va pas dans le sens de l'orientation n°6 du PLU : « Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain » ni dans le sens de « privilégier les formes urbaines moins consommatrice d'espaces » comme préconisé au DOG du SCOT Pays des Paillons. Ce coefficient est anormalement bas en comparaison de ce qui est généralement appliqué dans de nombreux PLU des communes alentours (exemple Berre les Alpes CES de 10% en zone UD, Peillon CES de 10% en zone UD...), régies par le même SCOT. De plus la combinaison de ce faible CES, d'un important coefficient d'Espaces Verts imposé (70%) et de la restriction de ne pouvoir construire en R+1 seulement sur la moitié de l'emprise au sol autorisée, grève énormément les possibilités de construire sur des terrains d'une superficie inférieure à 1500m2. Je note d'ailleurs que la Préfecture des Alpes-Maritimes, DDTM, dans son avis du 22 janvier 2018 (Annexe 10 du Rapport d'Enquête Publique) pointe aussi le faible coefficient attribué à cette zone, favorisant l'étalement urbain. Je demande à la commune de prendre position sur cet élément, élément qui grève les possibilités de construire des administrés, en augmentant le CES à 10% en Zone UD, et l'invite à revoir à la hausse l'ensemble des CES des autres zones.</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
L22	PIANI Gérôme Maître d'œuvre Gérant la SARL PIANI		<p>Article UD8 En marge de mes remarques sur les définitions des hauteurs frontales et absolues au lexique du règlement, j'ai bien du mal à saisir la volonté de n'autoriser d'étage en zone UD que sur la moitié de l'emprise au sol autorisée (déjà extrêmement faible) Je note d'ailleurs que Monsieur le Commissaire Enquêteur à soulever cette problématique en page 3 de son PV de synthèse, de manière forte logique. Je note aussi que la réponse de la Commune à ce sujet en page 46 du document -Conclusions et avis motivés- semble hors sujet. Je réitère, cette disposition ne va pas dans le sens de l'orientation n°6 du PLU : « Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain » ni dans le sens de « privilégier les formes urbaines moins consommatrice d'espaces » comme préconisé au DOG du SCOT Pays des Paillons. De plus cette forme de construction non-compacte ne favorise en rien la performance énergétique d'un logement alors que le PADD fixe entre autre pour objectif de « maîtriser les dépenses d'énergies » Par ailleurs l'article UD11 indique bien : « Par leur architecture et leur implantation, toutes constructions neuves devront participer à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementales... » Il y a là contradiction entre ces 2 articles UD8 et UD11. Pour encore mieux affirmer cela je me réfère au lexique page 13 et je lis : « Conception Bioclimatique: Conception spécifique du bâti en termes de compacité, orientation, traitement des façades.... » Je demande à la commune de prendre position sur cet élément, élément qui grève les possibilités de construire des administrés, en autorisant la hauteur frontale à 7m sur la totalité du bâti en Zone UD comme cela était le cas au POS en zone d'habitat pavillonnaire.</p> <p>Article UD9 1-Toitures Il est précisé une pente maximum de 30% à respecter pour les toitures des équipements collectifs, commerces et services et pas pour les couvertures des « particuliers ». Est-ce un oubli ou une volonté affirmée ? Un Particulier pourra-t-il édifier une toiture avec une pente supérieur à 30%, en totale inéquation avec l'architecture régionale ? Je demande à la commune de répondre clairement à ce questionnement, cet élément pouvant être soumis à interprétation lors des futures instructions de dossiers d'autorisation d'urbanisme Enfin pour résumer et de manière générale sur mon appréciation du règlement qui nous est présenté aujourd'hui : Certaines règles fondamentales proposées dans ce PLU, notamment en zone UD, comme les hauteurs drastiquement limitées, les CES extrêmement faibles les coefficients d'espace vert très importants, auront pour effet de grever énormément les possibilités de construire dans les zones d'habitat pavillonnaire notamment, les terrains ne disposant pas d'une surface minimale de 1500m2, empêchant même dans de nombreux cas, l'extension des habitations existantes. Cet effet couplé au fait que les terrains constructibles encore existants dans les zones volontairement contenues d'urbanisation soit déjà très rares, aura certainement pour effet négatif de faire augmenter de manière exponentielle les prix des terrains à bâtir qui sont déjà bien au delà des possibilité d'achat de nombreux Contois. Cela empêchera de fixer la population Contoise et notamment les jeunes primo-accédants. Je trouve dommage que l'on n'ai d'autres choix à proposer à la jeunesse Contoise que de se loger dans de l'habitat</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
			<p>collectif _ Habitats collectifs qui par ailleurs à l'analyse du PLU sera grandement réservé aux logement sociaux. Il apparaît donc que les grands oubliés du développement proposé de la commune sont les classes dites moyennes n'ayant pas la possibilité d'acquérir des terrains hors de prix et n'étant pas « éligibles » à l'attribution d'un logement social. Espérant avoir retenu votre attention et souhaitant de nouveau que mes remarques soient présent en compte lors de cette enquête publique.</p>
R16	Mr LORENZI Gilbert	BO 112, 113, 116, 63	<p>« Le terrain anciennement constructible et accessible depuis la route notamment tout à l'égout et terrain viabilisé, entendre qu'un permis de construire avait été déposé dans les années 1990 mais non réalisé. Ces parcelles sont passées en zone A ne nous permettra pas de réaliser le projet. Nous souhaitons que ces parcelles passent en zone UD dans la continuité des constructions environnantes. »</p>
R17 L23	Mr BRIET Jean Paul	BD31	<p>« M.et Mme BRIET J .Paul, propriétaires de la parcelle 31 zone UD, découvrent que leur terrain en zone UD passerait en très grande partie (les 3/4) en zone Nature selon l'élaboration du PLU. Dans notre secteur, nous constatons que seuls cinq propriétaires sont fortement concernés alors qu'il y aurait la possibilité de répartir plus équitablement l'étendue de cette zone notamment en direction des parcelles BD 265 et 266. Il nous semble illogique que des parties de terrain en bordure de route deviennent inconstructibles ce qui obligerait les propriétaires à bétonner une grande longueur d'accès à leur future construction. Il est aussi surprenant que dans ce projet de zone Nature, on englobe des habitations construites depuis déjà plusieurs années... La Mairie prévoit l'élargissement du chemin de Las Ayas à 6 mètres alors qu'elle a délivré des permis de construire sur des terrains qu'elle a vendus très récemment sans exécuter cet élargissement (terrains cadastrés BD 190 « 200 - 201). Pourquoi certaines parcelles (exemples BD 3 ~ 227 ~ 6) ne sont-elles pas touchées par le projet alors que la 9 serait impactée ? Lors de la première réunion avec le Commissaire enquêteur, nous n'avons pas eu de réponse personnelle à nos remarques. »</p>
R18 L24	Mme GIORDAN Annie	A055-56 et AL 149	<p>« Nous vous avons remis le 14 mars dernier une lettre contestant certaines décisions prises par la mairie de Contes dans le cadre du PLU sur certaines parcelles nous appartenant. Contrairement à notre attente nous n'avons obtenu aucune justification ni réponse circonstanciée N, nos questionnements, comme vous l'aviez déclaré en préambule de votre présentation, savoir « donner des réponses précises et motivées de la mairie » « les réponses négatives doivent être justifiées ». Or, votre compte-rendu qui s'est résumé à un seul vocable: « MAINTIEN », n'a pas manqué de nous surprendre, alors que notre lettre comportait quatre contestations d'importance concernant nos parcelles A055-56 et AL 149:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taux élevé de mixité sociale (70%) • Création d'un parking de 1445m2 • Création d'un giratoire • Classement en zone Ne d'une parcelle préalablement classée N <p>Une réponse aussi laconique est incompréhensible alors que nous sommes particulièrement impactés par ce PLU. D'autre part nous regrettons qu'aucune concertation avec la mairie ne nous ait été proposée pour cette enquête complémentaire.</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
	<p align="center">Mme GIORDAN Annie</p>	<p align="center">A055-56 et AL 149</p>	<p>Nos parcelles AO 55-56 situées lieu dit Le Martinet, Avenue Raiberti, font l'objet de mixité sociale N°2 et d'emplacements réservés N° E15 et 39.</p> <p>La mixité sociale préconisée par la mairie sur nos parcelles est de 70% alors que sur d'autres parcelles également situées sur l'axe prioritaire de la commune, le taux appliqué par la commune est de 47%.</p> <p>Il s'agit des parcelles BZ0076- BZ 77- BZ0012.</p> <p>A la Roseyre, par exemple: 11 logements sociaux sont prévus sur 30 logements construits par la mairie. (Cf. Lettre du Paillon du 2 mars 2018)</p> <p>M. le Maire m'ayant demandé si j'acceptais des logements sociaux sur cette parcelle AO 55«56, J'ai répondu par l'affirmative la loi nous y obligeant pour un taux de 30%.</p> <p>Je n'ai, pour ma part, jamais envisagé un taux aussi important que 70%, alors que sur ce projet d'immeuble nos avis se rejoignent.</p> <p>Nous nous opposons aux 30% supplémentaires.</p> <p>Alors que la mairie vient d'achever la construction d'un parking-garage quartier du Riou sur un terrain qui nous a été exproprié, voilà que celle-ci envisage à nouveau de créer un parking de 1445m2 sur nos parcelles A055-56. Dans le bas village il y a pléthore de parkings, et nos parcelles sont situées à la sortie du village et non à proximité des commerces.</p> <p>De plus, notons que ce projet de parking nous a été caché volontairement lors de l'entrevue en mairie avant l'enquête publique.</p> <p>Par ailleurs:</p> <p>Un terrain situé à proximité du nôtre peut accueillir un parking sur les parcelles AP 282-283-284 Récemment classées dans le PLU zone N :</p> <p>Pourquoi avoir changé le zonage de ce terrain ?</p> <p>Nous suggérons que ces parcelles soient classées en zone Ne - ainsi que les autres zones que la mairie a classées en zone N : BB155- AR31 et 32 par exemple</p> <p>La mairie nous ayant déjà exproprié 3.800 m2, il serait normal que ce ne soit pas toujours les mêmes personnes qui soient impactées par les projets municipaux.</p> <p>Enfin, un giratoire est prévu sur notre parcelle, ceci à 50m du précédent giratoire de la gare routière et le 5ème depuis l'usine LAFARGE c'est-à-dire sur 300m environ.</p> <p>Nous demandons la suppression des emplacements réservés E15 et E39.</p> <p>Nous demandons également la suppression du classement en zone E5 de la parcelle AL149 de 4300m2 appartenant à M. J-Pierre GIORDAN qui est un espace naturel séparé de son jardin potager par la rivière LE RIOU.</p> <p>Nous demandons le classement de cette parcelle en zone N</p> <p>Nous espérons un réexamen de ce PLU qui nous semble peu équitable car il défavorise certaines familles ouvertement, dont la nôtre particulièrement. »</p>
<p align="center">R19</p>	<p align="center">Mme JURICIC Clara</p>	<p align="center">BD97 BD98 BD990 BD100</p>	<p>« Vu sur le nouveau PLU la parcelle BD97 est classée en zone verte. Cette parcelle ne peut être classée en ZN du fait que cette parcelle est associée à la BD 98/100/99 et sera la légataire de ce terrain (JURICIC Emma fille). C'est pour cela que je demande l'annulation de votre tracé de PLU qui ne tient pas compte du développement des biens des citoyens de votre commune et la pérennité de celle-ci. »</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
R20 L25	Propriété GIAUFFRET	BH88, BH87 BH208, BH206 BH207, BH83 BH205, BH68 BH67, BH84 BH66, BH85 BH86	<p>« Nous avons pris connaissance du zonage « PLU Evolution UD » mis en ligne sur le site internet de la Ville de CONTES.</p> <p>Nous constatons qu'est prévu un emplacement réservé n°11 affectant plus d'un 1/3 de notre propriété cadastrée (cf. extrait de plan cadastral ci-joint).</p> <p>Nous avons appris qu'il s'agit d'un ER n°11 « EXTENSION DE L'ECOLE DE SCLOS » Hameau de Sclos-Lambert d'une superficie de 4310 m2.</p> <p>Cet emplacement réservé est disproportionné au regard des éventuelles nécessités d'une extension.</p> <p>Il s'agit d'une école maternelle et primaire d'un hameau, et en conséquence une telle superficie n'apparaît pas justifiée.</p> <p>La famille GIAUFFRET a cédé en 1999 à la commune une parcelle de 1720 m2, suffisante pour construire la nouvelle école, laquelle a été construite en remplacement de l'ancienne école.</p> <p>Si 1720 m2 suffisent à construire une école, son extension ne saurait nécessiter un terrain de 4310 m2 soit plus de deux fois et demi, d'autant que la commune possède l'ancienne école de Sclos (parcelle 81) sur un terrain mitoyen de 939 m2 de surface qui abrite une construction à usage d'école comme le prouve le plan cadastral.</p> <p>En outre, le terrain concerné par l'emplacement est dans sa plus grande partie en forte pente, constitué de restanques. La faisabilité sur le terrain d'une extension aussi étendue pose donc question, soit un dénivelé d'environ 12 m.</p> <p>L'ER 11 résulte donc d'une erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>Nous devons également vous indiquer qu'en 1993, la commune avait prévu au POS un emplacement réservé de 5500 m2, alors que le commissaire-enquêteur avait préconisé une réduction à 2500 m2.</p> <p>Un accord est intervenu entre la commune et notre famille, aux termes duquel l'emplacement réservé a été supprimé en contrepartie de la cession à la commune d'une parcelle de 1720 m2 environ (sur laquelle est édifiée l'actuelle école).</p> <p>Nous vous demandons donc de bien vouloir prendre en compte ces éléments, qui démontrent une nouvelle fois que cet emplacement réservé est démesuré au regard du but recherché et compte tenu de la configuration du terrain. »</p>
R21 L26	Mr LANEQUE Didier	AP212 AP222 AP225	<p>« J'avais noté avec satisfaction lors de la précédente Enquête Publique, que la commune accédait à ma requête de déclassement d'une partie de mon terrain situé en Zone N sur la carte initiale du PLU :</p> <p>- Pour Rappel, Requête Initiale demandée lors de la précédente Enquête Publique, listée R21 au Rapport de Synthèse PLU et Zonage :</p> <p>« Propriétaire de trois parcelles cadastrées AP 212-222-225, les parcelles sont dans le futur PLU classées en Zone N pour les parcelles 222-225 et en Zone UAa pour la parcelle 212.</p> <p>Je demande que la parcelle AP 222 demeure constructible ou du moins sur une bande de 8 à 10 mètres... »</p> <p>- Pour Rappel, en page 9 du document -Conclusions et avis motivés- le Commissaire Enquêteur indique :</p> <p>« Toutefois, le commissaire enquêteur recommande.'</p> <p>...qu'il soit donné une suite aux propositions ou demandes deDidier LANEQUE R21 »</p> <p>- Pour Rappel, Positionnement de la Commune lors de la précédente Enquête Publique, listée R21 au Rapport de Synthèse PLU et Zonage :</p> <p>« Accord pour classement d'une partie de la parcelle AP 222 en zone UAa en respectant les restanques, murs présents sur les lieux. »</p> <p>(p.65 du rapport d'Enquête Publique- Tableau)</p> <p>Pour Rappel, Avis du Commissaire Enquêteur lors de la précédente Enquête Publique, listée R21 au Rapport de</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
			<p>Synthèse PLU et Zonage :</p> <p>« Accord pour classement d'une partie de la parcelle AP 222 en zone UAa en respectant les restanques, murs présents sur les lieux. » (p.65 du rapport d'Enquête Publique- Tableau)</p> <p>A ma grande surprise, à la lecture de la carte modifiée du PLU présentée aujourd'hui, aucun changement de zonage n'a été effectué sur la parcelle AP 222.</p> <p>Je demande à la commune de se conformer à son positionnement initial et donc intégrer la partie de ma parcelle limitrophe à mon logement dans une zone constructible comme convenu. »</p>
<p>R22</p> <p>L27</p>	<p>Mme PLAZA Céline</p>		<p>« Je signale que mes observations et questionnements faits lors de la précédente enquête publique du PLU de Contes n'ont reçus aucune réponses directes explicites de la part de la Commune de Contes ni même un avis, si ce n'est un « VOIR AVEC CEREG » indiqué au tableau récapitulatif du Rapport de l'Enquête Publique page 104, ligne R45.</p> <p>D'ailleurs. Dans le document Conclusions et avis motivés en page 44. paragraphe 3.2 Mémoire en réponse de la commune. On peut lire :</p> <p>« Cinq questions sont sans réponses directe » « R45 ---- --Mme PLAZA-----à Voir CEREG »</p> <p>Je demande à ce que la commune prenne clairement position sur mes différentes requêtes et demandes de modifications du zonage de la parcelle BD104</p> <p>Je précise que Monsieur le Commissaire Enquêteur. dans son PV de Synthèse de l'enquête du PLU indique en page 4. au sujets des observations formulées :</p> <p>« le Commissaire Enquêteur demande néanmoins qu'une attention particulière soit portée sur chacune d'entre elles (les observations)et que des réponses aux attentes du public soient formulées de façon la plus large possible »</p> <p>Je note que l'élément paysager traversant la propriété BD 104 limitrophe à la mienne et dont il é question lors de ma précédente requête, a été reclassé sur la nouvelle carte du PLU en Zone N.</p> <p>J'invite le Commissaire Enquêteur et la Commune à relire mes doléances précédentes.</p> <p>J'indique de nouveau qu'une voie, réalisée sans autorisation, est aujourd'hui présent sur la Zone Naturelle (ex Elément Paysager).</p> <p>Que cette voie permet de manière illégale l'accès aux véhicules à la partie de la parcelle BD 104 classée de manière erronée à mes yeux en zone UD.</p> <p>En effet cette partie de terrain est clairement un espace naturel, recevant un nombre assez conséquent d'espèces faunistiques et floristiques (Voir ma précédente doléance restée sans réponse)</p> <p>Je rappelle, à toutes fins utiles, les éléments suivants allant dans le sens de ma demande :</p> <p>-La délibération du Conseil Municipal, Commune de Contes, en date du 14 avril 2016 qui stipule parmi les 6 orientations autour desquelles s'articule le PADD :</p> <p>« Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques »</p> <p>-L'Article L-151-23 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.</p> <p>Il peut localiser dans les zones urbaines les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent. »</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
R22 L27	Mme PLAZA Céline		<p>-L'Orientation 2 du PADD « Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques, » « Maintenir les espaces boisés entre les secteurs urbains » « Préserver les espaces agricoles de grande qualité paysagère : restanques, oliveraies.... » « Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités naturelles afin de maintenir la richesse faunistique et floristique locale » «...espaces végétalisés, boisés et agricoles situés à l'interface de l'urbanisation et des espaces de nature. » « Milieux ouverts de restanques, de pâtures... »</p> <p>-La Page 234 du PADD listant notamment les Enjeux 3 et 4 -La définition des « Eléments de Paysage » au document de présentation « Zonage et Règlement » « Espaces végétalisés en milieu urbain agricoles et naturels qui constituent des corridors écologiques et des éléments de paysage à protéger »</p> <p>-La définition donnée par la DREAL PACA, sur les continuités écologiques et trame verte et bleue : « Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient. » Je réitère donc :</p> <p>On se retrouve donc aujourd'hui dans une situation assez « irréaliste » sur cette parcelle BD104 :</p> <p>-Une grande partie du terrain définie aujourd'hui en Zone Naturel qui se trouve complètement dénaturée par des travaux non autorisés.</p> <p>-Une autre partie du terrain, aujourd'hui encore préservée et présentant un intérêt paysager faunistique et floristique indéniable qui elle, n'est pas protégée par le zonage du futur PLU...</p> <p>Compte tenu des éléments constatés exposés ci-dessus et afin de protéger le patrimoine naturel forestier local et préserver les continuités écologiques, je demande à ce que soit prise en compte avec la plus grande attention ma demande de classement de la totalité de la parcelle BD104 en Zone Naturelle ou « Elément de Paysage » à préserver.</p> <p>Je note d'ailleurs plusieurs éléments allant dans le sens de ma requête à la lecture des éléments du rapport de la précédente* enquête publique :</p> <p>1/ « La Réduction nécessaire des zones constructibles est estimée entre 10 et 15 ha » Préconisation de la Préfecture maintes fois invoquée par la commune dans le dernier rapport d'enquête publique pour justifier le déclassement de zones constructibles.</p> <p>2/« Afin de ne pas perturber les habitats naturels, la circulation terrestre à moteur dans les espaces naturels est, sauf exception, interdite par la loi L362-1 du Code de l'Environnement. »</p> <p>Précision rappelée par le Commissaire Enquêteur dans le document -Conclusions et avis motivés- en page 47.</p> <p>Espérant donc une suite favorable à ma demande. »</p>
L28	Mme et Mr BATTAGLIO	AM18	<p>« En effet, je vous rappelle une nouvelle fois que, lors d'une réunion publique sur le P.L.U. à l'automne 2016 à laquelle nous avons assisté, M. TUJAGUE, maire de Contes, nous a annoncé que la commune devait diminuer de 25% sa surface constructible à venir, tout en nous assurant que cette mesure n'entraînerait pas d'injustice pour les propriétaires terriens y compris. Il semblerait que ce discours n'était qu'un effet d'annonce.</p> <p>Maintenant, en prenant connaissance du rapport de l'enquête publique du 12 Février au 14 Mars 2018 et concernant la parcelle AM18, je vois que le positionnement de la commune répond très laconiquement et de façon très</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
L28	Mme et Mr BATTAGLIO	AM18	impersonnelle et répétitive au courrier que j'avais adressé : « espace concerné par les observations de M. Le Préfet relatives à la diminution de 10 à 15 hectares en zone UD ». D'autre part, l'avis du commissaire enquêteur, laconique lui aussi, nous informe qu'il s'agit d' » une réduction nécessaire des zones constructibles estimée entre 10 et 15 hectares « Qui décide de délimiter précisément les zones initialement constructibles en zones inconstructibles. Autrement dit, qui décide que telle personne sera privée, voire spoliée de ses biens propres Nous vous avons déjà informé que ce terrain a et fait toujours l'objet d'un prêt financier car il a été vendu pour terrain constructible, pour lequel nous avons des projets, comme tout un chacun. Nous contestons cette première décision de la commune qui reclasse notre terrain en zone N et nous demandons le maintien de la partie UC en zone UD. Et, si besoin, nous serions donc obligés de contester la décision devant le tribunal administratif. »
R23	PACH AUDI	CA85	« Je viens consulter le nouveau projet dz zonage du PLU. Pour la parcelle N° CA85 il est différent de la proposition que j'ai acceptée de Mr le Maire qui avait été traduite dans le premier projet de PLU. Je demande que soit respecté la surface en et environ 2000 m2 comme prévu à l'origine. »
R24	DUBOST Candide	AL1 AL2	« Parcelle située à VIGNENDAME en zone constructible, zonage du futur PLU classement de cette zone en zone naturelle. Je souhaiterai que ces 2 parcelles AL1 et AL2 face au terrain de tennis de Contes se trouvant zone architecte de France restent à construire, en ce qui concerne la parcelle AL 1 pour demande de permis de construire »
R25 L29	SCI JULIANNA	B5	« Je suis gérante de la SCI JULIANNA, société propriétaire de la parcelle BC5 d'une superficie de 1674m2, située 130 chemin du Parc Castel. Etant architecte, exerçant en profession libéral, j'ai l'habitude de consulter les règlements de PLU et leur annexes. Plusieurs points ont fait l'objet d'interrogation et de remarques sur le précédent projet du PLU et qui m'interrogent encore aujourd'hui sur le projet modificatif présenté. 1 - La mairie a informé dans le rapport d'enquête publique, page 46 qu'elle ne prévoit pas la création de différentes zones UD. Le nouveau plan du PLU a en effet conservé une seule zone UD. Le ne comprends pas l'obstination de la mairie à ne pas créer de sous zonage Uda, UDb, UDC etc.. qui repartirai une densité logique d'occupation des terrains en fonction de leur distance avec les centres urbains et hameaux, des axes routiers principaux et des zones à urbaniser _ Je ne comprends pas l'unification des contraintes de constructions sur des zones totalement distinctes (par exemple : les règles appliquée sur un lotissement proche du centre-ville avec des terrains de 1000m1 sont les même que sur des terrains situé loin des centres et hameau, des axes routiers principaux et de superficie de 5000m*). Cette répartition est pourtant très souvent utilisée et organisée dans de nombreux PLU des communes avoisinantes et lutterai contre l'étalement urbain. La réponse non motivée et non explicative de la mairie à cette demande dans les documents de la 2eme enquête publique n'est pas acceptable et doit être développée. 2- Le plan de la première enquête publique était très fragmenté, un peu à l'image d'un gruyère avec une répartition très discontinue des zones de constructibilité .La commune de Contes a accentué ce découpage malgré les indications de l'enquêteur publique (page 7 des conclusions et avis motivés de l'enquêteur publique). le rappelle que la ville de Contes est soumise à la loi montagne qui vise à la continuité des zones de constructions suivant un schéma très stricte, le découpage des zones ne réponds pas à ces dites exigences. Notamment avec plusieurs ensembles de terrains perdus au milieu de zone A et N, sans route principale et sans proximité de centre urbains ou hameau. Je ne comprends pas ce découpage qui perturbe la continuité écologique voulue. 3- En tant qu'architecte, je suis choquée de la réponse de la mairie concernant la typologie. Pour rappel, la typologie de volume impose en zone UD: la hauteur est limitée à 4m sauf sur 50% de la construction dont le volume peut être

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
R25 L29	SCI JULIANNA	B5	<p>augmenté jusqu'au 7m. Cette contrainte de volume ne correspond à aucune typologie existante et reconnue (la construction provençale est compacte et sans décrochée). Je trouve cette typologie contraire à la création et au développement de l'architecture de qualité sur la commune. D'autre part, la mairie suggère des constructions de plein pied au lieu de construction sur r+1 complet avec la même surface. Ce principe favorise à l'imperméabilisation et se trouve en contradiction avec la volonté écologique développée dans les documents liés au PLU.</p> <p>4 - j'ai émis des remarques concernant la trame verte et bleu. Je ne trouve pas d'information supplémentaire sur l'identification de la trame. Une fois de plus, c'est un effet gruyères entre zone N, A, et élément de paysage avec superpositions des trame (zone N et élément de paysage) sans définition précise des éléments du paysage à protéger tels que haie ou arbres remarquables, jardins, forêts etc. La description des travaux sur les espaces concernés par cette trame sont totalement subjectif.</p> <p>5 - la réponse de la mairie concernant les stationnements en zone Ne et zone rouge inondable du PPRI : le stationnement est existant. Cependant ce type d'ouvrage est interdit dans le règlement du PPRI. Ainsi, je ne comprends pas le zonage Ne comprends autorise le stationnement comme ouvrage dans ce zonage. Pour rappel, suivant l'article L151-11 du code de l'urbanisme, concernant la construction d'équipements en zone N, ces réalisations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. Même paysager et drainant, un parking avec les stationnements de voiture à ciel ouvert ne peut en aucun cas mettre en valeur un espace paysager et palier aux risques d'inondation du secteur. Les événements dans l'Aude de ce mois-ci rappellent hélas que les zones inondables devraient rester sans constructions et aménagement qui risquent d'aggraver la situation.</p> <p>En conclusion, Je suggère la modification du découpage des zone UD avec la création de sous zonage qui répondrait aux lois gouvernementales, aux demandes préfectorales, de modifier la typologie de volume imposée qui est contre la création architecturale et sans fondement, la suppression des aires de stationnement dans les zone Ne puisque celle-ci est en zone rouge du PPRI et donc non destinée à recevoir ce type d'ouvrage. »</p>
R26 L30	Cauvin Jean Pierre	BC134 BC135	<p>« J'ai pris connaissance de la modification du projet de PLU de la commune de Contes et je ne peux que contester ce projet pour des raisons détaillées ci-dessous car aucune de mes précédentes remarques n'a été prises en compte. Pour rappel, je suis propriétaire des parcelles cadastrée BC 134 et BC 135, actuellement constructible avec le RNU, la loi montagne et l'était également sous le POS en vigueur jusqu'en mars 2017. J'ai réalisé des travaux de viabilité sur la parcelle BC 135. Malheureusement, avec le projet de PLU, mon terrain est divisé en 2 partie : parcelle BC 134 en zone UD et parcelle BC 135 en zone N avec une trame d'élément de paysage.</p> <p>Je comprends la nécessité de préserver la faune et la flore, de privilégier leur passage etc. cependant, le projet de PLU ne justifie jamais l'existence d'éléments de paysage qui impactent mon terrain. Il n'y a ni haie remarquables, ni ilots boisés, ni parc. L'impact végétal imposé par le règlement de la zone UD du PLU, soit 70% d'espace vert (70% x 4560 = 3192m* l) me semble suffisant pour ne pas nuire à la continuité trame verte /trame bleu. Je vous rappelle que ma parcelle BC 135 se situe à 260 m de la zone commerciale / centre-ville de Contes, elle est bordé par un chemin communale dit « Detra La Ville » qui signifie «traverse la ville » démontrant connotation urbaine. Les lois en vigueur vise une densification de la zone proche cendre ville, ce qui est mon cas. Ainsi, je ne comprends pas pourquoi mon terrain est en zone N alors que d'autres terrains situés loin des centres et hameau sont inscrit en zone UD même si ils ne sont pas construits !</p> <p>En conclusion, je vous demande de modifier le tracé de la zone N, en l'absence de justification, par la Commune de CONTES d'éléments de paysage situés sur mon terrain nécessitant ce classement. »</p>

L- R	Requérants	Référence Parcelles	Observations portées par le demandeur
R27 L31	Mme MABILLAT Anne Marie	35 39 40 41 37	« Je dénonce ce PLU qui apparaît comme un vol manifeste car il spolue beaucoup de personnes de leur droit en les privant de ce qui leur revenait. C'est-à-dire que des terrains constructibles se retrouvent en inconstructibles. Pour ma part les parcelles 35, # constructibles et 39 40 41 37 parcelles qui appartiennent à ma fille se retrouvent classées inconstructibles. Alors qu'une maison était prévue si un accès était trouvé, l'accès a été trouvé signé chez le notaire puis impossible de construction. J'espère la condamnation de ce PLU et son remplacement par des mesures justes. »
R28	Mme GIAUFFRET	BK25	« Madame GIAUFFRET demande pourquoi uniquement le terrain appartenant à son mari GIAUFFRET Georges section BK25 devenu constructible depuis la pose du tout à l'égoût devient inconstructible au milieu d'une zone entièrement constructible »
R29	Famille BARRAQUE	BR21	« Dans la présente proposition notre parcelle est identifiée en zone N nous demandons à ce qu'elle soit entièrement reclassifiée en zone U. Cette demande est justifiée par la présente sur notre parcelle de toutes les viabilités. Nous sommes situées en zone pavillonnaire. Cette demande fait suite à de nombreuses requêtes auprès de M. Le Maire ainsi que les multiples dépôts de permis de construire de notre famille sur cette parcelle depuis 1979. Notre famille est présente sur la commune depuis 5 générations, nous espérons ne pas transmettre ce dossier à la prochaine génération. »
R30	Mme LANOË	BO7 BO19	« .Actuellement les parcelles BO7 et BO19 sont en zone constructible et à la vente dans le cadre d'une succession. Des droits ont été payés le montant a été calculé sur la base d'un terrain constructible. Que se passera t il dans le nouveau PLU qui met une partie de la parcelle en zone agricole. »
R31	Mme DURAND Danièle	BZ6	« Suis venue consulter le nouveau projet de PLU ma parcelle BZ 06 se situe en zone constructible sans changement à la précédente enquête. »
R32	Mme et Mr PLAZA		« Comme nous l'avions constaté lors de la dernière enquête où nous avons signalé l'incohérence du plan concernant la parcelle 104 chemin de Layas une zone UD se trouve en limite de zone N. Ce propriétaire a engagé un terrassement sans autorisation (courrier de la mairie le confirme). Il serait justifier ou l'ensemble de la parcelle soit en zone N afin de respecter les règles d'urbanisme qui s'imposent à tous. »
R33 L21	Voir L21		

Position du maître d'ouvrage

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, située en discontinuité des secteurs urbains constitués, 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.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Classé en zone N au titre de la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain. Par ailleurs ces terrains sont situés dans le plan de prévention des risques mouvements de terrain en zone de risque fort. Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

L 1 M. LAVAGNA Bruno (BW 132)

Porteur d'un projet immobilier, je souhaiterais déclasser une partie de notre terrain situé aux environs de Contes au 1585 chemin de Barella. Il s'agit d'un terrain agricole, d'où ma présente demande pour transformer une parcelle seulement en terrain constructible,

Position du maître d'ouvrage

Antérieurement située en zone INC au POS. La parcelle, située en discontinuité des secteurs urbains constitués est non construite. Zonage N conservé au PLU.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Cette parcelle est située en Zone non construite. Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

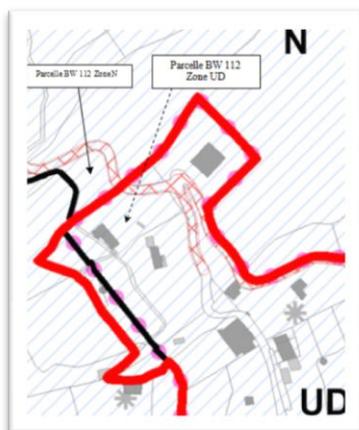
R 5 M. TAINE ([BW 112)

Pouvez-vous examiner la possibilité de placer la parcelle BW 112 en zone constructible (dans sa totalité). M'étant personnellement investi dans la réalisation du raccord à l'assainissement ceci dans la possibilité d'une construction pour faire bénéficier ma fille

Position du maître d'ouvrage

Diminution de la surface constructible de l'unité foncière située en discontinuité des secteurs urbains constitués 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.

Commentaire et/ou appréciation du CE :



Cette parcelle est située en grande partie en Zone N

Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

R 6 Mme REBAODO [BZ 99]

Pouvez-vous examiner la possibilité d'une construction de maison sur la parcelle au chemin du Crouzelier à Contes, ou bien de revoir le classement de cette parcelle

Position du maître d'ouvrage

Parcelle déjà classée en espace naturel au POS. Cette parcelle est située en discontinuité des secteurs urbains constitués.

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

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Cette parcelle est située en zone N. Les ouvertures à l'urbanisation inscrites au PLU recouvrent les besoins nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). L'ouverture de toute zone supplémentaire aboutirait à des seuils non prévus par le PADD. Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

R 7 Mme BERTAINA Brigitte

Je possède 2 parcelles de terrain. Les possibilités de construction avec la mise en place du PLU sont très restrictives et presque impossibles. La construction ne pourra pas dépasser 52 m² au sol sans garage. Je vous demande de voir ce qu'il serait possible de faire.

Position du maître d'ouvrage

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

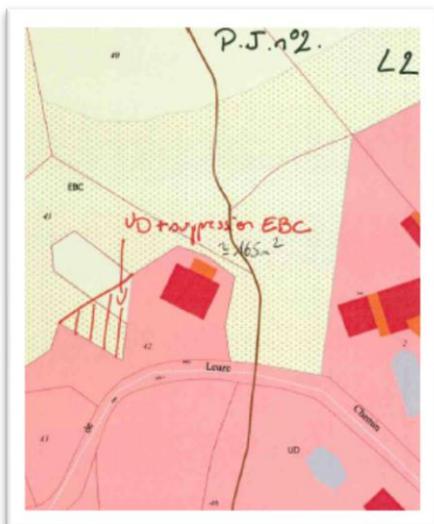
Commentaire et/ou appréciation du CE :

Le terrain est situé en zone UD avec coefficient d'emprise au sol de 9% soit 90 m² avec la possibilité d'un demi étage.

L 2 M. DALMASSO Christian

Lors du projet du nouveau PLU j'avais adressé un courrier avec une doléance de déclassement d'une partie de la parcelle BA 41. Cela n'a pas été accordé, mais il apparaît maintenant qu'une partie de la parcelle BA 42 est devenue inconstructible.

Ci-joint les plans avec les parties concernées. Je renouvelle donc mes doléances.

Position du maître d'ouvrage

Erreur matérielle qui sera corrigée. La demande avait été prise en compte dans la décision du conseil municipal du 9 juillet 2018 (PJ n°2)

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

R 9 - L 3 M et Mme GUGLIELMI:

Nous contestons la modification portant sur notre parcelle BC8 et 6 qui passe de constructible selon le certificat d'urbanisme adjoint à l'acte d'achat « N ». Nous demandons à ce qu'elle garde son potentiel constructible. Remis ce jour un dossier avec plans et 1photo (4pages)

Position du maître d'ouvrage

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, située en discontinuité des secteurs urbains constitués, fait partie d'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.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

La parcelle BC 8 est en zone N. Cette parcelle a été vendue à Mr GUGLIEMI par la commune en 2005 la commune avait prévenu l'acquéreur de ne prévoir aucune construction sur cette parcelle. Avis défavorable.

Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

R 10 Mme FERRARA Sylvie (AL 109)

Je réitère ma demande de maintien de ma parcelle AL en zone constructible. J'ai joint lors de ma précédente rencontre différents documents (officiels et factuels). Ces dits documents vont semble t'il a l'encontre d'une décision en « N ».

Position du maître d'ouvrage

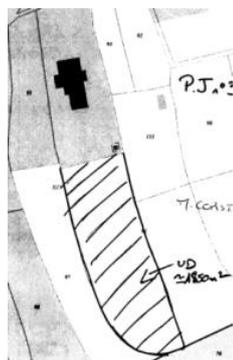
Ce terrain qui est à l'état naturel est situé, comme les terrains voisins en discontinuité des secteurs urbains constitués. Ce terrain est donc classé en zone N pour répondre à l'orientation du PADD de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Le terrain est situé en zone Naturel et répond à l'orientation n° 6 du PADD de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués. Avis défavorable

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

Je suis en désaccord avec le projet de PLU dont le zonage est beaucoup trop extrême. Je demande que les parcelles BD91 et BD153 soient - au moins partiellement – englobées dans la zone UD. Je demande également que le zonage soit effectué de manière totalement neutre en se basant sur la topologie le contexte des quartiers et les ressources du terrain. Je ne trouve pas acceptable que le zonage prenne pour cible (zone N) certains terrains avec pour seul vraisemblable motif le fait qu'ils ne soient pas construits. »

**Position du maître d'ouvrage**

Accord pour le classement en zone UD d'une partie de la parcelle BD 91 d'environ 1900 m², car immédiate et contiguë a 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 e la lutte contre l'étalement urbain.

Commentaire et/ou appréciation du CE : Avis favorable à la proposition du maître d'ouvrage.

L5 : Délibération du CM

Demandant 3 modifications qui ne remettent pas en cause l'économie générale dl PLU (Gilles ALUNNI)

Position du maître d'ouvrage

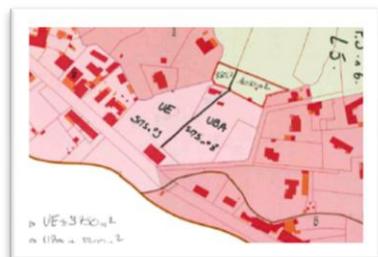


1. Une zone UZa sur les parcelles BA 225 et 227 pour la réalisation de locaux d'activités pour artisans.

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 (PJ 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 d'un parking 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 [PJ 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.
- c. Modification qui répond à la demande L 13 déposée par l'ADSEA. Ne remet pas en cause le précédent classement en zone U.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Concernant la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2018 permettant de répondre à 3 demandes d'artisans qui souhaitent bénéficier de locaux commerciaux pour stocker leur matériel (Mr CARLETTO (L16), Mr RUSSO (L17) Mr ARANCIO (L5). (PJ n° 6)

L'instauration d'une zone NE au quartier de la Pignatière sur la parcelle cadastrée section AO n° 33p, actuellement en zone N, permettant la création de parking, 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 [PJ n°5)

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 UBa, pour permettre la reconstruction de l'institut Médico Educatif Val Paillon actuellement installé à Sclos de Contes (voir demande L 13) 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. Avis favorable à la proposition du maître d'ouvrage.

L6 Mme BARRAJA- ROSSI Sophie (AH 122)

Demande de laisser la parcelle AH 122 en zone UD ;

Position du maître d'ouvrage

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

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

R 11 Anonyme :

Suite à mon passage en mairie vu avec Mr le commissaire je soumetts à votre approbation la possibilité de rendre la parcelle 112 en zone UD en prenant en compte donc contrepartie sur la parcelle 131 actuellement en UD et N

Position du maître d'ouvrage

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

Commentaire et/ou appréciation du CE

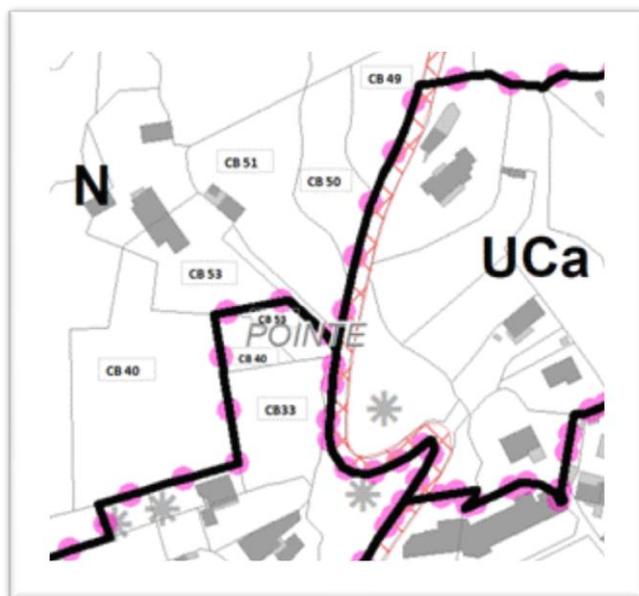
La parcelle est identifiée uniquement par son n° de parcelle. Il manque la référence de la section pour identifier la parcelle et ainsi pouvoir la situer sur le plan de zonage.

L7 Consorts DALBERA Pierre, Marc et François (CB 33, 40, 53, 49, 50.51) :

Demande de déplacer le projet de construction prévu sur les parcelles CB33, CB40 et CB53, sur les parcelles CB49, CB50 et CB51 située en zone N

Position du maître d'ouvrage

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.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

La famille DALBERA avait fait une 1^{ère} demande lors de l'enquête initiale « développer à terme 2 zones à urbaniser en maisons individuelles. Le principe est de permettre d'optimiser les zones naturelles difficiles à entretenir et de contribuer à une continuité urbaine « en douceur » pour permettre la construction de maisons pour des primo accédants « locaux » dans un cadre de vie paysagé ; tout en étant en limite de centre ville. »

La famille prévoit aujourd'hui en anticipant l'inscription en Zone UCa de construire sur :

- 6 parcelles de 650m² soit 3.900m² environ au total : **parcelles 49, 50 et parcelle 51 en partie.**
- 6 maisons en R+1,

- Emprise au sol 65m² environ (CES 0,10) surface totale 90m² environ en T4,
- Implantation des maisons à 5m minimum par rapport à l'alignement,
- Implantation des maisons à 4m minimum des limites séparatives, et en limite séparative pour les maisons jumelées,
- 2 emplacements de voiture par maison.

Seules la parcelle CB 33 est en zone UCa

Une petite partie de la parcelle CB 53 est en zone UCa, la plus grande partie en zone N

Une toute petite partie de la parcelle CB 40 est en zone UCa, la plus grande partie en zone N

Les parcelles CB 49, CB 50 et CB 51 sont en zone N.

Avis défavorable à la demande

L8 M. et Mme ACHER représentés par Me BARBERO

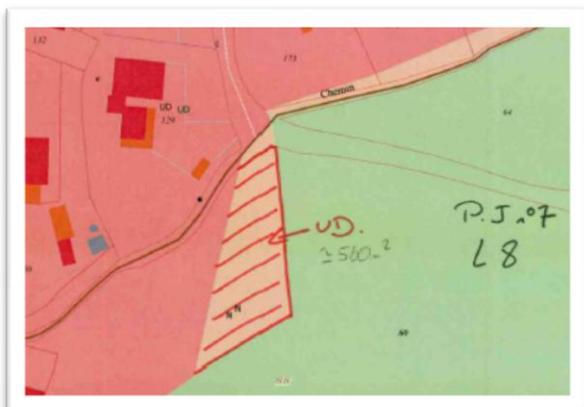
(BB 56, 57, 58. 59, 60, 64, 121, BO 12, BV 14, 19, 21,22)

La Commune de CONTES ne justifie pas le rétrécissement des zones UD.

Le PLU ne respecte pas les dispositions de la Loi Montagne et des articles L.122-5 et suivants du Code de l'Urbanisme

Au milieu de cette zone A, un goulot est artificiellement créé, qui permet, sur quelques mètres de largeur, de continuer cette zone, entre deux zones UD, bâties et densifiées. Les parcelles de mes clientes se situent précisément entre ces deux Zones UD.

Position du maître d'ouvrage



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, située en discontinuité des secteurs urbains constitués n'est desservie que par un sentier communal. Elle est 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.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Les parcelles situées à DETRA LA VILLE (BB 56, 57, 58. 59, 60, 64, 121)



Le rapport de présentation indique que les zones UD délimitent les zones urbaines d'habitats diffus en frange urbaine, à l'interface des secteurs urbanisés et des espaces naturels ou agricoles. La zone N participe notamment aux orientations du PADD suivantes :

- ⇒ Assurer un équilibre entre espaces bâtis, espaces d'activités et espaces naturels et préserver le grand cadre paysager communal,
- ⇒ Protéger les grands espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire de la commune,
- ⇒ Préserver les espaces forestiers,
- ⇒ Préserver et conforter les espaces agricoles,
- ⇒ Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités naturelles afin de maintenir la richesse faunistique et floristique locale,
- ⇒ Assurer la protection de la ressource en eau et les corridors aquatiques,

Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

Avis défavorable à la demande

L 9 Mme GUIGO-RANCUREL (BM 47) :

Aujourd'hui, pouvez-vous me dire Si je peux construire une unité d'habitation sur ma parcelle, si je réalise les travaux de raccordement au réseau d'assainissement qui passe à 60 mètres de ma propriété, et la construction d'une voie d'accès à mon terrain pour les véhicules à moteur.

Position du maître d'ouvrage

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 et, de plus, est située en discontinuité des secteurs urbains constitués.

Commentaire et/ou appréciation du CE

Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluait les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

Avis défavorable à la demande**L 10 M. BARBERIS Richard (BD 127 et 159)**

Je suis propriétaire de 2 parcelles de terrain BD 127 et 159 sises au 3267 chemin de Las-Ayas et je souhaite conserver en zone constructible (UD) entre 1800m² et 2000m².

Position du maître d'ouvrage

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

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Dont acte

R12 - L11 Mme WOIGNIER, messieurs CERAGIOU, FERRERO et PITTIN :

Conseillers municipaux du groupe d'opposition « Contes Autrement » : Illégalité de la procédure. Pas d'avis PPA, pas d'avis CDPENAF :

En préambule, nous regrettons un manque d'arguments motivés aux observations et demandes des Contois portées lors de la dernière enquête publique. De même, nos différentes remarques retranscrites sur 5 pages et 9 pièces jointes n'ont eu pour seule réponse que « relève des débats du Conseil municipal » ! Nous rappelons qu'il est de jurisprudence constante que les conclusions doivent contenir une argumentation personnelle du commissaire enquêteur, ce qui n'est évidemment pas le cas ici. Nous constatons également que la plupart des doléances des administrés n'ont pas reçu d'avis favorable. Avant son ouverture, le code de l'environnement impose de compléter le dossier d'enquête initial d'une note expliquant les modifications substantielles apportées au plan par rapport à sa version initialement soumise à enquête. Cette procédure n'a pas été respectée dans sa totalité :

En préambule, nous regrettons un manque d'arguments motivés aux observations et demandes des Contois portées lors de la dernière enquête publique. De même, nos différentes remarques retranscrites sur 5 pages et 9 pièces jointes n'ont eu pour seule réponse que « relève des débats du Conseil municipal » ! Nous rappelons qu'il est de jurisprudence constante que les conclusions doivent contenir une argumentation personnelle du commissaire enquêteur, ce qui n'est évidemment pas le cas ici. Nous constatons également que la plupart des doléances des administrés n'ont pas reçu d'avis favorable. Avant son ouverture, le code de l'environnement impose de compléter le dossier d'enquête initial d'une note expliquant les modifications substantielles apportées au plan par rapport à sa version initialement soumise à enquête. Cette procédure n'a pas été respectée dans sa totalité :

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

Quels critères ont permis de déterminer les nouvelles zones natures dans le PLU Modifié? »

Réponses de la Commune

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 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 2018 ne précise pas la mise à jour indispensable du PADD traitant de la modération de la consommation d'espace :

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 UAb 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 de 58 places par rapport à la situation actuelle qui permettent de couvrir tous les nouveaux besoins et de dégager 20 places supplémentaires.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Je partage l'avis de la commune. Par ailleurs je tiens à préciser (voir § 4.2 et § 4.3)

a. Le CE n'est ni un expert, ni un juriste

L'expert est, désigné dans le cadre d'une procédure juridictionnelle, un auxiliaire de la justice et doit prêter serment avant de commencer sa mission, le commissaire-enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public. Son rapport a pour objet d'éclairer l'autorité compétente au moment de prendre sa décision, alors que le rapport de l'expert constitue une aide à la décision du juge.

b. L'analyse des observations du public

Elles doivent porter sur l'intégralité des observations recueillies au cours de l'enquête. Dans le rapport qu'il rédige, le commissaire enquêteur doit démontrer qu'il a pris connaissance de la totalité des observations formulées par le public pendant l'enquête.

c. La réponse aux observations

Le commissaire enquêteur n'est pas tenu de répondre point par point à chacune des observations formulées il doit néanmoins faire apparaître que l'enquête a porté sur l'intégralité du projet et que les réactions et observations des intéressés ont été prises en compte. S'agissant de l'absence d'obligation de prendre en compte le sens des observations formulées, il s'agit d'un principe absolu.

d. L'avis du CE et la motivation des conclusions

L'avis de CE, qui est une personne indépendante, est avant tout un avis personnel ce qui implique qu'il n'a aucune obligation de se conformer à l'opinion dominante »

« Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours. »

L13 ADSEA 06 :

« L'institut Médico-éducatif (IME) Val Paillon, géré par l'ADSEA06, est implanté sur la commune de Contes depuis de nombreuses années. Cet établissement situé à Sclos-de-Contes, ne répond plus aujourd'hui aux besoins du public accueilli.

Afin de pouvoir y envisager la construction de notre IME, nous sollicitons que soit étudiée la possibilité de modifier le zonage de cette partie de parcelle, de zone UBa à zone UE. »

Demande d'une augmentation de la partie de la surface de la parcelle CB 72 classée 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 de Contes.

Réponses de la Commune

Voir la réponse à la question L5

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte**L 14 M. PITTIN Robert :**

Propriétaire des parcelles cadastrées BD128, BD 110 et BD 108, j'avais contesté lors de la première enquête publique la partition entre zone constructible et zone de paysages remarquables sur ces parcelles.

La création d'une zone nature sur cette partie du quartier Las Ayas ne semble pas correspondre à la définition même d'une zone nature telle qu'elle est définie par l'article 123-8 du code de l'urbanisme. Contestation du classement des parcelles cadastrées BD 108, 110 et 128 en zone N qui est jugé contraire à l'équité.

Réponses de la Commune

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

Ces parcelles complantées en oliviers sont situées en discontinuité des secteurs urbains constitués. Le classement en zone N d'une partie de celles-ci se justifie pour ces raisons qui sont confortées par leur capacité à assurer la préservation du paysage identitaire et la biodiversité du fait de la qualité des sites, des paysages, ainsi que de leur intérêt esthétique et écologique.

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.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Le rapport de présentation précise que la zone N regroupe les grandes entités naturelles et forestières de la commune, reconnues pour leurs caractéristiques et leur sensibilité sur le plan biologique, écologique et paysager.

La zone N vise à la préservation des grands espaces naturels de la commune et la prise en compte de constructions et aménagements spécifiques dans des espaces naturels.

Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

Avis défavorable à la demande**L 15 M. PITTIN Robert :**

« Propriétaire de locaux, au 4 et 4bis rue Marius Pencenat à Contes, loués comme locaux professionnels, je conteste la réponse apportée par M. le Maire concernant ma requête demandant d'aménager l'article 17 du PLU. Et cela d'autant, qu'aujourd'hui, la municipalité envisage la création d'une maison de santé, pas annoncée lors de la première enquête publique.

En vertu de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des secteurs sur le document graphique pour la préservation et le développement de la diversité commerciale.

En vertu de l'article R.151-37, dans ces secteurs, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerce des constructions existantes est interdit. Toutefois, les logements liés et nécessaires aux commerces sont autorisés en rez-de-chaussée.

Aussi, je réitère aussi ma demande qui permettrait de réaménager des locaux commerciaux ou professionnels en locaux d'habitation si ceux-ci demeurent inoccupés pendant un an. »

Réponses de la Commune

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 du préservation et développement de la diversité commerciale comme indiqué sur PJ n°9 (Contes) et sur PJ n° 10 (Sclos).

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Le décret de modernisation du PLU consacre les outils existants en matière de mixité fonctionnelle et sociale. À ce titre le PLU peut encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions pour poursuivre les objectifs rappelés par la loi et par le décret (L.151-16 CU / Diversité commerciale).

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

Manquant de place de stockage, je suis vivement intéressé par l'idée de pouvoir bénéficier d'un local plus grand que celui que je possède actuellement et surtout bien situé et très bien desservi comme vous le proposez Dores et déjà je peux vous confirmer mon soutien et mon intéressement pour ce projet. »

Réponses de la Commune

Voir réponse à la question L5

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

L 18 Mme et M. WAESELYNCK (AL 207)

« Suite à l'analyse du projet de PLU pour la zone UD du quartier des Vallières et concernant notre parcelle cadastrée AL 207 et sis 1080 chemin des Vallières, nous souhaitons porter à votre attention les points suivants concernant les éléments de paysage.

Au nord de l'habitation, l'élément paysager remonte ensuite sur un potager puis un parking et jusqu'à un établi, il passe d'ailleurs sur l'établi. Repéré en noir ci-après. Le plan de cadastre (numéro 2) associé permet d'ailleurs de voir le périmètre (en pointillé) de ces zones.

Au sud, l'élément paysager passe sur une terrasse (sur une portion très faible ; quelques m2).

Nous souhaiterions donc que la partie à proximité immédiate de l'établi au nord (parking) soit réévaluée, ainsi que la proximité immédiate de l'habitation. Nous avons identifié les parties concernées en orange dans le troisième plan. »

Réponses de la Commune

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

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

L20 SCI BRC (BX 62)

« J'ai demandé à plusieurs reprises la modification sur le PLU d'une erreur matérielle manifeste Section BX Parcelle 62 a qui handicape le développement de notre société qui sauf erreur ou omission n'a pas été acté. Je vous demande donc de porter celle ci sur votre avis et l'inscription sur le registre (avec pièces jointes)

En effet une erreur sur le PPR inondation génère une importante problématique liée à l'autorisation de construction:

- Dans le lit du Paillon (A) la zone n'est pas inondable...
- 20 mètres plus haut que lit (B),

* alors que cette rive est cinq mètres plus haute que la rive d'en face (non inondable!) et plus encore sur les propriétés en amont...

*alors qu'une digue construite à nos frais sous la supervision du Conseil Départemental sécurise encore plus le terrain,

celui ci apparait comme inondable (B)...

- et le terrain des voisins en aval, seulement 5 mètres plus haut que le lit du Paillon n'est pas inondable (C)!....

Nous demandons donc le classement comme constructible de la partie B sécurisée (hormis le petit décroché le long de la rive) lors de l'élaboration de ce PLU. »

Réponses de la Commune

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

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

R 14 L 19 M. LETHIAIS Pierre :

Mr LETHIAIS Pierre a rédigé un courrier de 3 pages dans lequel il dénonce l'ensemble de la procédure mis en œuvre lors de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes (. Voir tableau 5.6.1.1 - L19)

Réponses de la Commune

- 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 950 m' (plan joint 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, car c'est comme pour les gens que l'on déplace d'un endroit après les y avoir autorisés
 - 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.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

L'annexe 2 de la délibération du 4 Septembre 2014, précisait les modalités et le bilan de la concertation pour l'élaboration du PLU. Un dossier intitulé « BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME » était joint au dossier d'enquête publique.

Rappel du rôle du CE

Le commissaire-enquêteur voit le cadre de sa mission fixé par des textes administratifs, la décision le désignant ne fixe aucune restriction à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête. A **l'écoute du public, dont il n'est pas tenu d'être le transcripteur intégral**, il lui est demandé, en possession des divers éléments du dossier et des consultations auxquelles il a procédé de manière objective, de peser le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

Le CE n'est pas un "médiateur" stricto sensu, « Si l'on s'en tient aux différentes définitions relevées dans les dictionnaires, il n'est pas un médiateur car il n'a pas à mettre d'accord, à concilier ou à réconcilier des personnes ou des parties mais à donner dans des conclusions séparées son avis personnel assorti de ses motivations. »

L'avis doit s'appuyer sur un examen précis et détaillé du dossier et une juste mesure dans la prise en compte des observations. Le commissaire enquêteur doit analyser toutes les observations sans être tenu de répondre à toutes. Il doit prendre position sur les objections au projet les plus significatives.

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

la SCI MELIGIU, propriétaire de terrains cadastrés section BZ n°4, 5, 6, 9 et 12 au lieu dit « TRANCASSE » pour une superficie totale de 3ha 53a et 15ca;

Mr GALIMI, propriétaire des parcelles n° BZ n°70 et 71, qui vous font fait part de leurs observations

les parcelles cadastrées BZ n° 9 et 12 sont en cours d'urbanisation en exécution d'un permis de construire en date du 22 aout 2017 autorisant la construction de quatre villas individuelles

la SCI MELIGIU a déposée sur ce secteur constructible un permis de construire en mairie le 21 Février 2018 pour deux villas à implanter sur les parcelles BZ 4 et 5, à une dizaine de mètres des habitations présentes sur les parcelles BX 26 et BZ 3. Les parcelles dont s'agit se retrouveraient, si le projet devait être approuvé en l'état, en zone naturelle inconstructible. Il ne pourrait s'agir là que d'une erreur manifeste d'appréciation tant les caractéristiques intrinsèques de ces parcelles ne peuvent, sauf incongruité, s'accommoder d'un tel classement.

la propriété de Monsieur Rocco GALIMI, celle-ci se retrouverait également en zone naturelle alors qu'il s'agit d'un secteur d'urbanisation

Réponses de la Commune

« - la SCI MELIGIU, propriétaire de terrains cadastrés section BZ n°4, 5, 6, 9 et 12 au lieu dit « TRANCASSE » pour une superficie totale de 3ha 53a et 15ca; et Monsieur Rocco GALIMI, propriétaire de son habitation sise 206 chemin du Crouzelier sur les parcelles cadastrées section BZ n°70 et 71

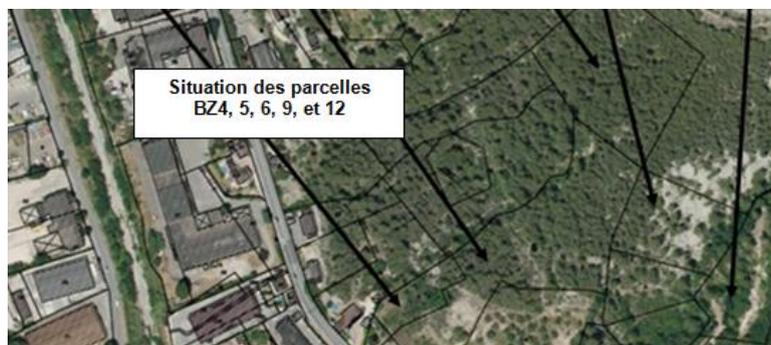
Le quartier dans lequel se situent les parcelles en question est concerné au même titre que les autres par l'orientation n°6 du PADD relative à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain, renforcée par l'avis de la CDPENAF. Cette observation vaut particulièrement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

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.

Commentaire et/ou appréciation du CE :



Les permis de construire obtenus dans les communes dépourvues de PLU, de document d'urbanisme pouvant en tenir lieu, ou dont le plan d'occupation des sols (POS) est devenu caduque, le règlement national d'urbanisme (RNU) trouve vocation à s'appliquer.

Le permis de construire des parcelles BZ 9, 12, ont été obtenus en application du Règlement National d'Urbanisme. Le RNU est une transition porteuse de risques pour les communes concernées, qui se retrouvent démunies pour maîtriser l'urbanisation de leur territoire. En effet, le RNU, dont les critères d'autorisation d'urbanisation et le règlement sont génériques, s'applique indifféremment à toutes les communes, quels que soient la région, la localisation des constructions et le type de bâti.

Les parcelles BZ n°4, 5, 6, 9 et 12 et BZ n°70 et 71 sont situées sur la rive gauche du Paillon à proximité de l'axe principal qui traverse la commune. L'urbanisme linéaire qui se développe le long de la route, impose à la communes des coûts importants en création de réseaux qui ne desserviront que peu d'habitations, et compliquent le développement ultérieur de la commune en empêchant l'accès aux terrains en second rang.

L'orientation n° 6 du Plan du d'Aménagement Durable de la commune de Contes prévoit dans son orientation n°6 de **Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain** confortée par l'avis de la CDPENAF. Les permis obtenus dans le cadre transitoire d'application du règlement national d'urbanisme (RNU) ne remettre en cause cette orientation.

Rappelons que le RNU a pour but de doter l'ensemble du territoire, d'un minimum de règles, règles minimales d'urbanismes applicables aux installations, constructions et aménagements.

Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

L 22 R15 M. PIANI Jérôme :

Monsieur PIANI Jérôme a adressé un mémoire de 10 pages de commentaires et critiques concernant le PLU de Contes.

Réponses de la Commune

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.

Contestation de l'article 18 des dispositions générales au sujet des espaces et secteurs contribuant aux 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.

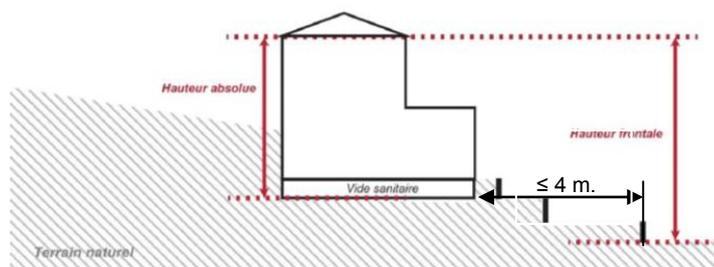
Ces mesures ne sont pas imprécises elles sont rédigées de manière à permettre l'adaptation à la diversité des situations rencontrées sur le terrain.

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 on 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 nécessaire 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 autre 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 PADD 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.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Concernant la modification proposée par la commune de l'article 14 des dispositions générales et à de l'article UD 3 du règlement par la suppression de l'application de l'article L 151-15 du code de l'Urbanisme, cette modification ne s'appliquant uniquement dans le cas de la création de logements. Dans le cas d'une réhabilitation de bâtiments existants la disposition actuelle est maintenue.

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue communales sont composés des espaces naturels, des espaces agricoles, des cours d'eau des espaces végétalisés en milieu urbain, agricoles ou naturels qui constituent des corridors écologiques et des éléments de paysage à protéger.

Cette trame verte et bleue est représentée sur le document graphique par l'ensemble des zones N, l'ensemble des zones A ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine paysager et corridors écologiques à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme inscrits en zones U, A et N du PLU. Les composantes urbaines et paysagères et l'analyse environnementale, urbaine et paysagère par entité sont présentées page 145 à 176 du rapport de présentation.

Comptabilisation de piscines dans l'emprise au sol :

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.

Zone UD 8

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 PADD qui vise à modérer la consommation de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.

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.

R 16 M. LORENZI Gilbert:

« Le terrain anciennement constructible et accessible depuis la route notamment tout à l'égout et terrain viabilisé, entendre qu'un permis de construire avait été déposé dans les années 1990 mais non réalisé. Ces parcelles sont passées en zone A ne nous permettra pas de réaliser le projet. Nous souhaitons que ces parcelles passent en zone UD dans la continuité des constructions environnantes. »

Réponses de la Commune

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.

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

L23- R 17 M. et Mme BRIET

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

Réponses de la Commune

Accord pour augmenter d'environ 600 m² la superficie de la parcelle BD 131 classée en zone UD (PJ n°13)

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

Certaines habitations isolées ou loin de hameaux constituées ont été englobés 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.

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

Les 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.

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

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

R 18 - L 24 Mme Annie GIORDAN :

Quatre contestations d'importance concernant nos parcelles A055-56 et AL 149:

- Taux élevé de mixité sociale (70%)
- Création d'un parking de 1445m²
- Création d'un giratoire
- Classement en zone Ne d'une parcelle préalablement classée N

Réponses de la Commune

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) :

Si 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.

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

L'emplacement réservé E 15 ne porterait pas sur la réalisation de parkings ?

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

- Le E15 sur de l'aménagement routier et du stationnement,
- Le E39 sur la réalisation d'un carrefour

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

Ces deux emplacements réservés sont conservés sans modification.

Il 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.

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

Seule 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 (PJ n°14)

Demande de suppression de l'emplacement réservé E 5 (espace vert paysager) sur la parcelle cadastrée AL 149 (Riou).'

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 2491 m². La parcelle restera classée comme actuellement en zone N (PJ n°15)

Commentaire et/ou appréciation du CE :

La commune de Contes est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), renforcée par les dispositions de la loi « Duflo » qui impose d'atteindre un nombre de logements locatifs sociaux (LLS) représentant 25 % du nombre des résidences principales (RP).

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

Le projet de PLU, affiche une politique volontariste en termes de production de LLS, qui devrait représenter 50 % de la production totale de logements. . Pour ce faire, il est prévu d'inscrire 10 servitudes de mixité sociale (SMS) dont l'objectif est la réalisation de 118 LL sur 166 logements collectifs soit un taux moyen de 71,7 %. Ce taux est supérieur à celui qui est prévu sur les parcelles cadastrées section A0 n°55 et 56.

Parcelles AO 55-56 font l'objet d'emplacements réservés N° E15 et 39

L'inscription d'un emplacement réservé intervient durant la phase d'élaboration ou d'évolution du plan local d'urbanisme au cours de laquelle sont délimitées les différentes zones. La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir. En attendant cette acquisition, des droits sont ouverts aux propriétaires afin de compenser l'inconstructibilité ayant résulté de la création de l'emplacement réservé.

R 19 Mme JURICIC

La parcelle BD97 est classée en zone verte. Cette parcelle ne peut être classée en ZN du fait que cette parcelle est associée à la BD 98/100/99 et sera la légataire de ce terrain

Réponses de la Commune

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 (PJ n°16)

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

R 20 - L 25 Famille GIAUFFRET (quartier LAMBERT) :

Nous constatons qu'est prévu un emplacement réservé n°11 affectant plus d'un 1/3 de notre propriété cadastrée (cf. extrait de plan cadastral ci-joint). Nous avons appris qu'il s'agit d'un ER n°11 « EXTENSION DE L'ECOLE DE SCLOS » Hameau de Sclos-Lambert d'une superficie de 4310 m².

Réponses de la Commune

Mise en cause de l'emplacement réservé n°11 pour l'extension de l'Ecole de Sclos juge' trop important (4310 m² environ). Erreur de tracé de la délimitation figurant dans le PLU. Classement en espace réservé n° E 11 pour "extension de l'école et création de stationnement" de la seule parcelle BH 208 de 1031 m² (P.J n°17)

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

R 21- L 26 M. LANEQUE Didier

« Propriétaire de trois parcelles cadastrées AP 212-222-225, les parcelles sont dans le futur PLU classées en Zone N pour les parcelles 222-225 et en Zone UAa pour la parcelle 212.

Je demande que la parcelle AP 222 demeure constructible ou du moins sur une bande de 8 à 10 mètres... »

Réponses de la Commune

Réponse favorable à la requête déposée lors de la 1^{ère} enquête publique concernant la parcelle AP 222 non prise en considération dans le PLU modifié.

La demande initiale avait effectivement été approuvée par le Conseil Municipal. Non retenue par erreur.

Accord pour classement d'une partie de la parcelle AP 222 en zone UAa en respectant les restanques et les murs présents sur les lieux (PJ n°18)

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

R 22 - L 27 Mme PLAZA Céline

Je note que l'élément paysager traversant la propriété BD 104 limitrophe à la mienne et dont il était question lors de ma précédente requête, a été reclassé sur la nouvelle carte du PLU en Zone N.

J'indique de nouveau qu'une voie, réalisée sans autorisation, est aujourd'hui présent sur la Zone Naturelle

- Une grande partie du terrain définie aujourd'hui en Zone Naturel qui se trouve complètement dénaturée par des travaux non autorisés.
- Une autre partie du terrain, aujourd'hui encore préservée et présentant un intérêt paysager faunistique et floristique indéniable qui elle, n'est pas protégée par le zonage du futur PLU.

Compte tenu des éléments constatés exposés ci-dessus et afin de protéger le patrimoine naturel forestier local et préserver les continuités écologiques, je demande à ce que soit prise en compte avec la plus grande attention ma demande de classement de la totalité de la parcelle BD104 en Zone Naturelle ou « Elément de Paysage » à préserver.

Réponses de la Commune

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 assurent une continuité écologique répondant à l'orientation n°2 et aux enjeux n°3 et 4 du PADD.

Cette parcelle, partiellement classée en zone N au même titre que plusieurs parcelles voisines assurent une continuité écologique répondant à l'orientation n°2 et aux enjeux n°3 et 4 du PADD. La partie non classée en zone N jouxte plusieurs parcelles classées en zone UD

Commentaire et/ou appréciation du CE :

La parcelle BD104 est partiellement classées en zone N pour répondre à certains enjeux du PADD :

1- Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

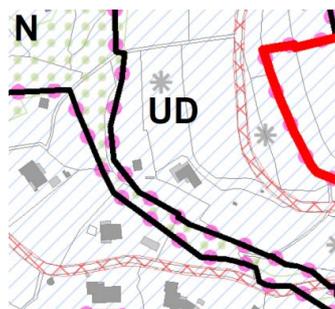
Thématiques de l'aménagement et du paysage

2 - Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques

Thématiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques

3 - Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale

Thématiques de l'urbanisme et de l'habitat



Au regard de ces orientations le classement de la totalité de la parcelle en zone N ne se justifie pas. La zone UD qui concerne une partie de la parcelle BD 104 se caractérise comme étant une zone urbaine de faible densité à caractère résidentiel.

L 28 Mme Catherine et M. Michel BATTAGLIO :

Nous contestons cette première décision de la commune qui reclasse notre terrain en zone N et nous demandons le maintien de la partie UC en zone UD.

Réponses de la Commune

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

Le fait qu'une autorisation de construire ait été délivrée durant la période d'application du RNU ne modifie en rien le caractère naturel de la parcelle considérée.

Celle-ci se situe en discontinuité des secteurs urbains constitués. Elle contribue à préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage et de la biodiversité. Elle ne peut, à ce titre qu'être classé en zone N. Classement qui concernait déjà la moitié de sa surface au POS.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Les permis de construire obtenus dans les communes dépourvues de PLU, ou de document d'urbanisme pouvant en tenir lieu, ou dont le plan d'occupation des sols (POS) est devenu caduque, le règlement national d'urbanisme (RNU) trouve vocation à s'appliquer. Les permis de construire obtenu depuis le 27 mars 2017 ont été obtenus en application du Règlement National d'Urbanisme. Le RNU est une transition porteuse de risques pour les communes concernées, qui se retrouvent démunies pour maîtriser l'urbanisation de leur territoire. En effet, le RNU, dont les critères d'autorisation d'urbanisation et le règlement sont génériques, s'applique indifféremment à toutes les communes, quels que soient la région, la localisation des constructions et le type de bâti.

La révision générale du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de CONTES remet à plat l'ensemble du document d'urbanisme communal. Celui-ci est transformé en Plan Local d'Urbanisme, sa nouvelle appellation depuis la loi SRU du 13 décembre 2000.

Le P.L.U. est un document communal qui fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol. Il est élaboré, suite à un Etat des lieux, à partir d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il doit répondre à des objectifs généraux de développement équilibré, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat, et d'utilisation économe des espaces. A partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune élabore le zonage et le règlement du PLU.

Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

Avis défavorable à la demande

R 23 PACHIAUDI

Déjà répondu en R 3

R 24 : DUBOST Candida

« Parcelle située à VIGNENDAME en zone constructible, zonage du futur PLU classement de cette zone en zone naturelle. Je souhaiterais que ces 2 parcelles AL1 et AL2 face au terrain de tennis de Contes se trouvant zone architecte de France restent à construire, en ce qui concerne la parcelle AL 1 pour demande de permis de construire »

Réponses de la Commune

Espace situé en discontinuité des secteurs urbains constitués donc maintien en zone N.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

L'article Article L145-3-III : « Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, **l'urbanisation doit se réaliser en continuité** avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants »

Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

Avis défavorable à la demande**R 25 L 29 SCI JULIANNA**

Je suggère la modification du découpage des zones UD avec la création de sous zonage qui répondrait aux lois gouvernementales, aux demandes préfectorales, de modifier la typologie de volume imposée qui est contre la création architecturale et sans fondement, la suppression des aires de stationnement dans les zones Ne puisque celle-ci est en zone rouge du PPRI et donc non destinée à recevoir ce type d'ouvrage. »

Réponses de la Commune

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 Vernéa 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.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Les objectifs du PLU se retrouvent dans l'article L 121-1 du code de l'urbanisme qui prévoit :

« Les schémas de cohérence territoriale, **les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales **déterminent les conditions permettant d'assurer :**

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

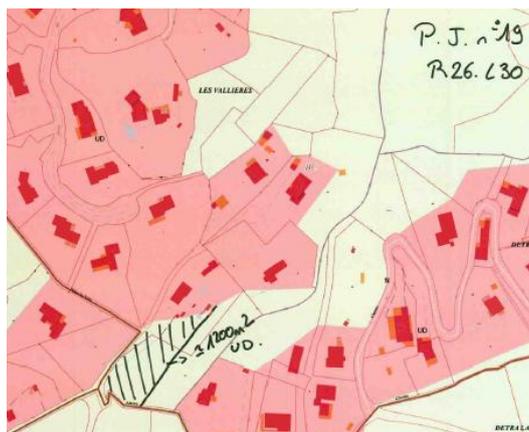
La commune dispose d'un pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne la détermination des partis d'urbanisme retenus. Elle délimite ainsi librement les différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et forestières et naturelles) à l'intérieur de son territoire. Elle peut également, en conséquence, définir les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. Les différents éléments composant le PLU sont cohérents les uns avec les autres.

R 26-L 30 Jean Pierre CAUVIN :

Je suis propriétaire des parcelles cadastrée BC 134 et BC 135, actuellement constructible avec le RNU, la loi montagne et l'était également sous le POS en vigueur jusqu'en mars 2017. J'ai réalisé des travaux de viabilité sur la parcelle BC 135. Malheureusement, avec le projet de PLU, mon terrain est divisé en 2 partie : parcelle BC 134 en zone UD et parcelle BC 135 en zone N avec une trame d'élément de paysage.

Je vous demande de modifier le tracé de la zone N, en l'absence de justification, par la Commune de CONTES d'éléments de paysage situés sur mon terrain nécessitant ce classement. »

Réponses de la Commune



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)

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

R 27- L. 31 Mme MABILAT

« Je dénonce ce PLU qui apparait comme un vol manifeste car il spolie beaucoup de personnes de leur droit en les privant de ce qui leur revenait. C'est-à-dire que des terrains constructibles se retrouvent en inconstructibles. Pour ma part les parcelles 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 37 parcelles qui appartiennent à ma fille se retrouvent classées inconstructibles. Alors qu'une maison était prévue si un accès était trouvé, l'accès a été trouvé signé chez le notaire puis impossible de construction. J'espère la condamnation de ce PLU et son remplacement par des mesures justes. »

Réponses de la Commune



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 (PJ n°20)

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

R 28 : Mme GIAUFFRET

« Madame GIAUFFRET demande pourquoi uniquement le terrain appartenant à son mari GIAUFFRET Georges section BK25 devenu constructible depuis la pose du tout à l'égout devient inconstructible au milieu d'une zone entièrement constructible »

Réponses de la Commune



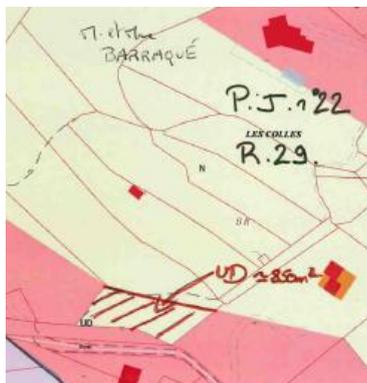
Raison pour laquelle la parcelle cadastrée section BK n °25 appartenant à M. GIAUFFRET est devenue la seule inconstructible.

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 (PJ n°21)

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte

R 29 Famille BARRAQUE

Notre parcelle est identifiée en zone N nous demandons à ce qu'elle soit entièrement reclassifiée en zone U. Cette demande est justifiée par la présente sur notre parcelle de toutes les viabilités. Nous sommes situées en zone pavillonnaire. Cette demande fait suite à de nombreuses requêtes auprès de M. Le Maire ainsi que les multiples dépôts de permis de construire de notre famille sur cette parcelle depuis 1979. Notre famille est présente sur la commune depuis 5 générations, nous espérons ne pas transmettre ce dossier à la prochaine génération. »

Réponses de la Commune

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 contigües (PJ n°22)

Commentaire et/ou appréciation du CE : Dont acte**R 16M. LORENZI**

« Le terrain anciennement constructible et accessible depuis la route notamment tout à l'égout et terrain viabilisé, entendre qu'un permis de construire avait été déposé dans les années 1990 mais non réalisé. Ces parcelles sont passées en zone A ne nous permettra pas de réaliser le projet. Nous souhaitons que ces parcelles passent en zone UD dans la continuité des constructions environnantes. »

Réponses de la Commune

Les parcelles sont situées en discontinuité des secteurs urbains constitués. 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.

Commentaire et/ou appréciation du CE :

Les choix réalisés par la commune pour définir les zones constructibles excluaient les parcelles non construites et situées en discontinuité des secteurs urbains constitués.

L'ensemble des contributions, réparties par problématiques soulevées (§ 4.5), fait l'objet d'une discussion dans la partie II -conclusions et avis du commissaire enquêteur.

Le rapport ainsi établi, l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête, le procès-verbal d'enquête et le mémoire en réponse de la commune permettent au commissaire enquêteur de motiver ses conclusions et formuler son avis.

Fait à Nice le 22 novembre 2018

Le commissaire enquêteur

Claude HENNEQUIN