COMMUNE DE CONTES

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Délibération du Conseil Municipal :	2 Septembre 2014
Arrêté le :	...
Enquête publique :	...
Approuvé le :	

Modifications	Mises à jour

Plan Local d'Urbanisme
Rapport de présentation

Commune de CONTES - Alpes-Maritimes

Août 2017

SOMMAIRE

TOME 1 - DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES 15

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL 16

1 - Positionnement communal 17
1.1 - Contexte communal 17
1.2 - Contexte intercommunal 18

2 - Contexte socio-économique 19
2.1 - Principales caractéristiques de la population communale 19
2.2 - Particularités et tendances de la population active 23
2.3 - Structure et évolution du parc de logement 26
2.4 - Flux et mobilité 32
2.5 - Niveau de service et d'équipement à la personne 34
2.6 - Transports, déplacements et stationnements 37
2.7 - Activités économiques 40
2.8 - Qualité du cadre de vie 44

3 - Bilan socio-économique 46

CHAPITRE 2 - ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 47

1 - Rappel de la compatibilité et de la prise en compte du PLU 48

2 - Documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé 49
2.1 - Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons (SCOT) 49
2.2 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes 54
2.3 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) 59
2.4 - Plan de Gestion des Risques Inondations du bassin Rhône Méditerannée (PGRI) 60

3 - Documents pour lesquels une prise en compte est exigée 62
3.1 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRCE PACA) 62

4 - Autres plans et programmes à considérer 65
4.1 - Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) 65
4.2 - Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA06) 67
4.3 - Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes 68
4.4 - Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets 69
4.5 - Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFCI) 71
4.6 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes 72
4.7 - Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes 73
4.8 - Contrat de rivière des Paillons 74
4.9 - Périmètre d'Appellation d'Origine Controlée (AOC) et Périmètre d'Indication Géographique Protégée (IGP) 75
4.10 - Servitudes d'Utilités Publiques 76

5 - Études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement 77

PARTIE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 79

1 - Occupation générale des sols 80
1.1 - Grands types d'occupation des sols 80
1.2 - Grandes tendances d'évolution de l'occupation des sols 81

2 - Composantes physiques du territoire 82
2.1 - Organisation topographique 82
2.2 - Structure géologique 83
2.3 - Hydrogéologie 84
2.4 - Pédologie 86
2.5 - Conditions climatiques 87
2.6 - Hydrologie 88

3 - Composantes biologiques du territoire 90
3.1 - Grands ensembles naturels 90
3.2 - Principales espèces animales et végétales 92
3.3 - Principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques 97

4 - Ressources naturelles du territoire 98
4.1 - Ressources en eau 98
4.2 - Ressources minérales 101
4.3 - Ressources en énergie 102
4.4 - Ressources forestières 104
4.5 - Ressources agricoles 105
4.6 - Ressources piscicole et cynégétique 106

5 - Risques et nuisances sur le territoire 107
5.1 - Risques 107
5.2 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique 113
5.3 - Ambiance sonore 117
5.4 - Pollution des sols 118
5.5 - Pollution lumineuse 119

6 - Composantes patrimoniales 120
6.1 - Histoire de la commune 120
6.2 - Monuments historiques 122
6.3 - Sites archéologiques 123

7 - Composantes environnementales transversales pour le territoire 124
7.1 - Biodiversité 124
7.2 - Consommation énergétique 134
7.3 - Réduction des déchets 138
7.4 - Assainissement 140
7.5 - Consommation d'eau 143

8 - Composantes urbaine et paysagère 145
8.1 - Structure paysagère 145
8.2 - Structure urbaine 148

9 - Analyse environnementale, urbaine et paysagère par entité 149
9.1 - Centre-ville de Contes 150
9.2 - Hameau de Sclos de Contes 155
9.3 - Hameau de la Vernéa 159
9.4 - Hameau de la Pointe de Contes 163
9.5 - Zone d'activités 167
9.6 - Zones résidentielles 172
9.7 - Espaces à dominante naturelle 176

PARTIE 3 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION, BESOINS ET ENJEUX 181

CHAPITRE 1 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION 182

1 - Evolutions socio-économiques 183
1.1 - Perspectives de développement économique 183
1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale et des logements 184

2 - Évolutions probables du paysage et de l'urbanisation 186

2.1 - Dernière tendance d'évolution : analyse de la consommation d'espace 186
2.2 - Secteurs urbains constitués 188
2.3 - Densités et formes urbaines existantes 189
2.4 - Potentiel de développement dans les secteurs urbains constitués ... 191

3 - Évolutions probables des composantes environnementales ... 192

CHAPITRE 2 - BESOINS COMMUNAUX ET CONCLUSION 194

1 - Besoins communaux 195
1.1 - Développement économique et commercial 195
1.2 - Espaces agricoles et forestiers 195
1.3 - Aménagement de l'espace 195
1.4 - Équilibre social de l'habitat 196
1.5 - Environnement et biodiversité 196
1.6 - Transports 196
1.7 - Équipements et services 196

2 - Conclusions 199

CHAPITRE 3 - ENJEUX ET ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLU 200

1 - Enjeux à retenir pour le PLU 201
1.1 - Enjeux environnementaux 201
1.2 - Enjeux patrimoniaux 203
1.3 - Enjeux paysagers et urbains 204

2 - Zones susceptibles d'être touchées de manière notable 205

TOME 2 - INCIDENCES, MESURES ET EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

PARTIE 4 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION ENVISAGÉES 209

CHAPITRE 1 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS 210

CHAPITRE 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES 213

3 - Incidences du PADD 215
3.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable 215
3.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées 220
3.3 - Synthèse des orientations du PADD 228

4 - Incidences notables prévisibles du zonage et du règlement 232
4.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées 232
4.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées 234
4.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées 236
4.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées 239
4.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées 241
4.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures

envisagées 243
4.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées 245
4.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées 246
4.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées.. 248
4.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement 249

5 - Incidences des orientations d'aménagement et de programmation 251
5.1 - OAP - Village de Contes 251
5.2 - OAP - La Pointe de Contes 254

CHAPITRE 3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 257

1 - Présentation des sites Natura 2000 258

2 - Description des incidences du projet sur Natura 2000 260
2.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet 260

3 - Conclusion des incidences du projet sur Natura 2000 264

PARTIE 5 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 265

CHAPITRE 1 - MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU 266

1 - Document d'urbanisme antérieur et règlement national d'urbanisme 267
1.1 - Le Plan d'Occupation des Sols 267
1.2 - Le Règlement National d'Urbanisme 268

2 - Architecture du dossier de PLU 269

3 - Projet intégré à l'environnement et aux principes de développement durable 270

4 - Projet cohérent au territoire communal et supra-communal..... 273

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 281

1 - Fondement du choix des orientations 282

2 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction règlementaire 283

CHAPITRE 3 - MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 299

1 - Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation 300

2 - Définition des Orientations d'aménagement et de Programmation 301
2.1 - OAP village de Contes 301
2.2 - OAP La Pointe 305

CHAPITRE 4 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES 309

1 - Organisation générale du zonage et typologie des zones 310

2 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires 315
2.1 - Zones urbaines (U) 315
2.2 - Zones agricoles (A) 338

2.3 - Zones naturelles (N)....341
2.4 - Les emplacements réservés....344
2.5 - La mixité sociale....346
2.6 - Les prescriptions environnementales....348
2.7 - Les prescriptions patrimoniales....350
2.8 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global....351
2.9 - Les périmètres de préservation de la diversité commerciale....352

CHAPITRE 5 - SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU....353

1 - Surface des zones du PLU....354
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles....354

2 - Capacités d'accueil du PLU....359
2.1 - Potentiel de développement de la commune....359
2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines....366
2.3 - Consommation d'espaces....368

PARTIE 6 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU....372

1 - Méthodologie du suivi et de l'evaluation de l'application du PLU....373

2 - Les indicateurs de suivi et d'évaluation....374

PARTIE 7 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE....377

1 - Méthodologie de l'évaluation environnementale....378
1.1 - Le cadre juridique....378
1.2 - Le processus d'évaluation environnementale....379

2 - Analyse des incidences....380
2.1 - Les incidences des orientations du PADD....380
2.2 - Les incidences notables du zonage et du règlement....384
2.3 - Les incidences prévisibles sur l'OAP sectorielle - Village de Contes 386
2.4 - Les incidences prévisibles sur l'OAP sectorielle - La Pointe de Contes....388
2.5 - Synthèse des incidences du projet sur Natura 2000....390

3 - Explication des choix retenus....392

La commune de Contes est sous le régime du Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 Mars 2017.
Elle disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 Décembre 1993 et qui a fait l'objet d'une mise à jour, de 9 révisions simplifiées et de 6 modifications.

La commune de Contes souhaite aujourd'hui élaborer son Plan Local d'Urbanisme.

Au travers de ce document de planification, elle s'est assignée les objectifs suivants :

En matière d'organisation du territoire :

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

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

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

En matière d'habitat, services et déplacements :

- Favoriser une production de logements diversifiée et équilibrée tenant compte des besoins et des possibilités offertes par le territoire,
- Développer l'offre de proximité en matière de commerces, de services, d'équipements culturels sportifs et de loisirs,
- Continuer à améliorer l'offre en transports collectifs en renforçant la desserte des hameaux et en assurant un lien avec les autres modes de déplacement,

- Continuer à aménager les lieux publics et à développer les modes doux de déplacement pour permettre leur utilisation par les personnes à mobilité réduite,
- Développer et aménager les places publiques en lieux de rencontres et d'échanges,
- Adapter la voirie aux besoins,

<u>En matière d'activités économique et d'emplois :</u>

- Favoriser la création et l'implantation d'entreprises par l'amélioration des zones d'activités existantes et par l'aménagement de nouveaux espaces dédiés à ces activités,
- Conforter la filière médico-sociale en soutenant la diversification des établissements,
- Favoriser le tourisme rural et patrimonial sous toutes ses formes,
- Soutenir l'activité agricole en mobilisant du foncier et en soutenant les structures collectives d'appui aux exploitations et de valorisation des productions,
- Créer les conditions pour assurer la réalisation des équipements structurants qui font défaut type voie de contournement du village, reconstruction de la maison de retraite publique.

Pour cela, la commune a délibéré le 4 Septembre 2014 pour prescrire la révision du POS et sa transformation en PLU selon le nouveau cadre législatif et réglementaire de la loi SRU du 13 Décembre 2000, modifiée par la loi UH du 2 Juillet 2003 et en prenant en compte l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables, notamment dans le domaine de l'environnement (lois Grenelle I et II) et de l'urbanisme (loi ALUR).

Conformément aux articles L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Contes fait l'objet d'une évaluation environnementale.
Cette partie bénéficiera des compétences environnementales du bureau d'études CEREG Territoires.

Contenu du PLU :
Conformément aux articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Contes comprend :

- Un rapport de présentation,
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Un règlement,
- Des annexes.

Au vu de l'évaluation environnementale du PLU et conformément aux articles L.104-4 et L.104-5 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation : décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement, présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives et expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Le rapport de présentation s'articule ainsi autour des parties suivantes :

1 - Un diagnostic territorial et un état initial de l'environnement sur lequel s'appuie le projet de PLU et qui décrit :

- le positionnement communal,
- le contexte socio économique actuel *: démographie, logements, mobilité, stationnement,offres urbaines,*
- les plans et programmes supra-communaux avec lesquels le projet de PLU devra être compatible ou tenir compte,
- l'état initial de l'environnement : *occupation du sol, composantes physiques, biologiques, ressources naturelles, risques et nuisances, composantes patrimoniales, environnementales, urbaines et paysagère du territoire communal*,
- les perspectives d'évolutions socio-économiques envisagées et les évolutions probables de l'urbanisation,
- les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services,

- les enjeux à retenir pour le projet de PLU.

2 - Les incidences, mesures et explications des choix retenus :

- les incidences prévisibles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées pour le PADD, les OAP, le zonage et le règlement,
- l'évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000,
- l'explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement, et notamment les dispositions qui favorisent la densification des espaces urbanisés, la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.