



DEPARTEMENT des ALPES-MARITIMES

Affiché le 25/01/2024

Communauté de Communes du Pays des Paillons

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

OBJET : Reconversion du site Lafarge de Contes**Délibération n° 24 01 05**

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi vingt-trois janvier, à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire, légalement convoqué le dix-huit janvier deux mille vingt-quatre, s'est réuni à Blausasc, au siège de la Communauté de Communes.

Etaient présents : Messieurs Cyril Piazza, Francis Tujague, Pierre Donadey, Maurice Lavagna, Gérard Branda, Jean-Marc Rancurel, Madame Christine Beille-Tourscher, Monsieur Michel Calmet, Madame Monique Giraud-Lazzari, Messieurs Noël Albin, Christian Dragoni, Madame Martine Brun, Monsieur Gérard Saramito, Madame Michèle Maurel, Monsieur Alain Alessio, Madame Lykke Saviane, Monsieur Gérard De Zordo, Madame Nadine Ezingear, Madame Nicole Colombo, Monsieur Armand Gasiglia, Madame Marie-Thérèse Barrios-Breton, Monsieur Jean-Claude Vallauri, Mesdames Christiane Blanc-Ricort, Béatrice Ellul, Monsieur Serge Castan et Madame Germaine Millo formant la majorité des membres en exercice.

Absent représenté : Monsieur Alain Michellis par Monsieur Francis Tujague

Absents : Monsieur Michel Lottier, Mesdames Noémie Dequidt et Sandrine Barralis

Madame Germaine Millo a été nommée secrétaire de séance

Dès l'annonce de la fermeture par la société Holcim du site de production Lafarge à Contes, la commune de Contes a tenu, par une délibération du 16 février 2021, à condamner cette décision de fermeture et a manifesté son soutien aux employés impactés par cette mesure. Dans cette même délibération, le conseil municipal de Contes a également affirmé sa volonté d'empêcher que l'important potentiel foncier dont dispose la société soit livré à des opérations spéculatives et de le maîtriser pour favoriser un nouveau développement choisi par la commune en lien avec la communauté de communes.

Il a décidé de mobiliser, à cet effet, un bureau d'étude compétent pour conduire une réflexion sur le devenir possible des espaces libérés et de se projeter sur le développement d'un schéma d'aménagement de ce site basé sur un projet à haute qualité environnementale.

A l'issue de ce premier travail réalisé par le bureau d'étude Espace 06, les principales caractéristiques d'un projet de zone d'activité novatrice en renouvellement urbain par la reconversion notamment des sites 1 et 2 de la zone Pimian ont été dessinés.

Le projet d'aménagement de la future zone d'activité située sur l'espace de 70 000 m² occupé par la cimenterie, est décrit dans le document joint à la présente délibération.

Celui-ci précise les principes qui serviront de cadre à la déclaration de projet destinée à modifier les règles du PLU en conséquence.

L'espace où sont installés les silos fait aussi l'objet d'une proposition à plus long terme d'un village entrepreneurial qui comprendrait environ 5000 m² de surfaces d'activités.

Une présentation des conclusions de cette étude a été faite le 16 février 2022 au théâtre de l'Hélice auprès de l'ensemble des élus du pays des Paillons, des entreprises locales et des représentants des associations environnementales locales.

Dans le cadre d'un travail d'élaboration du contrat d'avenir et son volet départemental, le projet de reconversion du site a été inscrit dans les financements contractualisés impliquant les financements de l'Etat, du Conseil régional et du Département.

Par la suite, la Communauté de communes du pays des Paillons (CCPP) et la commune de Contes ont confirmé par leurs délibérations respectives du 22 juin et du 05 juillet 2022 leur volonté de favoriser la reconversion économique du site et ont sollicité l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (EPF PACA) pour initier une mission d'intervention foncière en phase réalisation sur le site du Pimian à Contes.

La Communauté de communes et la commune de Contes ont également recherché le soutien des services de l'Etat afin de conduire au mieux ce vaste projet de reconversion.

Sous l'égide de la sous-préfecture Nice Montagne, un comité de suivi du projet de reconversion du site a été institué rassemblant les principaux services de l'Etat, l'EPFR, les représentants de la commune et de la CCPP.

Dans ce cadre, une rencontre a eu lieu notamment le 19 juin 2023.

Des engagements réciproques ont été pris, notamment par la société Lafarge qui a dû prendre les dispositions nécessaires pour engager et achever la démolition des bâtiments existants avant la fin de l'année 2024 afin de permettre la mise en œuvre du projet de reconversion dès 2025.

En fin d'année 2023, à la suite du lancement d'un appel à candidatures pour la reconversion du site, des discussions exclusives ont été engagées par Lafarge avec un des trois candidats à la reconversion du site dont le projet est classé, par la commune et la CCPP en dernière position des projets présentés au regard du respect des principes d'aménagement de la future zone d'activité.

Une nouvelle rencontre s'est tenue le 15 janvier 2024 en Préfecture sur les modifications à apporter au PLU, sur la déclaration de projet nécessaire à la mise en œuvre du projet ainsi que sur le choix du candidat à la reconversion du site.

Les premières étapes du projet de reconversion étant franchies, il revient aux collectivités du territoire, aux services de l'Etat et à l'ensemble des acteurs économiques de mener à son terme ce projet majeur pour le développement économique futur du département des Alpes-Maritimes et plus largement pour la Région Sud.

**Le Conseil communautaire, ouï l'exposé de Monsieur Cyril PIAZZA, Président,
après en avoir délibéré,**

- Manifeste sa détermination à poursuivre le projet de reconversion du site Lafarge de Contes pour maintenir l'emploi et développer les filières économiques porteuses pour le territoire,
- Confirme sa validation des principes d'aménagement et de programmation développés dans l'étude du bureau d'études Espace et sa demande de prise en considération par Lafarge de ces principes dans le choix de l'aménageur de la future zone d'activité.

- Décide, de concert avec la commune de Contes, de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer, avec le concours des services de l'Etat, une mise en œuvre de cet important projet de développement économique, conforme aux attentes des élus des Paillons.

Nombre de conseillers en exercice : 30

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 27

Pour : Messieurs Cyril Piazza, Francis Tujague, Pierre Donadey, Maurice Lavagna, Gérard Branda, Jean-Marc Rancurel, Madame Christine Beille-Tourscher, Monsieur Michel Calmet, Madame Monique Giraud-Lazzari, Messieurs Noël Albin, Christian Dragoni, Madame Martine Brun, Monsieur Gérard Saramito, Madame Michèle Maurel, Monsieur Alain Alessio, Madame Lykke Saviane, Monsieur Gérard De Zordo, Madame Nadine Ezingard, Monsieur Alain Michellis Madame Nicole Colombo, Monsieur Armand Gasiglia, Madame Marie-Thérèse Barrios-Breton, Monsieur Jean-Claude Vallauri, Mesdames Christiane Blanc-Ricort, Béatrice Ellul, Monsieur Serge Castan et Madame Germaine Millo

Contre :

Abstentions

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

LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE
G. MILLO

LE PRÉSIDENT

55 bis RD 2204
06440 BLAUSASC
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES PAILLONS
06-06-SNOYDQ

2- PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES DE LA FUTURE DECLARATION DE PROJET

Sur la base de l'analyse des projets présentés, les critères retenus en vue de leur intégration dans le document d'urbanisme ont permis de tracer les contours du futur règlement de la zone. La déclaration de Projet sera accompagnée d'une OAP qui correspondra aux orientations privilégiées par la commune et permettra de préciser le contenu du règlement ci-dessous. Elle favorisera un projet global à destination essentiellement locale (industriel, artisanal, entrepôt) et mettra en avant la valeur environnementale du projet liée au développement économique de la zone.

1- ZONAGE

Le secteur créé dédié à la nouvelle zone d'activité correspond à la superficie du terrain vendu.
Il serait souhaitable d'empiéter à minima sur les zones naturelles Ng pour privilégier une restitution naturelle à terme.
Le reste du site conserve son zonage actuel.

2- REGLEMENT- Usage des sols et Destination des locaux :

- o Les constructions à usage d'activités industrielles ainsi que les bureaux, les entrepôts de stockage et les constructions à usage de commerce de gros directement liés aux activités industrielles implantées dans la zone.
 - o Les constructions à usage d'activités artisanales ainsi que les bureaux, les entrepôts de stockage et les constructions à usage de commerce de gros directement liés aux activités artisanales implantées dans la zone. Les activités artisanales devront représenter un minimum de 10% de l'emprise au sol totale des constructions admises dans la zone d'activités, à l'exception du parking silo.
 - o Les installations classées à condition qu'elles soient liées à une activité de production industrielle ou artisanale.
 - o Les constructions à usage d'entrepôts liés aux activités de logistique à condition que l'emprise totale de ces constructions n'excède pas 30% de l'emprise totale de l'ensemble des constructions admises sur la zone zones d'activités, à l'exception du parking silo.
 - o Les constructions à usage de services liés au fonctionnement de la zone d'activités
 - o Les constructions à usage de bureaux limitées à 1500m² de surface de plancher sur l'ensemble de la zone, à l'exception des bureaux directement liés aux activités industrielles, artisanales et entrepôts.
 - o Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient dédiées au gardiennage.
 - o Les constructions à usage de parking liées aux activités admises dans la zone. Les places de parkings aériens pour les VL ne pourront excéder 20% du nombre total de stationnement prévus sur la zone d'activités.
- Qualité architecturale et urbaine, environnementale et paysagère
 - o Volumétrie selon destination
 - o Projet global qualitatif et/ou cahiers de prescriptions architecturales
 - o Emprise au sol gérée par le plan d'aménagement d'ensemble (maxi 50%)
 - o Espaces verts et de pleine terre (à voir selon taille de la parcelle)
 - o Stationnement : Impact à minima des stationnements VL (parking en infrastructure ou silo mutualisé pour 80% des VL)
 - Equipements et réseaux
 - o Voiries : emprises réduites des voiries et des stationnements à l'air libre
 - o Production d'énergie : justification de la prise en compte (photovoltaïque à minima)
 - o Pollutions : obligation de traitements individualisés
 - o Assainissement : raccordement obligatoire au réseau
 - o Pluviales : gestion et rétention à l'échelle du projet d'ensemble