

# COMMUNE DE CONTES

Département des Alpes-Maritimes - 06



## PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

*TOME 2 - INCIDENCES, MESURES & JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS*

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

Modifications	Mises à jour

# PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRÉSENTATION

## TOME 2 - INCIDENCES, MESURES ET EXPLICATION DES CHOIX RETENUS



Commune de CONTES - Alpes-Maritimes

## **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**

#### **1 - Incidences du PADD .....215**

- 1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités  
du développement durable.....215
- 1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et  
mesures envisagées .....220
- 1.3 - Synthèse des orientations du PADD .....228

#### **2 - Incidences notables prévisibles du zonage et du règlement ....232**

- 2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures  
envisagées.....232
- 2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et  
mesures envisagées .....234
- 2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et  
mesures envisagées .....236
- 2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées.....239
- 2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées .....241
- 2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures  
envisagées.....243
- 2.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées .....245
- 2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures  
envisagées.....246

- 2.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées..248
- 2.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement.....249

#### **3 - Incidences des orientations d'aménagement et de programmation.....251**

- 3.1 - OAP - Village de Contes .....251
- 3.2 - 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 réglementaire .....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'évaluation 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**



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

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

# CHAPITRE 1

## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

## Contexte réglementaire

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Ce texte (publié au Journal officiel du 5/06/2004) rappelle les modifications effectuées au sein du Code de l'environnement, du Code de l'urbanisme et du Code général des collectivités territoriales, qui sont relatives à la mise en place d'une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement national ou sur un État membre de la Communauté Européenne. Cette ordonnance précise qu'avant l'adoption d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente sera tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport environnemental détaillant entre autres :

- les raisons pour lesquelles le projet a été retenu,
- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en oeuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

Les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.121-10 et suivants du Code de l'urbanisme.

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

## Incidences prévisibles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Il s'agit d'examiner dans cette partie :

Les effets notables sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et ses perspectives d'évolution : effets du PADD, impacts sur le zonage et du règlement ainsi que sur les orientations d'aménagement. Dans la mesure du possible, doivent être identifiés et décrits, de manière quantitative ou qualitative :

- les impacts potentiellement négatifs comme positifs ;
- les impacts cumulatifs ;
- les impacts à court, moyen et long terme ;
- la durabilité des impacts (temporaires, permanents, s'atténuant, ...) ;
- la localisation des impacts (locale, masse d'eau, régionale, planétaire) ;
- les impacts cumulés avec d'autres facteurs de pression (domestiques, agricoles, industriels...) et d'autres plans et programmes.

Les effets notables sur les sites Natura 2000, en considérant les espèces qui ont conduit à la désignation du site et sur la biodiversité au sens large : biodiversité urbaine, trame verte et bleue, zones humides, on s'intéressera par exemple :

- aux parties du règlement relatif à la hauteur des bâtiments, à leur aspect extérieur (surfaces en verre, ...), la perméabilité des clôtures et des voiries ;
- au règlement et au zonage prévu dans le site (dérangement lié au bruit et à la fréquentation, ...) ;
- au règlement et au zonage hors du site mais dans des zones intéressantes pour les espèces considérées (nourrissage, repos, ...) ;
- aux continuités entre les différentes parties du site Natura 2000.

### **Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les effets dommageables du PLU sur l'environnement**

- Les mesures d'évitement ou de suppression :

Il s'agit des modifications, suppressions ou déplacements d'une orientation prise dans le cadre du document d'urbanisme pour en supprimer totalement les incidences sur l'environnement. Cette mesure fait suite à l'étude de différentes alternatives au projet initial, en comparant les incidences potentielles, qui au final a conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.

- Les mesures de réduction :

Il s'agit des mesures prises pour adapter les orientations prises et assurer une moindre incidence sur l'environnement.

- Les mesures de compensation :

Il s'agit des contreparties à l'orientation prise par la collectivité pour en compenser les incidences résiduelles qui n'auront pu être évitées ou suffisamment réduites.

## CHAPITRE 2

# INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire ainsi qu'un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon trois piliers : économique, social et environnemental. En premier lieu dans l'évaluation environnementale, il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux. Ensuite, nous procéderons à la mise en perspective du règlement et du zonage ainsi que des orientations d'aménagement.

## 1 - INCIDENCES DU PADD

### 1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2020- 2025. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, résultant d'une analyse stratégique du territoire partagée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Elles sont au nombre de 6 sur la commune de Contes :

- **Orientation 1** : Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable
- **Orientation 2** : Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques
- **Orientation 3** : Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant une mixité sociale
- **Orientation 4** : Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune
- **Orientation 5** : Garantir une mobilité et un mode de vie durables
- **Orientation 6** : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux de la commune et de ses alentours. Les sites de ZNIEFF, le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et le plan de zonage se décline dans un double objectif :

- de préservation et de valorisation des atouts du territoire communal
- de maîtrise ou d'amélioration des faiblesses du territoire communal

Le cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable est dorénavant intégré au code de l'environnement et pris en compte par le code de l'urbanisme. Il s'applique dorénavant aux documents d'urbanisme comme les PLU. Il définit cinq finalités du développement durable et invite à renouveler les modes de savoir-faire. Chacune de ces finalités renvoie à des enjeux en termes d'urbanisme et de gestion des territoires, enjeux susceptibles d'être pris en considération dans le PLU, à savoir :

- **Finalité 1** : Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- **Finalité 2** : Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- **Finalité 3** : Epanouissement de tous les êtres humains
- **Finalité 4** : Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- **Finalité 5** : Un développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Pour ce PLU, au regard des orientations retenues pour le PADD, la prise en compte du Développement Durable et de ses finalités est évaluée dans le tableau ci-après. Il s'appuie sur les principaux « domaines d'actions » répondant aux finalités du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable et pouvant être traduits dans le PLU.

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITES DU DEVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	Actions	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable	Assurer un équilibre entre espaces bâtis, espaces d'activités et espaces naturels et préserver le grand cadre paysager communal		Fort	Fort	Modérée	Modérée
	Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale		Modérée	Fort	Fort	Modérée
	Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville »			Fort	Modérée	
	Optimiser l'urbanisation des sites stratégiques d'aménagement et de développement identifiés à l'échelle communautaire	Fort		Modérée	Modérée	Modérée
	Assurer un développement urbain mesuré et durable	Fort	Fort	Modérée	Modérée	Fort
	Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles	Modérée	Modérée	Modérée		Modérée
Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques	Protéger les grands espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire de la commune		Fort	Fort		Modérée
	Préserver les espaces forestiers		Fort	Modérée		Modérée
	Préserver et conforter les espaces agricoles		Fort	Fort		Modérée
	Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités naturelles afin de maintenir la richesse faunistique et floristique locale		Fort	Fort		Modérée
	Assurer la protection de la ressource en eau et les corridors aquatiques		Fort	Fort		Modérée

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Fort	Fort
Modérée	Modérée
Faible	Faible
Absence	Absence

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITES DU DEVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	Actions	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
		Maîtriser le développement urbain et assurer une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale	Permettre le développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants	Modérée	Absence	Forte
Renforcer les centralités et affirmer la structure urbaine multipolaire de la commune	Modérée		Modérée	Forte	Modérée	Forte
Assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes	Absence		Absence	Modérée	Modérée	Absence
Adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale	Modérée		Absence	Forte	Forte	Absence
Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune	Réaliser des équipements publics d'infrastructure et de superstructure pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population communale et intercommunale	Modérée	Absence	Forte	Modérée	Absence
	Renforcer, soutenir, mettre en valeur la fonction commerciale en complémentarité de l'offre existante	Absence	Absence	Modérée	Modérée	Absence
	Favoriser le développement des emplois	Absence	Absence	Modérée	Modérée	Absence
	Maintenir et développer l'économie locale et communautaire	Absence	Absence	Modérée	Modérée	Absence
	Maintenir et développer les activités agricoles	Absence	Forte	Modérée	Modérée	Modérée
Contribuer à l'attrait touristique de la commune	Absence	Absence	Modérée	Modérée	Absence	

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	■
Modérée	■
Faible	■
Absence	■

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITES DU DEVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	Actions	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
		Garantir une mobilité et un mode de vie durables	Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements			
Œuvrer pour une optimisation des transports en commun						
Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public et développer les modes doux						
Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements						
Gérer et développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement						
Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales						
Agir pour une qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et améliorer les performances énergétiques dans les bâtiments						
Equiper le territoire du «tout numérique»						

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITES DU DEVELOPEMENT DURABLE				
Orientations	Actions	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	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 consommatrice d'espace					

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

## 1 - INCIDENCES DU PADD

### 1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

Il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux identifiés sur la commune de Contes :

- Enjeu 1 : Gestion économe de l'espace
- Enjeu 2 : Prévention des risques naturels : feux de forêt, inondation, mouvements de terrain
- Enjeu 3 : Préservation de la biodiversité en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés
- Enjeu 4 : Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti
- Enjeu 5 : Protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable)
- Enjeu 6 : Amélioration de la qualité du cadre de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière, performance énergétique des bâtiments)

**1-Incidences de l'orientation 1** : Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

Action 1 : Assurer un équilibre entre espaces bâtis, espaces d'activités et espaces naturels et préserver le grand cadre paysager communal

#### Incidences positives

Cette action qui vise à la sauvegarde du grand cadre paysager communal s'inscrit dans l'enjeu 4. Le maintien des grands espaces naturels et agricoles communaux participe également à la préservation des continuités écologiques du territoire communal (enjeu 3) mais aussi à la qualité du cadre de vie (enjeu 6).

Action 2 : Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale

#### Incidences positives

Cette action repose sur la prise en compte des enjeux 3 et 4 qui visent à la protection du patrimoine paysager (restanques, olivaias, ripisylve) et bâti remarquable (églises, chapelles, fontaines, moulin à huile,...).

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

Action 3 : Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville »

#### Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu 6 qui tend à l'amélioration de la qualité du cadre de vie, et notamment au renforcement de la sécurité routière le long des routes départementales. La prise en compte de la qualité paysagère de la zone d'activités participe à l'enjeu 4.

Action 4 : Optimiser l'urbanisation des sites stratégiques d'aménagement et de développement identifiés à l'échelle communautaire

#### Incidences positives

Cette action, en prenant en compte les besoins actuels et futurs de la population aux échelles communale et communautaire, en matière d'urbanisation du site stratégique de développement et d'aménagement du secteur de La Pointe, répond à l'enjeu 6 relatif à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Action 5 : Assurer un développement urbain mesuré et durable

#### Incidences positives

Cette action se décline en plusieurs mesures, toutes favorables à l'environnement. La protection des espaces naturels et agricoles tout comme la préservation des espaces de respiration au sein de la trame urbaine participent à l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité. Le confortement de l'urbanisation dans les secteurs desservis et la maîtrise des quartiers urbains résidentiels visent à une gestion économe de l'espace (enjeu 1). La préservation de la qualité et du cadre de vie conçoit associée au développement des commerces, des équipements et services publics répond à l'enjeu 6.

## 1 - INCIDENCES DU PADD

### 1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

Action 6 : Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles

#### Incidences positives

L'identification et la gestion des secteurs exposés, ou susceptibles de l'être, à des phénomènes de risques naturels permettent d'atténuer la vulnérabilité aux risques naturels sur la commune et répondent à l'enjeu 2 sur la prévention des risques naturels.

Les prescriptions des Plans de Prévention des Risques mouvements de terrain et inondations seront respectées dans les futurs aménagements.

**2- Incidences de l'orientation 2 :** Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques

Action 1 : Protéger les grands espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire de la commune

#### Incidences positives

Cette action qui vise à la préservation des espaces naturels de grande qualité paysagère (Le Paillon de Contes, les versants du Mont Macaron, de la vallée du Paillon, du Riou, de la Vernéa et de la Garde) répond à l'enjeu 4.

Action 2 : Préserver les espaces forestiers

#### Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité à travers la protection et le maintien des petits et grands espaces boisés communaux mais aussi par l'entretien des sentiers de randonnée.

Action 3 : Préserver et conforter les espaces agricoles

#### Incidences positives

Les espaces agricoles, en permettant le déplacement des espèces d'un espace naturel à un autre, contribuent fortement à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. La protection des espaces agricoles devrait permettre de faire perdurer des pratiques agricoles favorables à l'entretien et à la diversité des milieux. La conservation des espaces mosaïques est un préalable indispensable au maintien de la biodiversité dans les espaces naturels (enjeu 3). Les oliveraies, les restanques sont des éléments identitaires du paysage qu'il convient de préserver (enjeu 4).

## 1 - INCIDENCES DU PADD

### 1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

Action 4 : Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités naturelles afin de maintenir la richesse faunistique et floristique locale

#### Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité par le maintien et la protection des réservoirs de biodiversité terrestres (grands espaces naturels, agricoles et forestiers, milieux ouverts de restanques, de pâtures, les haies,...) et des espaces de nature en ville dotés d'une forte biodiversité et jouant un rôle de corridor écologique (couloir de déplacement des espèces). Tous ces espaces participent au maintien et à la restauration des continuités écologiques.

Action 5 : Assurer la protection de la ressource en eau et les corridors aquatiques

#### Incidences positives

La protection des berges des cours d'eau, la préservation des ripisylves et l'instauration des marges de recul pour l'implantation des nouvelles constructions le long des cours d'eau sont des mesures favorables à la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides (enjeu 3) et à la prévention du risque inondation (enjeu 2). De plus, la prise en compte de la qualité des systèmes d'assainissement, du réseau d'eau potable et de la collecte des eaux pluviales sont des actions qui favorisent la préservation de la ressource en eaux souterraines et superficielles (enjeu 5).

**3- Incidences de l'orientation 3 :** Maîtriser le développement urbain et assurer une offre de logements diversifiée favorisant la mixité sociale

Action 1 : Permettre le développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants

#### Incidences positives

Cette action qui vise la création d'une nouvelle dynamique urbaine en centre-ville (réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant) participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie (enjeu 6). Cet engagement peut également s'inscrire dans la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti du centre ville (enjeu 4). Lorsque c'est pertinent, les opérations de renouvellement urbain pourront être l'occasion d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (enjeu 6).

Action 2 : Renforcer les centralités et affirmer la structure urbaine multipolaire de la commune

#### Incidences positives

En donnant la priorité aux secteurs situés à proximité des principaux axes de communication et des points d'arrêts de transports collectifs, cette action répond à l'enjeu 6 qui cible à l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction d'émissions de polluants et la baisse des consommations énergétiques.

Action 3 : Assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes

#### Incidences positives

En respectant les caractéristiques urbaines et architecturales existantes, cette action participe à l'enjeu 4 de protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti.

## 1 - INCIDENCES DU PADD

### 1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

Action 4 : Adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale

#### Incidences positives

Cette action va permettre de créer des logements destinés à des personnes de différentes catégories sociales (actifs, personnes âgées) en y intégrant la possibilité d'édifier des formes d'habitat alternatives compatibles avec l'urbanisation existante et au paysage communal (enjeu 4). Cette mesure participe également à améliorer le cadre de vie des habitants (enjeu 6).

#### Incidences potentiellement négatives

Le développement urbain peut avoir des conséquences sur l'environnement en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants : augmentation du volume d'eaux usées à assainir, de la quantité des déchets à collecter et à traiter, de la demande en eau potable et en énergie.

**4- Incidences de l'orientation 4** : Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune

Action 1 : Réaliser des équipements publics d'infrastructure et de superstructure pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population communale et intercommunale

#### Incidences positives

Cette action, en prenant en compte les besoins actuels et futurs de la population en matière d'équipements publics et superstructure, répond à l'enjeu 6 relatif à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

#### Incidences potentiellement négatives

Le développement de d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure peut avoir des incidences sur le paysage, la biodiversité et la fragmentation des continuités écologiques ainsi qu'en terme de risques liés au ruissellement pluvial (imperméabilisation des surfaces).

Action 2 : Renforcer, soutenir, mettre en valeur la fonction commerciale en complémentarité de l'offre existante

#### Incidences positives

Le renforcement, le soutien et la mise en valeur de la fonction commerciale participent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie de la population (enjeu 6). La recherche d'une implantation des commerces à proximité des hameaux participe également à l'enjeu 6 qui cible l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction d'émissions de polluants et la baisse des consommations énergétiques.

## 1 - INCIDENCES DU PADD

### 1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

#### Action 3 : Favoriser le développement des emplois

##### **Incidences positives**

Cette action répond à l'enjeu 6 d'amélioration de la qualité du cadre de vie.

#### Action 4 : Maintenir et développer l'économie locale et communautaire

##### **Incidences positives**

Le maintien et le développement de l'économie locale et communautaire participent à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants (enjeu 6).

##### **Incidences potentiellement négatives**

L'accueil de nouvelles activités, notamment dans le secteur de La Pointe, peut avoir des incidences sur le paysage, la biodiversité et la fragmentation des continuités écologiques.

#### Action 5 : Maintenir et développer les activités agricoles

##### **Incidences positives**

Les espaces agricoles, en permettant le déplacement des espèces d'un espace naturel à un autre, contribuent fortement à la préservation ou à la remise en état des continuités écologiques. La protection des espaces agricoles devrait permettre de faire perdurer des pratiques agricoles favorables à l'entretien et à la diversité des milieux. Le maintien des espaces mosaïques est un préalable indispensable au maintien de la biodiversité dans les espaces naturels (enjeu 3). De plus, l'encouragement aux circuits courts de commercialisation contribue à l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction des déplacements automobiles et donc des émissions polluants atmosphériques (enjeu 6).

#### Action 6 : Contribuer à l'attrait touristique de la commune

##### **Incidences positives**

Le confortement des activités culturelles, sportives et de loisirs existantes ainsi que la mise en valeur des sentiers de randonnée, du site d'escalade et des espaces paysagers participent à l'amélioration de la qualité du cadre de vie de la population (enjeu 6). La valorisation du patrimoine bâti cible l'enjeu 4 de protection et de mise en valeur des patrimoines paysager et bâti.

##### **Incidences potentiellement négatives**

Le développement de l'offre en hébergements dédié aux activités de tourisme et de loisirs peut avoir des incidences sur la biodiversité et les risques liés au ruissellement pluvial (imperméabilisation des surfaces).

## 1 - INCIDENCES DU PADD

### 1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

**5- Incidences de l'orientation 5 :** Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Action 1 : Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements

#### Incidences positives

Cette action propose de renforcer la trame viaire, ce qui va permettre de réduire le trafic et donc les nuisances (pollutions de l'air, sonore,...) dans le centre du village. Elle répond à l'enjeu 6 par la réduction des émissions en polluants atmosphériques et l'amélioration de la qualité du cadre de vie. La sécurisation des routes communales par des élargissements de voiries, la création d'un pont routier et piéton au niveau du chemin du Martinet participent également à l'enjeu 6.

Action 2 : Œuvrer pour une optimisation des transports en commun

#### Incidences positives

Si cette action qui vise à optimiser le fonctionnement des transport en commun permet d'augmenter les fréquences de passage, elle favorisera la réduction de l'usage de la voiture individuelle et donc de la consommation en énergies fossiles et des émissions en polluants atmosphériques (enjeu 6).

Action 3 : Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public et développer les modes doux

#### Incidences positives

Cette action participe à l'amélioration des conditions de déplacements doux par la création de liaisons piétonnes le long des axes structurants (RD 15, RD 2204) ; elle contribue donc à répondre à l'enjeu 6 par la réduction des émissions en polluants atmosphériques et l'amélioration de la sécurité routière.

#### Incidences potentiellement négatives

Si la création d'emplacements réservés aux modes doux implique la création de nouvelles surfaces imperméabilisées, des impacts peuvent survenir sur le risque de ruissellement pluvial.

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

Action 4 : Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements

#### Incidences positives

Cette action qui vise à augmenter l'offre en stationnement répond à l'enjeu 6 d'amélioration de la qualité du cadre de vie.

#### Incidences potentiellement négatives

Le village de Contes étant identifié comme «espace paysager sensible à préserver» dans le SCOT du Pays des Paillons, l'augmentation de l'offre en stationnement dans cet espace devra prendre en compte l'intégration paysagère des parkings.

Action 5 : Gérer et développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement

#### Incidences positives

Cette action, par la gestion et le développement des réseaux d'eau potable et d'assainissement, répond à l'enjeu 5 de sécurisation de la ressource en eau.

Action 6 : Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales

#### Incidences positives

Cette action présente plusieurs mesures qui visent à la protection des eaux de surface et souterraine et à la limitation de rejets polluants. Il s'agit de limiter l'artificialisation des sols, de préserver les axes des vallons et les écoulements naturels et de réaliser des ouvrages de réception et de régulation des eaux pluviales. Ces actions participent à l'enjeu 5 de protection de la ressource en eau mais aussi à la prévention des risques naturels (enjeu 2) liés au débordement des eaux de ruissellement.

## 1 - INCIDENCES DU PADD

### 1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

Action 7 : Agir pour une qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et améliorer les performances énergétiques dans les bâtiments

#### Incidences positives

Cette action propose de réduire la consommation énergétique en intégrant la Haute Qualité Environnementale dans les opérations d'aménagement futures et en facilitant le recours aux énergies nouvelles. Elle répond à l'enjeu 6 qui concerne l'amélioration de la qualité de vie sur le long terme et aux objectifs de la loi Grenelle 2 d'un urbanisme économe en ressources énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, en développant les énergies renouvelables. Le recours aux énergies nouvelles étant conditionné par la protection des sites et des paysages, cette mesure prend également en compte les enjeux environnementaux 3 et 4.

Action 8 : Equiper le territoire du «tout numérique»

#### Incidences positives

Afin de participer à la mise en oeuvre des grandes priorités d'aménagement numérique définies dans le SDDAN\*, les objectifs de cette action sont de parvenir à une couverture homogène en haut et très haut débit numérique du territoire en réalisant des infrastructures adaptées à ce déploiement. Cette action participe à l'amélioration de la qualité du cadre de vie quotidienne (enjeu 6) des habitants du territoire communal. Par ailleurs, cela peut permettre l'installation d'artisans ou PME ainsi que la réalisation de démarches administratives en ligne, ce qui évite des déplacements superflus, et donc des pollutions et nuisances (enjeu 6).

**6- Incidences de l'orientation 6** : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Action 1 : Maitriser le développement communal

#### Incidences positives

En limitant les surfaces constructibles (- 25% par rapport au POS) et en préservant les espaces agricoles et naturels, la commune entend préserver la biodiversité et les continuités écologiques du territoire communal (enjeu 3).

Action 2 : Contenir l'enveloppe urbaine et assurer un équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles

#### Incidences positives

Cette action vise à limiter l'enveloppe urbaine aux espaces bâtis existants ; elle participe à l'enjeu 1 sur une gestion économe de l'espace. En proposant également de préserver les espaces naturels et agricoles, elle répond à l'enjeu 3 de préservation et de restauration d'un réseau écologique cohérent à l'échelle communale.

Action 3 : Envisager une forme de développement permettant de resserrer l'espace urbain

#### Incidences positives

En privilégiant un urbanisme valorisant les espaces vierges au sein des secteurs urbanisés, en permettant les opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine au sein du tissu urbain existant, la commune s'engage par cette action à une gestion économe de l'espace communal (enjeu1) et à une mise en valeur de son patrimoine paysager et bâti (enjeu 4).

\*SDDAN : Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique

## 1 - INCIDENCES DU PADD

### 1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

#### Action 4 : Développer des formes urbaines moins consommatrice d'espace

##### Incidences positives

La volonté communale étant de viser une typologie d'habitat moins consommatrice d'espace (60% d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs), la commune s'engage par cette action à une gestion économe de l'espace communal (enjeu 1). De plus, la densité du bâti permet une meilleure efficacité énergétique des bâtiments (par la baisse des besoins en chauffage et climatisation) et des transports (par une baisse des déplacements et un recours plus fréquent aux modes doux), répondant ainsi à l'enjeu 6.

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	Actions						
		Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable	Assurer un équilibre entre espaces bâtis, espaces d'activités et espaces naturels et préserver le grand cadre paysager communal			😊	😊		😊
	Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale			😊	😊		
	Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville »				😊		😊
	Optimiser l'urbanisation des sites stratégiques d'aménagement et de développement identifiés à l'échelle communautaire						😊
	Assurer un développement urbain mesuré et durable	😊		😊			😊
	Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles		😊				
Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques	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		😊	😊		😊	

Type des incidences	
Incidence positive	😊
Incidence potentiellement négative	😞
Absence d'incidence	

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	Actions						
		Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Maîtriser le développement urbain et assurer une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale	Permettre le développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants				😊		😊
	Renforcer les centralités et affirmer la structure urbaine multipolaire de la commune						😊
	Assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes				😊		
	Adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale				😊	😞	😊
Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune	Réaliser des équipements publics d'infrastructure et de superstructure pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population communale et intercommunale		😞	😞	😞		😊
	Renforcer, soutenir, mettre en valeur la fonction commerciale en complémentarité de l'offre existante						😊
	Favoriser le développement des emplois						😊
	Maintenir et développer l'économie locale et communautaire			😞	😞		😊
	Maintenir et développer les activités agricoles			😊			😊
	Contribuer à l'attrait touristique de la commune		😞	😞	😊		😊

Type des incidences	
Incidence positive	😊
Incidence potentiellement négative	😞
Absence d'incidence	

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	Actions	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Garantir une mobilité et un mode de vie durables	Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements						😊
	Œuvrer pour une optimisation des transports en commun						😊
	Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public et développer les modes doux		😞			😞	😊
	Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements						😊
	Gérer et développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement					😊	
	Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales		😊			😊	
	Agir pour une qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et améliorer les performances énergétiques dans les bâtiments				😊	😊	😊
	Equiper le territoire du «tout numérique»						😊

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

# 1 - INCIDENCES DU PADD

## 1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	Actions						
		Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	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 consommatrice d'espace	😊					😊

Type des incidences	
Incidence positive	😊
Incidence potentiellement négative	😞
Absence d'incidence	

### Conclusion :

Globalement, le projet communal prend bien en compte les enjeux environnementaux.

La gestion de la ressource en eau, la gestion du risque pluvial, l'intégration paysagère sont prises en compte dans le PLU pour pallier les actions liées au développement et renforcement des zones d'activités, à la création de logements et de parkings.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

#### 1- Enjeux :

Le territoire de la commune de Contes est contraint naturellement. La commune est dominée au Sud par le Mont Macaron (800 m) et au Nord par le Mont Féron (1400 m). Le relief est accidenté avec de fortes dénivellations. La commune s'inscrit dans un paysage de vallée structuré par la topographie et le Paillon de Contes (affluent du Paillon).

Les espaces naturels diversifiés (massif, collines, plaine inondable, cours d'eau, etc.) représentent une part très importante de la superficie de la commune. C'est un territoire majoritairement non-urbanisé qui s'insère dans un secteur riche sur le plan écologique.

Entre 1990 et 2006, le territoire de Contes a fortement évolué. Les espaces artificialisés ont fortement augmenté, au détriment des espaces non-bâties dont la surface a diminuée sur l'ensemble du territoire communal.

Les enjeux sont :

- de limiter l'urbanisation aux limites actuelles, notamment dans les hameaux
- de conforter l'urbanisation en comblant les espaces vierges dans les secteurs urbains constitués tout en préservant des espaces de respiration.

#### 2- Incidences du zonage et du règlement :

##### Incidences positives

##### Du zonage

De par son document d'urbanisme et son zonage, la commune préserve et augmente les espaces naturels par une gestion économe des espaces. Le PLU n'a pas de zones AU. La commune optimise la densification des zones urbanisées en privilégiant la réutilisation des unités foncières non bâties ou résiduelles disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante. Cette valorisation des «dents creuses» aura des incidences positives sur la limitation de l'étalement urbain.

Les zones U du PLU se localisent en continuité de la tache urbaine et/ou dans les secteurs urbains constitués. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de volonté communale de limitation de l'étalement urbain, en redélimitant la zone urbaine en fonction des secteurs actuellement bâtis à densifier et à maîtriser. De plus, les secteurs du Vignal, Pontet et Peyre Estrechia au Nord de la commune localisés dans un réservoir de biodiversité du SRCE PCA sont classés majoritairement en zone N dans le futur PLU. Les secteurs de la Madone et du Baudaric à forte dominante naturelle sont eux aussi classés en zones N ou A. L'évolution de ces surfaces aura un impact positif fort en terme de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques communales.

L'augmentation des surfaces des zones agricoles, qui répond à une volonté communale de valorisation des potentialités agricoles, aura une incidence positive sur la réduction de l'aléa incendie de forêt et inondation, et sur la préservation de la biodiversité par l'entretien de ces espaces en milieux ouverts.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

L'inscription des zones naturelles en zones N s'explique, d'une part, par la volonté de délimiter au plus juste les espaces naturels ou semi-naturels, d'autre part, par l'ambition de préserver les espaces identifiés dans la trame verte et bleue. Les EBC couvrent une large partie de la commune, ce qui permet de préserver un patrimoine faunistique et floristique riche. De même le classement de certains espaces naturels, localisés dans les secteurs urbains constitués, en «éléments de paysage à préserver» participe à la préservation des continuités écologiques du territoire communal.

#### Du règlement

L'introduction, dans les dispositions générales, de l'article 19 relatif aux dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la «Trame Verte et Bleue», aura une incidence positive dans la manière de consommer l'espace de manière qualitative (perméabilité des clôtures, préservation des corridors écologiques, marges de reculs par rapport aux cours d'eau...).

Dans les zones UB, UC, UD : Les forts pourcentages d'espaces de pleine terre imposés (de 30 à 70%), la préservation des arbres existants, le nombre d'arbres exigés sur les aires de stationnement garantit une augmentation du taux de végétal à la parcelle et aura une incidence positive sur la préservation des espaces de respiration dans les secteurs urbains et notamment dans les espaces d'habitat diffus (70% en UD).

### 3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe du secteur urbain constitué.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÉGLEMENT

### 2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

#### 1- Enjeux :

Le patrimoine écologique riche de Contes est valorisé par des inventaires scientifiques (ZNIEFF de « Mont Macaron-Mont de l'Ubac », « Forêt de Lucéram » et « Forêt de Blausasc»). La commune de Contes n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Le SRCE PACA recense sur la commune des réservoirs de biodiversité à milieux majoritairement boisés associés à des milieux ouverts. Le Paillon de Contes est identifié dans le SRCE PACA comme réservoir de biodiversité et corridor écologique à remettre en état. De plus, les Paillons sont classés comme zones d'actions prioritaires sur lesquelles des mesures de restauration et de libre circulation de l'anguille devront être proposées («Règlement anguille» du 18 sept.2007).

La commune est traversée par un réseau hydrographique relativement dense : le Paillon de Contes et ses affluents le Riou, la Garde et la Vernéa ainsi qu'un réseau de ravins. La ripisylve (saule blanc, Aulne glutineux, Frêne oxyphylle,...) joue un rôle écologique, physique et paysager important qu'il convient de préserver.

L'enjeu est d'inscrire le projet communal au coeur d'une trame verte et bleue afin de préserver la richesse et la diversité biologique des milieux en place et de conserver les habitats des espèces rares, en pérennisant les sites faisant l'objet de protection mais également en identifiant et en préservant les corridors.

#### Les menaces qui pèsent sur la biodiversité sont :

- la fragmentation des milieux terrestres et aquatiques provoquée par le bâti et les réseaux de transport,
- l'artificialisation des sols
- une forte artificialisation du Paillon de Contes générant une rupture des continuités écologiques
- le recul des espaces agricoles et des restanques, espaces relais pour de nombreuses espèces d'oiseaux et milieux propices aux espèces

#### 2- Incidences du zonage et du règlement :

##### Incidences positives

##### Du zonage

La majorité des espaces naturels à préserver, aux titres de la DTA et du SRCE PACA, est classée en zone N ou A, ce qui limite sérieusement les possibilités d'artificialisation des sols. De plus, le classement en zone N avec sur-zonage EBC ou en zone A des sites à fort intérêt écologique, faunistique et floristique, traduit une volonté forte de préservation de la biodiversité sur le territoire communal.

L'emprise des zones A a augmentée pérennisant ainsi les sites de restanques qui jouent un rôle fondamental dans le maintien (ou le développement) de la biodiversité et de micro-habitats essentiels à la trame verte. De plus, le classement en zone A des oliveraies et la prise en compte des sites de restanques permettent de limiter la fermeture des milieux et de maintenir les continuums de milieux ouverts, propices à la biodiversité.

Les espaces naturels (alignements d'arbres, haies, bois, ripisylve du Paillon de Contes dans la partie Nord de la commune et du ruisseau de la Vernéa dans sa partie aval) classés en « éléments de paysage à protéger » ou «Espaces Boisés Classés» permettent de maintenir les habitats et les corridors écologiques nécessaires aux déplacements de certaines espèces.

Dans le cadre du PLU une trame verte et bleue communale a été définie garantissant un maillage écologique sur l'ensemble du territoire en cohérence avec les continuités écologiques identifiées dans le SRCE PACA. Un réseau de corridors écologiques terrestres a été localisé à l'échelle communale, ces corridors sont protégés en tant qu'éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette évolution du zonage permet de maintenir les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés favorables à la biodiversité et aux continuités écologiques.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

#### Du règlement

Le projet de PLU prend bien en compte les zones identifiées dans la Trame Verte et Bleue. Pour chaque zone (hormis la zone UA), le règlement fait un renvoi systématique à l'application des dispositions définies à l'article 18 des dispositions générales relatives aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

L'article 12 fixe des coefficients de végétalisation ( de 30 à 45% en zone UB, de 30 à 60% en zone UC et 70% en zone UD) qui conforte l'enjeu écologique. Il impose également que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **Incidences potentiellement négatives**

#### Du zonage

Dans le projet de PLU, deux secteurs urbains, lieux-dits «Le Plantier» et St-Antoine» (zonage UD) au Nord du territoire, se localisent dans un réservoir de biodiversité identifiés par le SRCE PACA. Toutefois, ces secteurs urbains étant restreints au bâti existant, l'impact sera modéré.

#### Du règlement

Dans les secteurs N et A sont autorisées, entre autres et sous conditions, les extensions mesurées des constructions existantes (dans la limite de 30 % de la surface du plancher) à usage d'habitation.

#### **3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU**

Les dispositions applicables aux espaces boisés classés, identifiés sur le document graphique du projet de PLU et interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, vont réduire les effets négatifs du projet de PLU.

Les dispositions générales (article 18) relatives aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue peuvent réduire les effets négatifs du projet de PLU, en proposant des principes d'aménagement tels que la perméabilité des clôtures, la limitation de l'imperméabilisation des sols (fossés enherbés, aménagement éco-paysager des aires de stationnement,...), l'inconstructibilité dans les espaces identifiés en tant qu'éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La surface minimale d'espaces verts (70%) et la faible emprise au sol (8%) imposées en zone UD (secteurs d'habitat diffus) vont permettre de réduire le mitage urbain dans les espaces à dominante naturelle.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÉGLEMENT

### 2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées

#### 1- Enjeux :

Le territoire communal est concerné par différents risques naturels :

- risque inondation : la commune est soumise au risque inondation. Le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations classe en risque fort à modéré une partie significative de la commune ;
- risque feux de forêt : la commune ne fait pas l'objet d'un PPR incendie de forêt mais reste toutefois concernée par ce risque comme le signale la base nationale qui recense les incendies de forêt;
- risque mouvement de terrain : la commune est largement concernée par les mouvements de terrain. Contes fait l'objet d'un PPR multirisque, qui prend en compte ce risque ;
- risque sismique : la commune est en zone de sismicité aléa modéré (aléa 4 sur 5) ;
- risques technologiques ou industriels. La commune compte sur son territoire 10 installations dont un établissement soumis à la directive SEVESO et classé ICPE « seuil bas » (entreprise Brenntag à la Pointe de Contes dans la zone industrielle de Roseyre).

Dans le cadre du PLU, l'enjeu est de ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens.

Les menaces et pressions à prendre en compte sont :

- la fermeture des milieux, due en partie à une forte déprise agricole, favorable aux incendies
- un contexte topographique accidenté et difficile d'accès pour les secours
- une forte artificialisation des cours d'eau, sujets à des crues par débordement et à des phénomènes hydrodynamiques importants, qui perturbe son fonctionnement hydromorphologique et son transit solide
- l'augmentation des surfaces imperméabilisées pourrait entraîner une augmentation des débits de ruissellement.

#### 2- Incidences du zonage et du règlement :

##### Incidences positives

Dans le règlement de toutes les zones (U, A et N), un renvoi systématique aux prescriptions définies par les PPR est mentionné.

##### **Risque Feux de forêt**

###### Zonage

L'inscription en zones A des secteurs au Nord du territoire où le mimosa est prépondérant, va permettre de limiter fortement la tendance à la fermeture des milieux favorables aux incendies et ainsi de maintenir ou de créer des coupures agricoles, comme préconisé dans le plan départemental de protection des forêts contre les incendies. La gestion des espaces agricoles aura une incidence positive en matière de lutte contre les feux de forêt.

En zone UD, l'emprise au sol des constructions est fixée à 8% de la totalité de l'unité foncière. La limitation du développement urbain sur les coteaux boisés et les hameaux excentrés impactera positivement la gestion du risque feux de forêt.

###### Règlement

L'article 14 stipule que les caractéristiques des accès et des voies privées doivent satisfaire aux exigences de sécurité et de défense contre les incendies.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées

#### Risque Inondation

##### Zonage

La majorité des vallons et ravins sont préservés de toute construction nouvelle par un zonage N et/ou EBC ou éléments de paysage à protéger. Ce zonage permet de préserver de toute urbanisation des espaces qui peuvent être des chemins naturels d'écoulement des eaux en cas de ruissellement important.

Dans le projet de PLU, 5 bassins de régulation et de rétention des eaux pluviales (ER 50, 51, 52, 54 et 55) sont prévus. Ces ouvrages vont permettre de réduire les apports en eaux pluviales en stockant temporairement les eaux de ruissellement et en les restituant progressivement après l'épisode pluvieux, et donc de protéger les habitations et les infrastructures des inondations.

##### Règlement

L'article 15 précise, pour toutes les zones urbaines, qu'en l'absence de réseau collecteur des eaux pluviales le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés, ce qui devrait impacter positivement sur la gestion du risque inondation par ruissellement.

En UB, UC, UD et UZ, l'article 8 relatif à la hauteur des constructions prend en compte le risque inondation en permettant une augmentation supplémentaire de 1,50 m de la hauteur absolue des constructions autorisée dans les zones soumises au risque d'inondation par rapport aux autres zones.

#### Risque Mouvement de terrain

##### Zonage

L'entretien et/ou la réhabilitation des sites de restanques, va permettre d'assurer voire de renforcer la stabilité des versants et constituer ainsi un frein à l'érosion. Le projet de PLU, en renforçant les activités agricoles, aura des incidences positives en matière de lutte contre les risques de glissement de terrain.

##### Règlement

En zones UB, UC, UD, UZ, l'article 2 mentionne que les affouillements et les exhaussements du sol sont permis sous conditions (maximum 2 mètres pour une superficie limitée à 500 m<sup>2</sup>).

Dans les zones UC, UD, A, et N, l'article 2 indique que dans les sites de restanques, toute occupation du sol devra respecter le terrain naturel et notamment que les dénivelés devront être aménagés en terrasses, les terrassements devront être limités au strict minimum et l'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques. De plus, en zone A, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires ne doivent pas entraîner de nuisance grave sur la stabilité des versants. Les dispositions du PLU ne devraient donc pas augmenter l'aléa mouvement de terrain.

#### Incidences potentiellement négatives

#### Risque Inondation

La densification de l'habitat va augmenter localement le phénomène d'imperméabilisation : la problématique des eaux pluviales devra systématiquement être intégrée pour ne pas aggraver des problèmes locaux ou en aval.

#### 3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La hausse des risques inondations par ruissellement du fait de l'imperméabilisation des sols liée au projet de PLU sera réduite par les dispositions du règlement qui prévoit que :

- l'emprise au sol des constructions est limitée de 15 à 20% en zone UB, de 10 à 25% en UC et de 8% en UD,
- les espaces libres doivent représenter de 30 à 45% en zone UB, de 30 à 60% en zone UC et de 70% en UD de la superficie totale de l'unité foncière,
- les espaces libres doivent être plantés ou laissés en pleine terre,

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (article 15),
- l'application systématique des PPR mentionné à l'article 2 de chaque zone.

De plus, 5 bassins de régulation et de rétention des eaux pluviales sont prévus. Ces ouvrages vont permettre de réduire les risques d'inondation par ruissellement.

Les dispositions des Plans de Préventions des Risques Naturels d'Inondations, de Mouvements de Terrains et de Séisme, la carte de l'aléa retrait-gonflement des terrains argileux ainsi que les arrêtés préfectoraux des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préfectorale d'exploiter sont applicables en complément des règles des zones.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées

#### 1- Enjeux :

De manière générale, la qualité des eaux du Paillon de Contes est bonne et les stations situées en amont semblent indiquer que le haut bassin est encore préservé de toute atteinte anthropique. Toutefois, cette bonne qualité des eaux est ponctuellement altérées par les rejets domestiques et industriels, notamment avec des déversements sauvages le long de la zone industrielle de Contes.

L'alimentation en eau potable de la commune provient essentiellement des ressources en eaux souterraines par pompages sur les forages du Pilon (aquifère éocène) et de la Sagna (nappe du jurassique). Le périmètre de protection éloignée du forage du Pilon concerne les trois quarts de la commune.

Plusieurs secteurs ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. La carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif illustre les potentialités des sols de la commune à accueillir des installations d'assainissement non collectif. La commune de Contes présente des sols majoritairement peu favorables à l'assainissement autonome (notamment le hameau de la Pointe de Contes, la zone alluviale du Paillon, le Vignendame, le Castellar (majorité du secteur), La Vernéa, Castel (est), Les Rochettes, Baudaric, Les Mouchettes, Pincalvin, La Gare).

La commune ne possède pas de réseau pluvial général. L'écoulement des eaux s'effectue naturellement le long des caniveaux en bordure de voies et par le biais de la présence de nombreux vallons dont certains sont aménagés. Pour les zones urbanisées futures, l'augmentation des surfaces imperméabilisées pourrait entraîner une augmentation des débits de ruissellement.

#### Les menaces qui pèsent sur la ressource en eau :

- des installations d'assainissement non collectif avec des rejets directs et l'infiltration des eaux usées vers les milieux naturels,
- des pollutions du milieu naturel par les eaux pluviales, générées par ruissellement et lessivage des surfaces urbanisées.

#### 2- Incidences du zonage et du règlement :

##### **Incidences positives**

##### Règlement

Pour toutes les zones U, l'article 15 du règlement stipule que tout projet de construction doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, et qu'en aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. De plus, en l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. Cette obligation devrait avoir un impact positif sur la ressource en eau, en limitant les déversements vers le milieu naturel, sources de pollutions potentielles des eaux superficielles et souterraines.

Dans les zones UD, A et N, le règlement précise que dans le cas des secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. De plus, une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du schéma Directeur d'Assainissement. Cette obligation aura une incidence positive dans la mesure où elle limitera les rejets directs et l'infiltration des eaux usées à proximité du cours d'eau.

##### **Incidences potentiellement négatives**

Les objectifs de croissance démographique et économique peuvent avoir des incidences potentiellement négatives sur l'augmentation des consommations des ressources en eau. Au regard des objectifs définis pour la commune de Contes, les incidences sur la ressource en eau restent modérées.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées

L'imperméabilisation des sols (parkings, trottoir, voirie, emprise des constructions...), issue du projet urbain, limitera l'infiltration des eaux de pluie et conduira à une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement, pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial qui entraînerait des déversements vers le milieu naturel. De plus, en cas de fortes pluies et du fait de l'artificialisation accrue des sols, les eaux pluviales entraîneront toutes sortes de déchets par lessivage des sols, altérant ainsi la qualité des eaux déversées.

Les travaux de construction d'habitations, d'infrastructures, ou d'aménagement, peuvent en l'absence de mesures préventives avoir un impact négatif sur les eaux superficielles et souterraines, par la formation d'effluents pollués aux hydrocarbures et aux poussières.

Certaines zones U dans le projet de PLU ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif ; il s'agit notamment de l'Est du hameau de la Pointe de Contes, une partie de la zone d'activités (en rive droite du Paillon), du hameau du Castellar et de l'Est du hameau de Las Ayas.

#### **3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU**

Les dispositions générales «Trame Verte et Bleue» en préservant les réservoirs et corridors aquatiques du territoire communal par un certain nombre de recommandations (limitation de l'imperméabilisation des sols notamment) en matière d'aménagement va permettre de réduire indirectement les incidences sur la ressource en eau du PLU.

Le schéma Directeur d'Assainissement Novembre 2005 mis à jour en 2016, outil approprié pour assurer une gestion efficace de la ressource en eau, devrait permettre de réduire les effets négatifs induits par le projet urbain.

La commune prévoit l'extension de son réseau d'assainissement collectif, notamment pour l'Est du hameau de la Pointe de Contes, pour la partie de la zone d'activités (en rive droite du Paillon) non encore desservie, du hameau du Castellar et de l'Est du hameau de Las Ayas. Les travaux de raccordement prévus sont cartographiés dans le Schéma Directeur d'Assainissement Novembre 2005 mis à jour en 2016 (cf. Partie 7.4 *Assainissement* du présent rapport).

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÉGLEMENT

### 2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées

#### 1- Enjeux :

D'après la base de données Emiprox des inventaires des émissions régionales réalisées par Air PACA, les émissions engendrées par la commune proviennent majoritairement du secteur des transports et de l'industrie et notamment de la cimenterie.

Enfin, l'arrière-pays dont fait partie la commune constitué d'espaces naturels est un faible émetteur de polluants atmosphériques mais connaît une pollution photochimique (pollution à ozone) en été, par la remontée des masses d'air polluées en provenance de la côte. L'ozone reste le polluant problématique du département davantage pour les niveaux de fond que pour les « pics » de pollution. La situation des Alpes-Maritimes, l'un des départements le plus ensoleillé de France, associée à la présence de polluants (circulation importante), favorise la formation d'ozone, produit par réaction chimique entre les oxydes d'azote et le rayonnement solaire.

#### 2- Incidences du zonage et du règlement :

##### Incidences positives

##### Du zonage

La contention de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, en privilégiant l'aménagement des dents creuses, est un moyen de densifier le bâti pour ainsi réduire les usages des véhicules motorisés. Un coefficient d'emprise au sol important dans les centralités urbaines (20% pouvant être porté à 30 % dans les zones UB et 50% en UZ) contribue également à cette finalité.

D'autre part, les nombreux espaces forestiers, classés en zone N et en grande majorité en espaces boisés classés permettent de faire écran à la pollution d'origine locale (oxydes d'azote, particules) et à la pollution photochimique (ozone).

De plus, l'emplacement réservé 41 pour une liaison piétonne dans le village est un moyen d'inciter le déplacement à pied. La création d'un pont routier et piéton (ER 39) entre la rive droite et la rive gauche du Paillon va permettre de raccourcir le trajet automobile et d'améliorer les déplacements piétons, ce qui va impacter positivement sur la réduction des émissions polluants produits par les transports.

##### Du règlement

Les nombreuses obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations dans les articles 12 des zones U participent également à capter ces polluants.

Conformément à la réglementation en vigueur, l'article 13 impose pour les constructions autorisées dans chaque zone, un nombre de place et de surface nécessaires pour les stationnements de vélos. Ces prescriptions inciteront le recours aux déplacements doux et impacteront positivement sur la qualité de l'air (diminution des émissions de polluants).

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées

#### Incidences potentiellement négatives

##### Du zonage

Les emplacements réservés relatifs aux parkings, aux élargissements de voies, vont permettre, à juste titre, une augmentation des places de parking et du trafic et ainsi favoriser l'usage des véhicules automobiles qui impactera sur la qualité de l'air (augmentation des émissions de polluants).

Toutefois cette incidence est à modérer dans le sens où la recherche des possibilités de stationnement sera réduite par une offre de places plus importante.

#### **3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU**

Plusieurs mesures inscrites dans le PADD (orientation 5) devraient permettre de réduire l'impact sur la qualité de l'air :

- l'encouragement aux circuits courts de commercialisation de produits frais ou transformés sur place,
- le développement des modes doux,
- l'optimisation des transports en commun,
- le renforcement de l'offre commerciale en complémentarité de l'offre existante, notamment dans les hameaux,
- Le renforcement des centralités,
- L'implantation privilégiée de petits collectifs à proximité des axes de transports en commun.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées

#### 1- Enjeux :

Sur la commune de Contes, l'industrie constitue très largement le poste de consommation énergétique principal (à hauteur de 75%), suivi des bâtiments résidentiels (14%), via le chauffage. Les produits pétroliers et l'électricité représentent les énergies les plus consommées sur le territoire communal.

En 2010, Contes a enregistré une consommation énergétique par habitant de 4,3 tep/an/hab, soit supérieure aux moyennes nationale et départementale et équivalente à la moyenne régionale.

Afin de respecter les objectifs du Grenelle de l'environnement, le projet communal doit permettre :

- un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en luttant contre l'étalement urbain, en mettant en place des normes techniques favorisant les gains d'énergie et l'accélération de la rénovation thermique du parc ancien ;
- le développement des transports collectifs urbains et périurbains ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre en développant les énergies renouvelables.

#### 2- Incidences du zonage et du règlement :

##### **Incidences positives**

###### Du zonage

La contention de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, en privilégiant l'aménagement des dents creuses, est un moyen de densifier le bâti pour ainsi réduire les usages des véhicules motorisés. Un coefficient d'emprise au sol important dans les centralités urbaines (20% pouvant être porté à 30% dans les zones UB et 50% en UZ) contribue également à cette finalité.

###### Du règlement

Hors zone UA, pour des raisons évidentes de préservation du caractère patrimonial du village, les dispositions d'aspect extérieur des constructions édictées par les articles 09 ne mettent pas en péril la possibilité d'isoler les façades par l'extérieur ou d'installer des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Enfin les espaces boisés classés peuvent faire l'objet de coupe d'entretien ou d'exploitation et ainsi permettre la production de combustibles biomasses sur la commune.

Conformément à la réglementation en vigueur, l'article 13 impose pour les constructions autorisées dans chaque zone, un nombre de place et de surface nécessaires pour les stationnements de vélos. Ces prescriptions inciteront le recours aux déplacements doux et permettront de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

##### **Incidences potentiellement négatives**

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont automatiquement augmenter les besoins en énergie pour les bâtiments et les transports. De plus, les emplacements réservés vont permettre, à juste titre, de nombreux élargissements des voies et de nouvelles aires de stationnement et ainsi favoriser l'usage des véhicules automobiles.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées

#### 3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de réduire au maximum les incidences négatives induites par les constructions nouvelles, celles-ci respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Plusieurs mesures inscrites dans le PADD (orientation 5) devraient permettre de réduire l'impact sur la ressource énergétique :

- l'encouragement aux circuits courts de commercialisation de produits frais ou transformés sur place,
- le développement des modes doux,
- l'optimisation des transports en commun,
- le renforcement de l'offre commerciale en complémentarité de l'offre existante, notamment dans les hameaux,
- Le renforcement des centralités,
- L'implantation privilégiée de petits collectifs à proximité des axes de transports en commun.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÉGLEMENT

### 2.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées

#### 1- Enjeux :

Sur la commune de Contes, les routes concernées par une zone de bruit sont :

- la RD 15 entre la Pointe de Contes et l'agglomération de Contes (en catégorie 3 et catégorie 4 dans l'entrée de la Pointe de Contes)
- la RD 2204 dans la traversée de la Pointe de Contes (en catégorie 2)

Dans le cadre du PLU, l'enjeu est de ne pas accroître les nuisances sonores le long des principaux axes routiers générant le plus de trafic. Les bâtiments à construire situés dans les secteurs affectés par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur. Les bâtiments concernés sont les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale.

#### 2- Incidences du zonage et du règlement :

##### Incidences positives

Le développement des déplacements doux, recherchés par le PLU (orientation 5 du PADD), seront à l'origine d'une diminution des nuisances sonores liées au trafic automobile.

##### Incidences potentiellement négatives

La croissance démographique attendue va entraîner une augmentation des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer des incidences négatives sur l'ambiance sonore. Au regard des objectifs démographique et économique définis pour la commune de Contes, les incidences sur l'ambiance sonore restent modérées à faibles.

L'accueil de nouvelles activités artisanales dans le secteur de La Pointe peut accroître les nuisances sonores dans la traversée de la Pointe de Contes (RD 2204).

#### 3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les mesures inscrites dans les orientations du PADD, et notamment l'orientation 5, consistant à limiter la circulation automobile en favorisant le recours aux transports collectifs (optimisation des transports en commun) et aux modes de déplacements doux peuvent être considérées comme des mesures de réduction des nuisances sonores.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées

#### 1- Enjeux :

La commune de Contes est située dans une zone à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Les enjeux paysagers qui concernent la commune de Contes sont :

- préserver les rivières et la ripisylve
- préserver et mettre en valeur la silhouette forte du village
- requalifier la RD15 et ses abords
- requalifier la zone comprenant la carrière
- respecter les lignes de crêtes structurantes qui assurent un rôle important dans la perception de l'espace

Les principales pressions qui menacent le paysage sont :

- Le recul de la ripisylve sous la pression de l'urbanisation
- Le mitage des versants des collines
- la dégradation des forêts
- le recul des espaces agricoles (culture d'oliviers et restanques)

#### 2- Incidences du zonage et du règlement :

##### Incidences positives

Le zonage et le règlement pérennisent les typologies paysagères existantes : réglementation des zones constructibles, notamment les hauteurs et volumes des constructions, l'aspect extérieur des constructions pour préserver les silhouettes urbaines et limiter l'impact visuel du bâti. Les articles relatifs aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère participent à la concrétisation de ces dispositions.

##### Règlement

L'article 9 stipule que «les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages». Il définit des dispositions générales et des dispositions particulières qui préservent le caractère paysager des constructions et aménagements.

L'article 12 fixe des coefficients de végétalisation importants, notamment en zone UD (70%), qui confortent l'enjeu paysager patrimonial. Il impose également que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

##### Zonage

Au sein des zones UB et UC, les espaces naturels identifiés en tant «qu'éléments de paysage à protéger» (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) permettent de préserver des espaces de nature et de respiration de tout aménagement susceptible de dégrader le paysage.

Les éléments du patrimoine et paysager à protéger sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage.

Le classement en zone A des oliveraies et des sites de restanques contribue à la préservation des typologies paysagères.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées

Certaines mesures édictées dans le PADD (notamment la mise en valeur des principaux cours d'eau et leur ripisylve) oeuvrent en faveur de la valorisation et de la préservation des paysages.

#### Incidences potentiellement négatives

Le développement de nouvelles zones d'urbanisation impliquent localement des impacts paysagers. Ceux-ci, même si les projets sont intégrés paysagèrement, vont transformer le paysage existant.

#### 3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La réalisation d'une «Trame Verte et Bleue» à l'échelle communale en préservant les grandes entités naturelles (forêts, cours d'eau et sa ripisylve,...) du territoire communal par un certain nombre de recommandations et d'orientations en matière d'aménagement va permettre de réduire les incidences paysagères du PLU.

Les éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger identifiés sur le document graphique du projet de PLU vont contribuer à réduire les impacts négatifs induits par le projet urbain communal.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÉGLEMENT

### 2.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées

#### 1- Enjeux :

La collecte et la gestion des déchets sur la commune de Contes sont prises en charge par la communauté de communes du Pays des Paillons.

Le Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PEDMA) des Alpes-Maritimes a été approuvé le 19 novembre 2004 et révisé le 22 janvier 2010. Les grands objectifs de ce plan sont :

- Produire le moins de déchets possible et réduire leur nocivité ;
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement ;
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans des installations nouvelles, en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés, en cohérence avec les meilleures techniques possibles.

La communauté de communes du Pays des Paillons a décidé d'initier un projet consistant en la réalisation d'une déchetterie intercommunale à Fuon de Jarrier sur la commune de Contes.

Le principal enjeu est de répondre à l'augmentation prévisible des déchets induits par le développement urbain et économique du territoire, en recyclant le plus possible.

#### 2- Incidences du zonage et du règlement :

##### Incidences positives

Le règlement stipule que les caractéristiques des accès et des voies privés doivent satisfaire aux exigences de ramassage des ordures ménagères.

Dans toutes les zones, le règlement interdit les dépôts sauvages de toute nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules,...).

Pour toutes les zones, l'article 15 impose des aménagements indispensables à la mise en oeuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective pour toutes les occupations et utilisations du sol.

Ces prescriptions auront une incidence positive sur la gestion et la collecte des déchets.

##### Incidences potentiellement négatives

La croissance démographique va entraîner une augmentation, en valeur absolue, du volume des déchets produits qui devront être triés, collectés puis traités.

#### 3- Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La réalisation d'une déchetterie communautaire (zone Ndt), mesure inscrite dans le PADD, devrait permettre de réduire l'impact en matière de gestion et de traitement des déchets induits par le développement urbain de Contes.

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 3 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	Principales Incidences du PLU	Mesures
<b>Consommation des sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Pas de zones à urbaniser (AU)</li> <li> Densification des zones urbanisées</li> <li> Redélimitation de la zone urbaine en fonction des secteurs actuellement bâtis</li> <li> Valorisation des potentialités agricoles</li> <li> Préservation des espaces de respiration dans les secteurs d'habitat</li> <li> Extensions mesurées des constructions en zones A et N</li> </ul>	La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine.
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Maintien des continuités écologiques et préservation de la biodiversité (identification d'une trame verte et bleue, Coefficients de végétalisation, prise en compte des espaces agricoles exploités et potentiellement exploitables)</li> <li> Fragmentation mineure du territoire pouvant être générée par les autorisations d'extensions mesurées de constructions en zones A et N</li> </ul>	<p>EBC</p> <p>Eléments de paysage à protéger</p> <p>Dispositions générales relatives à la trame verte et bleue</p> <p>Surfaces minimales d'espaces verts</p> <p>Faible emprise au sol en zone UD</p>
<b>Risques naturels et technologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Prise en compte des sites de restanques qui renforce la stabilité des versants</li> <li> Maintien de coupures agricoles</li> <li> Création d'aires de retournement et élargissement des voies de desserte</li> <li> Limitation de l'étalement urbain sur les coteaux boisés et quartiers excentrés</li> <li> Création de 5 bassins de régulation et de rétention des eaux pluviales</li> <li> Augmentation des surfaces imperméabilisées et risque du ruissellement</li> <li> Vallons et ravins majoritairement préservés de toute construction par un zonage N et/ou EBC</li> </ul>	<p>Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres et la création de 5 bassins de régulation et de rétention des eaux pluviales</p> <p>Dispositions des Plans de Préventions des Risques Naturels d'Inondations, de Mouvements de Terrains et de Séisme</p>

## 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### 3 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	Principales incidences du PLU	Mesures
<b>Ressource en eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Augmentation du volume des eaux usées à traiter</li> <li> Augmentation des consommations des ressources en eau</li> <li> Limitation des déversements vers le milieu naturel</li> <li> Réduction des rejets directs et des infiltrations des eaux usées à proximité du cours d'eau</li> <li> Imperméabilisation des sols limitera l'infiltration des eaux de pluie engendrant un risque de saturation du réseau pluvial</li> <li> Certaines zones U ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> </ul>	<p>Prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement mis à jour en 2016</p> <p>Dispositions générales relatives à la trame verte et bleue</p> <p>La réalisation de projets sera soumise à l'établissement Loi sur l'eau</p> <p>La commune prévoit l'extension de son réseau d'assainissement collectif (la Pointe de Contes, zone d'activités, Castellar, Las Ayas,...)</p>
<b>Qualité de l'air Ressource énergétique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Densification des bâtiments (efficacité énergétique des bâtiments et des transports)</li> <li> Cheminements doux : desserte des terrains pour piétons et vélos</li> <li> Large possibilité d'installations d'énergies renouvelables</li> <li> Aménagement de nouvelles voies</li> <li> Augmentation du trafic et des besoins en énergie</li> </ul>	<p>Respect de la réglementation thermique en vigueur pour les constructions nouvelles</p> <p>Obligations imposées en termes de performance énergétique pour les constructions nouvelles</p>
<b>Ambiance sonore</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Développement des déplacements doux</li> <li> Augmentation des déplacements motorisés liée à la croissance démographique</li> </ul>	<p>Incitation au recours des transports collectifs et développement des transports doux</p>
<b>Paysage et patrimoine bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Préservation des typologies paysagères existantes</li> <li> Conservation du caractère paysager des constructions</li> <li> Identification d'éléments de paysage à préserver (L.151-19 et L.151-23 du CU)</li> </ul>	<p>Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations.</p> <p>Dispositions générales relatives à la trame verte et bleue (aménagement éco-paysager des parkings)</p>
<b>Gestion des déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Production de déchets supplémentaires</li> </ul>	<p>Réalisation d'une déchetterie communautaire (mesure inscrite dans le PADD)</p>

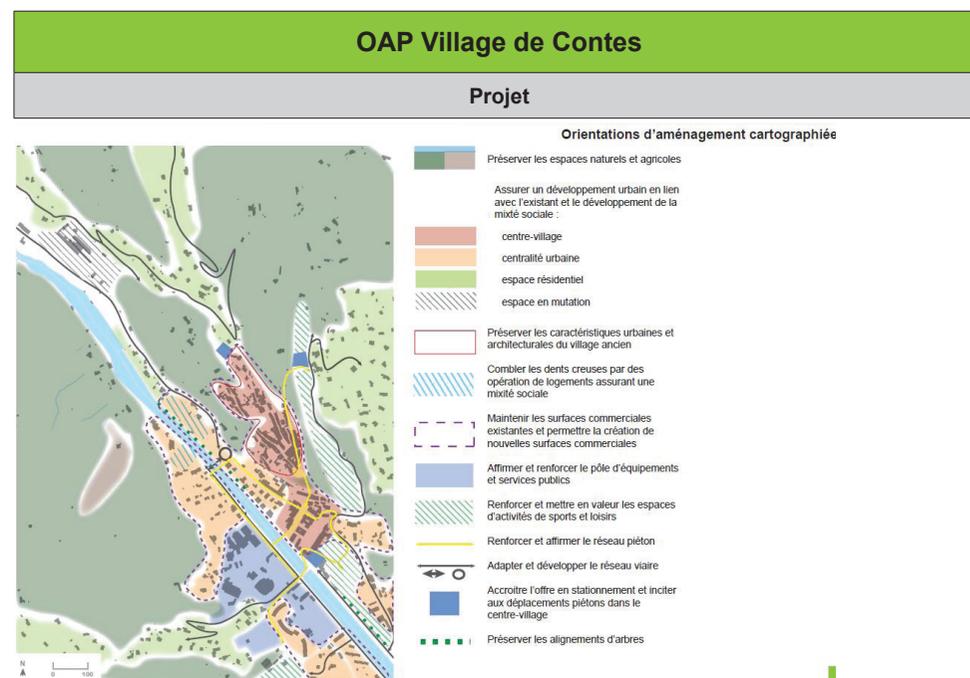
Niveau des incidences	
Incidence positive	
Incidence potentiellement négative	

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

### 3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 3.1 - OAP - Village de Contes

OAP Village de Contes	
<b>Projet</b>	<p><b>Renouvellement urbain du village de Contes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en maintenant et en renforçant la centralité du village</li> <li>- en préservant les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site</li> <li>- en accompagnant la reconversion des espaces en mutation et l'aménagement des espaces vierges résiduels</li> <li>- en augmentant et en diversifiant l'offre en logements tout en assurant une mixité sociale</li> <li>- en assurant un développement urbain en lien avec l'existant</li> </ul>
<b>Description du site</b>	<p><b>Occupation du sol</b></p> <p>tissus urbains dense et discontinu (habitations, équipements publics, commerces et services, parkings), cours d'eau le Paillon, espaces boisés et agricoles</p>
	<p><b>Trame verte et bleue (TVB)</b></p> <p>Les boisements et le Paillon de Contes sont concernés par la TVB communale en cohérence avec le SRCE PACA</p>
	<p><b>Paysage</b></p> <p>Vieux village caractéristique du patrimoine à protéger et espace paysager sensible en zone urbaine à préserver (SCOT Pays des Paillons)</p>
	<p><b>Périmètres à statut concernés</b></p> <p>PPR Inondation : zones soumises à des risques fort (zone rouge) et modéré (zone bleue)</p> <p>PPR Mouvement de terrain : zones rouge et bleue (Nature du risque : glissement/reptation)</p> <p>Périmètre de protection « éloigné » du Forage du Pilon</p> <p>Périmètre classé potentiellement inondable par l'Atlas des Zones inondables de la DREAL PACA</p>



Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

### 3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 3.1 - OAP - Village de Contes

OAP Village de Contes		
Thèmes environnementaux	Description des incidence potentielles	Mesures de réduction des impacts
<b>Continuités écologiques et biodiversité</b>	 Préservation des réservoirs biologiques et des corridors écologiques aquatiques  Confortement des espaces de nature en ville	<u>OAP</u> Identification et préservation des principaux boisements, espaces naturels et agricoles Préservation des espaces végétalisés dans les secteurs résidentiels <u>Règlement et le zonage :</u> Pourcentage minimum d'espaces verts (de 30 à 45 % en UB et de 30 à 60 % en UC) ; une emprise au sol limitée (de 15 à 20 % en UB et 10 à 25 % en UC) ; Elements de paysages à protéger ; Espaces boisés classés ; marges de recul (3 m de part et d'autres des berges) ; techniques d'infiltration sur les aires de stationnement et mise en place de fossé enherbés.
<b>Qualité des eaux superficielles et souterraines</b>	 L'imperméabilisation des sols issue des parkings et des voiries est susceptible d'engendrer des apports polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront dans le Paillon	<u>Règlement et le zonage :</u> Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales sera assuré par le réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur <u>Autres mesures</u> Une sensibilisation du public sur la préservation du cours d'eau est à préconiser
<b>Risques</b>	 Le renforcement /développement de l'urbanisation sur les rives du Paillon de Contes participe ponctuellement à l'augmentation du risque inondation  L'augmentation de l'imperméabilisation des sols (création des 4 parkings) est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires  Urbanisation supplémentaire générant une vulnérabilité aux glissements et reptations du sol	<u>Règlement et le zonage :</u> Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations seront respectées. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain seront respectées. Les futures constructions devront respectées le terrain naturel. Instauration de marges de recul (3 m de part et d'autres des berges) Techniques d'infiltration sur les aires de stationnement et mise en place de fossé enherbés
<b>AEP et Assainissement</b>	 Une augmentation des besoins en eau est à prévoir  Une augmentation du rejet d'effluents est à prévoir	<u>Règlement et le zonage :</u> Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à la réglementation en vigueur : obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

### 3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 3.1 - OAP - Village de Contes

<p><b>Nuisances</b></p>	<p> Le renforcement/développement du centre urbain engendra une augmentation du trafic (notamment sur la RD15 - classée «voie bruyante» de catégorie 3) générée par l'arrivée de nouveaux habitants</p>	<p><u>OAP</u> Développement de cheminements piétons <u>Autres mesures</u> Développement des transports collectifs Prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments (application de la réglementation sur les voies bruyantes)</p>
<p><b>Perception et ambiance paysagère</b></p>	<p> Les nouvelles constructions sur les terrains non bâtis entraîneront une modification du paysage  Préservation du vieux village</p>	<p><u>OAP</u> Mise en valeur par des cheminements piétons Intégration des opérations dans le paysage urbain existant Préservation des espaces végétalisés dans les secteurs résidentiels Identification et préservation des alignements d'arbres caractéristiques <u>Règlement et le zonage</u> : Pourcentage minimum d'espaces verts (de 30 à 45 % en UB et de 30 à 60 % en UC) ; une emprise au sol limitée (de 15 à 20 % en UB et 10 à 25 % en UC) ; Elements de paysages à protéger ; Espaces boisés classés ; marges de recul (3 m de part et d'autres des berges) ; aménagement éco-paysager des aires de stationnement.</p>
<p><b>Qualité de l'air</b> <b>Ressource énergétique</b></p>	<p> Densification des poches d'habitat au sein du noyau urbain  Développement des liaisons douces</p>	

Type des incidences	
Incidence positive	
Incidence potentiellement négative	

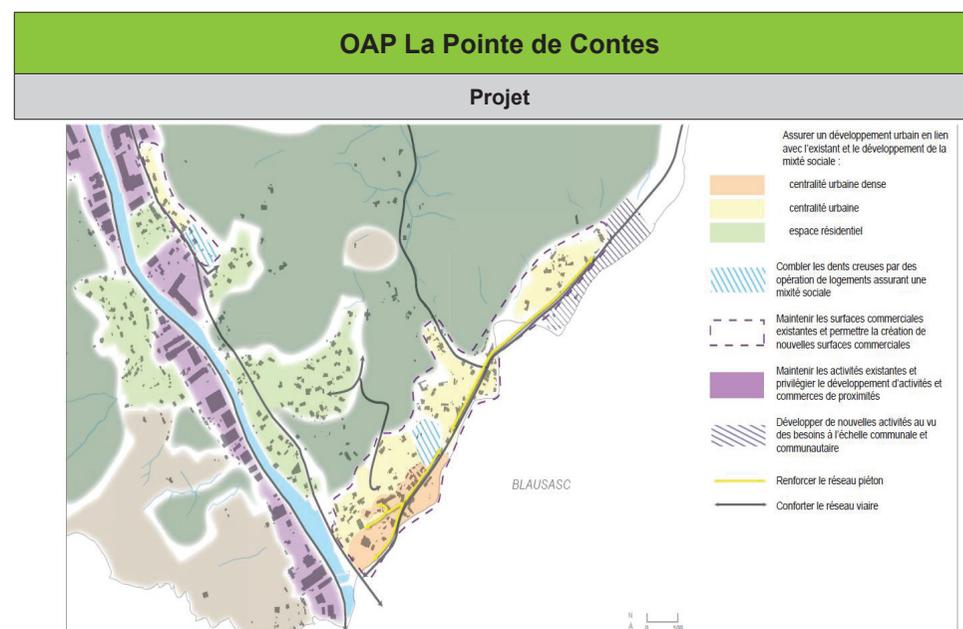
Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

### 3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 3.2 - OAP - La Pointe de Contes

OAP La Pointe de Contes		
Projet	<b>Revitalisation de la Pointe de Contes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en répondant aux besoins de développement d'activités artisanales et commerciales d'échelles communale et communautaire</li> <li>- en assurant un aménagement qualitatif de cette entrée de ville</li> <li>- en préservant les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site</li> <li>- en maintenant et en affirmant la centralité de La Pointe de Contes</li> <li>- en augmentant et en diversifiant l'offre en logements en fonction des besoins communaux</li> <li>- en assurant un développement urbain en lien avec l'existant</li> </ul>	
	Occupation du sol	Habitats discontinu et diffus : espaces à vocation résidentielle Zone d'activités Services et commerces, espaces de sport et de loisirs Cours d'eau : le Paillon de Contes, le Ruisseau de la Garde et le Ruisseau de la Vernéa Garrigues ; Forêts et végétation arbustive en mutation ; végétation clairsemée
	Trame verte et bleue	Les boisements et les cours d'eau sont concernés par la TVB communale en cohérence avec le SRCE PACA ; le ruisseau de la Garde est un axe bleu à protéger et valoriser (SCOT Pays des Paillons)

	Paysage	Paysage de vallée délimité par : la Forêt de Pincalvin au Nord la Forêt de Blausasc au Sud les versants du Mont Macaron à l'Ouest
	Périmètres à statut concernés	PPR Inondation : zone soumise à des risques fort et modéré PPR Mouvement de terrain : zones bleues (Nature du risque : glissement/reptation/ravinement) Périmètre classé potentiellement inondable par l'Atlas des Zones inondables de la DREAL PACA



Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

### 3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 3.2 - OAP - La Pointe de Contes

OAP Pointe de Contes		
Thèmes environnementaux	Description des incidence potentielles	Mesures de réduction des impacts
<b>Continuités écologiques et biodiversité</b>	☹️ Perte potentielle de biodiversité sur des parcelles à dominante naturelle	<p><u>OAP</u></p> <p>Identification et préservation des principaux boisements, espaces naturels et agricoles</p> <p>Préservation des espaces végétalisés dans les secteurs résidentiels</p> <p><u>Règlement et le zonage :</u></p> <p>Pourcentage minimum d'espaces verts (45 % en UBa, 60 % en UCa, 50 % en UCb et 70 % en UD) ; Elements de paysages à protéger, notamment de part et d'autre du ruisseau de la Vernéa; Espaces boisés classés ; marges de recul (3 m de part et d'autres des berges) ; techniques d'infiltration sur les aires de stationnement et mise en place de fossé enherbés.</p>
<b>Qualité des eaux superficielles et souterraines</b>	☹️ L'imperméabilisation des sols issue du développement du tissu urbain et de nouvelles activités est susceptible d'engendrer des apports polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront dans le Paillon et affluents	<p><u>Règlement et le zonage :</u></p> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales sera assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur</p> <p><u>Autres mesures</u></p> <p>Une sensibilisation du public sur la préservation du cours d'eau est à préconiser</p>
<b>Risques</b>	<p>☹️ Le développement de l'urbanisation et des activités sur les rives du Paillon de Contes et le ruisseau de La garde participe ponctuellement à l'augmentation de la vulnérabilité face à l'aléa inondation</p> <p>☹️ L'augmentation de l'imperméabilisation des sols (création d'opérations de logement, une nouvelle zone d'activités,...) est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires</p> <p>😊 L'urbanisation supplémentaire ne se localise pas dans les zones à risque de mouvements de terrain</p>	<p><u>Règlement et le zonage :</u></p> <p>Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations seront respectées.</p> <p>Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain seront respectées. Les futures constructions devront respectées le terrain naturel.</p> <p>Instauration de marges de recul (3 m de part et d'autres des berges)</p> <p>Techniques d'infiltration sur les aires de stationnement et mise en place de fossé enherbés</p>

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

### 3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 3.2 - OAP - La Pointe de Contes

<p><b>AEP et Assainissement</b></p>	<p> Une augmentation des besoins en eau est à prévoir   Une augmentation du rejet d'effluents est à prévoir</p>	<p><u>Règlement et le zonage</u> :</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à la réglementation en vigueur : obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.</p> <p><u>Autres mesures</u></p> <p>Des travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif sont prévus dans l'espace dédié à la nouvelle zone d'activités (source : SDA)</p>
<p><b>Nuisances</b></p>	<p> Le développement urbain et la création d'une nouvelle zone d'activités engendrera une augmentation du trafic sur la RD15 (classée «voie bruyante» de catégorie 3) et sur la RD2204 (classée «voie bruyante» de catégorie 2 dans le secteur de La Pointe)</p>	<p><u>OAP</u></p> <p>Développement des modes doux (maintien d'un réseau de cheminements piétons)</p> <p><u>Autres mesures</u></p> <p>Développement des transports collectifs</p> <p>Prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments (application de la réglementation sur les voies bruyantes)</p>
<p><b>Perception et ambiance paysagère</b></p>	<p> Les nouvelles constructions sur les terrains non bâtis entraîneront une modification du paysage   La nouvelle zone d'activité entrainera une modification du paysage</p>	<p><u>OAP</u></p> <p>Mise en valeur par des cheminements piétons</p> <p>Préservation des espaces végétalisés dans les secteurs résidentiels</p> <p>Maîtrise du développement urbain dans les espaces paysagers</p> <p>Identification et préservation des principaux boisements, espaces naturels et agricoles</p> <p><u>Règlement et le zonage</u> :</p> <p>Pourcentage minimum d'espaces verts (45 % en UBa, 60 % en UCa, 50 % en UCb et 70 % en UD); une emprise au sol limitée (15 % en UBa, 10 % en UCa, 12 % en UCb et 8 % en UD) ; Elements de paysages à protéger ; Espaces boisés classés ; marges de recul (3 m de part et d'autres des berges) ; aménagement éco-paysager des aires de stationnement.</p>
<p><b>Qualité de l'air</b> <b>Ressource énergétique</b></p>	<p> Densification des poches d'habitat au sein du noyau urbain   Développement des liaisons douces</p>	

Type des incidences	
Incidence positive	
Incidence potentiellement négative	

Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

## CHAPITRE 3

# ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000



PARTIE 4 :  
INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

## 1 - PRÉSENTATION DES SITES NATURA 2000

Ce volet consiste à évaluer le risque d'incidences que pourrait présenter le document d'urbanisme, sur les enjeux Natura 2000 des sites présents sur le territoire communal mais aussi à sa proximité. Ceci conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement qui soumet les documents de planification à une évaluation du risque d'incidence au titre de Natura 2000.

Il convient de préciser que cette évaluation du risque d'incidences se base sur des données issues de la bibliographie et qu'aucune expertise naturaliste de terrain (au sens d'inventaires complets en saison optimale), n'a été réalisée in-situ. En effet, cette étape de PLU ne nécessite pas ce type de prospections poussées.

Les sites d'intérêt communautaires au titre de Natura 2000 relèvent de deux directives européennes, la directive européenne « Habitats, Faune, Flore » qui régit les Sites d'importance communautaires (SIC) ou les Zones spéciale de conservation (ZSC) et la directive européenne « Oiseaux » qui régit les Zones de protection spéciale (ZPS) :

- Site d'Intérêt Communautaire (SIC) : Créé en application de la directive européenne 92/43/CEE aussi appelée directive « Habitats-Faune-Flore » ou plus simplement directive « Habitats ». Les habitats naturels et les espèces inscrits à cette directive permettent la désignation d'un SIC. Après validation, le SIC deviendra une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et sera intégré au réseau européen Natura 2000. Ce réseau de sites qui s'étend sur toute l'Europe vise une politique cohérente de préservation des espèces et des habitats naturels listés comme d'intérêt communautaire.
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Créée en application de la directive européenne de 1979 abrogée par la suite par la directive européenne 2009/147/CE aussi appelée directive « Oiseaux ». La présence d'oiseaux listés en annexe I de cette directive permet la désignation en ZPS. Les ZPS font partie, avec les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), du réseau européen Natura 2000. Ce réseau de sites qui s'étend sur toute l'Europe vise une politique cohérente de préservation des espèces et des habitats naturels listés comme d'intérêt communautaire.

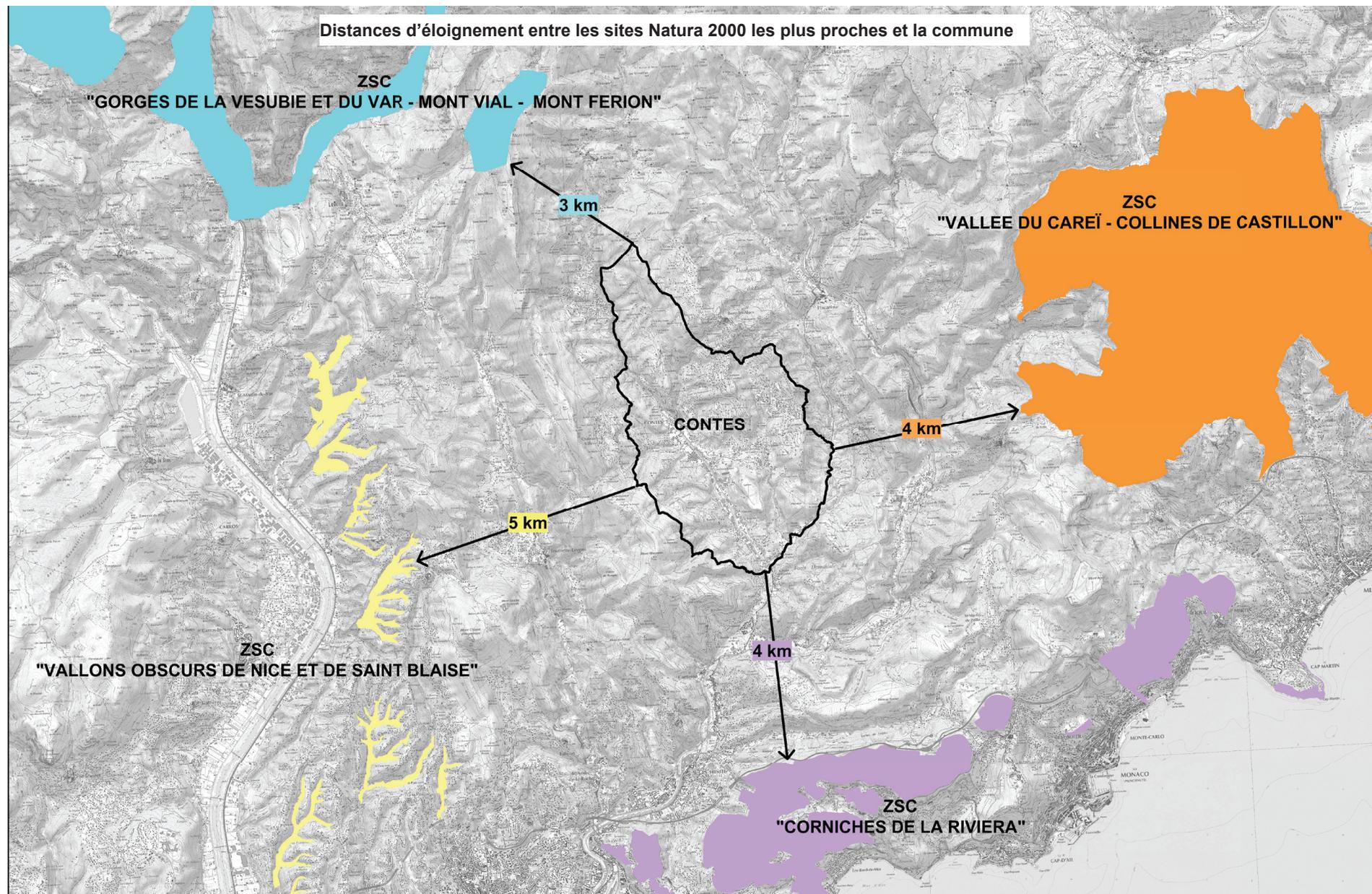
Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

**Le projet de PLU de Contes n'intersecte aucun site Natura 2000.** Au plus près, les limites communales se trouvent aux distances suivantes :

- environ 3 km de la ZSC «GORGES DE LA VESUBIE ET DU VAR - MONT VIAL - MONT FERION» (FR9301564)
- environ 4 km de la ZSC «VALLEE DU CAREÏ - COLLINES DE CASTILLON» (FR9301567)
- environ 4 Km de la ZSC «CORNICHES DE LA RIVIERA» (FR9301568)
- environ 5 km de la ZSC «VALLONS OBSCURS DE NICE ET DE SAINT BLAISE» (FR9301569)

On trouvera à la page ci-après, le repérage des distances d'éloignement entre la commune et les différentes zones Natura 2000.

# 1 - PRÉSENTATION DES SITES NATURA 2000



Source : évaluation environnementale - CEREG Territoires

## 2 - DESCRIPTION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

### 2.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet

#### ZSC «GORGES DE LA VESUBIE ET DU VAR - MONT VIAL - MONT FERION»

Le site présente une grande richesse floristique et faunistique, notamment en espèces endémiques des Alpes-Maritimes. On y observe également de très belles chênaies vertes et ostryaies sur karst.

#### **Principaux habitats**

Concernant les habitats, 15 habitats d'intérêt communautaire ont été recensés en 2012. Les mieux représentés sont : Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia ; Matorrals arborescents à Juniperus spp. ; Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique ; Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles.

#### **Principales espèces de l'annexe II**

C'est un site important pour la conservation du Spéléomante de Strinati, petit amphibien très rare en France, qu'on ne rencontre que dans les Alpes-Maritimes. Forte richesse en chauves-souris qui utilisent le site comme corridor et comme zone d'alimentation. Aucun gîte majeur à chiroptères n'a été trouvé sur le site à ce jour mais présence de colonies d'importance majeure à proximité, notamment pour le Murin de Bechstein (colonie d'enjeu national à 1 km du périmètre, découverte en 2013), le Murin à oreilles échanrées et le Minioptère de Schreibers. Belle population de Barbeau méridional (poisson), abondante et génétiquement pure (pas d'hybridation avec le Barbeau fluviatile). Une station d'Orthotric de Roger, espèce de mousse très rare en France, a été découverte en 2012 sur le mont Vial. Ce site est également reconnu pour la présence du Circaète Jean le blanc, espèce déterminante ayant amené au classement en SIC de ce secteur. Il s'agit d'un rapace remarquable d'affinité méridionale, au régime alimentaire ophiophage, qui niche certainement sur le secteur (1 couple). Il fréquente les zones semi-désertiques, les sols couverts de broussailles alternant avec les pierrailles, les paysages de garrigues et de maquis.

**Le projet de PLU de Contes n'affecte en aucune manière cette zone Natura 2000 éloignée de plus de 3 kilomètres et située sur un autre bassin versant. De plus, le PLU de Contes n'engendrant pas d'artificialisation des milieux naturels dépendants du site, il n'y aura pas d'incidences pour les habitats et les espèces.**

## 2 - DESCRIPTION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

### 2.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet

#### ZSC «VALLEE DU CAREÏ - COLLINES DE CASTILLON»

Cet ensemble naturel est constitué majoritairement de landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana. Le site est soumis à la fermeture des milieux entraînant une perte de biodiversité du fait de l'abandon des pratiques agropastorales. Il doit aussi faire face à une pression foncière sur sa partie sud principalement autour des noyaux urbains.

#### **Principaux habitats**

14 habitats d'intérêt communautaire sont présents sur le site dont 4 prioritaires. Les habitats forestiers sont très présents. Certains sont remarquables comme les forêts de chênes et frênes à fleurs endémiques aux Alpes-Maritimes. Parmi les autres habitats citons les pelouses méditerranéennes prioritaires qui s'étendent sur les milieux ouverts calcaires de crêtes. Elles sont dépendantes de l'activité pastorale et menacées par l'urbanisation. La présence de tufs remarquables, notamment associés à la présence de cascades et les falaises abritent également des espèces endémiques.

#### **Principales espèces de l'annexe II**

On compte la présence de 16 espèces d'intérêt communautaire dont plusieurs rares ou endémiques (nivéole de Nice, phyllodactyle d'Europe, Spélerpès de Strinati...). La zone accueille une des deux seules populations françaises de Phyllodactyle d'Europe (famille des Gecko) en situation continentale. A cela s'ajoute une grande richesse patrimoniale (espèces de mollusques endémiques et/ou protégées) et d'éléments remarquables de l'avifaune locale.

**Il apparaît, à la lecture du zonage du PLU pour le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation (ZSC): « Vallée du Caréï – collines de Castillon », que la mise en œuvre du document d'urbanisme de Contes n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives de nature en remettre en cause l'état de conservation des espèces et des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 situé à plus de 4 km du territoire communal.**

## 2 - DESCRIPTION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

### 2.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet

#### ZSC «CORNICHES DE LA RIVIERA»

Cette zone Natura 2000 dans son ensemble se découpe en plusieurs périmètres de taille variée qui forment une chaîne et se répartissent entre massif et frange littorale. Le secteur intègre une grande partie des chaînons calcaires formés par les écailles frontales de l'arc de Nice dont le Mont Gros qui culmine à 713m. Les différentes collines se présentent sous la forme d'un plateau sommital et de versants plus ou moins abrupts selon la nature du substrat. Le secteur englobe des zones résidentielles peu denses et est traversé, du Sud-ouest au Nord-est, par l'autoroute A8 et la D2564.

#### **Principaux habitats**

Les milieux représentés sont très remarquables au niveau des espèces du thermo-méditerranéen : la série de végétation du Caroubier est climacique en France uniquement entre Nice et Menton. On y observe des stades de dégradation de groupements à Euphorbe arborescente très intéressants. Le site comprend plusieurs habitats naturels dont deux pour lesquels la protection est jugée prioritaire par le code de l'environnement. Il s'agit des mares temporaires méditerranéennes et des parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea.

Les forêts de chênes verts, de caroubiers et d'oliviers, les pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique ou les falaises avec végétation des côtes méditerranéennes sont autant de milieux présents sur ce secteur et riches en biodiversité.

#### **Principales espèces de l'annexe II**

Les principales espèces animales sont les suivantes : Spéléropès de Strinati (reptile), Phyllodactyle d'Europe (reptile, espèce de geckos), Damier de la Succise (papillon), Ecaille chinée (papillon), Laineuse du prunellier (papillon), Grand capricorne (espèce de coléoptères), Grand Murin (Chauve-Souris), Petit Murin (Chauve-Souris), Barbeau Méridional (poisson), Blageon (poisson).

Le site est classé remarquable pour la Nivéole de Nice (plante).

**Au regard des habitats correspondants à ce site, des barrières topographiques qui séparent le site de la commune de Contes mais également de la forte rupture artificielle engendrée par l'axe autoroutier, la mise en œuvre du document d'urbanisme de Contes n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives de nature à remettre en cause l'état de conservation des espèces et des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 situé à plus de 4 km du territoire communal.**

## 2 - DESCRIPTION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

### 2.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet

#### ZSC «VALLONS OBSCURS DE NICE ET DE SAINT BLAISE»

Le site comporte des vallons humides, ombragés, très étroits et exceptionnellement profonds, appelés localement vallons obscurs. Ces vallons sont le siège d'une végétation subtropicale et montagnarde comprenant des espèces très peu fréquentes. Ils ont une forte valeur patrimoniale faunistique, floristique et géomorphologique. Cet ensemble naturel est constitué majoritairement de landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana.

#### **Principaux habitats**

Les principaux habitats présents sur le site sont : les forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia ; les rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion ; les forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion. Le site est particulièrement remarquable pour les habitats naturels qu'il abrite : 17 habitats d'intérêt communautaire dont 5 prioritaires au titre de la Directive Habitats.

#### **Principales espèces de l'annexe II**

Les principales espèces animales sont les suivantes : Laineuse du prunellier (papillon), Lucane (coléoptère), Grand capricorne (coléoptères), Barbeau Méridional (poisson), Ecaille chinée (papillon), Spélerpès de Strinati (reptile).

Il présente également une immense richesse floristique avec 25 plantes vasculaires d'intérêt patrimonial dont 20 protégées au niveau national, régional ou local.

Parmi la richesse faunistique recensée, on trouve : 10 espèces de chauves-souris, 1 espèce de poisson, 2 espèces de reptiles, 1 amphibien, 3 espèces de papillons et 4 espèces d'oiseaux.

**Situé sur un autre bassin versant et au regard des barrières topographiques, le projet de PLU de Contes n'affecte en aucune manière ce site Natura 2000. De plus, le PLU de Contes n'engendrant pas d'artificialisation des milieux naturels dépendants du site, il n'y aura pas d'incidences pour les habitats et les espèces.**

### 3 - CONCLUSION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

Au regard de l'éloignement des zones Natura 2000 du périmètre communal, à savoir au plus près à environ 3 km et de la configuration géographique de la commune, **le projet de PLU de la commune de Contes n'a aucune incidence sur les zones Natura 2000 les plus proches.**



## **PARTIE 5** - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# CHAPITRE 1

## MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU

# 1 - DOCUMENT D'URBANISME ANTÉRIEUR ET RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

## 1.1 - Le Plan d'Occupation des Sols

Les projets urbains et d'aménagement de la commune de Contes sont, depuis plus de 20 ans, sous l'égide du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 16 Décembre 1993.

L'élaboration du PLU est une réponse aux attentes réglementaires des dernières réformes en urbanisme inscrites dans la loi SRU de 2000, la loi Grenelle II de 2010 ou la loi ALUR de 2014.

Aussi, le POS est devenu un outil ne permettant plus l'encadrement urbanistique du développement communal, dans un contexte d'évolution économique et démographique dynamique.

La capacité de développement proposée à l'heure actuelle ne correspond plus au modèle qualitatif qu'exige une urbanité durable, basée sur la solidarité sociale, les économies de l'espace, le renouvellement urbain et une mobilité nouvelle.

L'élaboration du PLU correspond à une nécessité de mieux intégrer l'aspect prospectif de l'urbanisme dans ses dimensions sociale et économique, mais aussi environnementale : celle de définir un véritable Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, porté par des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation cohérentes et adaptées, qui assurent la retranscription spatiale de ce projet dans le temps.

L'élaboration du PLU permet donc à la commune de redéfinir ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable.

### SYNTHÈSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ENTRE UN POS ET UN PLU

#### • Architecture du dossier :

- **Intégration de nouvelles pièces** : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.
- **Modification de la structure du règlement** – les articles 5 « **superficie minimale des terrains constructibles** » et 14 « **coefficient d'occupation des sols** » ne sont plus réglementés.
- **Modification de la dénomination des zones** :

PLU	POS
<b>Zones urbaines - U</b>	<i>Zones urbaines - U</i>
<b>Zones à urbaniser - AU</b>	<i>Zones d'urbanisation future - NA</i>
<b>Zones agricoles - A</b>	<i>Zones agricoles - NC</i>
<b>Zones naturelles - N</b>	<i>Zones naturelles - ND</i>

*Les zones de campagne - NB - du POS sont supprimées dans les PLU. Ces secteurs sont, en fonction de leurs caractéristiques, transformés en zone U, AU, A ou N.*

#### • Contenu du dossier :

- **Intégration de l'environnement dans l'aménagement urbain** – rédaction d'une **évaluation environnementale**, **identification de la trame verte et bleue communale**, **lutte contre l'étalement urbain...**
- **Réglementation des nouvelles thématiques** : **environnement**, **mobilité**, **mixité sociale**, **densité...**

#### • Prise en compte du nouveau contexte législatif et réglementaire :

- **Intégration du projet communal dans le territoire élargi** – prise en compte des **objectifs des documents supra-communaux**,
- **Adaptation du dossier aux nouveaux besoins communaux**, notamment en matière de **développement démographique**, et aux **nouveaux projets**.

# 1 - DOCUMENT D'URBANISME ANTÉRIEUR ET RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

## 1.2 - Le Règlement National d'Urbanisme

Depuis le 27 Mars 2017, le POS de la commune de Contes est devenu caduc.

Ainsi, le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire communal dans l'attente de l'approbation du PLU.

### RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Les communes non dotées d'un PLU ou d'un document en tenant lieu, sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Ces règles sont posées par les articles L.111-1 à L.111-25 du Code de l'Urbanisme et les articles R.111-1 à R.111-51, selon 7 catégories :

- **La localisation, l'implantation et la desserte des constructions** (L.111-3 à L.111-13 et R.111-2 à R.111-20)
- **La densité des constructions** (L.111-14 et L.111-15 et R.111-21 à R.111-22)
- **Les performances environnementales et énergétiques** (L.111-16 à L.111-18 et R.111-23 à R.111-24)
- **Les règles de réalisation d'aires de stationnement** (L.111-19 à L.111-21 et R.111-25)
- **La préservation des éléments patrimoniaux, architecturaux, paysagers ou écologiques** (L.111-22 à L.111-23 et R.111-26 à R.111-30)
- **La mixité sociale et fonctionnelle** (L.111-24)
- **Les autres types de construction** (L.111-25 et R.111-31 et suivants).

Les communes où s'applique le RNU sont également soumises au **principe de constructibilité limitée** - articles L.111-3 et L.111-4 du code de l'urbanisme -, qui restreint fortement les possibilités de construire en dehors des parties actuellement urbanisées.

## 2 - ARCHITECTURE DU DOSSIER DE PLU

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement ainsi que des pièces graphiques. Il peut en outre comporter des plans de secteurs. Il est accompagné d'annexes.

- **Le rapport de présentation** explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.  
Il s'appuie sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.  
Il analyse également les incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, expose les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser ces incidences négatives et définit les critères retenus pour suivre les effets du plan.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est une pièce créée par la loi SRU. Il présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de la commune.  
L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le PADD « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont également des pièces nouvelles. Elles permettent de préciser les conditions

d'aménagement des quartiers ou secteurs, de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, ou encore d'assurer le développement de la commune.

Les OAP doivent être en cohérence avec le PADD. L'exécution de tous travaux, constructions... doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Le règlement écrit** est composé d'articles, qui :
  - fixent les règles d'affectation des sols, en délimitant 4 types de zones – zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N) –.
  - précisent les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des règles.
- **Le règlement graphique ou plan de zonage** qui indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu.

Le découpage des zones est désormais effectué en quatre catégories :

PLU
Zones urbaines - U
Zones à urbaniser - AU
Zones agricoles - A
Zones naturelles - N

- **Les annexes**, qui comprennent à titre informatif divers documents (articles R.151-51 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme).

### 3 - PROJET INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT ET AUX PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'approche environnementale accompagne le projet de PLU au niveau stratégique, lors de la rédaction du projet politique (PADD) mais également lors de la traduction réglementaire de ce projet politique.

Le travail d'évaluation, au regard des cibles environnementales, permet de conforter la cohérence environnementale du PLU.

Le choix du classement des zones ou du niveau d'intensification se fait en fonction de l'identification de différentes typologies de morphologie urbaine, paysagère et environnementale, répondant par exemple à des enjeux de développement en matière de ressources naturelles.

Ces zones font l'objet, dans l'écriture du PLU, de choix reposant à la fois sur les besoins de développement urbain, mais également les besoins environnementaux, de manière à ce que ce développement se fasse de façon la plus intégrée possible.

Par ailleurs, le PLU se place dans une logique ambitieuse de diminution des objectifs de consommation d'espace, ce qui aboutit à proposer un meilleur équilibre territorial entre les espaces urbains, les espaces agricoles et les espaces naturels et à la prise en compte notamment de la valeur paysagère et écologique de ces espaces.

Cette logique de réduction des objectifs de consommation d'espace trouve sa traduction dans les choix de spatialisation du zonage, en priorisant le recentrage de l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés, et en identifiant des limites claires à l'urbanisation. Les espaces agricoles et naturels retrouvent leur vocation originelle et ne sont plus livrés au mitage.

Ces objectifs de réduction de la consommation d'espace par rapport au POS sont assimilés dans les dispositions réglementaires applicables au zonage, notamment par l'incitation à la densification dans les espaces déjà urbanisés et la plus grande protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels.

Le PLU permet également d'intégrer les principes de continuités écologiques sous l'angle de l'aménagement du territoire.

Alors que le POS utilisait principalement la protection d'espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme) pour protéger la trame végétale du territoire, le PLU fait de l'environnement une orientation forte du projet de territoire. Le renforcement des espaces naturels et paysagers et la préservation de la biodiversité deviennent des objectifs à part entière.

L'analyse paysagère et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre du PLU ont effectivement montré l'importance du rôle du végétal dans les perceptions du territoire et de la préservation de la « Trame Verte et Bleue ».

Plusieurs traductions réglementaires ont été choisies afin que les prescriptions réglementaires puissent s'adapter au mieux au niveau de préservation souhaité.

Enfin, et parce que le PLU se doit de respecter les grands principes du développement durable, d'autres thématiques sont désormais intégrées dans le projet d'aménagement communal : transports et mobilité, mixité sociale et fonctionnelle, cadre de vie, etc.

**L'évaluation environnementale réalisée, conjointement à la démarche d'élaboration du projet de territoire de PLU, permet donc d'aboutir au meilleur compromis entre le projet politique porté par les élus et la sensibilité environnementale du territoire.**

Plus globalement, le PLU répond aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L.110-1 du Code de l'Environnement :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire.

### 3 - PROJET INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT ET AUX PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les principes généraux définis aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme forment le cadre général dans lequel le PLU de Contes s'inscrit, et notamment ceux visant à :

- *L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité.*
- *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.*
- *La sécurité et la salubrité publiques.*
- *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*
- *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la*

*remise en bon état des continuités écologiques.*

- *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Ces principes généraux s'expriment dans le PADD du PLU de Contes au travers des objectifs suivants :

- ▶ Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable via :
  - la préservation du grand cadre paysager communal, la requalification et la mise en valeur des entrées de ville, la recherche d'un équilibre entre espaces bâtis, espaces d'activités et espaces naturels,
  - l'identification et la préservation du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale,
  - l'optimisation de sites stratégiques d'aménagements ,
  - la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels.
- ▶ Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques par :
  - la protection des grands espaces naturels qui constituent le patrimoine identitaire de la commune,
  - la préservation des espaces forestiers et agricoles,
  - la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités naturelles,
  - le maintien de la richesse faunistique et floristique locale,
  - la protection de la ressource en eau.
- ▶ Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale par :
  - un développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants : renforcement des centralités et développement d'une urbanisation harmonieuse en lien avec les caractéristiques urbaines et

### 3 - PROJET INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT ET AUX PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- architecturales existantes,
  - l'adaptation de l'offre en logements à la diversité des besoins de la population actuelle et future favorisant une mixité sociale et spatiale.
- Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune via :
- l'identification de sites permettant la réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population communale et intercommunale,
  - le renforcement de la fonction commerciale en complémentarité de l'existante,
  - le développement des emplois,
  - le maintien et développement de l'économie locale et communautaire,
  - le maintien et développement des activités agricoles,
  - le maintien de l'attractivité touristique locale.
- Garantir une mobilité et un mode de vie durables par :
- l'amélioration des moyens de transports existants,
  - une optimisation des transports en commun,
  - un partage équilibré et sécurisé de l'espace public, notamment par le développement des modes doux,
  - une augmentation de l'offre en stationnement,
  - une gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement,
  - une lutte contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement,
  - une amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et nouvelles et un équipement progressif vers un territoire du tout numérique.
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain par :
- une maîtrise du développement communal vers une croissance mesurée,
  - la réduction des surfaces constructibles au profit des espaces naturels et agricoles,
  - la définition d'une limite de l'enveloppe urbaine assurant un équilibre
- entre espaces urbains, naturels et agricoles,
  - la considération d'une nouvelle forme de développement urbain permettant de resserrer l'espace urbain et le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace.

## 4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

L'élaboration du PLU ne révèle pas un bouleversement de l'occupation du sol de Contes mais vise, d'une part, à la prise en compte des nouvelles législations (lois SRU, ALUR, Grenelle 2) et, d'autre part, clarifier et rendre cohérent le document d'urbanisme de la commune avec la configuration actuelle du territoire communal et les logiques de territoire qui s'appliquent à l'échelle intercommunale.

Le projet de territoire s'appuie donc sur les documents cadres qui fondent les nombreuses orientations du PADD.

Le PLU est de ce point de vue envisagé non seulement sous l'angle de la compatibilité avec les documents supra-communaux mais également comme une opportunité pour mettre en application les orientations du PADD.

La loi Montagne vise à réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département. Le PLU propose ainsi un projet de développement cohérent avec les besoins estimés et redéfinit les limites urbaines, garantes d'une gestion équilibrée du territoire.

De la même manière, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Paillons préconise de sauvegarder le capital naturel et paysager, le PLU fixe des règles spatialisées assurant la protection des espaces naturels et agricoles, le maintien de corridors écologiques ou encore la protection du patrimoine bâti et naturel.

Le PLU de Contes doit notamment être compatible avec les dispositions de la loi Montagne, la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, la protection des sites Natura 2000, le SCOT du Pays des Paillons, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et toutes autres contraintes supra communales existantes ou à venir.

Il permettra notamment de mettre en application les dispositions du Grenelle 2 qui met l'accent sur :

- La gestion économe de l'espace concernant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- La densification des zones urbaines ou à urbaniser dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants,
- La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (trame verte et bleue) et du plan territorial pour le climat.

## 4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme posent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU et des documents, plans ou schémas issus du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le PLU de la commune de Contes est compatible et prend en compte :

- le SCOT du Pays des Paillons, approuvé en 2011 (en cours de révision),
- la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes,
- le Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI),
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Ces principaux documents forment le cadre général dans lequel le PLU de Contes s'inscrit.

### **SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DES PAILLONS**

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons a été approuvé le 29 juin 2011 et est actuellement en révision. La commune de Contes constitue l'une des trois communes pôles avec Drap et l'Escarène.

Le document d'orientations générales (DOG) constitue la traduction des objectifs du SCoT et préconise de :

**Structurer et organiser le territoire** en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espace et un développement de l'urbanisation près des centralités en développant les services de proximité et en confortant l'intercommunalité dans les pôles pour les équipements et services communautaires.

La commune de Contes, identifiée comme l'une des trois communes pôles, porte un fort enjeu de développement urbain au niveau de la vallée du Paillon. Ce secteur à enjeu de développement urbain permettra, outre le développement de l'urbanisation, de maintenir et de conforter l'économie et l'emploi via la cimenterie, les zones d'activités existantes et le site stratégique de développement et d'aménagement identifié sur le secteur de la Pointe. L'urbanisation est ainsi développée prioritairement

dans ces secteurs et permet le maintien et le confortement de l'économie et de l'emploi au niveau communal et communautaire.

**Sauvegarder le capital naturel et paysager** : par la protection de l'environnement naturel existant, par la prise en compte des risques naturels et par la préservation et la gestion des ressources.

La commune de Contes dispose d'un capital naturel et paysager important :

- des espaces naturels à préserver,
- des espaces-tampons entre les secteurs urbains Sclos de Contes/la Vernéa, et la Vernéa/ la Pointe,
- des espaces paysagers sensibles au niveau du socle du village de Contes,
- de nombreux espaces, à vocation agricole potentielle ou à conserver, disséminés sur l'ensemble du territoire communal,
- du vieux village comme élément du patrimoine local à protéger.

Les grands espaces naturels et les continuités écologiques qui constituent la trame verte et bleue sont ainsi identifiés et protégés. Les espaces à forte valeur paysagère à proximité de secteurs urbains et en limite des grands espaces naturels sont préservés et les espaces à vocation agricole existante ou potentielle sont conservés. Le «petit patrimoine» et le vieux village, identifiés comme éléments du patrimoine local, sont protégés. Les prescriptions du plan de prévention des risques mouvement de terrain sont prises en compte dans la définition des zones constructibles.

**Améliorer la qualité de vie et favoriser l'économie et l'emploi** par la promotion d'un habitat de qualité pour tous, par le développement d'une offre de proximité, par le confortement et le soutien aux activités et à l'aménagement d'équipements structurants.

Le PLU assure ainsi le développement d'une offre en logements diversifiée tout en permettant un développement urbain mesuré et cohérent avec le paysage existant. L'implantation de commerces, de services et d'équipements est privilégiée dans les centralités afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population en assurant leur accessibilité. Les déplacements visent à être améliorés en confortant les voiries existantes et en facilitant l'utilisation des transports en communs.

## 4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

La zone d'activités existante vise à être renforcée et de nouveaux sites sont identifiés pour permettre l'implantation de nouvelles activités de rayonnement communautaire et d'équipements communaux et intercommunaux (déchetterie communautaire, crèche, etc).. Des secteurs permettant le développement de la filière-médico sociale sont identifiés afin de conforter cette activité génératrice d'emplois.

### DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée le 2 décembre 2003, localise la commune de Contes dans la « Frange sud de la zone Montagne ». Elle identifie des objectifs spécifiques liés aux particularités géographiques du territoire et précise, notamment, les modalités d'application de la loi Montagne au travers des grandes orientations d'aménagement suivantes :

#### **Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.**

Le PLU identifie ainsi les espaces agricoles exploités et potentiellement exploitables ainsi que les espaces naturels. Ils jouent un rôle écologique, paysager et économique sur le territoire communal.

#### **Préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (village, restanques, etc).**

Le PLU permet la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales du village et des hameaux, notamment par l'identification et la protection des éléments du patrimoine paysager et urbain.

#### **Assurer une gestion économe de l'espace, notamment par le développement d'une urbanisation en continuité de l'existant et dans les secteurs déjà équipés en priorité.**

Le PLU assure le développement d'une urbanisation maîtrisée et mesurée au vu du contexte communal en privilégiant une forme de développement concentrée autour des centralités existantes. Une réduction de l'espace urbain et une limite de

l'espace constructible sont aussi clairement définis afin de préserver un équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels et d'en assurer leurs protections.

L'extension de l'urbanisation tient compte de la préservation :

- des terres agricoles ou pastorales constituant un enjeu dans les systèmes d'exploitations locaux,
- des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

### LE SCHÉMA DIRECTEUR DE L'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Conformément à l'article L.131-1-10° du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, ils concernent la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PLU de Contes est compatible avec les objectifs du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, en vigueur depuis le 20 Novembre 2015, qui concernent les points suivants :

#### **• S'adapter aux effets du changement climatique (OF 0)**

Plusieurs actions du PADD visent à la réduction des causes de vulnérabilité aux effets du changement climatique. Il s'agit d'économiser durablement l'eau et prévenir les insuffisances des réseaux d'eau potable, de renforcer le réseau de collecte des eaux pluviales, de prévenir le risque de pollution des eaux, de réduire l'imperméabilisation des sols, de restaurer le bon fonctionnement des milieux, de préserver les espaces de mobilité des cours d'eau, de respecter les zones inondables, d'instaurer des marges de recul pour l'implantation de nouvelles constructions le long des cours d'eau et de limiter la consommation d'espace.

#### **• Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité**

## 4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

### (OF 1)

Dans son orientation n°2, le PADD préconise une gestion économe et la protection des ressources naturelles, notamment de la ressource en eau, au travers de la prise en compte des périmètres de protection des sources et de la protection des berges et de la ripisylve.

#### • **Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques (OF 2)**

Cette orientation fondamentale du SDAGE vise à préserver le bon état des milieux aquatiques, la quantité et la qualité de la ressource.

Le PADD de Contes projette le développement de l'urbanisation en cohérence avec le niveau d'équipement et de desserte de la zone. En maîtrisant le développement communal le PADD tient compte de la disponibilité de la ressource en eau. De plus, la maîtrise des rejets ponctuels ou diffus est prévue par la limitation des rejets de polluants avec des systèmes d'assainissement performants. Enfin, cette disposition nécessite de « maîtriser l'artificialisation des milieux et de préserver les milieux aquatiques et les zones humides », ce qui est prévu par la préservation des continuités écologiques et la protection des réservoirs de biodiversité.

#### • **Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement (OF 3)**

Le projet d'aménagement communal s'inscrit dans les grandes orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée, toutefois, cette orientation ne nécessite pas de dispositions spécifiques au sein du PADD de la commune.

#### • **Renforcer la gestion locale de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau (OF 4)**

L'aménagement du territoire de Contes, traduit au travers des orientations du PADD, prend en compte les problématiques liées aux différents usages de l'eau : maîtrise des consommations d'eau et confortement de la gestion des réseaux d'eau potable.

#### • **Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé (OF 5)**

Le PADD de Contes encourage la bonne gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que le maintien de la qualité et de la performance des équipements publics afin de prévenir au maximum les risques de pollution.

#### • **Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques des milieux aquatiques et des zones humides (OF 6)**

Le PADD répond à cette orientation en identifiant et préservant les berges et la ripisylve du Paillon de Contes, en instaurant des marges de recul de part et d'autre des cours d'eau et en s'assurant de la suffisance des systèmes d'assainissement et de la collecte des eaux pluviales.

#### • **Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir (OF 7)**

Le PADD prévoit des actions en faveur de la préservation de la ressource en eau : maintien de la qualité et de la performance des équipements, gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement, etc.

#### • **Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques (OF 8)**

La majorité de ces secteurs, à fort risque d'inondation, fait l'objet d'un classement en zone naturelle. De même, les ruissellements à la source et la vulnérabilité des zones urbaines sont limitées grâce à la définition d'objectifs de modération de la consommation d'espaces : protection des espaces naturels et des continuités écologiques, développement de la gestion des eaux pluviales, maintien d'un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces végétalisés.

La lutte contre l'imperméabilisation des sols et les ruissellements est clairement inscrite dans le projet communal, il prévoit de limiter la constructibilité le long de l'axe des vallons par l'instauration de marges de recul.

## 4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

### LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. En encadrant et en optimisant les outils actuels existants (PPRI, PAPI,...), le plan de gestion recherche une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée avec une vision priorisée pour les territoires à risque important d'inondation (TRI). La commune de Contes fait partie du TRI « Nice-Cannes-Mandelieu ».

Les 5 grandes objectifs à l'échelle du bassin Rhône-méditerranée :

- **G01.** Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- **G02.** Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- **G03.** Améliorer la résilience des territoires exposés
- **G04.** Organiser les acteurs et les compétences
- **G05.** Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Le PGRI contient des dispositions communes à l'ensemble des TRI. Celui constitue un socle d'actions pour l'élaboration des stratégies locales de gestion des risques inondation.

Les objectifs pour le TRI-« Nice-Cannes-Mandelieu » sont les suivants :

#### **G01 :**

- 1.1. Poursuivre l'élaboration et la révision des PPRI et initier la réflexion sur les PPRL
- 1.2. Intervenir de manière collective pour mettre fin aux aménagements en zone inondable par une organisation à tous les niveaux
- 1.3. Renforcer les moyens de l'État pour l'instruction et le contrôle des autorisations d'aménagement dans les zones inondables
- 1.4. Intégrer le risque lié aux ouvrages de protection hydraulique existant dans

les documents d'urbanisme (EDD, gestion des débordements...)

- 1.5. Préserver et valoriser les fonctionnalités écologiques et hydrauliques des vallons dans l'aménagement (cartographie, bandes de recul, sentiers de sensibilisation...)
- 1.6. Initier des démarches de réduction de la vulnérabilité sur les bâtiments et les équipements sensibles et stratégiques

**En orientant le développement urbain en dehors des zones à risques (instauration de marges de recul, préservation des continuités aquatiques par l'identification d'une trame bleue) le projet urbain n'aggrave pas la vulnérabilité et répond au grand objectif n°1 du PGRI.**

#### **G02 :**

- 2.1. Limiter le ruissellement à la source
- 2.2. Poursuivre la sécurisation des digues
- 2.3. Finaliser le recensement et les diagnostics des ouvrages hydrauliques
- 2.4. Favoriser la constitution d'un système de protection unique pour une même zone protégée
- 2.5. Favoriser la rétention dynamique des écoulements
- 2.6. Identifier les zones d'expansion de crue et les espaces de mobilité des cours d'eau et les réserver dans les documents d'urbanisme
- 2.7. Favoriser l'écoulement des eaux en crue par une gestion de la ripisylve en cohérence avec les enjeux écologiques
- 2.8. Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux en amont des projets visant la protection des inondations

**En préservant et en gérant la ripisylve et les berges et en prenant en compte les espaces de mobilité des cours d'eau identifiés par le SRCE PACA, le projet communal répond au grand objectif n°2 du PGRI.**

#### **G03 :**

- 3.1. Poursuivre l'expérimentation RDS
- 3.2. Mutualiser les outils d'anticipation et d'alerte

## 4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

- 3.3. Capitaliser et valoriser les retours d'expériences des événements (site Internet)
- 3.4. Développer les systèmes d'information rapide et massive des populations résidentes et touristiques en cas d'événements majeurs
- 3.5. Achever prioritairement la couverture des communes en Plans Communaux de Sauvegarde (PCS) et favoriser les Plans Inter Communaux de Sauvegarde (PICS)
- 3.6. Mettre en œuvre des exercices de simulation de crise
- 3.7. Développer les réserves communales
- 3.8. Identifier les infrastructures nécessaires à l'intervention des secours en cas de crise

### G04 :

- 4.1. Animer un comité de pilotage de la stratégie locale
- 4.2. Mettre en place des « référents inondation » au sein des différents organismes
- 4.3. Accompagner la mise en place de la GEMAPI

### G05 :

- 5.1. Réaliser un guide de gestion des eaux pluviales
- 5.2. Améliorer la connaissance des phénomènes de submersion marine
- 5.3. Intégrer et approfondir la connaissance apportée par la cartographie DI dans la prévention et la gestion des risques à l'échelle communale
- 5.4. Développer la culture du risque à travers des actions de sensibilisation et de communication auprès des populations et des ERP (DICRIM, repères de crues...)
- 5.5. Rendre accessible l'information sur les risques (NTIC, réseaux sociaux...)
- 5.6. Informer les citoyens sur les moyens de protection des personnes et des biens (PFMS, POMS...)

### LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

La trame verte et bleue, introduite par la loi Grenelle II, est mise en œuvre notamment par le Schéma Régional de Cohérence Écologique. Son objectif premier est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques.

Pour y parvenir, il décline plusieurs actions :

- **Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation de réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.**

Les orientations du PADD de Contes traduisent ce principe du SRCE au travers des actions suivantes (Orientations n°1 et 2 du PADD) :

- La densification des zones urbaines existantes,
- La maîtrise de l'étalement urbain,
- La protection et la préservation des espaces, des sites et des paysages de grande qualité écologique tels que les grandes masses boisées, les continuités naturelles ou encore les coupures d'urbanisation participant à la trame verte communale,
- La protection et la mise en valeur des cours d'eau (protection des berges et des ripisylves) constituant la trame bleue communale,
- L'identification et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques terrestres et aquatiques.

- **Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.**

L'orientation n°2 du PADD assure la préservation des espaces à vocation naturelle, agricole ou forestière de la commune. Elle vise notamment à :

- Pérenniser les espaces affectés aux activités agricoles par l'identification des terres spécialement dédiées à ce type d'activité,
- Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques par le maintien des milieux agricoles,
- Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame verte et bleue.

## 4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE COMMUNAL ET SUPRA-COMMUNAL

- ***Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.***

L'un des objectifs majeurs du projet communal est de limiter le développement de l'urbanisation sur les espaces à dominante naturelle ou agricole. Pour cela, le PADD préconise la densification des espaces déjà urbanisés et, parallèlement, la préservation d'espaces de respiration au sein même des poches urbaines existantes.

## 5 - PROJET COMPATIBLE AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX

Le PLU de la commune de Contes répond aux objectifs définis dans la délibération du conseil municipal du 02.09.2014.\* et aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire :

### «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,

### En matière d'activités économique et d'emplois :

- 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.»

\*extrait de la délibération du CM n°20140902 - Commune de Contes

## CHAPITRE 2

# EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

## 1 - FONDEMENT DU CHOIX DES ORIENTATIONS

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le PADD « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis à la commune de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal.

Le PADD de la commune de Contes traite de l'ensemble des thèmes définis ci-dessus, mis à part des réseaux d'énergie. En effet, la commune ne dispose pas de réseaux d'énergie à ce jour et il n'est pas prévu d'en créer dans le cadre du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est ainsi décliné au travers de 6 grandes ambitions :

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

Ces ambitions relèvent de plusieurs registres d'intervention, dont la mise en cohérence doit être un objectif permanent afin de garantir l'efficacité de l'action publique.

La mise en synergie des principaux projets supra et intercommunaux, des objectifs fondamentaux du développement durable ou de protection environnementale permettent la mise en oeuvre d'un projet partagé.

Ainsi, les orientations du PADD de la commune de Contes ont été définies par la prise en compte et la compatibilité avec :

- les principes du développement durable,
- la nouvelle législation en vigueur (loi SRU, ALUR, etc...),
- les documents supra-communaux, et plus particulièrement le SCOT du Pays des Paillons,
- les enjeux et objectifs mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental au vu de l'analyse socio-économique, de l'état initial de l'environnement, des perspectives d'évolutions et des besoins identifiés ;
- les hypothèses de croissance retenues ;
- les capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- la capacité des équipements existants et des projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°1 : Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Assurer un équilibre entre espaces bâtis, espaces d'activités et espaces naturels et préserver le grand cadre paysager communal - <i>Espaces naturels des reliefs et des vallons, lignes de crêtes, silhouette du village perché, hameaux, zone d'activités, axe du Paillon.</i> -</li></ul>	<p>La protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie sont inscrits dans les orientations du projet d'aménagement communal.</p> <p>Au regard du développement durable et des principales orientations des lois Grenelle I et II, la gestion économe et rationnelle de l'espace est primordiale. Limiter l'étalement urbain est donc un objectif prioritaire à atteindre au travers des documents de planification.</p> <p>Il s'agit de redéfinir, notamment en cohérence avec les modalités d'application de la loi Montagne définies dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes et les orientations définies dans le SCOT du Pays des Paillons, les différentes zones urbaines constituées et de limiter, pour l'essentiel, le développement de l'urbanisation. Les espaces naturels et agricoles sont ainsi identifiés et maintenus afin d'assurer la préservation du paysage communal.</p>

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°1 : Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale</b> - <i>Patrimoine urbain (églises, chapelles, fontaines, moulin à huile, oratoires), patrimoine paysager (restanques, olivaias, rives arborées du Paillon).</i></li> </ul>	<p>Le patrimoine paysager, architectural et culturel de la commune de Contes constitue le grand cadre paysager communal. Qu'il s'agisse d'éléments ponctuels ou d'éléments emblématiques, ils forment l'identité communale à préserver et contribuent à l'attractivité touristique.</p> <p>Ces espaces sont répertoriés pour la plupart comme des espaces à protéger au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes et du SCOT du Pays des Paillons et/ou bénéficient d'une protection au titre des monuments historiques.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville » :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalifier les entrées de la commune au niveau des routes départementales RD 2204, RD 615, RD 15 et RD 715,</li> <li>- Améliorer la qualité paysagère de la zone d'activités le long de la RD 15 et du CR n°4 La Roseyre.</li> </ul> </li> </ul>	<p>A travers cet objectif, la commune a donc choisi de répondre aux dispositions de la DTA, du SCOT et des divers classements mais également de pérenniser son paysage et patrimoine identitaire, par l'identification d'éléments du patrimoine et du paysage à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Optimiser l'urbanisation des sites stratégiques d'aménagement et de développement identifiés à l'échelle communautaire :</b> assurer un aménagement et développement urbain qualitatif et multifonctionnel du secteur de La Pointe, en cohérence avec les aménagements des communes limitrophes.</li> </ul>	<p>Le tissu urbain de la commune de Contes s'articule autour d'une urbanisation qui s'est effectuée sous forme de hameaux implantés successivement le long de routes départementales (RD15 et RD 2204). L'urbanisation s'est peu à peu étendue autour de ces hameaux et le long de ces axes structurants, sans réelle organisation ou traitement paysager particulier. L'aménagement des entrées de ville est l'occasion de mettre en valeur ces espaces.</p> <p>A travers le PADD, la commune engage une réorganisation de ces espaces, en termes d'accessibilité, de qualité des aménagements ou de sécurisation. La valorisation des entrées de ville, notamment au niveau des zones d'activités de la Roseyre, doit permettre de créer des continuités dans l'approche territoriale. Un projet de réhabilitation est en cours le long de la RD15 et RD2204.</p> <p>Le secteur urbain de La Pointe, identifié comme site stratégique d'aménagement et de développement à l'échelle communautaire, est inscrit comme un des sites stratégiques de développement urbain à l'échelle communale. Au vu de son positionnement à l'échelle communale et intercommunale, une réflexion d'aménagement particulière via une orientation d'aménagement et de programmation est envisagée afin d'assurer un futur développement urbain à la hauteur des enjeux du secteur.</p>

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°1 : Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer un développement urbain mesuré et durable :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir une croissance de la population et des logements «au fil de l'eau» à 0,8 % par an,</li> <li>- Protéger les espaces naturels et agricoles,</li> <li>- Affirmer les centralités urbaines en confortant l'urbanisation dans les secteurs desservis et en développant les commerces, les équipements et services publics,</li> <li>- Maîtriser le développement urbain des quartiers résidentiels et préserver la qualité et le cadre de vie contois,</li> <li>- Concevoir l'urbanisation en conservant des espaces de respiration.</li> </ul> </li> </ul>	<p>L'élaboration du PLU est l'occasion de reconsidérer le développement communal notamment par la prise en compte des nouvelles dispositions législatives et au vu des besoins et caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales actuelles du territoire communal.</p> <p>Afin d'assurer un développement urbain mesuré et durable, un objectif de développement semblable aux dernières tendances observées sur la commune est envisagé pour les 10 à 15 ans à venir.</p> <p>L'ensemble des espaces naturels et agricoles qui constituent la trame verte et bleue de la commune vise à être préservé de toute urbanisation.</p> <p>A contrario, dans les espaces bien desservis par les transports en commun, à proximité des équipements, la commune souhaite répondre aux objectifs fixés par les lois SRU, UH et ALUR et par le SCoT. Elle a pris le parti de définir des secteurs au sein desquels l'urbanisation sera plus dense, tout en respectant les grandeurs d'échelles existantes. Dans les espaces urbain à dominante paysagère, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée composée d'un habitat pavillonnaire et d'espaces végétalisés préservés.</p> <p>Par conséquent, la commune souhaite répondre aux besoins de la population, au cadre législatif et réglementaire en développant des formes urbaines génératrices d'une plus forte compacité, sans nuire au cadre de vie et à la richesse environnementale de la commune.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- identifier et gérer les secteurs exposés, ou susceptibles de l'être, à des phénomènes de risques naturels (inondation, mouvement de terrain, incendies de forêt),</li> <li>- garantir la compatibilité des futurs aménagements avec les prescriptions des Plans de Prévention des Risques mouvements de terrain et inondations.</li> </ul> </li> </ul>	<p>La condition première et fondamentale à tout projet d'aménagement territorial doit être la maîtrise des risques naturels prévisibles.</p> <p>A ce titre, les plans de prévention des risques naturels élaborés et communiqués par l'État identifient différentes zones de risques et des prescriptions spécifiques à respecter pour développer et aménager durablement la commune. L'ensemble de ces prescriptions est pris en compte pour la définition des zones et des règles du PLU.</p>

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°1

- ▶ Définition de zones constructibles (U), de zones à vocation agricole (A) et naturelle à préserver (N) au vu des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères existantes,
- ▶ Préservation de la trame verte et bleue par la définition de zones naturelles, d'espaces paysagers à préserver (L.151-23 du CU) et d'espace boisés classés à protéger,
- ▶ Inscription d'éléments du paysage et du patrimoine remarquable à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- ▶ Intégration des prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels (zonage et dispositions générales),
- ▶ Définition d'emplacements réservés pour élargissement ou création de voirie,
- ▶ Définition de coefficients de végétalisation adaptés à chaque zone pour le maintien d'espaces verts sur chaque unité foncière,
- ▶ Définition de coefficients d'emprise au sol et de hauteur maximale adaptés à chaque zone urbaine pour permettre une intensification du tissu urbain tout en préservant le paysage communal,
- ▶ Définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs stratégiques à enjeu de développement (La Pointe et village de Contes),
- ▶ Prescriptions architecturales particulières pour les noyaux urbains originels (village de Contes et hameaux - zone UA).

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°2 : Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Protéger les grands espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire de la commune:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces naturels des versants du Mont Macaron, de la vallée du Paillon, du Riou, de la Vernéa et de la Garde,</li> <li>- Le Paillon de Contes.</li> </ul> </li> <li>• <b>Préserver les espaces forestiers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les grandes masses boisées,</li> <li>- Maintenir les espaces boisés entre les secteurs urbanisés,</li> <li>- Entretien des sentiers de randonnées qui participent à la mise en valeur et à la connaissance des espaces forestiers.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Au vu des nouvelles législations (Grenelle I et II) et des nouveaux documents supra-communaux (SRCE,...), les espaces naturels (forêts, cours d'eau, restanques, ...) qui constituent la trame verte et bleue à l'échelle communale et intercommunale doivent être préservés.</p> <p>La commune inscrit donc, dans le projet communal, son ambition d'identifier et de protéger les grands espaces naturels communaux : forêts, terres agricoles exploités ou potentiellement exploitables, espaces naturels remarquables.</p> <p>La protection de ces grands espaces naturels assure le maintien des réservoirs de biodiversité et des continuités naturelles sur le territoire communal et intercommunal. Ainsi, la trame verte préservée de toute urbanisation permet de maintenir la richesse faunistique et floristique locale.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver et conforter les espaces agricoles:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les terres à vocation agricole existantes ou projetées - <i>grands espaces agricoles et parcelles agricoles isolées en milieu urbain ou naturel</i> - ,</li> <li>- Préserver les espaces agricoles de grande qualité paysagère : restanques, oliveraies, ...</li> </ul> </li> </ul>	<p>Au-delà de ces grands espaces naturels, la volonté de la commune est également d'identifier les espaces naturels au sein même des espaces urbains (haies, bosquets, arbres, végétation). La protection des espaces naturels en milieu urbain assure la préservation et l'affirmation des continuités écologiques avec les grands espaces naturels communaux et intercommunaux ainsi que la protection des éléments paysagers patrimoniaux.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités naturelles afin de maintenir la richesse faunistique et floristique locale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- espaces naturels, agricoles et forestiers prépondérants,</li> <li>- espaces végétalisés, boisés et agricoles situés à l'interface de l'urbanisation et des espaces de nature,</li> <li>- milieux ouverts de restanques, de pâtures ou les haies et bosquets dans les espaces urbains</li> </ul> </li> </ul>	

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°2 : Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer la protection de la ressource en eau et les corridors aquatiques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les berges,</li> <li>- Préserver et gérer la ripisylve ,</li> <li>- Instaurer des marges de recul pour réglementer l’implantation des nouvelles constructions,</li> <li>- Protéger la qualité des eaux de surface (cours d’eau...) et des eaux souterraines (captages, sources...) afin de prévenir les risques de pollution en s’assurant notamment de la suffisance des systèmes d’assainissement, du réseau d’eau potable et de la collecte des eaux pluviales.</li> </ul> </li> </ul>	<p>La ressource en eau est une des composantes de la trame bleue à préserver. Les documents supra-communaux tels que le SDAGE ou le SRCE identifient les cours d’eau et les enjeux de préservation des cours d’eau à l’échelle communale et intercommunale.</p> <p>Au vu des enjeux définis dans ce document et des enjeux communaux (développement urbain, suffisance des réseaux d’alimentation en eau potable et assainissement, etc), l’ensemble des cours d’eau du territoire communal sera préservé de toute urbanisation et pollution.</p>

### TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°2

- ▶ Identification et préservation des grands espaces naturels composants la trame verte et bleue communale (zone N),
- ▶ Dispositions règlementaires spécifiques aux zones naturelles, inscrivant leur protection contre toute nouvelle forme d’urbanisation : seuls les aménagements spécifiques aux cimetières, activités de sports et de loisirs, etc sont autorisés sur ces sous-secteurs spécifiques (Na, Nb, Nd, Ng, Ne, Ndt),
- ▶ Définition de dispositions règlementaires pour protéger la trame verte et bleue et encadrer l’évolution des espaces bâtis inscrits dans la trame verte et bleue (Dispositions générales),
- ▶ Identification et protection des espaces boisés classés et des éléments de paysage (L.151-19 et L.151-23 du CU),
- ▶ Prise en compte du schéma directeur d’assainissement pour la délimitation des zones urbaines et dispositions règlementaires spécifiques,
- ▶ Dispositions règlementaires pour assurer l’écoulement des eaux pluviales dans les zones urbaines,
- ▶ Définition d’emplacements réservés pour création de bassins de rétention des eaux pluviales.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°3 : Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Permettre le développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les centres anciens en permettant la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant - <i>centre-ville de Contes, hameaux de Sclos, la Vernéa</i> - ,</li> <li>- Développer l'urbanisation dans les centralités, desservies par les transports collectifs et suffisamment équipées, en répondant aux objectifs de mixité urbaine, sociale et fonctionnelle - <i>centre-ville de Contes, hameaux de Sclos et la Pointe.</i> -</li> <li>- Conforter l'urbanisation autour des centralités tout en préservant la qualité et le cadre de vie Contois - <i>centre-ville de Contes, hameaux de Sclos, la Pointe et la Vernéa</i> - ,</li> <li>- Maîtriser l'urbanisation dans les espaces d'habitats diffus à forte valeur paysagère- <i>Domaine de Castellar, Baudaric, les Vallières, Las Ayas, Serre de Just, Crouzelier, Barella, Sclos, la Vernéa, la Pointe,...</i> -</li> </ul> </li> <li>• <b>Renforcer les centralités et affirmer la structure urbaine multipolaire de la commune:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'habitat en donnant la priorité aux secteurs déjà urbanisés qui assurent un niveau de desserte suffisant,</li> <li>- Diversifier l'offre en logements à proximité des équipements et des services,</li> <li>- Lier le développement urbain à l'accès aux transports collectifs,</li> <li>- Faciliter l'installation de commerces de proximité,</li> <li>- Développer des équipements et services publics,</li> <li>- Aménager des espaces publics.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Dans un objectif de gestion économe de l'espace, le développement urbain doit être maîtrisé tout en répondant aux besoins en logements.</p> <p>Les besoins estimés dans une perspective de croissance au fil de l'eau sont de l'ordre de 250 logements pour les 10 années à venir.</p> <p>Les espaces vierges identifiés au sein de l'espace urbain communal doivent permettre le développement d'une urbanisation future adaptée aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères existantes.</p> <p>Ainsi, le développement de l'urbanisation dans les centres anciens est envisagé par des opérations de réhabilitation des constructions dégradées et vacantes et dans le respect des typologies bâties existantes.</p> <p>Les espaces urbains centraux, à vocations mixtes, desservis par les transports collectifs et suffisamment équipés deviennent les principaux supports de développement urbain de la commune. Ces espaces urbains sont également les espaces privilégiés pour une diversification de l'offre en logements.</p> <p>Dans la continuité de ces centralités, les espaces urbanisés visent à être renforcés par le comblement des dents creuses tout en préservant des espaces de respiration et le cadre paysager qui fait l'attrait de ces espaces résidentiels à proximité des centralités contoises.</p> <p>En frange urbaine, le développement des espaces résidentiels à forte valeur paysagère vise à être assuré en priorité par le maintien des espaces naturels et paysagers qui les cernent et par un développement cohérent avec leur niveau de desserte.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes.</b></li> </ul>	

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°3 : Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale :</b><ul style="list-style-type: none"><li>- identifier des secteurs pouvant assurer une évolution significative du nombre de logements adaptés aux nouvelles structures familiales et à destination des actifs et personnes âgées en cohérence avec les réels besoins identifiés sur la commune, soit environ 50% de la production de logements projetée,</li><li>- offrir la possibilité d'édifier des formes d'habitat alternatives moins consommatrices d'espaces – <i>petits immeubles collectifs ou habitat individuel groupé</i> – compatibles avec l'urbanisation existante et intégrées au paysage communal.</li></ul></li></ul>	<p>Soumise à la loi SRU et Duflo, la commune de Contes se doit de répondre à leurs exigences de production de logements sociaux.</p> <p>En Octobre 2016, la commune de Contes a signé avec l'Etat un contrat de mixité sociale qui fixe les objectifs de production de logements sociaux sur la commune en cohérence avec un développement urbain maîtrisé de son urbanisation.</p> <p>Dans ce cadre, et afin d'assurer une offre diversifiée en logements sur son territoire, la commune s'engage à assurer la réalisation d'opérations de logements comprenant un minimum de logements locatifs sociaux sur des secteurs proches des moyens de transports collectifs, des commerces et services.</p> <p>Le développement d'une offre en logements diversifiés via des formes d'habitat moins consommatrices d'espace vise à être maîtrisé en respectant les typologies existantes.</p>

### TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°3

- ▶ Délimitation des zones urbaines et dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères existantes : plus dense en centre urbain (UA, UB, UC) et moins dense dans les espaces urbains paysagers (UD),
- ▶ Inscription de dispositions réglementaires spécifiques pour majorer les volumes constructibles des futures opérations comportant des logements locatifs sociaux dans les secteurs proches des transports collectifs, commerces et services (L.151-28 du CU)
- ▶ Inscription de servitudes de mixité sociale et de périmètre de mixité sociale pour assurer la diversification des opérations de logements (L.151-14 et L.151-15 du CU).

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°4 : Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune</b>	
<p><b>.Réaliser des équipements publics d'infrastructure et de superstructure pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population communale et intercommunale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouvelle école maternelle au Varet,</li> <li>- Parking du Riou,</li> <li>- Centre courrier,</li> <li>- Agrandissement école de Sclos,</li> <li>- Crèche communautaire du Pilon,</li> <li>- Aménagement du coeur de la Pointe,</li> <li>- Chambres funéraires (reposoir),</li> <li>- Salle destinée à l'organisation de fêtes familiales,</li> <li>- Nouvelle maison de retraite publique en remplacement de l'actuelle,</li> <li>- Construction de locaux techniques à Sclos ,</li> <li>- Déchetterie communautaire,</li> <li>- Etablissement médico-social.</li> </ul> <p><b>• Renforcer, soutenir, mettre en valeur la fonction commerciale en complémentarité de l'offre existante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les espaces commerciaux existants,</li> <li>- Renforcer la structure commerciale de Contes village,</li> <li>- Maintenir et faciliter l'implantation des commerces de proximité dans les centres des hameaux.</li> </ul>	<p>L'accueil d'une nouvelle population engendre des besoins en équipements publics d'infrastructure et de superstructure auxquels la commune doit répondre. La commune de Contes inscrit ainsi dans son PADD la réalisation d'un certain nombre d'équipements à réaliser sur son territoire. Commune pôle du Pays des Paillons, elle doit également assurer la réalisation d'équipements publics d'intérêt communautaire.</p> <p>La fonction commerciale assure en partie le dynamisme et l'attractivité du territoire communal. Au travers de son PADD, la commune inscrit la volonté de maintenir l'offre commerciale actuelle et de la renforcer dans les centralités en assurant une offre complémentaire à l'offre existante.</p> <p>Le développement des emplois au sein même du territoire communal permet d'ancrer la population sur la commune et de limiter l'effet de «ville-dortoir». En ce sens, la filière médico-sociale vise à être développée en permettant l'installation de nouvelles structures génératrices d'emplois sur le territoire communal.</p> <p>Les réserves foncières des zones d'activités de la Roseyre, qui concentrent des activités artisanales et PME, sont limitées. Afin de pérenniser le dynamisme et l'attractivité communale, les zones d'activités de la Roseyre vise à être maintenues et confortées tout en définissant des limites claires à leur développement au vu des espaces résidentiels limitrophes.</p> <p>Dans un enjeu de réponse aux besoins de développement économique à l'échelle communale et communautaire, la commune de Contes inscrit dans son PADD l'émergence d'une nouvelle zone d'activités d'intérêt communal et communautaire au niveau du site stratégique d'aménagement et de développement de La Pointe, sur l'axe de la RD 2204, et à proximité de la future déchetterie intercommunale.</p> <p>Les activités de la carrière et de la cimenterie sont maintenues dans leurs configurations actuelles pour les dix années à venir. Une réflexion sur le devenir de ce site est néanmoins d'ores et déjà engagée afin d'assurer la maîtrise de ce secteur.</p>
<p><b>• Favoriser le développement des emplois</b>, notamment par le soutien et le développement de l'activité sociale, médicale et médico-social</p>	
<p><b>• Maintenir et développer l'économie locale et communautaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter la zone d'activités existante et permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales et PME - <i>La Roseyre, La Pointe</i> -</li> <li>- Maintenir la carrière et la cimenterie tout en préparant la réhabilitation et la reconversion des espaces carrières.</li> </ul>	

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°4 : Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maintenir et développer les activités agricoles :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les terres à vocation agricole exploitées et potentiellement exploitables nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles,</li> <li>- Promouvoir l'agriculture locale,</li> <li>- Encourager les circuits courts de commercialisation de produits frais ou transformés sur place.</li> </ul> </li> </ul>	<p>L'activité agricole est source de nombreux bénéfices pour le territoire : approvisionnement durable de la population, offre d'emplois et d'activités à haute valeur ajoutée. Par ailleurs, l'agriculture participe au maintien de la biodiversité ainsi qu'à l'entretien des paysages et de lutte contre les risques.</p> <p>Le paysage en restanque et les oliveraies sont des éléments importants de l'identité de la commune. Le territoire de Contes est inclus dans les périmètres AOC « Olive de Nice » et « Huile d'olive de Nice ».</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Contribuer à l'attrait touristique de la commune :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir le développement de l'offre en hébergement,</li> <li>- Conforter les activités culturelles, sportives et de loisirs existantes,</li> <li>- Valoriser le patrimoine bâti et les produits du terroirs issus de l'agriculture et de l'artisanat local,</li> <li>- Mettre en valeur les sentiers de randonnées, le site d'escalade, les espaces paysagers ouverts au public.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Dans la perspective de développer durablement l'activité agricole, le PADD identifie la nécessité de valoriser les espaces et les activités agricoles sur son territoire.</p> <p>Le développement du tourisme autour des espaces naturels et agricoles et du patrimoine local est un des objectifs affichés à l'échelle communautaire. La commune souhaite enraciner cet objectif en l'inscrivant dans son PADD.</p>

### TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°4

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Création d'emplacements réservés pour l'installation de nouveaux équipements publics,</li> <li>▶ Dispositions réglementaires permettant le développement de la fonction commerciale en zone urbaine et de manière privilégiée dans les centralités (Zones UA, UB et UC),</li> <li>▶ Création de zones spécifiques pour l'installation et l'adaptation d'équipements d'intérêt collectifs public ou privé et de services publics (UE), notamment pour le développement de la filière médico-sociale,</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Délimitation de zones et de dispositions réglementaires spécifiques pour le site de la carrière et de la cimenterie (UZg et Ng),</li> <li>▶ Maintien des zones d'activités de la Roseyre par un zonage spécifique et des dispositions réglementaires adaptées aux constructions spécifiques à vocation artisanales et industrielles (UZa),</li> <li>▶ Création d'une nouvelle zone d'activités dans le secteur de La Pointe, le long de la RD 2204 (UZa).</li> </ul> |
|---|---|

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

- ▶ Délimitation de zones agricoles sur les terres exploitées et potentiellement exploitables avec des dispositions réglementaires spécifiques (A),
- ▶ Délimitation de zones N spécifiques pour permettre la création d'aménagements de sports et loisirs en milieu naturel et d'activités touristiques (Na, Ne),
- ▶ Identification du patrimoine remarquable (L.151-19 du CU).

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°5 : Garantir une mobilité et un mode de vie durable</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la trame viaire - <i>Chemin de Cipières, Chemin Aqua Bella, contournement du village de Contes, liaison chemin de la Gendarmerie avec le rond point de la RD 15, aménagement de la RD 15 et RD 2204, de l'avenue Borriglione et de l'avenue Paul Gautier, ...-</i></li> <li>- Sécuriser les routes communales par des élargissements de voiries,</li> <li>- Améliorer la desserte de la zone d'activités,</li> <li>- Améliorer la liaison entre la rive droite et la rive gauche du Paillon par la création d'un pont routier et piéton au niveau du chemin du Martinet.</li> </ul> </li> <li>• <b>Œuvrer pour une optimisation des transports en commun</b> en créant des liaisons douces pour renforcer les liaisons vers les points d'arrêt des transports collectifs - <i>Contes La Grave, Contes Pilon, Sclos, la Vernéa, la Pointe.-</i></li> </ul>	<p>Le réseau viaire communal est composé de plusieurs routes départementales (RD2204, RD15, RD115, RD615, RD715, RD815) qui traversent le territoire communal et permettent de rejoindre les communes limitrophes du Pays des Paillons et Nice ainsi que de routes secondaires, de gabarit plus ou moins important, desservant les différents secteurs urbains.</p> <p>L'accessibilité des différentes zones urbaines sur le territoire communal et intercommunal est un des engagements du PADD. Ainsi, la commune s'engage à la mise à niveau, requalification et mise en sécurité de différentes voiries afin de pallier d'éventuels dysfonctionnements et au vu des développements urbains envisagés.</p> <p>Développer des transports efficaces permettant de relever le défi du développement durable et de réduire la pollution atmosphérique est une thématique majeure du PADD : c'est une contribution directe à la lutte contre le changement climatique et à la réduction des gaz à effet de serre mises en exergue par les lois Grenelle I et II.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public et développer les modes doux :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser des liaisons piétonnes le long d'axes structurants - <i>RD 15, RD 2204.-</i></li> <li>- Affirmer la place des piétons dans les centres de vie - <i>Aménagement place Allardi, rive droite Miaglia, le Varet et liaison rive droite/rive gauche -.</i></li> </ul> </li> </ul>	<p>L'usage de la voiture est prédominant dans les modes de déplacements des contois. Afin de réduire l'usage de la voiture et augmenter les déplacements en modes doux, la commune a fait le choix d'offrir une place plus importante aux piétons dans les centralités et le long des grands axes structurants.</p> <p>Le développement des modes doux en centre urbain est fortement lié à l'offre en stationnements aux abords des centralités urbaines. La commune envisage ainsi d'augmenter l'offre en stationnements publics.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre l'accompagnement de tout nouveau projet de logement par une offre de stationnements adaptée,</li> <li>- Accroître le nombre de places de stationnements publics notamment au village de Contes.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gérer et développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement</b> afin d'assurer les besoins liés à l'accueil de nouvelles constructions.</li> </ul>	<p>Un niveau de desserte suffisant en eau potable et en réseaux d'assainissement collectif est une condition indispensable pour permettre le développement urbain de la commune. Il est ainsi visé à conditionner la création de constructions au vu du niveau de desserte existant et à venir.</p>

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°5 : Garantir une mobilité et un mode de vie durable</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'artificialisation des sols dans les secteurs urbains,</li> <li>- Préserver les axes des vallons et les écoulements naturels,</li> <li>- Prescrire la réalisation d'ouvrages de réception et de régulation des eaux pluviales en cohérence avec le PPRI et/ou les surfaces imperméabilisées.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Un développement urbain durable se doit de respecter l'environnement dans lequel il s'inscrit.</p> <p>Le PADD inscrit ainsi sa volonté de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement : assurer la préservation d'espaces non bâtis sur chaque parcelle, limiter la constructibilité le long des cours d'eau, imposer la création de dispositifs de récupération des eaux pluviales, etc.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Agir pour une qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et améliorer les performances énergétiques dans les bâtiments :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- Intégrer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les opérations d'aménagement, tout en favorisant l'innovation architecturale,</li> <li>- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments - <i>intégrer les réglementations thermiques en vigueur (RT 2012 et RT 2015) et les objectifs nationaux.</i> -</li> </ul> </li> </ul>	<p>De plus, afin de s'inscrire dans les principes du développement durable et des préceptes de la loi Grenelle II, la commune opte, à travers son PADD, pour un mode de développement proposant un renouvellement des sources énergétiques et un respect des prescriptions environnementales pour les constructions nouvelles.</p> <p>Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel.</p> <p>Le PADD, à travers cette orientation, prend en compte cette nécessité et vise à promouvoir, dans les aménagements urbains, le déploiement des réseaux de communication électronique.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Equiper le territoire du «tout numérique» :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Participer à la mise en œuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) - <i>desservir en très haut débit les zones d'activités et les bâtiments publics, permettre le développement du dégroupage, favoriser la montée en débit de l'ensemble des foyers, ...-</i></li> <li>- Améliorer la qualité de la desserte existante,</li> <li>- Prendre en compte l'installation de la fibre optique dans les projets VRD communaux.</li> </ul> </li> </ul>	

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

### TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°5

- ▶ Délimitation d'emplacements réservés pour création ou élargissement de voiries, création d'aires de stationnements publics, etc
- ▶ Dispositions réglementaires favorables aux nouvelles techniques de constructions,
- ▶ Dispositions réglementaires assurant la mise en place de dispositifs techniques sur les futures constructions pour assurer le déploiement du réseau de communication électronique,
- ▶ Dispositions réglementaires pour garantir la gestion de l'écoulement des eaux pluviales au vu des surfaces imperméabilisées.

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°6 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maitriser le développement communal :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Limiter les surfaces constructibles en les réduisant d'environ 25% par rapport au plan d'occupation des sols,</li> <li>- 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.</li> </ul> </li>   <li>• <b>Contenir l'enveloppe urbaine et assurer un équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redéfinir l'enveloppe urbaine en la limitant en priorité aux espaces bâtis existants, aux espaces pouvant assurer un développement urbain mesuré de la commune et aux secteurs situés à proximité des centralités (commerces, services, transports en commun,...). Ainsi, les espaces à vocation urbaine représentent près de 20% du territoire communal.</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul>	<p>La commune est amenée à se développer dans les 10 prochaines années. Bien que ce développement vise à être mesuré, l'accueil d'une nouvelle population engendre inéluctablement un besoin en nouvelles constructions, que ce soit des logements, des commerces, des activités, etc.</p> <p>Ce développement urbain se doit d'être mesuré et maîtrisé, notamment au vu des dernières évolutions législatives (ALUR).</p> <p>Le PADD applique ces nouvelles dispositions en inscrivant des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Au travers de cet objectif, la commune s'engage à permettre une croissance mesurée de la population et des logements tout en assurant le maintien du cadre paysager qui fait toute l'attractivité du territoire communal.</p> <p>Ainsi, les limites de l'enveloppe urbaine sont redéfinies au profit de la préservation des paysages naturels et agricoles.</p>

## 2 - COMPATIBILITÉ DU PADD AVEC LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Orientations et objectifs du PADD	Réponse aux enjeux communaux et supra-communaux
<b>Orientation n°6 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Envisager une forme de développement permettant de resserrer l'espace urbain :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre des opérations de rénovation et réhabilitation du patrimoine bâti dégradé ou vacant - <i>environ 5 % des logements projetés</i> - ,</li> <li>- Optimiser le développement de l'urbanisation (habitat, activités, équipements, ...) sur des secteurs assurant un niveau de desserte et d'équipement suffisant - <i>environ 50 % des logements projetés-</i>,</li> <li>- Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein de l'enveloppe urbaine - <i>environ 45 % des logements projetés-</i>.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Au sein de l'enveloppe urbaine prédéfinie, le développement urbain se doit d'être reconsidéré : permettre le développement d'une architecture plus dense tout en restant dans des gabarits qui respectent le paysage architectural, urbain et paysager existant.</p> <p>L'intensification de l'urbanisation est ainsi envisagée autant via des opérations de réhabilitation du patrimoine dégradé et vacant que par le comblement de « dents creuses » au sein des espaces urbains existants.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inverser les tendances actuelles et viser une typologie d'habitat plus adaptée aux nouveaux besoins de la population : 40% d'habitat individuel ou de lotissements et 60% d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Sur la commune, et sur l'ensemble du Pays des Paillons, les typologies bâties se doivent ainsi d'être moins consommatrices d'espace. Cet objectif est ancré sur l'ensemble du territoire du Pays des Paillons, au travers du SCOT. La création d'habitats intermédiaires ou de petits collectifs sera ainsi privilégiée au détriment de la maison individuelle plus consommatrice d'espace.</p>

### TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE - ORIENTATION N°6

- ▶ Délimitation de zones constructibles (U), naturelles (N) et agricoles (A) en cohérence avec la configuration actuelle du territoire et le contexte législatif,
- ▶ Réduction des zones constructibles au profit des zones naturelles et agricoles,
- ▶ Inscription de dispositions réglementaires spécifiques et adaptées :
  - à la demande et aux besoins communaux et intercommunaux en matière d'accueil de la population ;
  - à la proximité des équipements et services ;
  - à la proximité des réseaux de transports en commun et de la desserte viaire ;
  - à la richesse écologique et à la prise en compte des corridors écologiques ;
  - aux contraintes environnementales – risques naturels notamment.
- ▶ Inscription de dispositions réglementaires spécifiques pour permettre un développement urbain moins consommateur d'espace : coefficient d'emprise au sol, hauteur, etc,

## CHAPITRE 3

# MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »*

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Sur la commune de Contes, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont élaborées sur l'entrée de ville Sud au niveau de la Pointe et sur l'entrée de ville Nord, au niveau du village de Contes.

Ces sites constituent les deux principales entrées de ville de la commune ainsi que deux centralités urbaines. De plus, le site de la Pointe est identifié comme secteur stratégique de développement et d'aménagement à l'échelle des Paillons. Leurs développements doivent ainsi d'être particulièrement maîtrisé afin d'assurer la préservation des paysages, le confortement des centralités urbaines, et leur accessibilité.

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 - OAP village de Contes

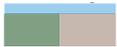
Le secteur dans lequel l'OAP s'inscrit comprend :

- le village de Contes : élément identitaire de la commune,
- des espaces urbains à vocation mixte constituant la centralité urbaine du village de Contes : logements collectifs, équipements publics, commerces, services, espaces publics.
- d'espaces urbains à vocation résidentielle plus ou moins denses implantés le long des axes de circulations,
- d'un site en voie de mutation : maison de retraite «Au Savel»,
- de l'axe naturel et identitaire du Paillon de Contes,
- d'un réseau viaire conséquent (RD et voies secondaires) qui relie les principaux points d'intérêts et entités urbaines,
- de parkings publics qui incitent aux déplacements piétons dans le centre-ville.

Disposant d'une certaine capacité future d'urbanisation, le développement de ce secteur se doit d'être maîtrisé.

Les principaux enjeux identifiés sont :

- Maintenir et renforcer la centralité du village de Contes,
- Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site,
- Accompagner la reconversion des espaces en mutation et l'aménagement des espaces vierges résiduels,
- Augmenter et diversifier l'offre en logements en assurant une mixité sociale,
- Assurer un développement urbain en lien avec l'existant.

	Préserver les espaces naturels et agricoles		Maintenir les surfaces commerciales existantes et permettre la création de nouvelles surfaces commerciales
	Assurer un développement urbain en lien avec l'existant et le développement de la mixité sociale :		Affirmer et renforcer le pôle d'équipements et services publics
	centre-village		Renforcer et mettre en valeur les espaces d'activités de sports et loisirs
	centralité urbaine		Renforcer et affirmer le réseau piéton
	espace résidentiel		Adapter et développer le réseau viaire
	espace en mutation		Accroître l'offre en stationnement et inciter aux déplacements piétons dans le centre-village
	Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village ancien		Préserver les alignements d'arbres
	Comblen les dents creuses par des opérations de logements assurant une mixité sociale		



Orientations d'aménagements cartographiées  
Village de Contes

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 - OAP village de Contes

	Orientations d'aménagements	Réponse aux enjeux communaux/supra-communaux et traduction règlementaire
AMÉNAGEMENT	<p><b>Assurer un développement urbain cohérent et en lien avec l'existant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre le développement d'opérations plus denses tout en assurant leur intégration dans le paysage urbain existant au vu des caractéristiques urbaines et architecturales de chaque entité,</li> <li>- identifier et préserver les alignements d'arbres caractéristiques,</li> <li>- maîtriser le développement des secteurs résidentiels par le comblement des dents creuses et la préservation d'espaces végétalisés,</li> <li>- envisager un projet d'ensemble sur les sites en mutation.</li> </ul>	<p>L'image de l'entrée de ville et de la centralité du village de Contes se doit d'être maîtrisée. A travers le PADD, la commune engage une réorganisation de ces espaces, en termes d'accessibilité, de traitement des aménagements ou de sécurisation. La valorisation des entrées de ville, notamment au niveau des zones d'activités de la Roseyre, doit permettre de créer des continuités dans l'approche territoriale. Un projet de réhabilitation est en cours le long de la RD15.</p> <p>La prise en compte des caractéristiques architecturales, paysagères et urbaines de ce secteur est assurée par une déclinaison des dispositions règlementaires des zones urbaines au vu de leurs configurations existantes. Les zones urbaines sont ainsi déclinées en zone UA pour la préservation des typologies architecturales spécifiques du centre-ancien, en zone UB pour le renforcement d'un espace urbain à vocation mixte, en zone UC pour conforter les espaces urbains limitrophes aux centres urbains et UD pour les espaces résidentiels présentant des espaces paysagers.</p> <p>Les espaces végétalisés en milieu urbain offrent des «sas» de respiration dans un milieu à dominante minérale. Les arbres et éléments paysagers existants seront préservés (L.151-19 et L.151-23 du CU). Les espaces urbains en frange de la centralité du village représentent des secteurs paysagers sensibles, notamment de par leur visibilité depuis les grands axes de déplacements et depuis le village situé sur son promontoire. Le développement urbain de ces sites doit être maîtrisé par la définition d'une limite claire avec les espaces naturels à préserver. Ces secteurs font ainsi l'objet d'un zonage spécifique (UD). Une ambiance végétale est privilégiée (coefficient de végétalisation élevé) et les densités bâties sont cohérentes avec l'existant (CES et hauteur limités).</p> <p>Les espaces boisés et paysagers intégrés à la trame verte communale sont également protégés de toute urbanisation (zone N). Les éléments de paysage en milieu urbain sont préservés (L.151-19 et L.151-23, coefficient de végétalisation élevé).</p> <p>Le site en mutation du Savel, intégré à la centralité du village, nécessite un projet d'ensemble afin d'assurer la maîtrise de ses futurs aménagements.</p>
	<p><b>Identifier et préserver les principaux boisements, espaces naturels et agricoles,</b> garants de la qualité paysagère du secteur.</p>	<p>Afin d'assurer la préservation des espaces naturels à proximité de la centralité du village, qui font partie intégrante de la trame verte et bleue communale (Paillon de Contes, forêts, zones agricoles, etc), les principaux boisements, espaces naturels et agricoles sont préservés par un zonage et des dispositions règlementaires spécifiques : zone N, zone A, espaces boisés classés et éléments de paysage à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)</p>
	<p>Maintenir le dynamisme du centre-village de Contes en préservant les surfaces commerciales existantes et en permettant à de nouveaux commerces de s'installer.</p>	<p>Les activités commerciales assurent un dynamisme économique et l'attractivité de la commune. Préserver les surfaces commerciales existantes et permettre le développement de nouvelles surfaces commerciales dans le village de Contes est donc un enjeu majeur, garant du maintien du dynamisme et de l'attractivité de cette centralité.</p>

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 - OAP village de Contes

	Orientations d'aménagements	Réponse aux enjeux communaux/supra-communaux et traduction réglementaire
AMÉNAGEMENT	<p><b>Maintenir et renforcer le pôle d'équipements et services publics</b> en centre-ville en fonction des besoins communaux.</p>	<p>Le village de Contes intègre un grand nombre d'équipements et services publics : théâtre, gymnase, stade, ect. L'accueil d'une nouvelle population engendre une adaptation voire création d'équipements publics sur le territoire communal.</p> <p>Des secteurs privilégiés ont ainsi été identifiés pour l'adaptation ou la création d'équipements et services publics au coeur du village de Contes. La construction ou l'adaptation d'équipements et services publics exige une réglementation spécifique en terme de gabarits (CES, hauteurs, etc). Les secteurs supportant les principaux équipements et services publics ont été inscrits en zone UE avec des dispositions réglementaires particulières.</p>
	<p><b>Maintenir des lieux d'échanges et de rencontres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mettre en valeur et développer des espaces publics et de loisirs,</li> <li>- interconnecter ces sites par le développement de cheminements piétons.</li> </ul>	<p>Les espaces publics constituent des lieux de rencontres et d'échanges entre les habitants et assurent une dynamique sociale sur la commune. Leur préservation et mise en valeur par le développement de cheminements piétons est un des enjeux à développer pour cette centralité.</p> <p>Des dispositions réglementaires sont ainsi définies pour assurer le maintien et le développement des modes doux en centre-village (dispositions du règlement exigeant la prise en compte du déplacement tous modes lors de création de voirie pour chaque zone U et délimitation d'emplacements réservés pour cheminements doux).</p>
HABITAT	<p><b>Renforcer le centre-urbain par le développement d'une offre en logements qui réponde aux objectifs de mixité sociale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre la création d'opérations de logements en fonction des besoins communaux,</li> <li>- assurer une mixité sociale dans cette centralité urbaine par la création de logements diversifiés.</li> </ul>	<p>Au vu des législations en vigueur et du contrat de mixité sociale signé avec l'Etat, la commune se doit de diversifier son parc de logements en permettant la création de logements locatifs sociaux.</p> <p>Constituant la principale centralité urbaine de la commune, le village de Contes est un des principaux supports de développement et doit permettre la création d'opérations de logements conséquentes qui intègrent la production de logements locatifs sociaux sur les parcelles encore non bâties.</p> <p>Plusieurs sites particuliers sont ainsi repérés pour permettre ce type d'opération. Ces secteurs font l'objet de servitudes de mixité sociale et bénéficient de dispositions réglementaires particulières permettant de majorer le volume constructible tout en restant dans des gabarits respectueux du paysage urbain et paysager existant.</p> <p>La mutation du site de la maison de retraite du Savel mérite une réflexion plus approfondie pour assurer un projet d'aménagement global cohérent avec le paysage urbain et paysager existant et afin de répondre aux besoins communaux. Ainsi, une servitude d'attente de projet est inscrite sur ce secteur. Cette servitude gèle la constructibilité de ce site pendant 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global.</p>

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.1 - OAP village de Contes

	Orientations d'aménagements	Réponse aux enjeux communaux/supra-communaux et traduction réglementaire
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	<p><b>Adapter et développer le réseau viaire pour assurer l'accessibilité au centre-village, notamment à ses commerces et services :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- développer le réseau viaire et faciliter les interconnexions entre les différents espaces urbains (logements, commerces et services),</li> <li>- créer un nouveau pont sur le Paillon pour renforcer le lien entre les deux rives.</li> </ul>	<p>Afin de maîtriser les flux de déplacements en vue de l'accroissement de la population et des logements sur le secteur, le réseau viaire doit être conforté. Des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont ainsi inscrits sur le zonage.</p> <p>Conforter l'interconnexion des principales aménités de la centralité du village participe à l'amélioration de la qualité de vie ainsi qu'à la réduction des déplacements motorisés et à la pollution et aux nuisances de ce fait engendrées.</p>
	<p><b>Développer les modes doux en lien avec le village :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer le réseau de cheminements piétons existant,</li> <li>- augmenter l'offre en stationnement par la création de parkings aux abords du village.</li> </ul>	<p>Le développement de modes doux est corrélé avec une augmentation de l'offre en place de stationnements publics. Plusieurs emplacements réservés pour les stationnements publics sont ainsi inscrits dans le zonage aux abords du village (long RD15 notamment).</p>

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.2 - OAP La Pointe

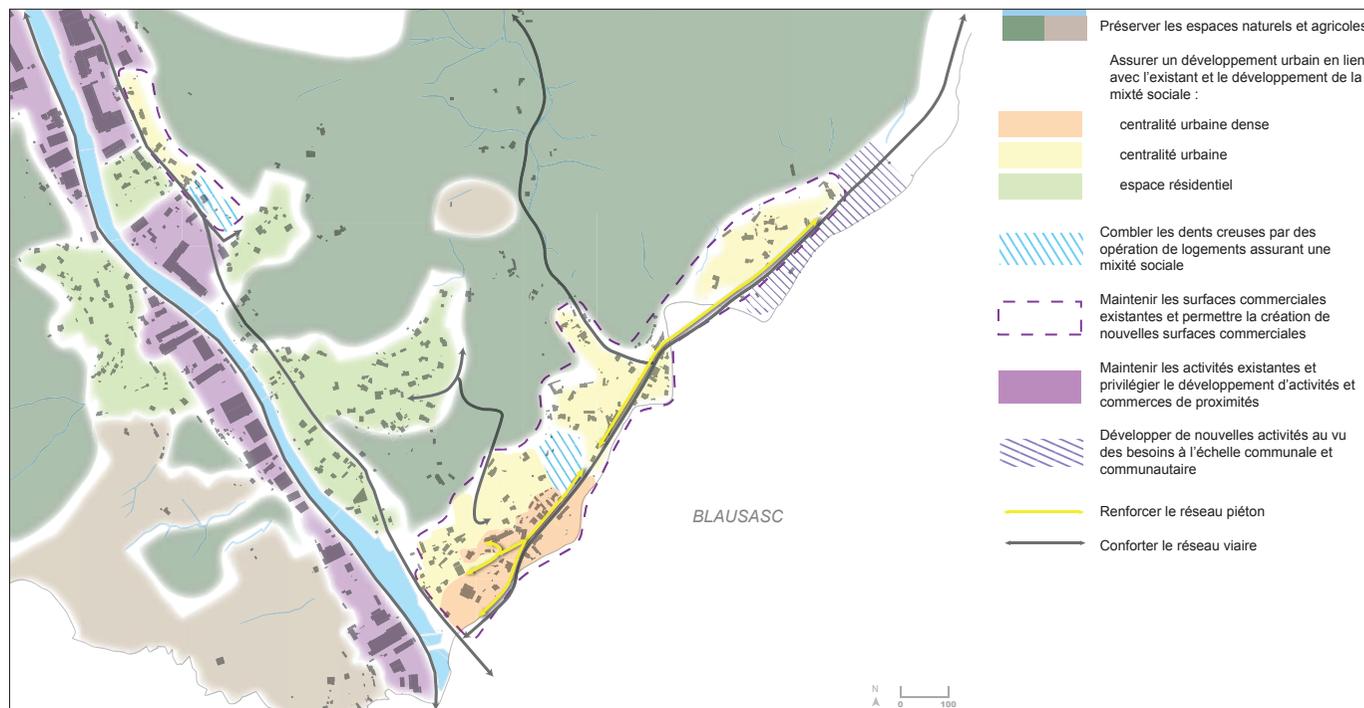
Le secteur dans lequel l'OAP s'inscrit comprend :

- le hameau de La Pointe : espace urbain à vocation mixte logements collectifs, équipements publics, commerces, services, espaces publics.
- les zones d'activités de la Roseyre (1 et 2) : constructions à vocation artisanale et industrielle de gabarits importants implantés le long de la RD 15 et du chemin de la Roseyre,
- des espaces urbains à vocation résidentielle plus ou moins denses implantés le long des axes de circulations,
- de l'axe naturel et identitaire du Paillon de Contes,
- d'un réseau viaire conséquent (RD et voies secondaires) qui relie les principaux points d'intérêts et entités urbaines.

Disposant d'une certaine capacité future d'urbanisation et inscrit comme site de développement et d'aménagement stratégique dans le SCOT de Pays des Paillons, le développement de ce secteur se doit d'être maîtrisé.

Les principaux enjeux identifiés sont :

- Répondre aux besoins de développement d'activités artisanales et commerciales d'échelles communale et communautaire,
- Assurer un aménagement qualitatif de cette entrée de ville, autant le long de la RD15 que de la RD2204 et plus particulièrement dans la traversée du hameau de La Pointe,
- Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site,
- Maintenir et affirmer la centralité de La Pointe de Contes,
- Augmenter et diversifier l'offre en logements en fonction des besoins communaux,
- Assurer un développement urbain en lien avec l'existant.



## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.2 - OAP La Pointe

	Orientations d'aménagements	Réponse aux enjeux communaux/supra-communaux et traduction réglementaire
AMÉNAGEMENT	<p><b>Permettre l'accueil de nouvelles activités</b> sur des sites dédiés en fonction des besoins identifiés à l'échelle communale et intercommunale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre l'implantation de nouvelles activités sur un site dédié par la création d'une nouvelle zone d'activités,</li> <li>- encourager les commerces et activités de proximité en limitant la surface des futures constructions dans les zones d'activités existantes et futures. .</li> </ul>	<p>Le développement économique d'une commune d'envergure comme Contes, inscrite comme commune pôle à l'échelle des Paillons, se doit d'être assuré en disposant de capacités de développement du tissu économique. La zone d'activités de La Roseyre (1 et 2) existante offre peu de réserves foncières. Ce secteur est inscrit en zone UZa, assurant ainsi la pérennité de la zone et son développement dans les espaces résiduels.</p> <p>Afin de répondre au besoin de développement des activités artisanales et industrielles sur la commune et à l'échelle du Pays des Paillons, le site stratégique de développement et d'aménagement de La Pointe devient le support d'une nouvelle zone d'activités le long de la RD 2204 (zone UZa), à proximité de la future déchetterie intercommunale (zone UE) et de la future aire d'accueil des gens du voyage (Nb).</p>
	<p><b>Maintenir un tissu urbain à vocation mixte dans le centre de la Pointe,</b></p>	<p>La centralité de La Pointe de Contes, se doit de renforcer son caractère de polarité à l'échelle communale et intercommunale, notamment par le développement de sa fonction commerciale.</p> <p>La fonction commerciale existante vise à être préservée (périmètre de protection de la diversité commerciale) et développée (zone UB à vocation mixte) dans le centre de La Pointe.</p>
	<p><b>Assurer un développement urbain cohérent et en lien avec l'existant,</b> garant des typologies architecturales et urbaines existantes.</p>	<p>L'image de cette entrée de ville se doit d'être maîtrisée. A travers le PADD, la commune engage une réorganisation de ces espaces, en termes d'accessibilité, de traitement des aménagements ou de sécurisation. La valorisation des entrées de ville, notamment au niveau de la zone d'activités de la Roseyre (1 et 2), doit permettre de créer des continuités dans l'approche territoriale. Un projet de réhabilitation est en cours le long de la RD2204.</p> <p>La prise en compte des caractéristiques architecturales, paysagères et urbaines de ce secteur est assurée par une déclinaison des dispositions réglementaires de la zone urbaine au vu de leur configuration existante. Les zones urbaines sont ainsi déclinées en zone UB pour le renforcement d'un espace urbain à vocation mixte, en zone UC pour conforter les espaces urbanisés limitrophes au centre urbain et UD pour les espaces résidentiels présentant des espaces paysagers. Les zones d'activités existantes et futures, de typologie bâti spécifique, sont inscrites en zone UZa.</p> <p>Les espaces végétalisés en milieu urbain offrent des «sas» de respiration dans un milieu à dominante minérale. Les éléments paysagers existants seront préservés (L.151-19 et L.151-23 du CU).</p>

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.2 - OAP La Pointe

	Orientations d'aménagements	Réponse aux enjeux communaux/supra-communaux et traduction réglementaire
AMÉNAGEMENT	<b>Maîtriser le développement des secteurs résidentiels</b> par le comblement des dents creuses et la préservation d'espaces végétalisés	Les espaces urbains en frange de la centralité du village représentent des secteurs paysagers sensibles, notamment de par leur visibilité depuis les grands axes de déplacements. Le développement urbain de ces sites doit être maîtrisé par la définition d'une limite claire avec les espaces naturels à préserver. Ces secteurs font ainsi l'objet d'un zonage spécifique (UD). Une ambiance végétale est privilégiée (coefficient de végétalisation élevé) et les densités bâties sont cohérentes avec l'existant (CES et hauteur limités). Les espaces boisés et paysagers intégrés à la trame verte communale sont également protégés de toute urbanisation (zone N). Les éléments de paysage en milieu urbain sont préservés (L.151-19 et L.151-23, coefficient de végétalisation élevé).
	<b>Identifier et préserver les principaux boisements, espaces naturels et agricoles, garants de la qualité paysagère du secteur.</b>	Afin d'assurer la préservation des espaces naturels à proximité de l'espace urbain, qui font partie intégrante de la trame verte et bleue communale (Paillon de Contes, forêts, zones agricoles, etc), les principaux boisements, espaces naturels et agricoles sont préservés par un zonage et des dispositions réglementaires spécifiques : zone N, zone A, espaces boisés classés et éléments de paysage à protéger (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
	Maintenir le dynamisme de la Pointe de Contes en préservant les surfaces commerciales existantes et en permettant à de nouveaux commerces de s'installer.	Les activités commerciales assurent un dynamisme économique et l'attractivité de la commune. Préserver les surfaces commerciales existantes et permettre le développement de nouvelles surfaces commerciales dans la centralité de La Pointe est donc un enjeu majeur, garant du maintien du dynamisme et de l'attractivité de cette centralité.
HABITAT	<b>Renforcer cette centralité par le développement d'une offre en logements qualitative qui répond aux objectifs de mixité sociale :</b> - permettre la création d'opérations de logements en fonction des besoins communaux, - assurer une mixité sociale dans cette centralité urbaine par la création de logements diversifiés, - assurer le développement d'opérations de logements de qualité, notamment en terme d'aménagements urbains.	Au vu des législations en vigueur et du contrat de mixité sociale signé avec l'Etat, la commune se doit de diversifier son parc de logements en permettant la création de logements locatifs sociaux. Constituant une centralité urbaine d'échelle communale et intercommunale, le secteur de La Pointe est un des principaux supports de développement qui doit permettre la création d'opérations de logements conséquentes qui intègrent la production de logements locatifs sociaux sur les parcelles encore non bâties. Plusieurs sites particuliers sont ainsi repérés pour permettre ce type d'opération. Ces secteurs font l'objet de servitudes de mixité sociale.

## 2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 2.2 - OAP La Pointe

	Orientations d'aménagements	Réponse aux enjeux communaux/supra-communaux et traduction réglementaire
TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	Conforter le réseau viaire secondaire et renforcer les liens entre les entités urbaines.	Afin de maîtriser les flux de déplacements en vue de l'accroissement de la population et des logements sur le secteur, le réseau viaire doit être conforté. Des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont ainsi inscrits sur le zonage. Conforter l'interconnection des principales aménités de la centralité du village et des hameaux participe à l'amélioration de la qualité de vie ainsi qu'à la réduction des déplacements motorisés et à la pollution et aux nuisances de ce fait engendrées.
	<b>Développer les modes doux, notamment au centre du hameau</b> , par le maintien d'un réseau de cheminements piétons, notamment pour l'accès aux principaux services, équipements et commerces	Le développement de cheminements piétons est un des enjeux à développer pour cette centralité. Des dispositions réglementaires sont ainsi définies pour assurer le maintien et développement des modes doux (dispositions du règlement exigeant la prise en compte du déplacement tous modes lors de création de voirie pour chaque zone U).

## CHAPITRE 4

# MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

# 1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET TYPOLOGIE DES ZONES

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et un document littéral, permettant respectivement de délimiter les différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Contes.

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi, se compose de trois types d'outils :

- Un découpage en zones de trois types :
  - les zones urbaines « **U** »
  - les zones agricoles « **A** »
  - les zones naturelles « **N** ».

Chaque zone est subdivisée en sous-secteurs.

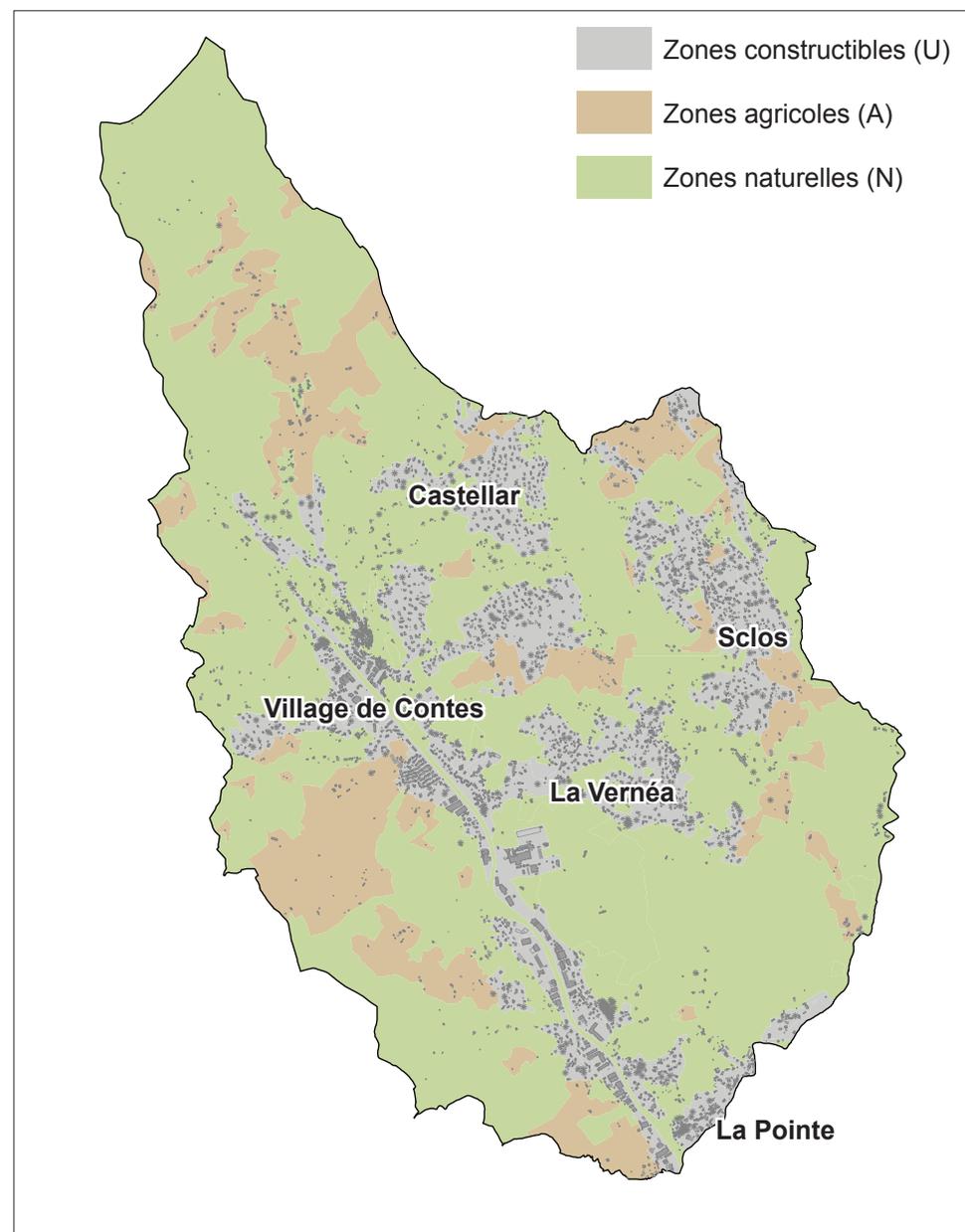
- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations (emplacements réservés ...).
- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps de règles applicables à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline en 16 articles :
  - **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
  - **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières
  - **Article 3** - Mixité fonctionnelle et sociale,
  - **Article 4** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,

- **Article 5** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- **Article 6** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- **Article 7** - Emprise au sol des constructions,
- **Article 8** - Hauteur des constructions,
- **Article 9** - Aspect extérieur des constructions,
- **Article 10** - Patrimoine bâti et paysager à protéger,
- **Article 11** - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales,
- **Article 12** - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis,
- **Article 13** - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement,
- **Article 14** - Accès et voirie,
- **Article 15** - Desserte par les réseaux et collecte des déchets,
- **Article 16** - Conditions de desserte par les réseaux de communications électroniques.

## 2 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

La carte ci-contre présente l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme, regroupées en trois types de zones :

- les zones urbaines - U
- les zones agricoles - A
- les zones naturelles - N



*NB : le cadastre de la commune de Contes étant en cours de mise à jour, les nouvelles constructions non référencées à ce jour sur le cadastre ont été figurées par une étoile grise sur l'ensemble des cartes.*

Répartition et localisation des zones constructibles, agricoles et naturelles - PLU - Contes

## 2 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### LES ZONES URBAINES (U)

L'inscription de zones urbaines et de règles spécifiques – densité, hauteur, type de constructions admises... – permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD : accueil de nouveaux habitants, maintien des équilibres entre minéral et végétal dans les espaces à forte valeur paysagère, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des centralités déjà existantes, etc.

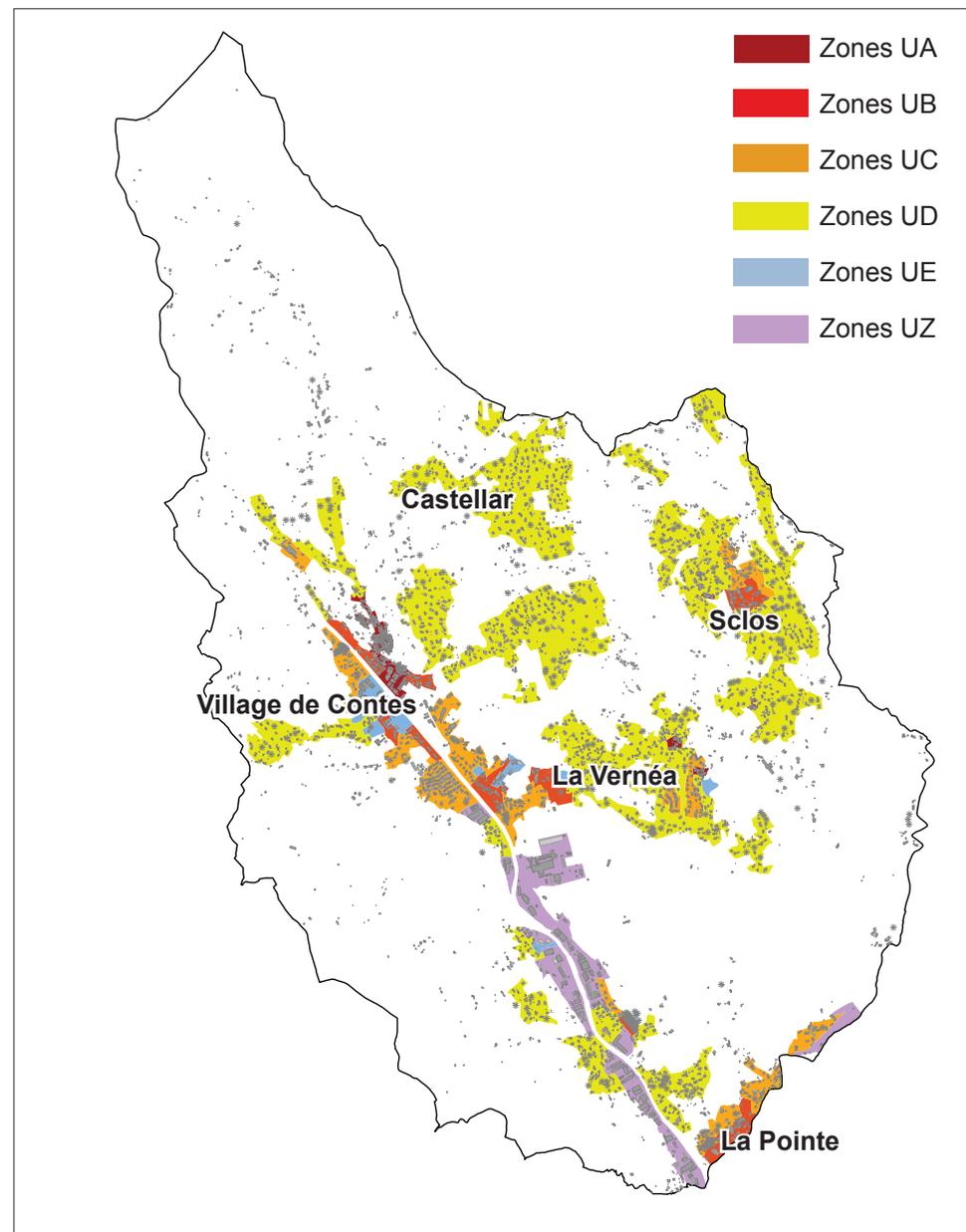
Il s'agit aussi de diversifier des fonctions urbaines et sociales, tout en mettant en oeuvre une urbanisation à échelle humaine, inscrite dans le cadre paysager communal.

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Contes et permettent la mise en oeuvre du PADD :

- La zone UA, zone urbaine correspondant à l'urbanisation des centres anciens et des hameaux,
- La zone UB, zone urbaine correspondant aux centralités urbaines et aux zones urbaines denses à vocation mixte,
- La zone UC, zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés en continuité des centralités urbaines,
- La zone UD, zone urbaine à vocation résidentielle, située en frange urbaine et dotée d'une forte valeur paysagère,
- La zone UE, zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- La zone UZ, zone urbaine correspondant aux zones d'activités.

Les zones U comprennent des sous-secteurs qui présentent et offrent des densités plus ou moins importantes au vu des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères et des enjeux de développement des secteurs urbains.

L'ensemble des zones urbaines définies dans le PLU de Contes s'insère dans les secteurs urbains et urbanisables inscrits au SCOT du Pays des Paillons.



Répartition des zones U dans le PLU de Contes

## 2- ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### LES ZONES AGRICOLES (A)

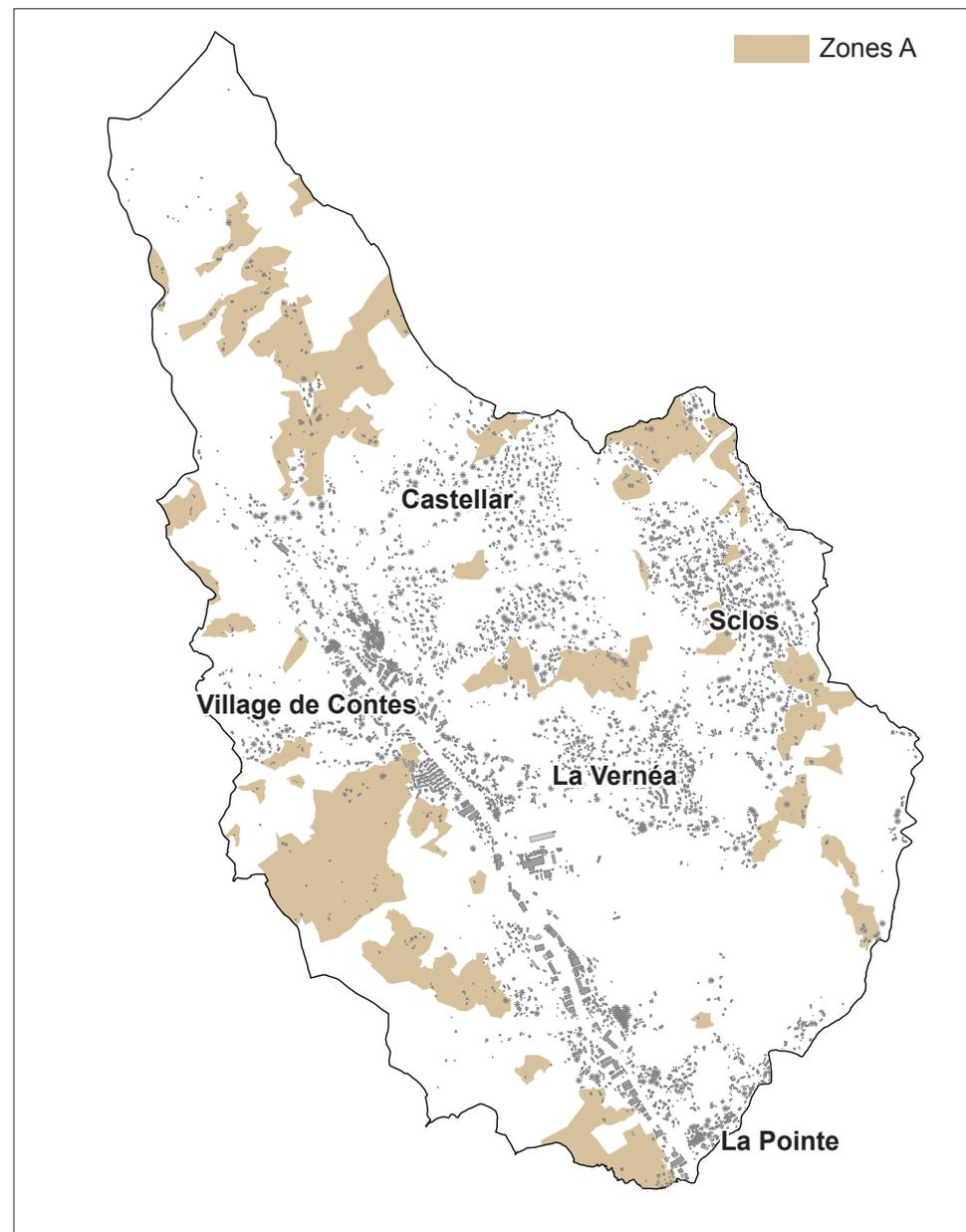
La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : fonction économique, paysagère et de gestion des risques naturels.

L'élaboration du PLU a permis à la commune de recenser les terrains exploités et potentiellement exploitables sur le territoire communal.

Comme inscrit dans le PADD, il s'agit donc de préserver ces espaces de toute urbanisation non liée aux activités agricoles et de permettre leur valorisation.

L'ensemble des zones agricoles définies dans le PLU de Contes correspond aux espaces à vocation agricole, potentielle ou à conserver, inscrites au SCOT du Pays des Paillons.



Répartition des zones A dans le PLU de Contes

## 2 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

### LES ZONES NATURELLES (N)

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques naturels.

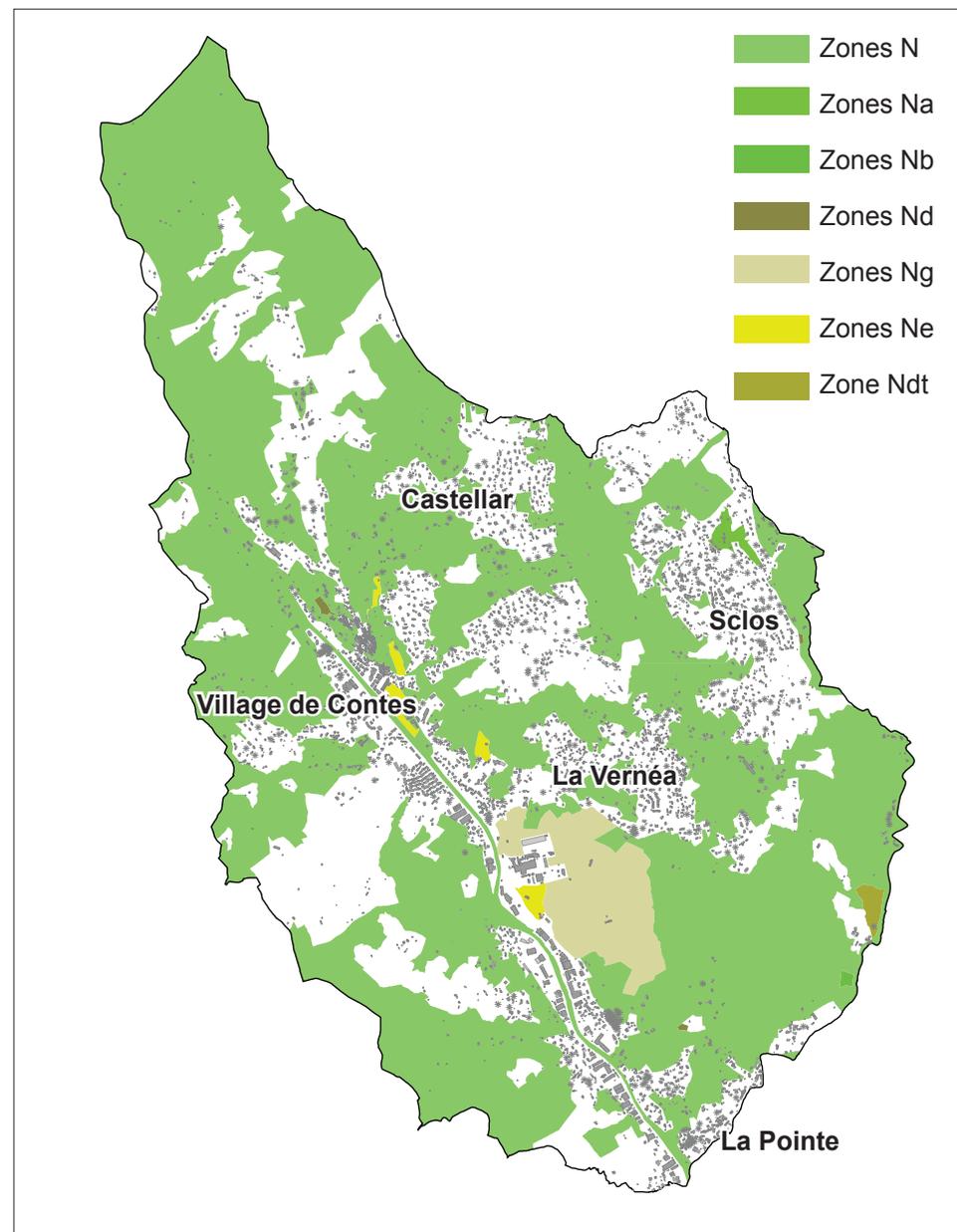
La zone N regroupe ainsi les grandes entités naturelles identitaires du grand paysage et les réservoirs de biodiversité à protéger.

Les dispositions règlementaires et le zonage s'assureront, conformément aux objectifs du PADD, de protéger ces espaces.

Des zones naturelles spécifiques ont été créées afin d'accueillir des constructions ou aménagements spécifiques en milieu naturel :

- Na, correspondant au camping et gîtes touristiques,
- Nb, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Nd, correspondant aux cimetières,
- Ng, correspondant aux sites d'exploitation de la carrière,
- Ne, correspondant à des activités de sports et de loisirs et des aires de stationnements,
- Ndt, correspondant à la déchetterie intercommunale.

L'ensemble des zones naturelles définies dans le PLU de Contes assure la préservation des espaces naturels inscrits au SCOT du Pays des Paillons.



Répartition des zones N dans le PLU de Contes

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

##### ZONES UA

##### Caractéristiques / Vocation / Secteurs concernés

Il s'agit de secteurs peu étendus qui se démarquent dans l'espace urbain par leur tissu urbain très dense, bâti en ordre continu et à l'alignement des voies. Les constructions, majoritairement anciennes, sont des témoins de l'espace urbain originel contois.

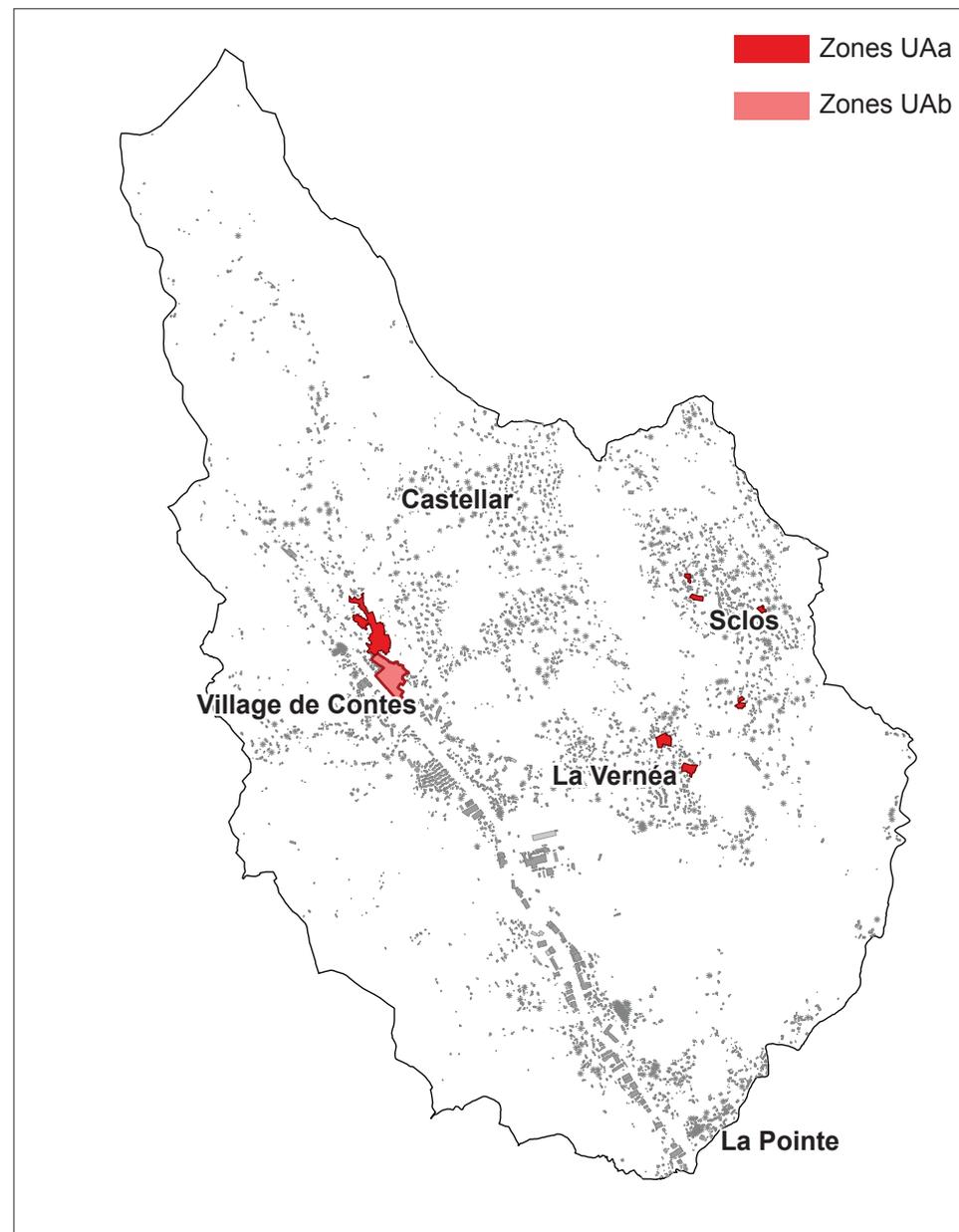
Le village de Contes et les hameaux de La Vernéa et de Sclos disposent de ce tissu urbain particulier.

Le village de Contes se présente de façon singulière avec le village perché et son extension plus récente en contre-bas, bénéficiant d'opérations urbaines à vocation mixte plus récentes. La zone UA se distingue ainsi par deux sous secteurs : UAa et UAb.

*Ces secteurs correspondent majoritairement aux zones UA de l'ancien document d'urbanisme (POS en vigueur jusqu'en Mars 2017) ainsi qu'aux zones UBb et UBb1. Les espaces bâtis inscrits en zone «Hors POS» au POS ont été intégrés en zone UAb.*

Comme inscrit dans le PADD, l'inscription de ces zones UA vise à :

- Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale,
- Permettre le développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants : renforcer les centres anciens en permettant la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant,
- Assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes,
- Contribuer à l'attrait touristique de la commune,
- Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public et développer les modes doux : affirmer la place des piétons dans les centres de vie,
- Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements,
- Envisager une forme de développement permettant de resserrer l'espace urbain : permettre des opérations de rénovation et réhabilitation du patrimoine bâti dégradé ou vacant.



Localisation des zones UA - PLU de Contes

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

<b>ZONES UA</b>
<b>Surface de la zone</b>
8,7 ha dont UAa = 5,3ha et UAb = 3,4ha. 2,2 % des zones urbaines du PLU
<b>Capacités de développement</b>
Ces zones n'offrant pas de réserve foncière, les dispositions règlementaires permettent la réhabilitation du patrimoine bâti ou vacant. Il est estimé qu'une trentaine de logements seront réhabilités dans les 10 années à venir.

#### Principales dispositions règlementaires de la zone UA

##### 1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

Afin de préserver le grand cadre paysager communal, la silhouette du village perché et les hameaux originels, éléments structurants du paysage communal, sont préservés par la délimitation de la zone UA et l'inscription de dispositions règlementaires particulières.

Le SCOT du Pays des Paillons identifie par ailleurs le village de Contes comme vieux village caractéristique du patrimoine à protéger.

La délimitation des contours de cette zone tient également compte des espaces paysagers sensibles à préserver aux abords du village de Contes.

Des éléments du patrimoine bâti remarquable, porteur de l'identité communale sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dans le village de Contes (ornementations de façades place du Murier et place de la République).

Le village de Contes est également inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation qui définit des principes d'aménagements permettant d'assurer le maintien du village originel de Contes et la maîtrise de l'évolution des espaces urbains adjacents dans une logique d'ensemble.

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels.

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

Le caractère exclusivement urbain de ces zones n'amène pas à la définition de règles particulières pour la protection des grands espaces naturels, agricoles et forestiers.

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.1 - Zones urbaines (U)

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

Les dispositions règlementaires de la zone UA permettent la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant sur ces secteurs. Les caractéristiques urbaines et architecturales existantes visées à être maintenues dans leur configuration d'origine.

Ainsi :

- toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à l'identité des centres anciens sont interdites,
- les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement existant ou futur des voies, soit sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres,
- l'emprise au sol et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ne sont pas règlementés, permettant d'offrir des gabarits de constructions aussi denses que ceux existants, et de renforcer le caractère urbain de ces secteurs particuliers,
- la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 12 mètres,
- l'aspect extérieur des constructions futures devra respecter les caractéristiques des constructions existantes (façades, ouvertures, saillies, toitures, superstructures, devantures et enseignes, coloration, clôtures).

Afin d'assurer une mixité sociale dans ces centralités, l'ensemble des zones UA est inclu dans un périmètre de mixité sociale, imposant la construction de logements locatifs sociaux pour toute réhabilitation d'un programme de logements égal ou supérieur à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat.

#### 4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune

Afin de maintenir les espaces commerciaux existants et de renforcer la structure commerciale de Contes village, l'orientation d'aménagement et de programmation inscrite sur le village de Contes fixe le principe du maintien et du renforcement des activités commerciales sur le secteur.

Le périmètre de préservation de la diversité commerciale assure le maintien des surfaces commerciales existantes dans un périmètre donné.

Afin de renforcer la fonction commerciale, et notamment l'implantation de commerces de proximité dans les hameaux, les nouvelles constructions à vocation de commerces et activités de services sont autorisées dans la zone.

Le maintien de la morphologie urbaine existante, des caractéristiques architecturales originelles et l'identification des éléments du patrimoine bâti remarquable assure la valorisation du patrimoine bâti local.

#### 5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est également limité.

De plus, des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.

Afin d'affirmer la place des piétons dans les centres de vie, des emplacements réservés sont inscrits pour des cheminements piétons afin de compléter et renforcer le réseau existant (place Allardi).

En matière de stationnement, seule l'extension au bas du village de Contes dispose d'obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement pour les différentes vocations des futures constructions. En effet, au coeur des centres anciens, le gabarit des voies de desserte n'est pas adapté pour accueillir des stationnements sur les voiries et la configuration du tissu urbain ne permet pas d'envisager la création d'aires de stationnement au sein des constructions. La gestion du stationnement en centre-ancien est assurée par des aires de stationnements publics existantes ou à venir dans leur environnement immédiat. Deux emplacements réservés sont ainsi inscrits en zone UA au vu des besoins identifiés autour du village (Nord du village et secteur des Parrans).

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos en zone UAb ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observée et de la réglementation en vigueur.

Afin d'assurer la bonne gestion et le développement des réseaux d'eau potable et d'assainissement, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.1 - Zones urbaines (U)

terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Dans un objectif d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments , les capteurs solaires sont autorisés en UAb à condition que leur surface soit limitée par rapport à la surface de la toiture et sous réserve d'assurer leur intégration dans la composition architecturale, les techniques de construction assurant des performances énergétiques et environnementales sont encouragées sous réserve de respecter les sites et paysages et de s'y intégrer et chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur.

L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

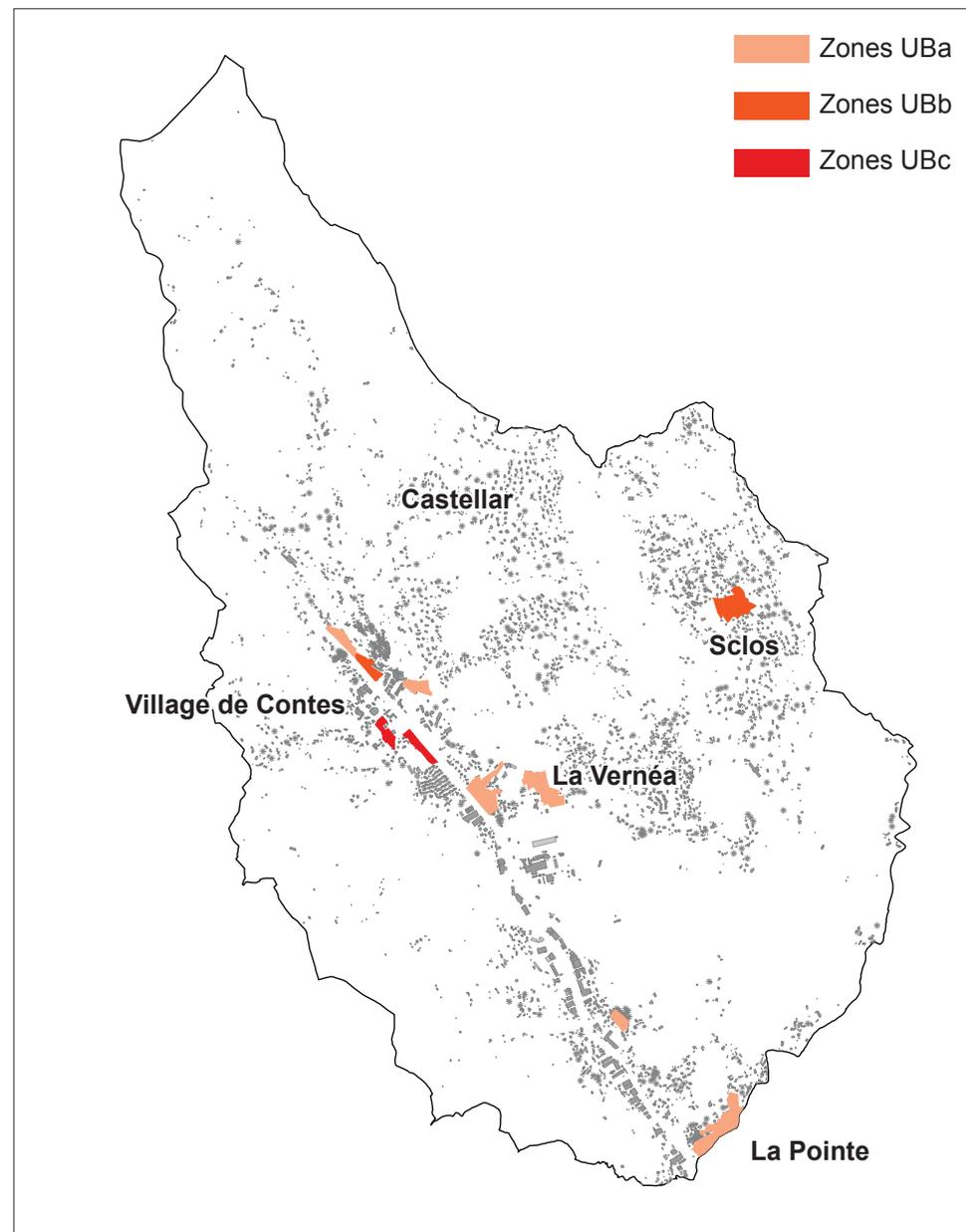
#### **6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

Les zones UA sont limitées aux espaces bâtis existants et ne disposent pas de terrains vierges. Elles n'amèneront donc pas à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, ces zones sont amenées à évoluer en permettant des opérations de rénovation et de réhabilitation au sein des espaces urbains originels contois.

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

ZONES UB
Caractéristiques / Vocation / Secteurs concernés
<p>Les zones UB délimitent les zones urbaines denses à vocation mixte situées au niveau du village de Contes, du Varet, du Gheit, du Pilon, des Mouchettes, de la Roseraie, du Mrtinet, de la Pointe et de Sclos. Elles intègrent des équipements publics, des commerces et des constructions à vocation d'habitat relativement denses (habitat groupé, petits collectifs). Elles représentent les centralités urbaines.</p>
<p>La vocation de cette zone est double :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- maintenir les typologies bâties denses existantes,</li><li>- développer l'urbanisation au vu des disponibilités foncières et affirmer les centralités urbaines de la commune.</li></ul>
<p>Ces secteurs constituent les principaux supports de développement de la commune en raison de la typologie bâtie ainsi que de leur niveau suffisant de desserte (voiries, alimentation en eau potable, assainissement collectif).</p>
<p>La zone UB présente trois sous-secteurs (UBa, UBb, UBc) au vu des densités existantes à maintenir et à développer : les secteurs UBa (Hauteur limitée à 9 m et CES à 15%) présentant des densités moins importantes que les secteurs UBb (Hauteur limitée à 9 m et CES à 20% ) ou UBc (Hauteur limitée à 12 m et CES à 20%).</p>
<p><i>Ces secteurs étaient inscrits en zones UB, UBa, UBb, UC et UD au POS. Les constructions existantes en zone naturelle «Hors POS» ont été intégrées en zone U.</i></p>



Localisation des zones UB - PLU de Contes

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

ZONES UB
Comme inscrit dans le PADD, le zonage des secteurs inscrits en zone UB vise à : <ul style="list-style-type: none"><li>→ Optimiser l'urbanisation des sites stratégiques d'aménagement et de développement identifiés à l'échelle communautaire,</li><li>→ Assurer un développement urbain mesuré et durable : affirmer les centralités urbaines en confortant l'urbanisation dans les secteurs desservis et en développant les commerces, les équipements et services publics,</li><li>→ Permettre le développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants : développer l'urbanisation dans les centralités desservis par les transports collectifs et suffisamment équipés, en répondant aux objectifs de mixité urbaine, sociale et fonctionnelle,</li><li>→ Renforcer les centralités et affirmer la structure urbaine multipolaire de la commune,</li><li>→ Assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes,</li><li>→ Adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale,</li><li>→ Renforcer, soutenir, mettre en valeur la fonction commerciale en complémentarité de l'offre existante,</li><li>→ Envisager une forme de développement permettant de resserrer l'espace urbain : optimiser le développement de l'urbanisation (habitat, activités, équipements, ...) sur des secteurs assurant un niveau de desserte et d'équipement suffisant,</li><li>→ Développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace.</li></ul>
Surface de la zone
22,2 ha dont UBa = 14,9ha / UBb = 4,7ha / UBc = 2,6ha 5,5 % des zones urbaines du PLU
Capacités de développement
3,5 ha d'espaces non bâtis potentiellement constructibles. 175 logements estimés dont 97 logements locatifs sociaux. <i>Avec rétention foncière : 154 logements estimés construits sur les dix années à venir dont 97 logements locatifs sociaux (LLS).</i>

#### Principales dispositions réglementaires de la zone UB

##### 1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

Situées aux abords des routes départementales, les centralités contoises du village de Contes et de La Pointe sont inscrites dans une orientation d'aménagement et de programmation qui définit des principes d'aménagement permettant d'assurer la maîtrise de l'évolution de ces espaces urbains dans une logique d'ensemble.

Dans un objectif de mise en valeur des entrées de ville, et afin d'assurer un ordonnancement des constructions aux abords de ces voies d'entrées de ville, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur des RD 2204 et RD 15 au moins égale à 5 mètres.

Le secteur de la Pointe, identifié comme secteur de développement stratégique dans le SCOT du Pays des Paillons, comporte une zone UBa avec des potentialités de développement conséquentes. L'urbanisation de ce site stratégique d'aménagement et de développement identifié à l'échelle communautaire est ainsi optimisée : les dispositions réglementaires de la zone UB permettent d'envisager une densification des centralités et une multifonctionnalité des opérations urbaines futures.

Toutefois, afin d'assurer un développement urbain mesuré et durable, des espaces de respiration dans le tissu urbain seront préservés :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par d'autres plantations équivalentes,
- les aires de stationnement doivent être plantées,
- une surface minimale d'espace vert à préserver est fixée pour chaque unité foncière : entre 30% et 45% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être conservées en espaces verts.

De plus, afin d'assurer la protection des biens et des personnes, dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels.

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.1 - Zones urbaines (U)

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

Afin de préserver les continuités naturelles et maintenir la richesse faunistique et floristique locale, des éléments du paysage remarquable (milieux ouverts de restanques, de pâtures ou haies et bosquets dans les espaces urbains) sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions réglementaires sur ces espaces particulier sont définies à l'article 18 des dispositions générales du règlement.

De plus, toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à 3 mètres de la crête des berges des ravins, talwegs et cours d'eau.

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

Les zones UB délimitent les principales centralités urbaines, desservies par les transports collectifs et suffisamment équipées. Le développement urbain doit ainsi être priorisé dans ces secteurs en assurant une mixité urbaine, sociale et fonctionnelle. Le développement urbain sur ces secteurs permet d'assurer une évolution significative du nombre de logements adaptés aux nouvelles structures familiales et à destination des actifs et personnes âgées.

Ainsi, l'emprise au sol et les hauteurs des futures constructions définies en zone UB permettent le développement de constructions aux gabarits importants tout en restant dans des volumes bâtis qui s'intègrent dans les paysages existants : entre 15% et 20% d'emprise au sol et hauteur limitée entre 9 et 12 m.

De plus, une majoration des volumes constructibles est permise pour les terrains soumis à une servitude de mixité sociale. Sur les secteurs concernés, l'emprise au sol peut être portée à 20% ou 30% et les hauteurs à 12m.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée afin de faciliter la densification des futures opérations urbaines.

Afin d'assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes :

- L'emprise au sol et les hauteurs des futures constructions définies en zone UB permettent le développement de constructions dans des gabarits qui restent

cohérents avec les gabarits existants,

- toutes occupations et utilisations du sol de gabarits ou de vocation non compatibles avec la structure et le fonctionnement des tissus urbains des centralités sont interdit (exploitation forestières ou agricoles, industries, etc),
- les dispositions réglementaires concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou aux limites séparatives reprennent les caractéristiques architecturales et urbaines des tissus urbains existants : implantation des bâtiments à l'alignement existant ou futur ou à une distance minimale de 2 mètres des voies et emprises publiques, implantation sur les limites séparatives ou à 4 m minimum,
- la hauteur frontale des bâtiments est limitée à 1,80m au-dessus de la hauteur absolue réglementée dans chaque zone,
- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions s'inscrivent en continuité des caractéristiques des bâtiments existants. De plus, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages,

Afin d'adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale :

- des servitudes de mixité sociale (avec majoration des volumes constructibles) sont inscrites sur des secteurs particuliers afin d'assurer la création de logements locatifs sociaux dans les futures opérations,
- un périmètre de mixité sociale est fixé sur l'ensemble des zones UB, imposant la construction de logements locatifs sociaux pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements égal ou supérieur à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat.

#### 4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune

Au vu des besoins communaux identifiés, un emplacement réservé est inscrit à Sclos pour l'extension de l'école.

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites sur les secteurs du village et de la Pointe fixent le principe du maintien et du renforcement des activités commerciales sur ces secteurs.

Les périmètres de préservation de la diversité commerciale viennent s'inscrire en

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.1 - Zones urbaines (U)

continuité du principe de l'OAP et assurent le maintien des surfaces commerciales existante dans les centralités.

Les nouvelles constructions à vocation de commerces et activités de services sont autorisées dans la zone afin de permettre le développement de ces activités dans les centralités urbaines.

#### 5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.

Un emplacement réservé est inscrit pour améliorer l'accessibilité entre les deux rives du Paillon au niveau de la centralité du village : création d'un giratoire et d'un pont sur le Paillon pour rejoindre les deux rives.

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles population, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

- les capteurs solaires sont autorisés à condition que leur surface soit limitée par rapport à la surface de la toiture et sous réserve d'assurer leur intégration dans la composition architecturale,
- toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité

environnementale et durable est encouragée,

- chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur,
- Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale.

L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

#### 6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Les limites des zones UB reprennent les espaces bâtis les plus denses dans les centralités.

L'enveloppe bâtie définie comprend des terrains vierges potentiellement constructibles. Au vu des terrains vierges disponibles, les zones UB inscrites dans les centralités de la commune constituent le principal support de développement sur le territoire communal (63% des capacités futures de logements constructibles inscrites au PLU).

Le développement de l'urbanisation est optimisé en assurant le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espaces et qui priorise la construction d'habitats intermédiaires et de petits collectifs.

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

##### ZONES UC

##### Caractéristiques / Vocation / Secteurs concernés

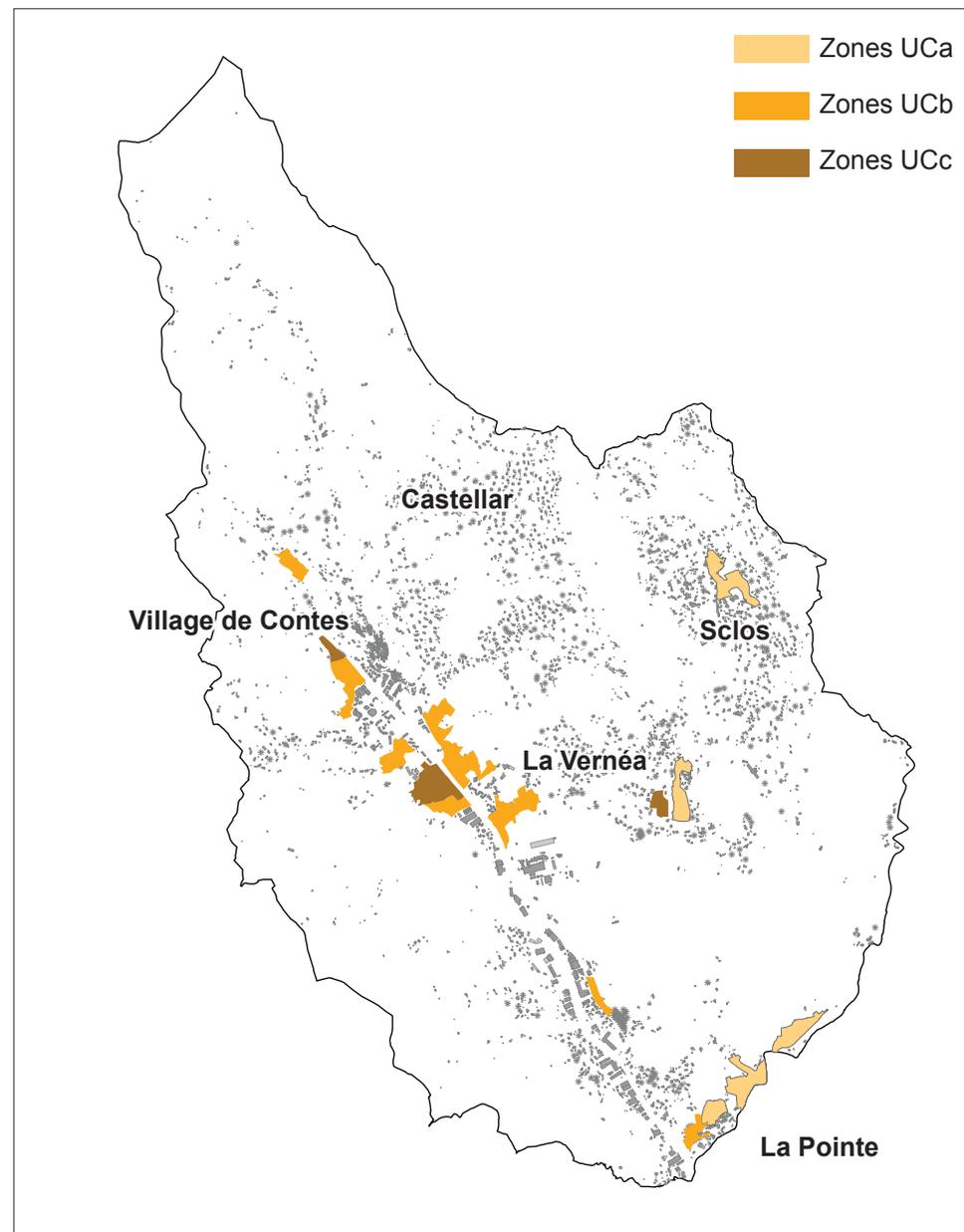
Les zones UC correspondent aux espaces urbanisés de densité moyenne et qui assurent une transition entre les zones urbaines denses des centralités contoisees et les espaces résidentiels paysagers. Elles concernent des secteurs des hameaux de Sclos, de La Vernéa et de La Pointe, le Plantier, le Paillon, le Pilon, les Mouchettes, la Roseraie et le Gheit.

Ces zones urbaines présentent généralement des constructions de gabarits moins importants qu'en centralité urbaine et comprennent des espaces paysagers à préserver.

L'urbanisation de ces zones vise à être confortée en permettant une plus forte densité et mixité des fonctions urbaines tout en assurant le développement d'une urbanisation cohérente avec les caractéristiques urbaines et paysagères existantes : comblement des dents creuses, préservation d'espaces de respiration végétalisés.

La zone UC comprend trois sous-secteurs (UCa, UCb et UCc) au vu des densités existantes : les zones UCa (hauteur limitée à 4m et CES à 10%) présentant les secteurs les moins denses et les zones UCb (Hauteur limitée à 7m et CES à 12%) et UCc (Hauteur limitée à 7m et CES à 25%) les secteurs les plus denses.

*Ces secteurs étaient inscrits en zones UBa, UBc, UBd et plus majoritairement en zone UC au POS.*



Localisation des zones UC - PLU de Contes

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

ZONES UC
La zone UC participe aux orientations du PADD suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>- Permettre le développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants : conforter l'urbanisation autour des centralités tout en préservant la qualité et le cadre de vie Contois,</li><li>- Assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes,</li><li>- Renforcer, soutenir, mettre en valeur la fonction commerciale en complémentarité de l'offre existante,</li><li>- Gérer et développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement afin d'assurer les besoins liés à l'accueil de nouvelles constructions,</li><li>- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales,</li><li>- Envisager une forme de développement permettant de resserrer l'espace urbain : utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein de l'enveloppe urbaine,</li><li>- Développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace.</li></ul>
Surface de la zone
51,2 ha dont UCa = 17ha / UCb = 26,2ha / UCc = 8ha. 12,8 % des zones urbaines du PLU
Capacités de développement
7 ha environ de terrains non bâtis potentiellement constructibles. 66 logements estimés dont 16 LLS <i>Avec rétention foncière : 41 logements estimés construits sur les dix années à venir dont 16 logements locatifs sociaux (LLS).</i>

#### Principales dispositions réglementaires de la zone UC

##### 1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

Les secteurs urbanisés en continuité des centralités urbaines ont été inscrits en zone UC. Les dispositions réglementaires de cette zone visent à assurer un développement mesuré et durable en continuité des centralités urbaines, en confortant l'urbanisation de ces secteurs tout en maintenant des espaces végétalisés :

- Les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières visent à maintenir et renforcer la fonction principalement résidentielle des secteurs tout en permettant une mixité fonctionnelle de ces zones. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites,
- les espaces de respiration dans le tissu urbain seront préservés :
  - les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par d'autres plantations équivalentes,
  - les aires de stationnement doivent être plantées,
  - une surface minimale d'espace vert à préserver est fixée pour chaque unité foncière : entre 30% et 60% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être conservés en espaces verts.

Afin de préserver les éléments du patrimoine urbain porteur de l'identité communale, des éléments du patrimoine bâti remarquable sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : calvaire route de Sclos et oratoire route de la Vernéa.

Les secteurs urbains bâtis inscrits en zone UC au PLU et situés au niveau du village de Contes et de La Pointe, sont compris dans le périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation qui définissent des principes d'aménagement permettant d'assurer la maîtrise de l'évolution de ces espaces urbains dans une logique d'ensemble.

Par ailleurs, l'ancienne maison de retraite «Au Savel» est inscrite dans un périmètre d'attente de projet afin d'assurer la mutation de ce site stratégique à proximité du village de Contes. L'urbanisation de ce secteur vise à être développé en continuité

\*avec coefficient de rétention foncière de 1/2

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.1 - Zones urbaines (U)

de la centralité du village de Contes, avec un niveau de densité qui correspond aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères dans lequel le site s'inscrit. Afin d'assurer une mutation urbaine cohérente et réfléchie, un périmètre d'attente de projet gèle donc la constructibilité de ce secteur pendant une durée de 5 ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Seules sont autorisées : les constructions ou installations d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; les annexes et les garages d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ou l'extension des constructions existantes limitées à 10 % de la surface de plancher existante.

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels.

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

Afin de préserver les continuités naturelles et maintenir la richesse faunistique et floristique locale, des éléments du paysage remarquable (milieux ouverts de restanques, de pâtures ou haies et bosquets dans les espaces urbains) sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions réglementaires sur ces espaces particuliers sont définies à l'article 18 des dispositions générales du règlement.

De plus, toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à 3 mètres de la crête des berges des ravins, talwegs et cours d'eau.

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

Afin d'assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes :

- les règles définissant l'implantation des futures constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont inscrites dans la

continuité des caractéristiques architecturales et urbaines existantes : les bâtiments et annexes doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, les constructions peuvent s'implanter soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, soit sur les limites séparatives à condition que la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementé afin de faciliter la densification des futures opérations urbaines.
- l'emprise au sol et les hauteurs maximales fixées assurent l'intégration des futures constructions en permettant des volumes constructibles adaptés aux gabarits existants : 10% à 25% d'emprise au sol et hauteur limitée entre 4m et 7m.
- la hauteur frontale des bâtiments est limitée à 1,80m au-dessus de la hauteur absolue règlementée dans chaque zone,
- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions s'inscrivent en continuité des caractéristiques des bâtiments existants. De plus, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Afin d'adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale :

- un périmètre de mixité sociale est fixé sur l'ensemble des zones UC, imposant la construction de logements locatifs sociaux pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements égal ou supérieur à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat,
- des servitudes de mixité sociale assurent la création d'opérations de logements comprenant des logements locatifs sociaux et certains secteurs soumis à une servitude de mixité sociale bénéficient de majoration du volume constructible.

#### 4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune

Afin de renforcer, soutenir, mettre en valeur la fonction commerciale en complémentarité de l'offre existante, les orientations d'aménagement et de programmation inscrites sur les secteurs du village et de la Pointe fixent le principe

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.1 - Zones urbaines (U)

du maintien et du renforcement des activités commerciales sur ces secteurs.

Les périmètres de préservation de la diversité commerciale viennent s'inscrire en continuité du principe de l'OAP et assurent le maintien des surfaces commerciales existantes dans les centralités.

Les nouvelles constructions à vocation de commerces et activités de services sont autorisées en zone UC afin de permettre le développement de ces activités.

#### 5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles population, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

- les capteurs solaires sont autorisés à condition que leur surface soit limitée par rapport à la surface de la toiture et sous réserve d'assurer leur intégration dans la composition architecturale,
- toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable est encouragée,
- chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation

thermique (RT) en vigueur,

- Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale. L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

#### 6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

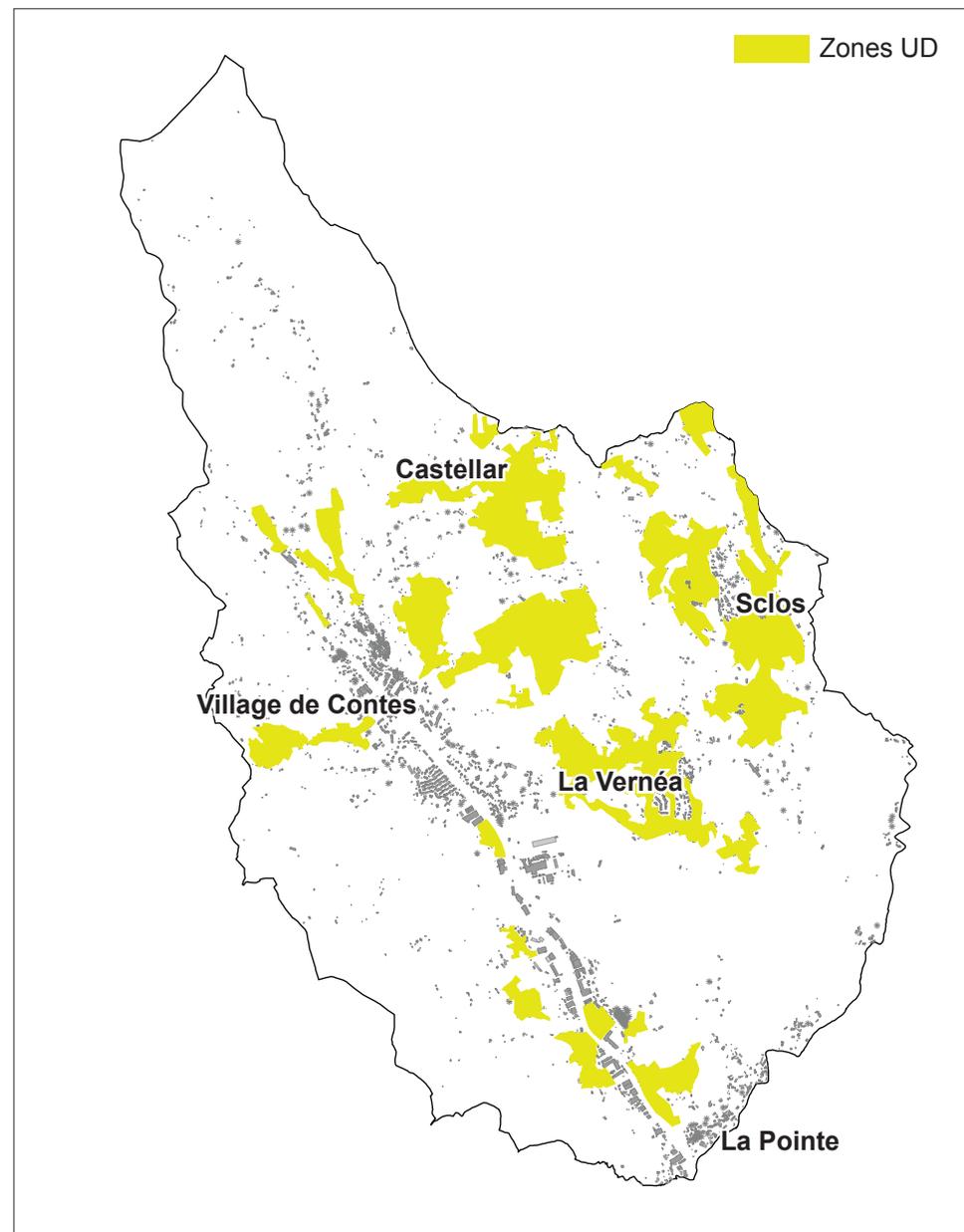
Les limites des zones UC intègrent les secteurs urbains à dominante résidentielle à proximité des centralités.

Les dents creuses au sein de ces espaces urbains constitués visent à être comblées en permettant de nouvelles constructions moins consommatrices d'espace et qui répondent aux besoins de la population. Le potentiel de développement de ces zones représente 17% environ des capacités totales futures estimées au PLU.

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

ZONES UD
Caractéristiques / Vocation / Secteurs concernés
Les zones UD délimitent les zones urbaines d'habitat diffus en frange urbaine, à l'interface des secteurs urbanisés et des espaces naturels ou agricoles. Ces secteurs comportent des maisons individuelles, généralement en R+1 et implantées sur de vastes parcelles.
Ce zonage concerne les secteurs Saint-Antoine/Le Plantier, Le Martinet, Les Vallières, Serre-de-Just, Barella, Le Castellar, Las Ayas, Le Varet, Gheit/Pastres, La Vernéa, Le Crouzelier, Sclos, Colle de l'Olivier, Cipières, Garfes et la Roseaie.
Le développement de l'urbanisation dans ces zones vise à être maîtrisé.
Par l'inscription de ces secteurs en zones UD, le PLU confirme la vocation résidentielle et paysagère de ces secteurs en permettant de nouvelles constructions de type maisons individuelles dans les espaces résiduels tout en respectant le gabarit des constructions existantes et le maintien du paysage dans lequel elles s'insèrent.
<i>Ces secteurs étaient majoritairement inscrits en zones UC et NB au POS.</i>



Localisation des zones UD - PLU de Contes

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

ZONES UD
La zone UD participe aux orientations du PADD suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>- Assurer un équilibre entre espaces bâtis, espaces d'activités et espaces naturels et préserver le grand cadre paysager communal,</li><li>- Assurer un développement urbain mesuré et durable : maîtriser le développement urbain des quartiers résidentiels et préserver la qualité et le cadre de vie contois,</li><li>- Protéger les grands espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire de la commune,</li><li>- Permettre le développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants : maîtriser l'urbanisation dans les espaces d'habitats diffus à forte valeur paysagère,</li><li>- Assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes,</li><li>- Gérer et développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement afin d'assurer les besoins liés à l'accueil de nouvelles constructions,</li><li>- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales,</li><li>- Envisager une forme de développement permettant de resserrer l'espace urbain : utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein de l'enveloppe urbaine.</li></ul>
Surface de la zone
264,4 ha 65,8% des zones urbaines du PLU
Capacités de développement
36 ha de terrains non bâtis potentiellement constructible 97 logements estimés dont 5 LLS <i>Avec rétention foncière : 51 logements estimés construits sur les dix années à venir dont 5 logements locatifs sociaux (LLS).</i>

#### Principales dispositions réglementaires de la zone UD

##### 1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

Afin d'assurer un développement urbain mesuré et durable, le développement urbain des quartiers résidentiels sera maîtrisé par l'inscription de la zone UD. Ces zones ont été définies au vu des quartiers résidentiels existants.

Des éléments du patrimoine bâti remarquable sont identifiés dans ces secteurs et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteurs de l'identité communale : calvaires chemin de Sainte Hélène et chemin du Castel, ornements de façades au niveau de bâtiments chemin du Castel et route de Sclos.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de La Pointe et du village de Contes fixent le principe de maîtrise du développement des secteurs résidentiels dans ces secteurs particulier.

Ainsi, toutes occupations et utilisations des sols non compatibles avec les espaces résidentiels sont interdits (commerces, activités de service, industries, entrepôts, bureaux, etc).

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels.

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

Afin de préserver les continuités naturelles et maintenir la richesse faunistique et floristique locale, des éléments du paysage remarquable (milieux ouverts de restanques, de pâtures ou haies et bosquets dans les espaces urbains) sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions réglementaires sur ces espaces particuliers sont définies à l'article 18 des dispositions générales du règlement.

De plus, toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à 3 mètres de la crête des berges des ravins, talwegs et cours d'eau.

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.1 - Zones urbaines (U)

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

Afin de permettre le développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces d'habitat diffus à forte valeur paysagère :

- les règles définissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'inscrivent en cohérence avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies, les constructions peuvent s'implanter soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, soit sur les limites séparatives à condition que la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin.
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementé afin de faciliter l'ordonnement des constructions,
- l'emprise au sol et les hauteurs des constructions s'inscrivent dans les gabarits existants et limitent l'artificialisation de ces espaces à dominante paysagère : coefficient d'emprise au sol limité à 8% et hauteur limitée à 4m. Toutefois la hauteur absolue des constructions pourra être augmentée à 7 mètres sur 50% de l'emprise au sol autorisée,
- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions visent à perpétuer les caractéristiques architecturales existantes dans ces secteurs,
- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages,
- l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

De plus :

- les espaces naturels présents dans l'espace urbain et inscrits dans la trame verte et bleue communale ainsi que les espaces boisés classés sont préservés,
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par d'autres plantations équivalentes et les aires de stationnement doivent être plantées,
- une surface minimale d'espace vert à préserver est fixée pour chaque unité

foncière (70%),

Afin de favoriser la mixité sociale :

- un périmètre de mixité sociale est fixé sur l'ensemble des zones UD, imposant la construction de logements locatifs sociaux pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements égal ou supérieur à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat,
- une servitude de mixité sociale assure la création d'opérations de logements comprenant des logements locatifs sociaux sur le secteur des Vallières.

#### 4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune

Le développement des zones UD est exclusivement dédié à la vocation résidentielle.

#### 5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles populations, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.1 - Zones urbaines (U)

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

- les capteurs solaires sont autorisés à condition que leur surface soit limitée par rapport à la surface de la toiture et sous réserve d'assurer leur intégration dans la composition architecturale,
- toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable est encouragée,
- chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur,
- Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale.

L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

#### **6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

Afin de limiter la consommation de l'espace et protéger les espaces naturels et agricoles de la commune, ces espaces urbanisés sont clairement identifiés en définissant des limites nettes à l'espace urbain contois.

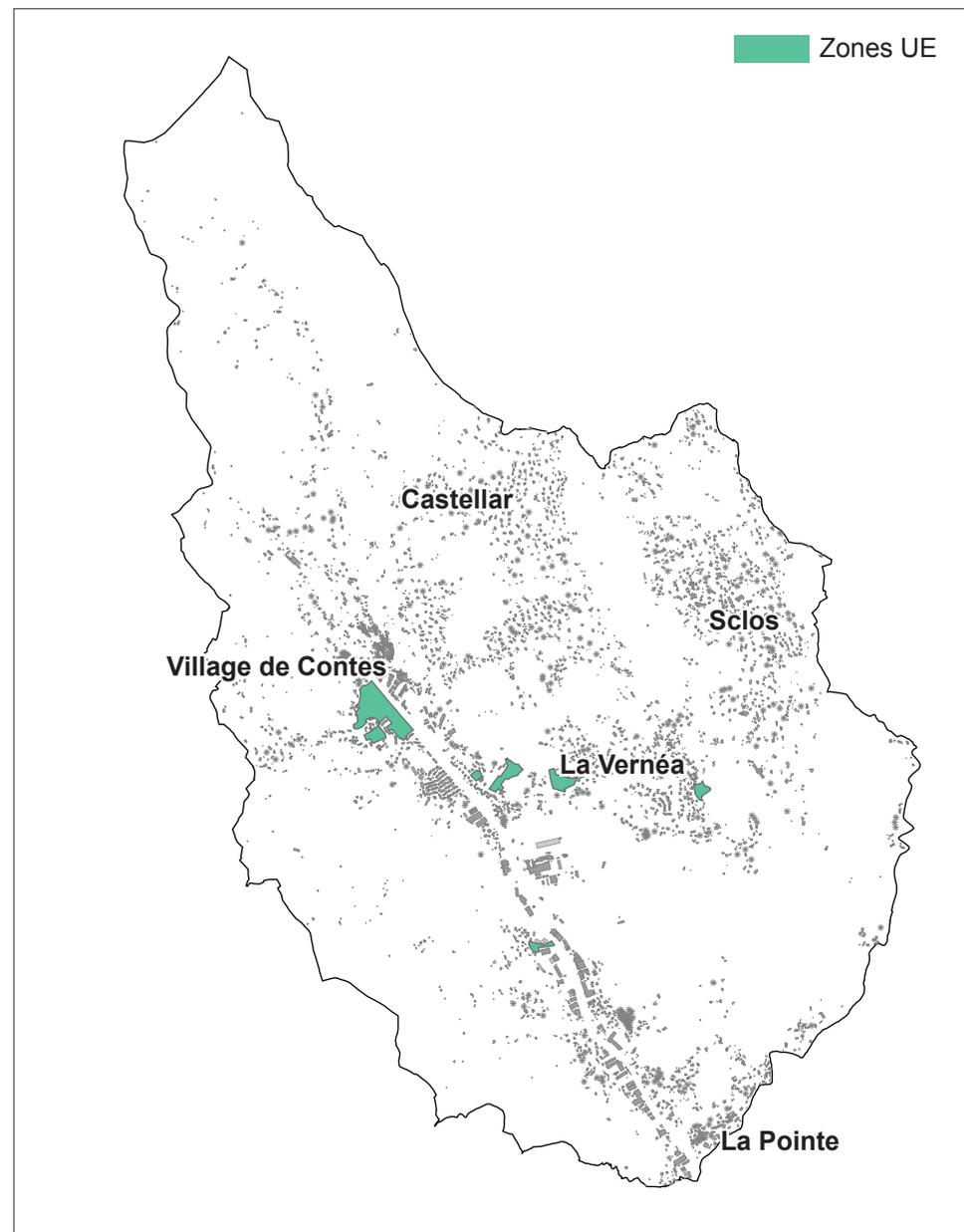
Ces zones comprennent des espaces vierges potentiellement constructibles qui permettent de conforter des unités urbaines existantes équipées en réseaux tout en préservant les paysages (Castellar, Sclos, la Vernéa, Las Ayas, les Garfes, Barella, La Roseraie, Crouzelier) ou qui s'inscrivent en continuité d'espaces urbanisés sur la commune de Berre-les-Alpes (Colle de l'Olivier).

Le potentiel constructible des zones UD représente 21% de la totalité des capacités de développement au PLU et permet de répondre aux besoins de constructions de maisons individuelles.

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

ZONES UE
<b>Caractéristiques / Vocation / Secteurs concernés</b>
<p>Les zones UE délimitent les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou à venir : collège, piscine, gymnase, théâtre, gendarmerie, micro-site.</p> <p>Des zones UE ont été inscrites comme réserves foncières pour répondre aux besoins communaux identifiés (une école maternelle, une aire de stationnement, une aire de jeux de boules, des locaux communaux, un jardin public, crèche communautaire, chambres funéraires, établissement à vocation médico-social).</p> <p>La délimitation d'une zone spécifique permet d'assurer la construction, le maintien, la gestion et l'évolution de ces constructions de typologie bâtie particulière.</p> <p><i>Ces secteurs étaient inscrits en zones UB, UBb, UBd, UC, NAa, IIND au POS.</i></p>
<p>La zone UE participe aux orientations du PADD suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>→ Réaliser des équipements publics d'infrastructure et de superstructure pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population communale et intercommunale,</li><li>→ Favoriser le développement des emplois, notamment par le soutien et le développement de l'activité sociale, médicale et médico-sociale.</li></ul>
<b>Surface de la zone</b>
11,4 ha 2,8 % des zones urbaines du PLU
<b>Capacités de développement</b>
2,2 ha



Localisation des zones UE - PLU de Contes

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.1 - Zones urbaines (U)

#### Principales dispositions réglementaires de la zone UE

##### 1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

La zone UE assure le maintien des équipements et services publics concrets et offre des potentialités de développement au vu des besoins identifiés.

Ainsi, toutes constructions et utilisations des sols non compatibles avec des équipements collectifs et d'intérêt public sont interdites (exploitations agricoles ou forestières, industries, habitations - hors celles directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion des équipements publics et services).

Le village de Contes dispose de la majorité des équipements et services publics communaux. L'orientation d'aménagement et de programmation inscrite sur le secteur fixe ainsi le principe de l'affirmation de ce pôle d'équipements et services publics.

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels.

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

Le caractère exclusivement urbain de ces zones n'amène pas à la définition de règles particulières pour la protection des grands espaces naturels, agricoles et forestiers.

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

Afin de permettre l'édification de constructions spécifiques tout en assurant un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes :

- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives assurent un ordonnancement harmonieux de ces constructions spécifiques dans le tissu urbain. Les bâtiments peuvent ainsi s'implanter sur ou

à une distance au moins égale à 3 m de l'alignement des voies. Les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou au moins à 4 mètres.

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée afin de ne pas limiter la faisabilité architecturale de ces constructions spécifiques. De même, l'emprise au sol n'est pas réglementée et la hauteur des constructions n'est pas strictement limitée mais devra être en harmonie avec l'intérêt des lieux, des sites et des paysages.
- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages,
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- les aires de stationnement doivent être plantées,
- une surface minimale d'espace vert est fixée sur chaque unité foncière (10%).

##### 4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune,

Inscrite comme une des trois communes pôle à l'échelle du Pays des Paillons, la commune de Contes doit confirmer cette fonction en prévoyant l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt communautaire sur son territoire. Par ailleurs, l'augmentation constante de population amène à des besoins nouveaux en équipements publics et services publics.

Afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population communale et intercommunale, le PLU, au travers de la zone UE, assure le maintien des équipements publics existants et permet la création de nouveaux équipements en fonction des besoins identifiés.

Ces équipements et services publics potentiellement constructibles favorisent le développement des emplois locaux.

##### 5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables,

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont également

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.1 - Zones urbaines (U)

inscrits au vu des besoins identifiés.

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observées et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles population, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

- les capteurs solaires sont autorisés à condition que leur surface soit limitée par rapport à la surface de la toiture et sous réserve d'assurer leur intégration dans la composition architecturale,
- toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable est encouragée,
- chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur,
- Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale.

L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

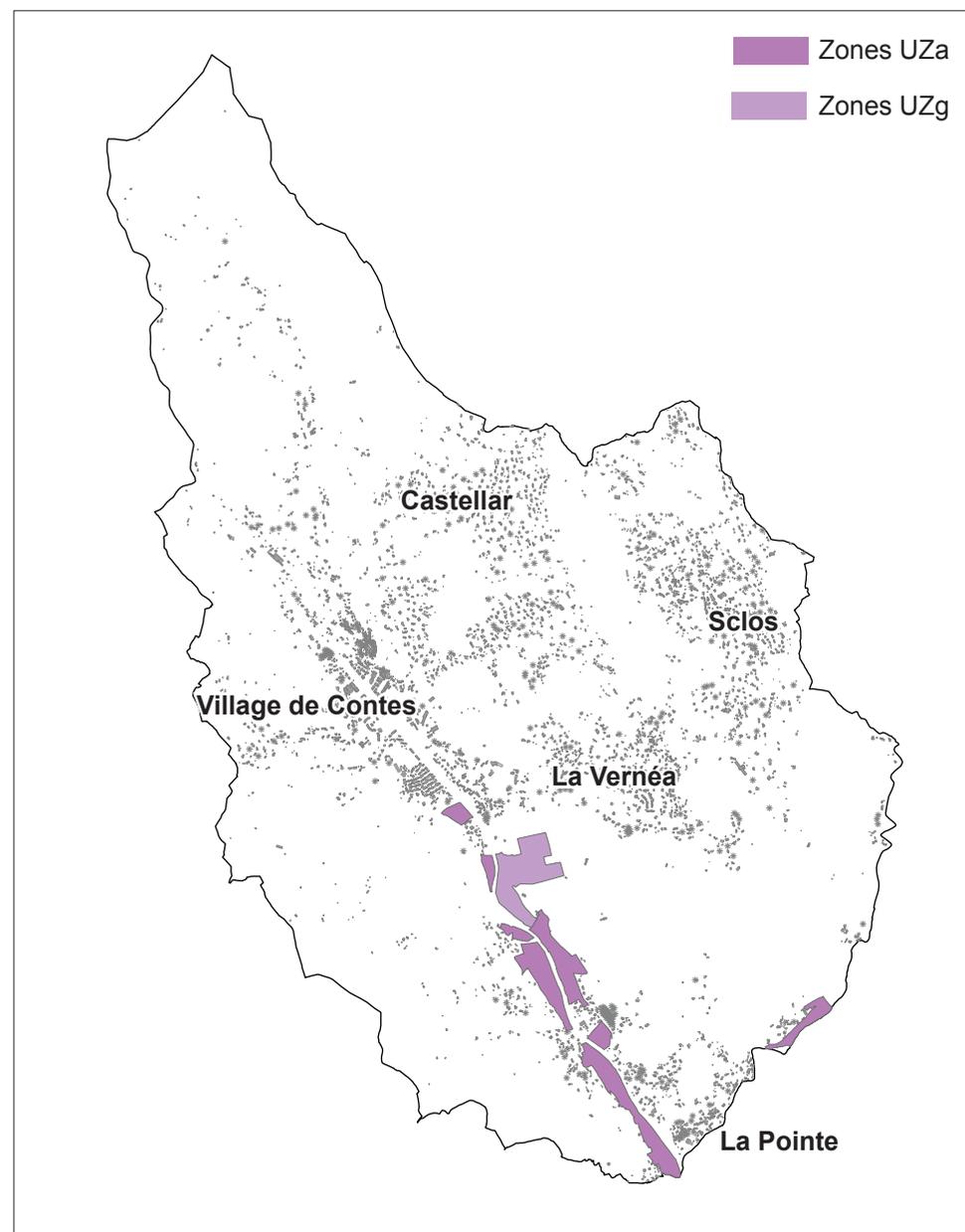
#### **6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.**

Les zones constructibles à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics comprennent les constructions existantes et permettent de nouvelles constructions au vu des besoins identifiés à l'horizon du PLU.

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

ZONES UZ
Caractéristiques / Vocation / Secteurs concernés
Les zones UZ délimitent les zones à vocation d'activités économiques artisanales et industrielles.
Par l'inscription de ces activités dans une zone spécifique, le PLU assure leur maintien et leur développement au vu des besoins identifiés.
Le sous-secteur UZa correspond : <ul style="list-style-type: none"><li>→ aux zones d'activités de la Roseyre (1et 2) qui visent à être maintenues et développées dans leurs limites actuelles en permettant leur densification.</li><li>→ La nouvelle zone d'activités de La Pointe vise à l'accueil de nouvelles activités d'intérêt communal et communautaire sur le secteur stratégique de développement et d'aménagement de La Pointe identifié dans le SCOT.</li></ul>
Le sous-secteur UZg est lié aux bâtiments d'activités spécifiques de la carrière.
<i>Ces secteurs étaient majoritairement inscrits en zones UZ au POS ainsi qu'en zones ND, NC ou UC.</i>



Localisation des zones UZ - PLU de Contes

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

ZONES UZ
La zone UZ participe notamment aux orientations du PADD suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>→ Assurer un équilibre entre espaces bâtis, espaces d'activités et espaces naturels et préserver le grand cadre paysager communal,</li><li>→ Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville »,</li><li>→ Optimiser l'urbanisation des sites stratégiques d'aménagement et de développement identifiés à l'échelle communautaire,</li><li>→ Maintenir et développer l'économie locale et communautaire : conforter la zone d'activités existante et permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales, industrielles et PME - La Roseyre, La Pointe -</li><li>→ Maintenir la carrière et la cimenterie tout en préparant la réhabilitation et la reconversion des espaces carrières,</li><li>→ Assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes.</li></ul>
Surface de la zone
43,8 ha dont UZa = 31,2ha / UZg =12,6 ha 10,9 % des zones urbaines du PLU
Capacités de développement
3 ha environ

#### Principales dispositions réglementaires de la zone UZ

##### 1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

Comme inscrit dans le DOG du SCOT du Pays des Paillons, les zones d'activités actuelles et leur potentiel d'extension ainsi que les espaces tampons nécessaires à leur insertion et à la protection de l'habitat proche sont délimités au sein des PLU. Les documents d'urbanisme doivent également veiller à maintenir un zonage et une réglementation adaptés aux zones d'activités. Les espaces urbains liés aux activités artisanales et industrielles de la commune de Contes sont ainsi clairement identifiés et disposent d'une réglementation spécifique : UZa pour les zones d'activités industrielles et artisanales et UZg pour les constructions liées à la carrière.

Dans ces zones, toutes constructions et utilisations des sols non compatibles avec des activités artisanales et industrielles sont interdites.

Les zones d'activités de la Roseyre sont positionnées au Sud du territoire communal, le long de la RD15 et du CR de La Roseyre. La nouvelle zone d'activités de la Pointe est implantée le long de la RD2204 sur le secteur stratégique de développement identifié dans le SCOT du Paillons.

Afin d'améliorer la qualité paysagère des zones d'activités :

- tout espace libre doit être traité en espace vert,
- une surface minimale d'espace vert à préserver est fixée pour chaque unité foncière (10%).

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

Située le long du Paillon de Contes, toute construction ou installation nouvelle doit se tenir à 3 mètres de la crête des berges des ravins, talwegs et cours d'eau.

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

Afin de maîtriser le développement urbain en assurant un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes dans la zone:

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.1 - Zones urbaines (U)

- l'emprise au sol et les hauteurs maximales des constructions fixées s'inscrivent dans les gabarits existants et répondent aux besoins spécifiques de certaines activités : l'emprise maximale autorisée en zone UZa est de 50% et n'est pas règlementée en zone UZg. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres en zone UZa et à 12m pour les ouvrages de superstructures répondants à des impératifs techniques dans la limite de 20 % de l'emprise au sol autorisée dans la zone. La hauteur n'est pas règlementée en zone UZg.
- les dispositions règlementaires concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont définies au vu des caractéristiques urbaines et architecturales existantes sur ces secteurs. La distance minimale fixée entre les voies et les futures constructions (5m) permet de créer des espaces tampons paysager ou à usage de stationnement,
- les distances minimales fixées par rapport aux limites séparatives (5m) permettent de préserver des espaces de respiration entre les constructions. Cet article est néanmoins non règlementé pour la carrière au vu des particularités de ces activités,
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée afin de ne pas contraindre les futures constructions spécifiques,
- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages,

#### 4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune

Les limites de la zone UZa de la Roseyre intègrent toutes constructions à vocation artisanales ou industrielles existantes.

Les règles édictées pour la zone UZa correspondent à la vocation du secteur, dédié aux activités industrielles et artisanales. Elles assurent le maintien et le développement des activités tout en permettant l'insertion de ces constructions spécifiques dans leur environnement. Ce secteur présente peu de réserves foncières : les règles établies permettent une densification de la zone en permettant une hauteur limitée à 9m.

Afin de permettre l'installation de nouvelles activités et industries à l'échelle communale et communautaire, une zone UZa a été inscrite sur le secteur de La

Pointe. Ce secteur est par ailleurs identifié comme site stratégique de développement à l'échelle du Pays des Paillons. Cette nouvelle zone d'activités s'inscrit en continuité des espaces urbanisés de La Pointe de Contes et de futurs aménagements : déchetterie communautaire (zone Ndt) et aire d'accueil des gens du voyage (zone Nb).

La zone UZg a été délimitée au vu des bâtiments liés à l'exploitation de la carrière. Les règles établies visent à assurer le maintien de cette activité.

#### 5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur. Pour les installations classées et les établissements industriels, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

- les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'assurer leur intégration dans la composition architecturale,
- toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable est encouragée,

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.1 - Zones urbaines (U)

- chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur,
- Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale.

L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

#### **6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

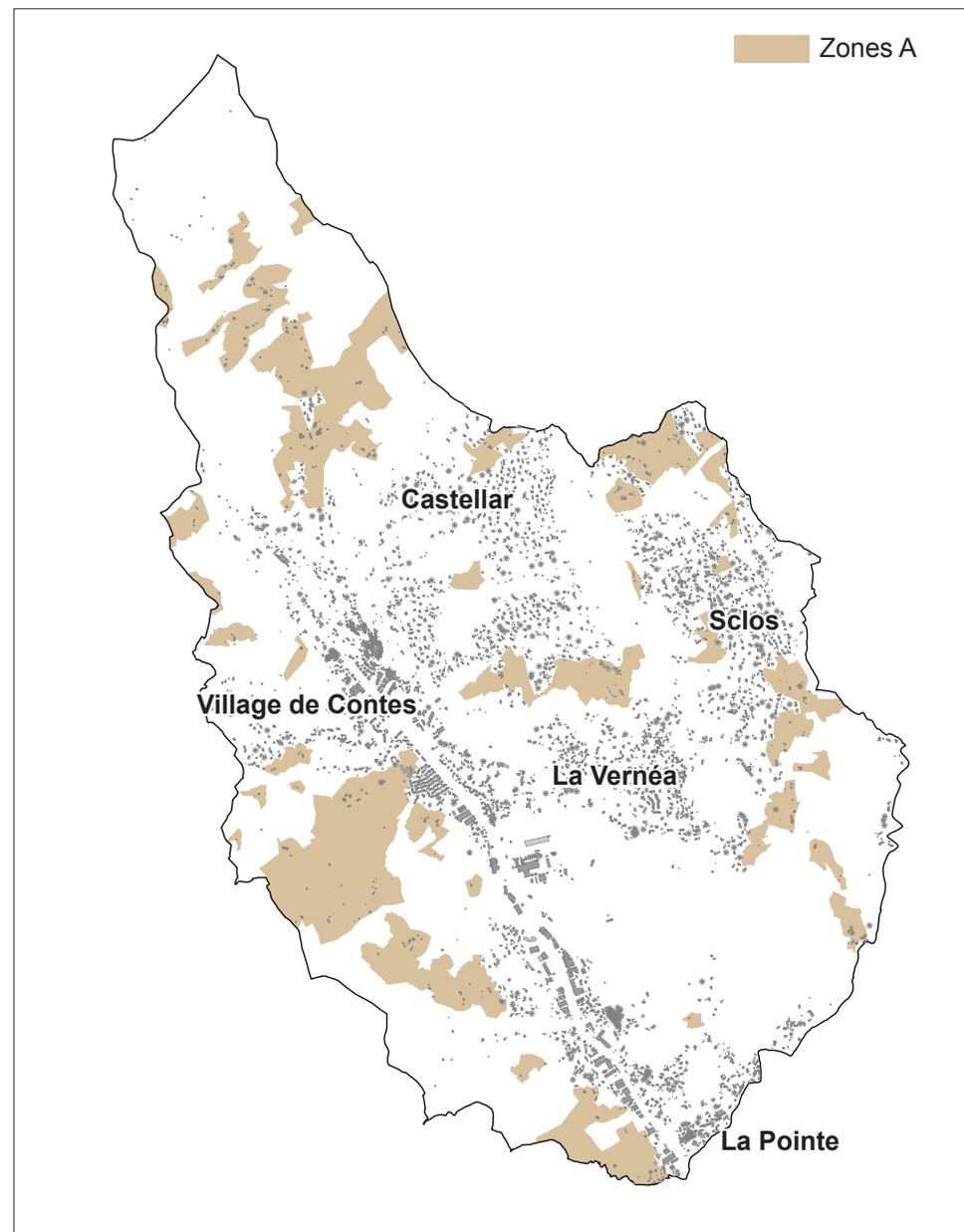
Les zones UZ ont été délimitées au vu des constructions à usage d'activités artisanales et industrielles existantes (ZA de la Roseyre et constructions liées à l'exploitation de la carrière).

La nouvelle zone d'activités sur le secteur de la Pointe a été délimitée au vu des besoins identifiés à l'échelle communale et communautaire inscrits dans le SCOT du Pays des Paillons. Elle s'inscrit en continuité des espaces urbanisés de la Pointe de Contes, le long de la route départementale.

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.2 - Zones agricoles (A)

ZONES A
<b>Caractéristiques / Vocation / Secteurs concernés</b>
La zone A correspond aux espaces agricoles exploités et aux terrains potentiellement exploitables existants aujourd'hui sur la commune.
Ce classement vise à pérenniser et à renforcer l'activité agricole sur le territoire communal.
<i>Ces secteurs étaient majoritairement inscrits en zones agricole du POS (INC, INCa, INCa1, INCa2, INCa3, IINC).</i>
La zone A participe notamment aux orientations du PADD suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>→ Préserver et conforter les espaces agricoles: identifier les terres à vocation agricole existantes ou projetées - grands espaces agricoles et parcelles agricoles isolées en milieu urbain ou naturel - , préserver les espaces agricoles de grande qualité paysagère : restanques, oliveraies, ...</li><li>→ Maintenir et développer les activités agricoles : identifier les terres à vocation agricole exploités et potentiellement exploitables nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, promouvoir l'agriculture locale, encourager les circuits courts de commercialisation de produits frais ou transformés sur place,</li><li>→ Contenir l'enveloppe urbaine et assurer un équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles.</li></ul>
<b>Surface de la zone</b>
315,1 ha 16,1 % du territoire communal



Localisation des zones A - PLU de Contes

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.2 - Zones agricoles (A)

#### Principales dispositions règlementaires de la zone A

##### 1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les limites de la zone A sont issues :

- des réalités du terrain, et notamment de la redéfinition des limites actuelles des exploitations,
- de terrains identifiés comme potentiellement exploitables, en continuité des terrains agricoles existants et permettant d'assurer le développement d'activités agricoles sur la commune.

Afin de préserver le grand cadre paysager communal :

- dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel, les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes et l'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques,
- les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels.

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

Afin de préserver les continuités naturelles et maintenir la richesse faunistique et floristique locale, des éléments du paysage remarquable (milieux ouverts de

restanques, de pâtures ou haies et bosquets dans les espaces urbains) sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions règlementaires sur ces espaces particuliers sont définies à l'article 18 des dispositions générales du règlement.

##### 3. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune

Les règles édictées pour la zone A ont pour objectifs de maintenir, de gérer et de développer les activités agricoles sur la commune.

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées aux activités agricoles sont interdites,
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes est toutefois autorisée dans une limite d'augmentation de 30% de la surface de plancher existante sans que la surface de plancher totale de la construction après extension ne mesure plus de 200 m<sup>2</sup> et dans un rayon de 25 mètres autour de la construction existante.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans un rayon de 25 mètres autour de la construction existante.
- l'emprise au sol des constructions est non règlementée afin de répondre aux besoins spécifiques des bâtiments d'activités agricoles.

##### 4. Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale

Afin d'assurer l'insertion des futures constructions autorisées dans la zone et dans le paysage à dominante naturelle environnant :

- des distances sont fixées pour les constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives assurant ainsi des espaces de respiration : les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres et à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.
- les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres,

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.2 - Zones agricoles (A)

- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

#### 5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des nouvelles constructions et aménagements potentiels :

- toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement. De plus, à défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

- les capteurs solaires sont autorisés dans la composition architecturale ou en sol,
- toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable est encouragée,
- chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur,
- Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale.

#### 6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

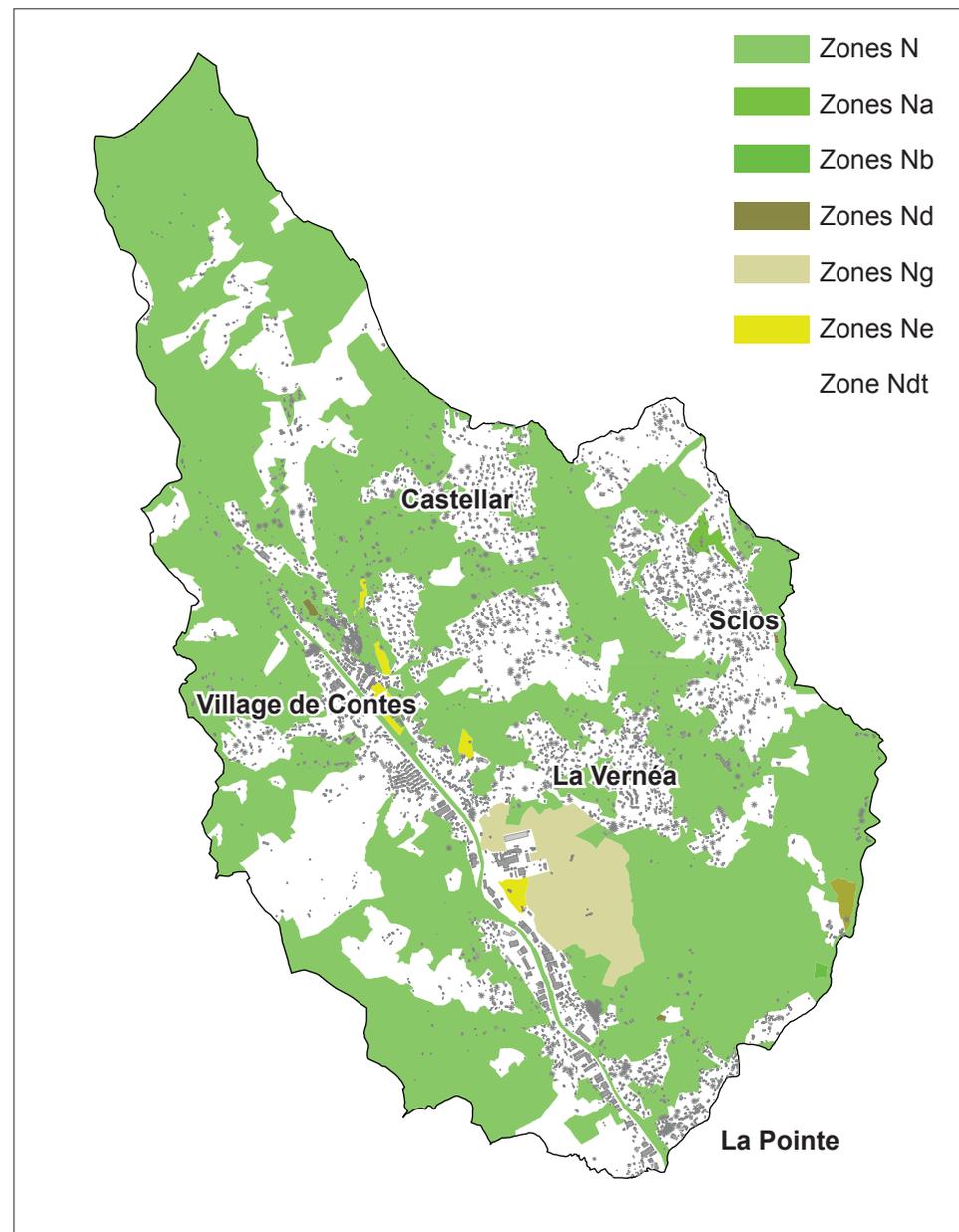
Les limites des zones agricoles assurent la préservation des espaces agricoles exploités et potentiellement exploitables sur la commune.

Ils représentent environ 16,1% du territoire communal.

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.3 - Zones naturelles (N)

ZONES N
Caractéristiques / Vocation / Secteurs concernés
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>La zone naturelle comprend plusieurs zones spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Na, correspondant au camping et gites touristiques,</li> <li>- Nb, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage,</li> <li>- Nd, correspondant aux cimetières,</li> <li>- Ng, correspondant au site exploité de la carrière,</li> <li>- Ne, correspondant à des activités de sports et de loisirs et des aires de stationnement,</li> <li>- Ndt, correspondant à la déchetterie intercommunale.</li> </ul> <p><i>Ces secteurs étaient majoritairement inscrits en zones naturelles du POS (IND, INDr, IIND, INDa).</i></p>
<p>La zone N participe notamment aux orientations du PADD suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Assurer un équilibre entre espaces bâtis, espaces d'activités et espaces naturels et préserver le grand cadre paysager communal,</li> <li>→ Protéger les grands espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire de la commune,</li> <li>→ Préserver les espaces forestiers,</li> <li>→ Préserver et conforter les espaces agricoles,</li> <li>→ Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités naturelles afin de maintenir la richesse faunistique et floristique locale,</li> <li>→ Assurer la protection de la ressource en eau et les corridors aquatiques,</li> <li>→ Contribuer à l'attrait touristique de la commune.</li> </ul>
Surface de la zone
1240,6 ha
63,4 % du territoire communal



Localisation des zones N - PLU de Contes

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.3 - Zones naturelles (N)

#### Principales dispositions réglementaires de la zone N

##### 1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable,

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques naturels.

Toutefois, des espaces bâtis ou aménagés à dominante naturelle (camping, cimetière, etc) disposent de règles spécifiques.

Ainsi, les constructions et installations nécessaires à l'aménagement de camping et gîtes touristiques, à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, à la gestion des cimetières, aux travaux et aménagements des exploitations de gisement de matériaux et à l'aménagement d'aires de stationnements et de loisirs et de sports de pleine nature sont autorisés dans des secteurs dédiés (Na, Nb, Nd, Ne, Ng, Ndt)

La Pointe, secteur identifié comme un des sites stratégiques d'aménagement et de développement à l'échelle communautaire, est support de nouveaux équipements intercommunaux : une aire d'accueil des gens du voyage (conformément au schéma départemental) et la déchetterie intercommunale. Les règles de la zone Nb permettent ainsi les aménagements et constructions liés et nécessaires à la création de l'aire d'accueil des gens du voyage inscrite dans le schéma départemental. La déchetterie intercommunale inscrite sur le secteur Ndt est en cours de construction. Afin de maintenir la carrière et la cimenterie tout en préparant la réhabilitation et la reconversion des espaces carrières, les espaces non bâtis liés à l'exploitation de la carrière sont identifiés par la zone Ng.

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels.

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

Pour la protection des grands espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire de la commune :

- toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricole et forestière et les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes,
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- les espaces libres doivent être traités en espace vert,
- dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel, les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes et l'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques,
- les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.

Afin de préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités naturelles et maintenir la richesse faunistique et floristique locale, les espaces boisés classés et les espaces naturels existants inscrits dans la trame verte et bleue communale sont identifiés et protégés (article 18 des dispositions générales du règlement).

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

Afin d'assurer l'insertion des futures constructions et aménagements autorisés dans le paysage naturel :

- des distances sont fixées pour les constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives assurant ainsi des espaces de respiration,
- les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres,
- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.3 - Zones naturelles (N)

#### 4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune,

Afin de conforter les activités culturelles, sportives et de loisirs existantes, des secteurs à dominante naturelle et dédiés à des activités de sports et de loisirs sont identifiés au niveau du Riou (terrain de tennis et parking public) et du Château (aire de stationnement public, espaces végétalisés et cheminements piétons à proximité du village de Contes). L'objectif de ce zonage est de permettre le développement de ces activités de sports et de loisirs (extension du local du tennis), la création d'aires de stationnements et de maintenir ces espaces à dominante naturelle.

Le camping existant sur le secteur de Sclos (Na), contribuant à l'attrait touristique de la commune, sera maintenu.

#### 5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables,

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent être conçus de façon à pouvoir mettre le circuit hors réseau et permettre un raccordement direct au réseau public si un futur réseau public venait à être réalisé. Une étude spécifique, à la parcelle, de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être systématiquement réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement. De plus, à défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est

admise.

Pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

- les capteurs solaires sont autorisés dans la composition architecturale ou en sol,
- toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable est encouragée,
- chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur,
- Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale

#### 6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Les limites de la zone N permettent de préserver les espaces naturels et les espaces bâtis ou aménagés inscrits en milieu naturel. Ils représentent 63,4% du territoire contois.

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.4 - Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] »*

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Ils permettent la mise en oeuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune de demain inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.

Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire peut en conserver la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acquérir.

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste annexée au dossier de PLU (Liste des emplacements réservés).

Le PLU de Contes recense **55 emplacements réservés** destinés à des aménagements de chemins, voiries, cheminement piéton ou la création d'équipements publics. Pour certains, il s'agit d'un report des emplacements réservés du POS. Nombre d'entre eux ont toutefois été supprimés ou revus ; les projets ont été réalisés, abandonnés ou ne correspondent plus aux nouvelles nécessités de la commune.

#### Les emplacements réservés pour aménagement de voiries et de cheminements

L'un des objectifs du PADD est de garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux. Il vise également à améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales.

A cette fin, la commune ou les collectivités compétentes en la matière, ont inscrit des emplacements réservés dans le PLU de Contes. Ces derniers permettent de caractériser le tracé des voies. Il peut s'agir de voies à modifier, à créer ou à réaménager.

Ainsi, les emplacements réservés inscrits dans le PLU visent à :

- créer de nouvelles voies,
- élargir des voies existantes,
- aménager un pont sur le Paillon,
- aménager des chemins pour améliorer la desserte et la sécurité des déplacements,
- créer des liaisons piétonnes.

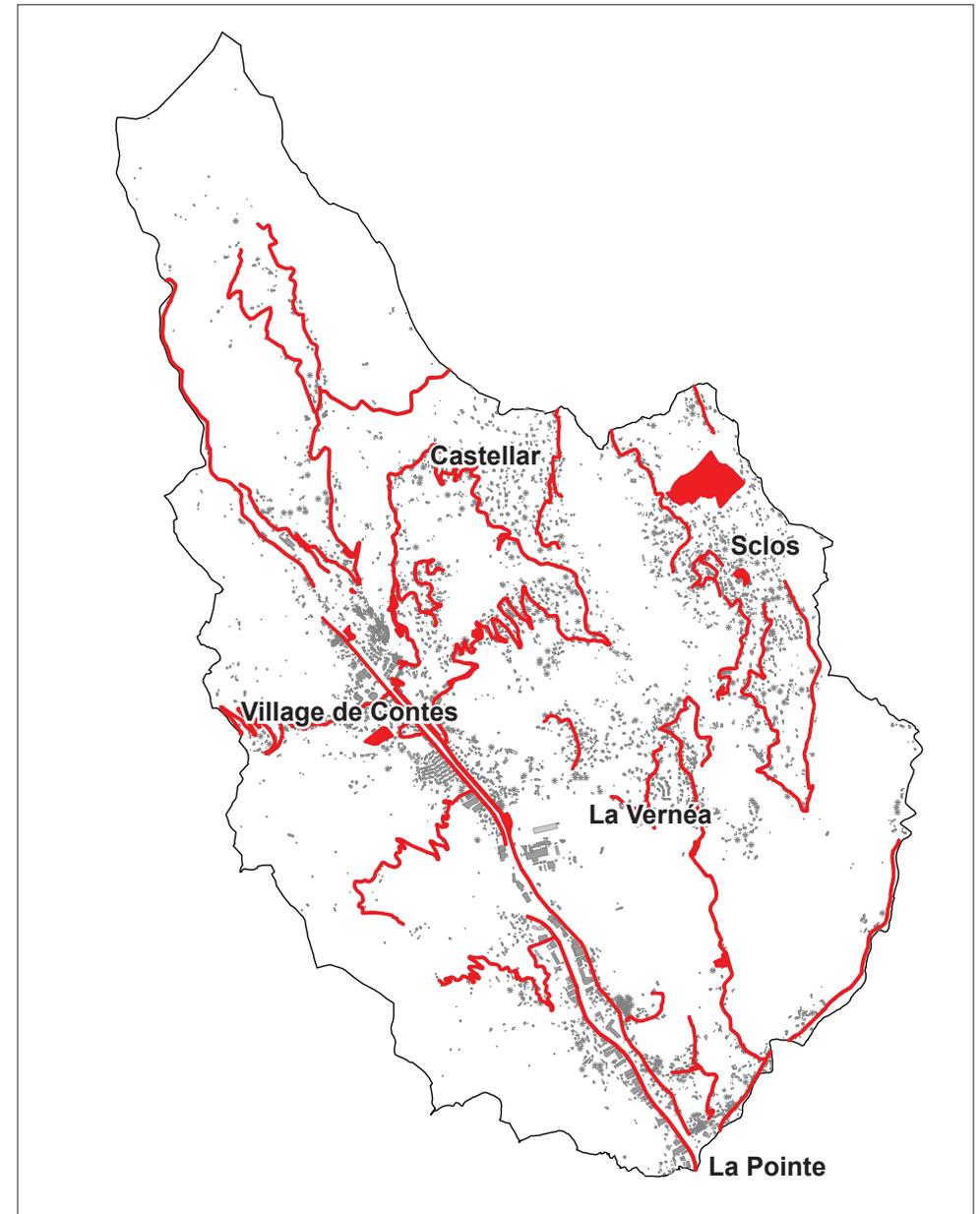
#### Les emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

Les équipements de superstructures qui font l'objet d'un emplacement réservé au PLU ont pour but de répondre à des besoins actuels ou futurs, comme inscrit dans le PADD :

- Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements communaux et intercommunaux : agrandissement de l'école de Sclos,
- Réorganiser et optimiser l'offre en stationnement : création de nouveaux parkings,
- Lutter contre l'imperméabilisation et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales : créer des bassins de régulation des eaux pluviales,
- Améliorer la qualité de vie en centre urbain : création d'espaces verts et d'aménagements à vocation de sports et loisirs.

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.4 - Les emplacements réservés



Les emplacements réservés pour voiries et équipements dans le  
PLU de Contes

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.5 - La mixité sociale

La commune de Contes est soumise à l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose 20% de logements sociaux sur le territoire communal ; ce seuil étant passé à 25% suite à l'adoption de la Loi Duflot de 2013.

La commune de Contes recense 167 logements locatifs sociaux en 2015<sup>1</sup>.

La commune a signé en Octobre 2016, un contrat de mixité sociale avec l'Etat. Celui-ci vise à assurer la création de logements sociaux sur le territoire communal tout en assurant un développement mesuré de l'urbanisation et cohérent avec l'existant.

Par ailleurs, le SCOT du Pays des Paillons préconise une production d'offre minimale en logements adaptés, à construire à proximité immédiate ou en lien direct des principaux commerces, des services, des accès et des transports en communs.

Dans ce cadre, la commune s'engage à mettre en oeuvre des actions en faveur de la mixité sociale et à permettre la réalisation de 119 logements sociaux entre 2016 et 2025.

Cet engagement est par ailleurs traduit dans le PADD : *«Diversifier l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins et favoriser la mixité sociale et spatiale»*

Pour cela, la commune mobilise deux outils distincts et complémentaires : les Servitudes de Mixité Sociale (SMS) - Article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme et les Périmètres de Mixité Sociale (PMS)- Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

#### SMS

Les servitudes de mixité sociale délimitées au plan de zonage et inscrites dans la liste des prescriptions spéciales annexée au présent dossier de PLU, permettent de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles situées en zones urbaines, proches des centralités, des services, des transports en commun, et d'en préciser le programme au regard des objectifs communaux et des caractéristiques des quartiers concernés.

Le PLU inscrit ainsi 10 SMS sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale. Ces SMS sont situées au sein ou à proximité immédiate des centralités urbaines contoises.

Certaines de ces SMS bénéficient de majoration du volume constructible au titre de l'article L.151-28 2° du CU : *«Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 : [...] Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.»*

Cette majoration de volume constructible permet d'optimiser la constructibilité par l'augmentation de la densité bâtie sur les secteurs concernés au profit de la création de logements locatifs sociaux.

Au vu du zonage et du règlement définis sur les secteurs soumis à une servitude de mixité sociale, ces SMS permettraient de générer un total théorique de 119 logements conventionnés, ce qui représente environ 50% de la production totale de logements estimés dans le PLU.

#### PMS

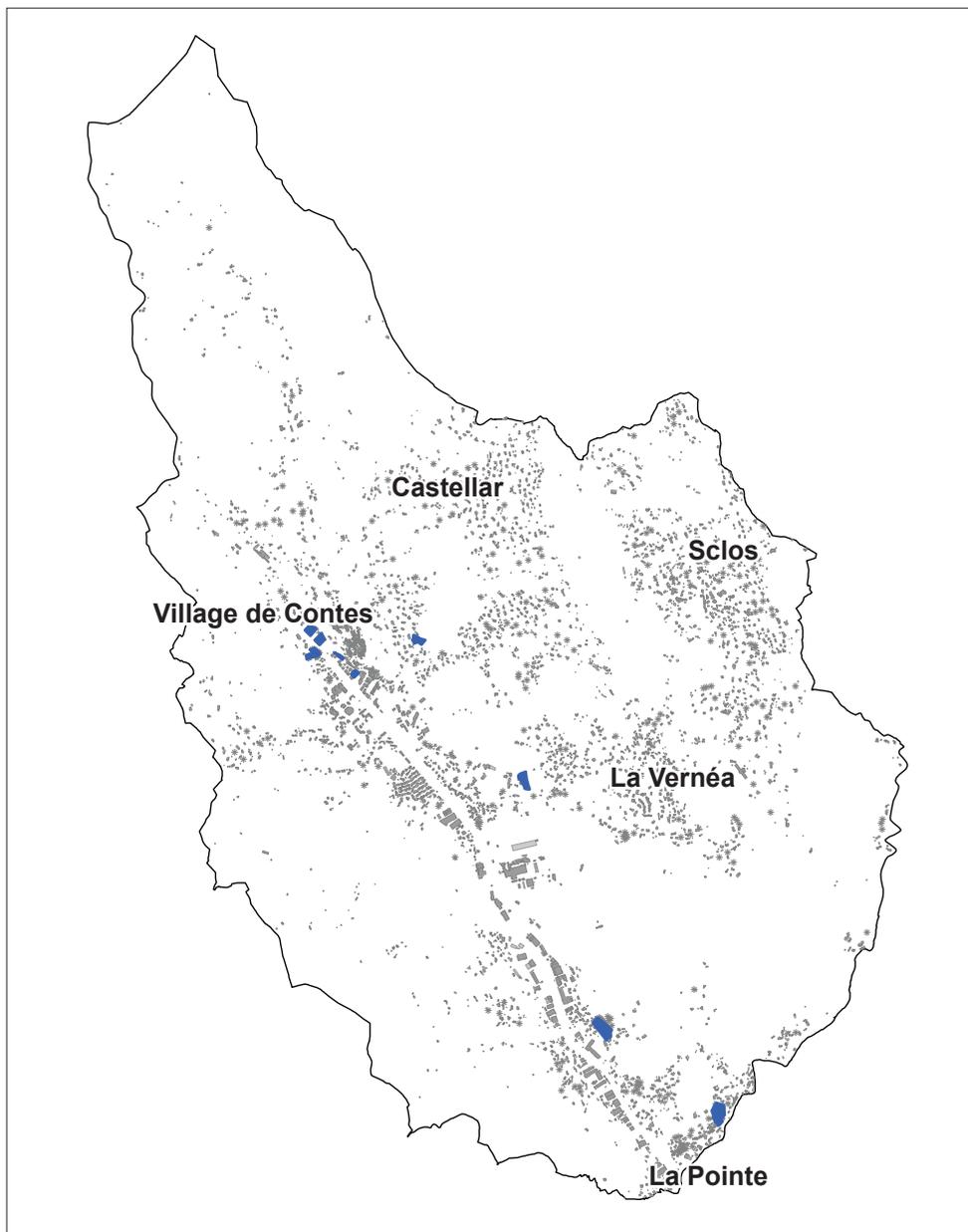
Un périmètre de mixité sociale est défini sur l'ensemble des zones urbaines du périmètre communal. A ce titre, en cas de réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements égal ou supérieur à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat, 30% au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux.

Ainsi, il est estimé que les PMS permettraient de générer un total théorique de d'environ 11 logements conventionnés.

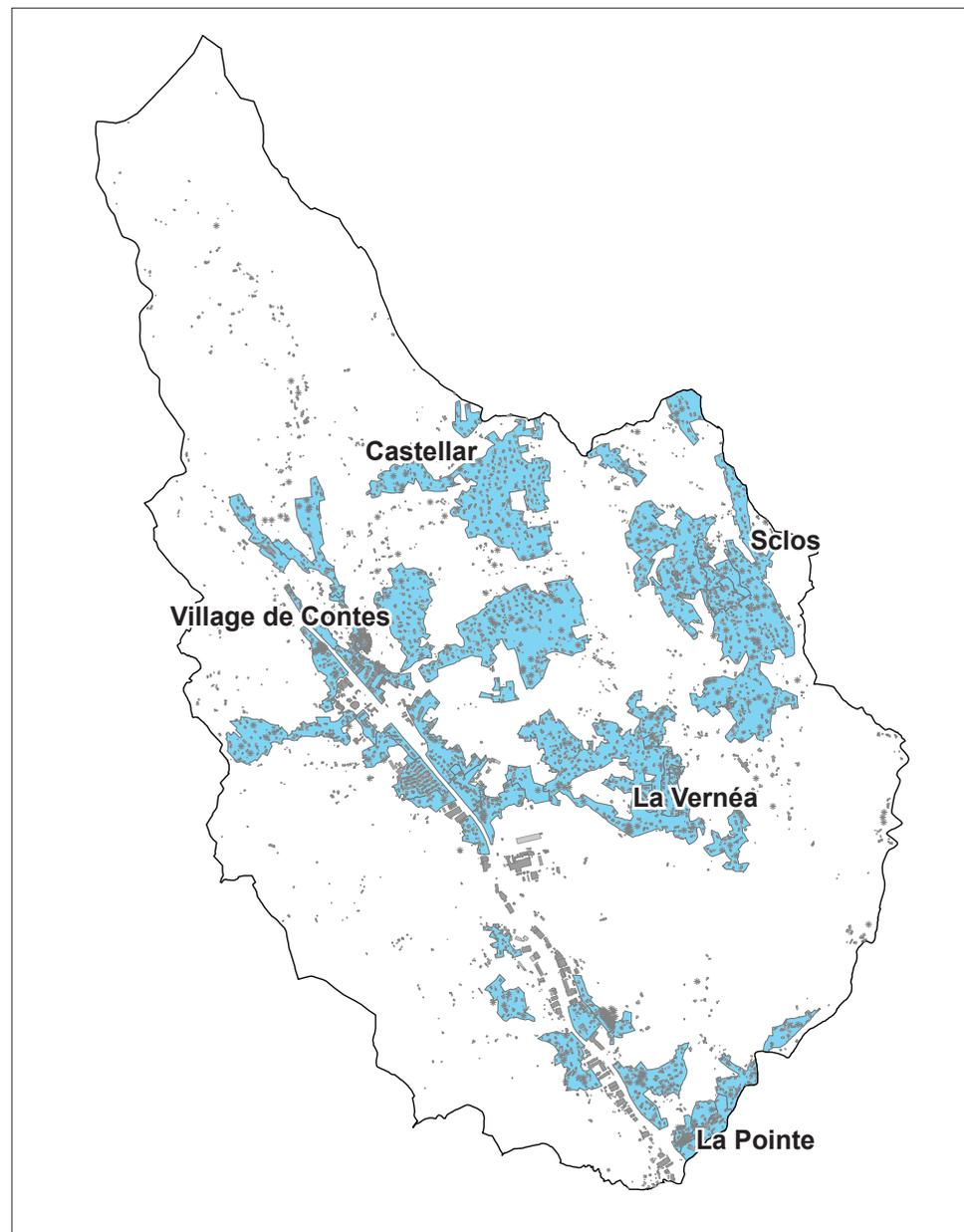
\*Source : logements comptabilisés au titre de la loi SRU - Données commune

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.5 - La mixité sociale



Les servitudes de mixité sociale dans le PLU de Contes



Les périmètres de mixité sociale dans le PLU de Contes

## 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### 3.6 - Les prescriptions environnementales

#### Les espaces boisés classés (EBC)

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations font partie de ce classement. Ce dernier peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Le classement d'un espace boisé résulte de son inscription en tant que tel au PLU et peut être situé en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés inscrits au PLU **représentent 648 hectares environ soit environ 33% du territoire communal** et sont répartis sur l'ensemble de la commune de Contes, là où les massifs boisés ou arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif ou qualitatif justifient ce type de classement.

#### Les éléments de paysage (L.151-19 et L.151-23 du CU)

Parallèlement au classement des espaces boisés remarquables en EBC, les éléments de paysage inscrits sur le zonage de PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, participent également à cette logique de protection et de mise en valeur du paysage.

**Dans le cadre du PLU de Contes, 49 hectares environ sont concernés par des éléments de paysage soit environ 3% du territoire communal.**

L'inscription de ces éléments permet, outre la préservation de la qualité et du cadre de vie contois, de préserver et/ou de renforcer la trame verte communale au travers de l'espace urbain.

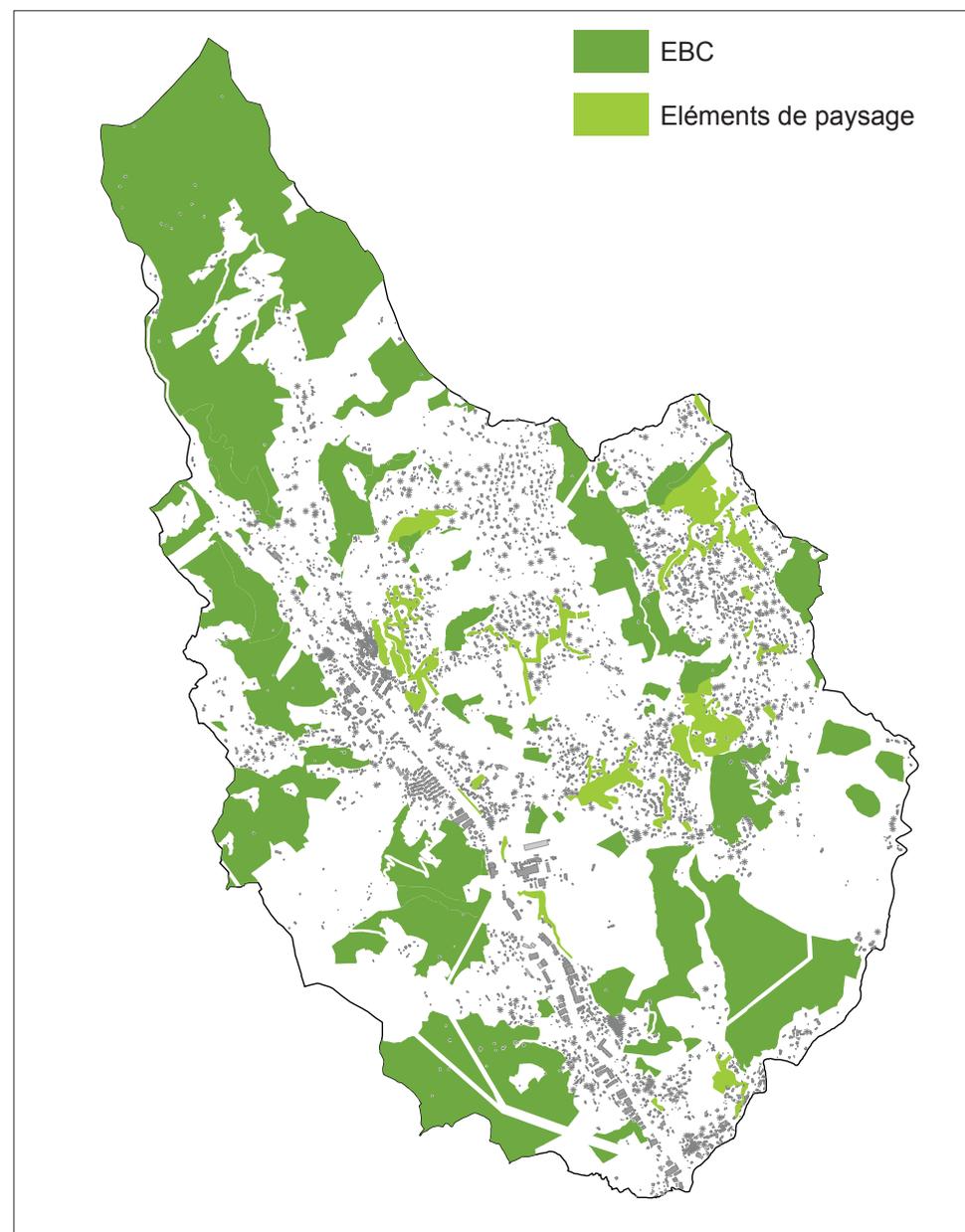
Les prescriptions de protection de ces éléments naturels sont précisées dans les dispositions générales du règlement.

Ce patrimoine communal qui ne bénéficiait pas de protection particulière jusqu'à présent, fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter.

Ainsi, l'essentiel du patrimoine vert de la commune bénéficie de mesures pour assurer sa préservation.

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.6 - Les prescriptions environnementales



Les espaces boisés classés et éléments de paysage à protéger dans le PLU de Contes

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.7 - Les prescriptions patrimoniales

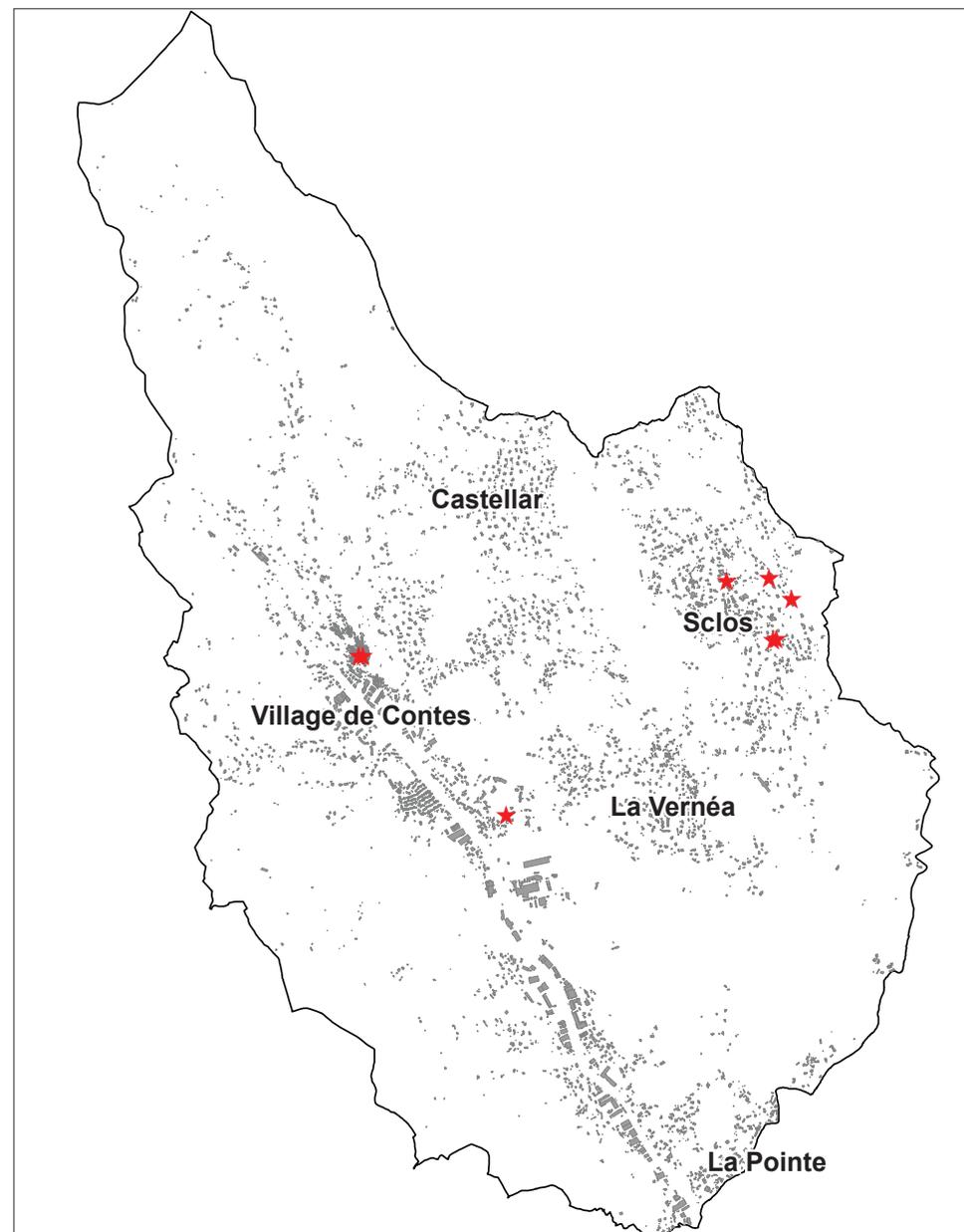
Le règlement peut (L.151-19) : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Des mesures de protection patrimoniale sont inscrites dans le PLU de Contes. Ces dernières concernent 8 éléments bâtis présentant un intérêt architectural, culturel ou historique à l'échelle de la commune :

- Des calvaires : chemin de Saint-Hélène, route de Sclos, chemin du Castel,
- Des ornements de façades : place du Murier, paul de la République, chemin du Castel, route de Sclos,
- Un oratoire sur la route de la Vernéa.

Le plan de zonage fait apparaître la localisation des bâtiments concernés. Une liste de ces constructions est jointe en annexe du règlement de PLU. Les prescriptions patrimoniales sont inscrites dans les dispositions générales du règlement. Ces éléments architecturaux sont protégés par le fait que tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger, certains types de travaux sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.



Les éléments du patrimoine bâti remarquable à protéger dans le PLU de Contes

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

#### 3.8 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global

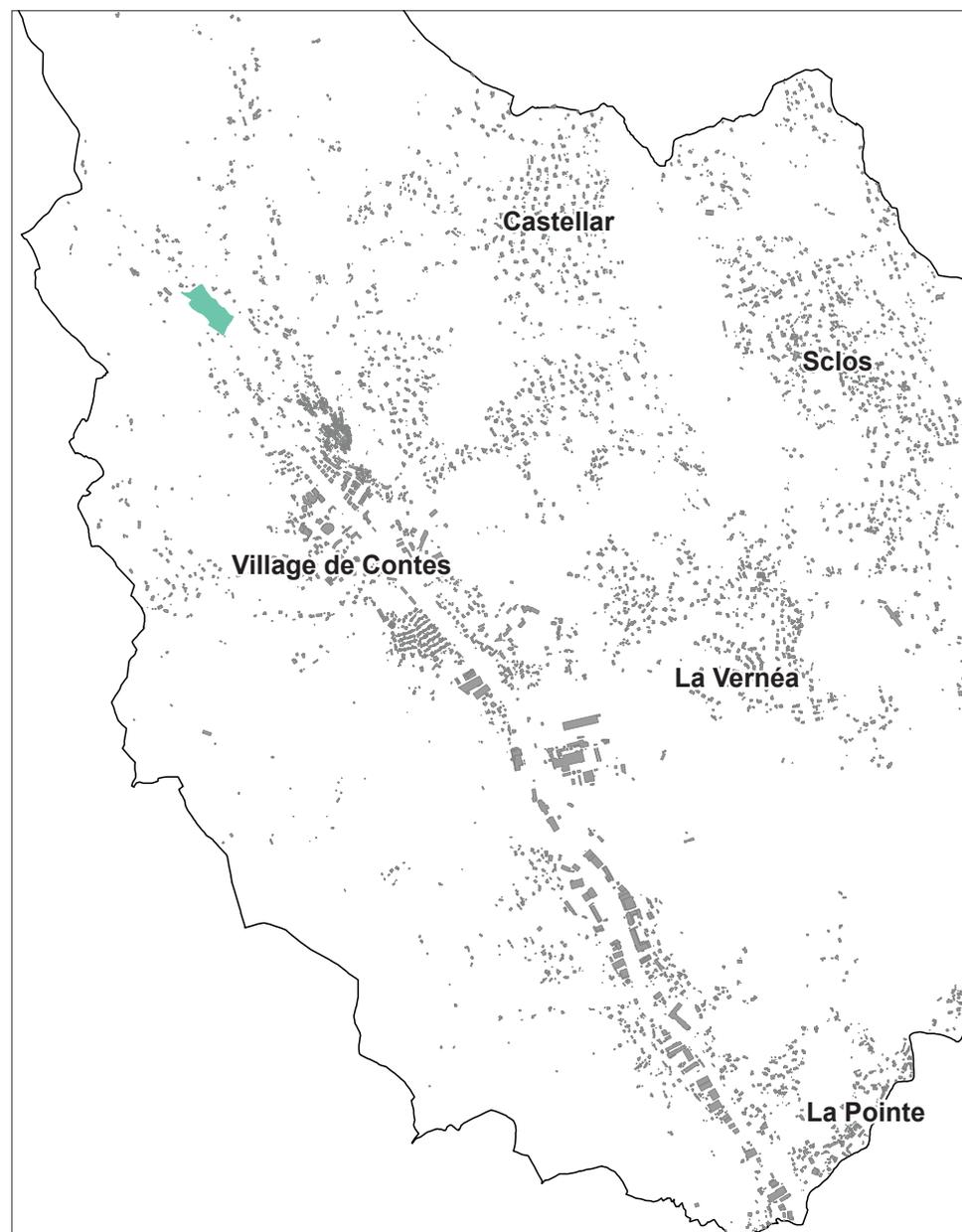
Un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est inscrit sur le document graphique, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme. « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

La prise en compte de cette servitude se fait à la date d'approbation du PLU. Cette disposition permet, dans les quartiers à enjeux d'aménagement, pour lesquels les conditions d'évolution sont à l'étude, d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir dans l'attente de l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement global du secteur conduisant à une modification ou une révision du PLU.

Dans le PLU de Contes, cet outil est utilisé sur le site en mutation du «Savel». En effet, ce secteur présente aujourd'hui les bâtiments d'une maison de retraite, sur des terrains situés à proximité du centre-village de Contes. Ce site pourrait être envisagé comme support d'une opération urbaine affirmant les contours de la centralité du village de Contes tout en assurant l'intégration des futures constructions dans le paysage existant.

Ainsi, le périmètre, identifié sur le document graphique et le règlement du PLU, instaure des dispositions particulières s'appliquant sur ce secteur.

La mise en place de cet outil de maîtrise foncière a plusieurs conséquences. Elle induit notamment, pour les terrains concernés, une réduction de la constructibilité : pendant une période de 5 ans, seuls sont autorisés les changements de destination, le confortement et l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude est levée une fois qu'un projet d'aménagement global est fixé sur l'ensemble du secteur concerné.



**Le périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global dans le PLU de Contes**

### 3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

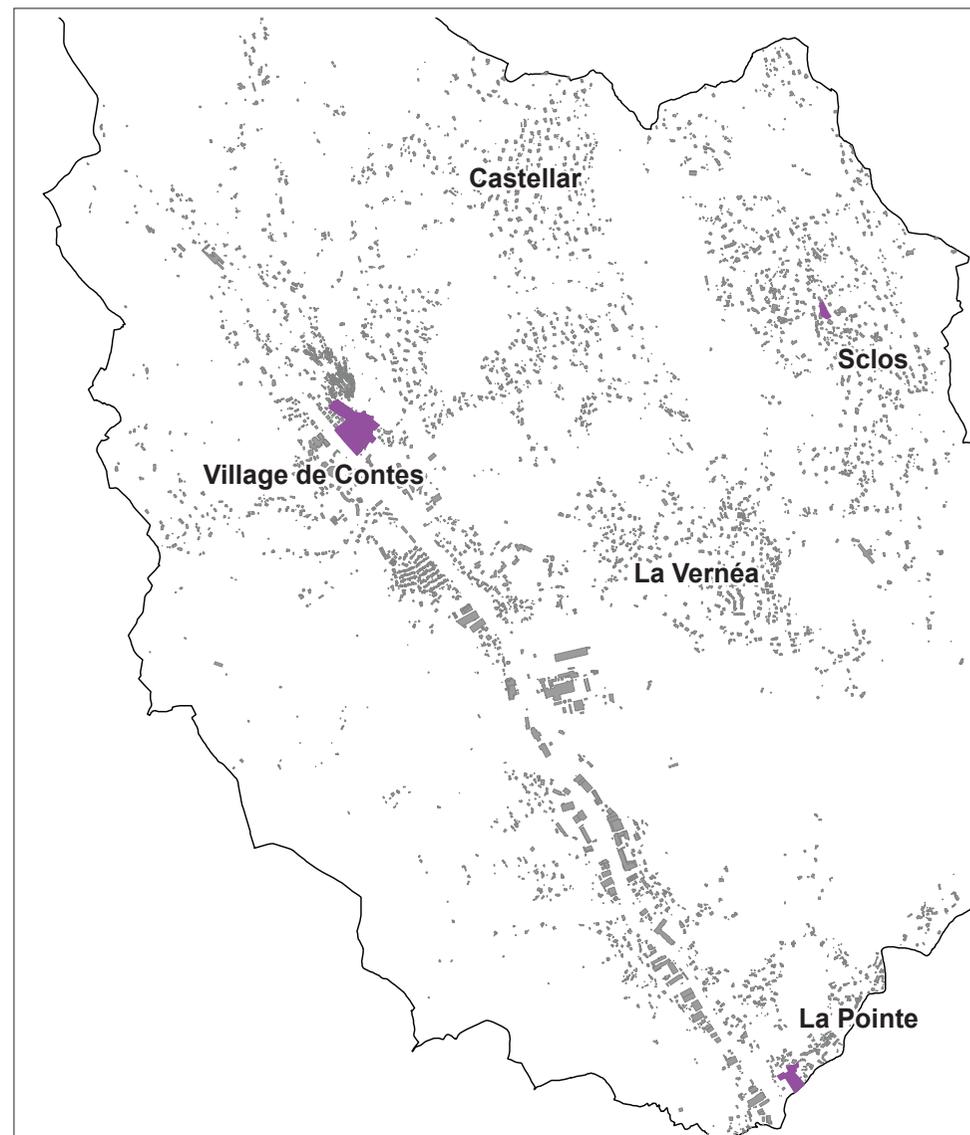
#### 3.9 - Les périmètres de préservation de la diversité commerciale

D'après l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, «*Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif*»

La commune de Contes a choisi d'inscrire cet outil dans son PLU afin de pérenniser la mixité fonctionnelle et les commerces de proximité dans les centralités.

Ainsi, 3 périmètres sont inscrits sur le plan de zonage du PLU de Contes. Ils sont situés dans les centralités du village de Contes, de Sclos et de La Pointe de Contes et englobent des commerces existants.

Les dispositions réglementaires applicables dans ces périmètres sont inscrites dans les dispositions générales du règlement. 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.



Les périmètres de préservation de la diversité commerciale dans le PLU de Contes

## CHAPITRE 5

# SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

# 1 - SURFACE DES ZONES DU PLU

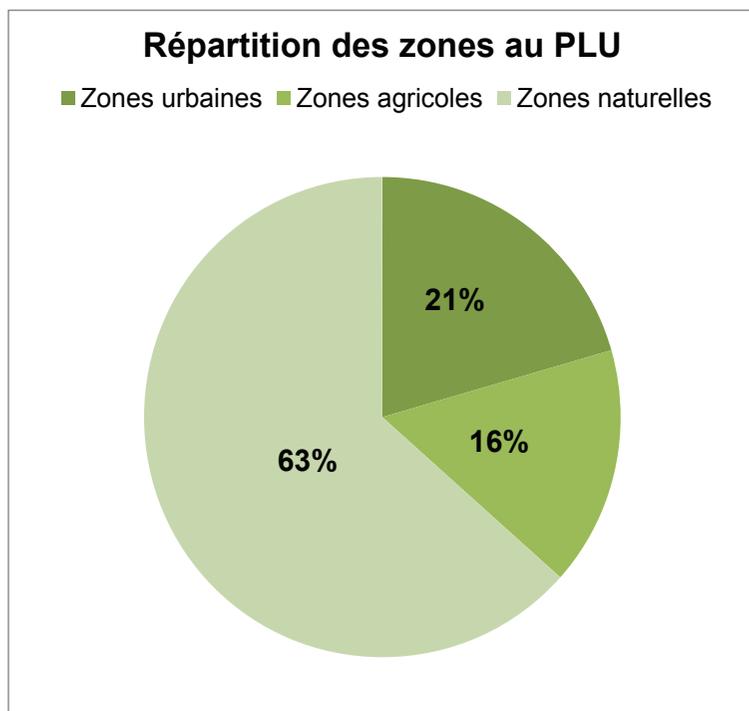
## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Les tableaux et les graphiques ci-après donnent une quantification de la répartition des différentes vocations de l'usage du territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme propose une répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles qui vise à :

- Redélimiter la zone urbaine en fonction des secteurs actuellement bâtis à intensifier, développer ou maîtriser,
- Identifier les espaces agricoles actuellement exploités et potentiellement exploitables,
- Préserver les espaces naturels.

Il permet conjointement de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



### BILAN DES SURFACES DU PLU

ZONES URBAINES			
<b>UA</b>	8,7 ha	2,2 %	17,8%
<b>UB</b>	22,2 ha	5,5 %	
<b>UC</b>	51,2 ha	12,8 %	
<b>UD</b>	264,4 ha	65,8 %	2,9%
<b>UE</b>	11,4 ha	2,8 %	
<b>UZ</b>	43,8 ha	10,9 %	
<b>TOTAL</b>	<b>401,7 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>21 %</b>

ZONES AGRICOLES			
<b>A</b>	<b>315,1 ha</b>		<b>16 %</b>

ZONES NATURELLES			
<b>N</b>	1 162,1 ha	93,7 %	63 %
<b>Na</b>	4,1 ha	0,3 %	
<b>Nb</b>	0,7 ha	0,1 %	
<b>Nd</b>	1,3 ha	0,1 %	
<b>Ndt</b>	3,3	0,3 %	
<b>Ne</b>	7,9 ha	0,6 %	
<b>Ng</b>	61,2 ha	4,9 %	
<b>TOTAL</b>	<b>1240,6 ha</b>	<b>100 %</b>	

# 1 - SURFACE DES ZONES DU PLU

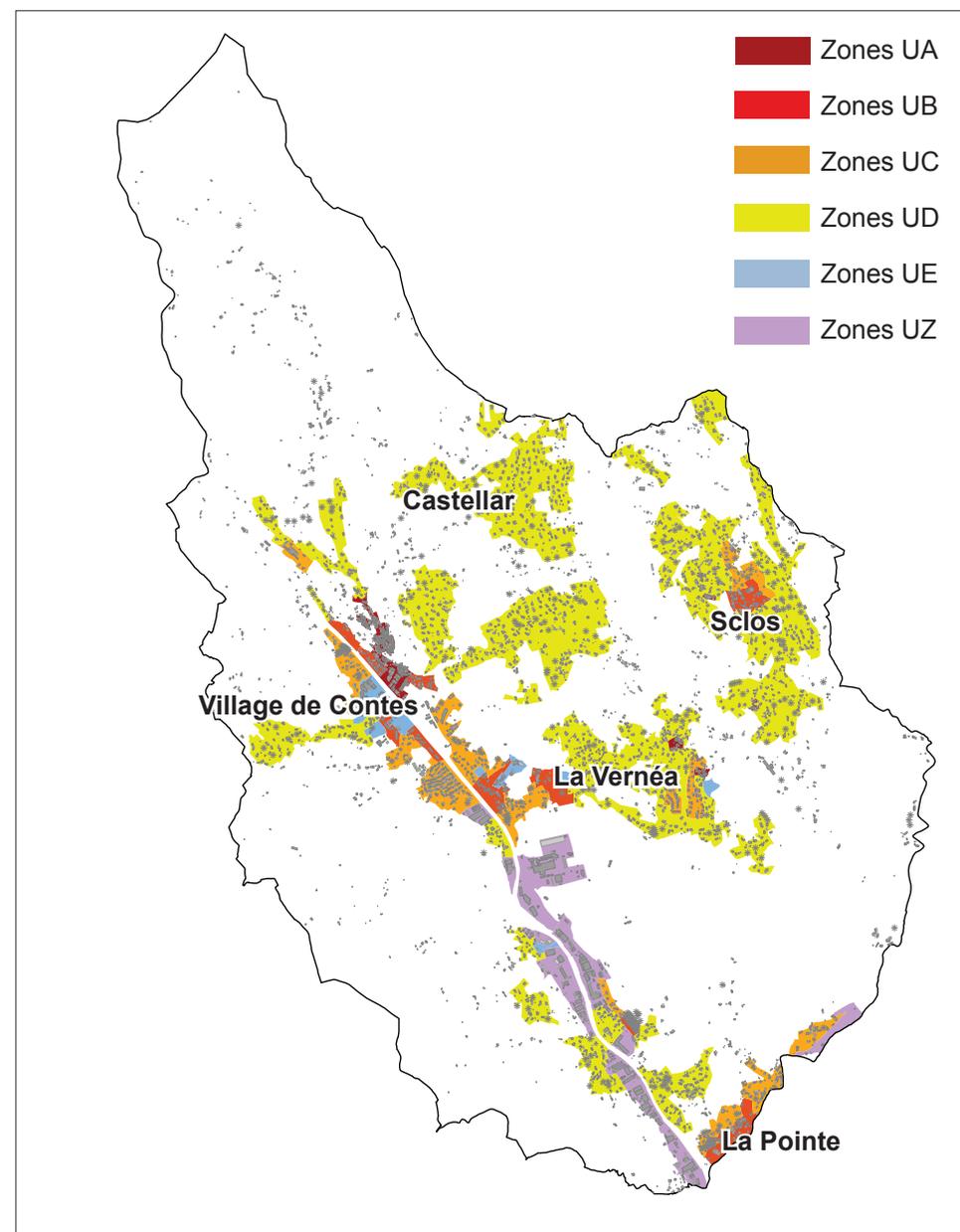
## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

### LES ZONES URBAINES/CONSTRUCTIBLES

Les zones urbaines (U au PLU) représentent environ 401,6 hectares, soit environ 20,7 % du territoire communal au PLU.

ZONES URBAINES			21 % du territoire communal
UAa	5,3 ha		
UAb	3,4 ha		
<b>Total UA</b>	<b>8,7 ha</b>	<b>2,2 %</b>	
UBa	14,9 ha		
UBb	4,7 ha		
UBc	2,6 ha		
<b>Total UB</b>	<b>22,2 ha</b>	<b>5,5 %</b>	
UCa	17 ha		
UCb	26,2 ha		
UCc	8 ha		
<b>Total UC</b>	<b>51,2 ha</b>	<b>12,8 %</b>	
<b>Total UD</b>	<b>264,4 ha</b>	<b>65,8 %</b>	
<b>Total UE</b>	<b>11,4 ha</b>	<b>2,8 %</b>	
<b>Total UZ</b>	<b>43,8 ha</b>	<b>10,9 %</b>	
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>401,6 ha</b>	<b>100 %</b>	

A titre de comparaison, les zones constructibles (U, NA et NB) au POS représentaient environ 524 hectares au POS. Ainsi, le PLU amène à une diminution d'environ 120 hectares de zones urbaines/constructibles par rapport au POS. Soit une diminution de 23% conforme au PADD qui prévoyait une diminution de 20% à 25%.



Répartition des zones U dans le PLU de Contes

# 1 - SURFACE DES ZONES DU PLU

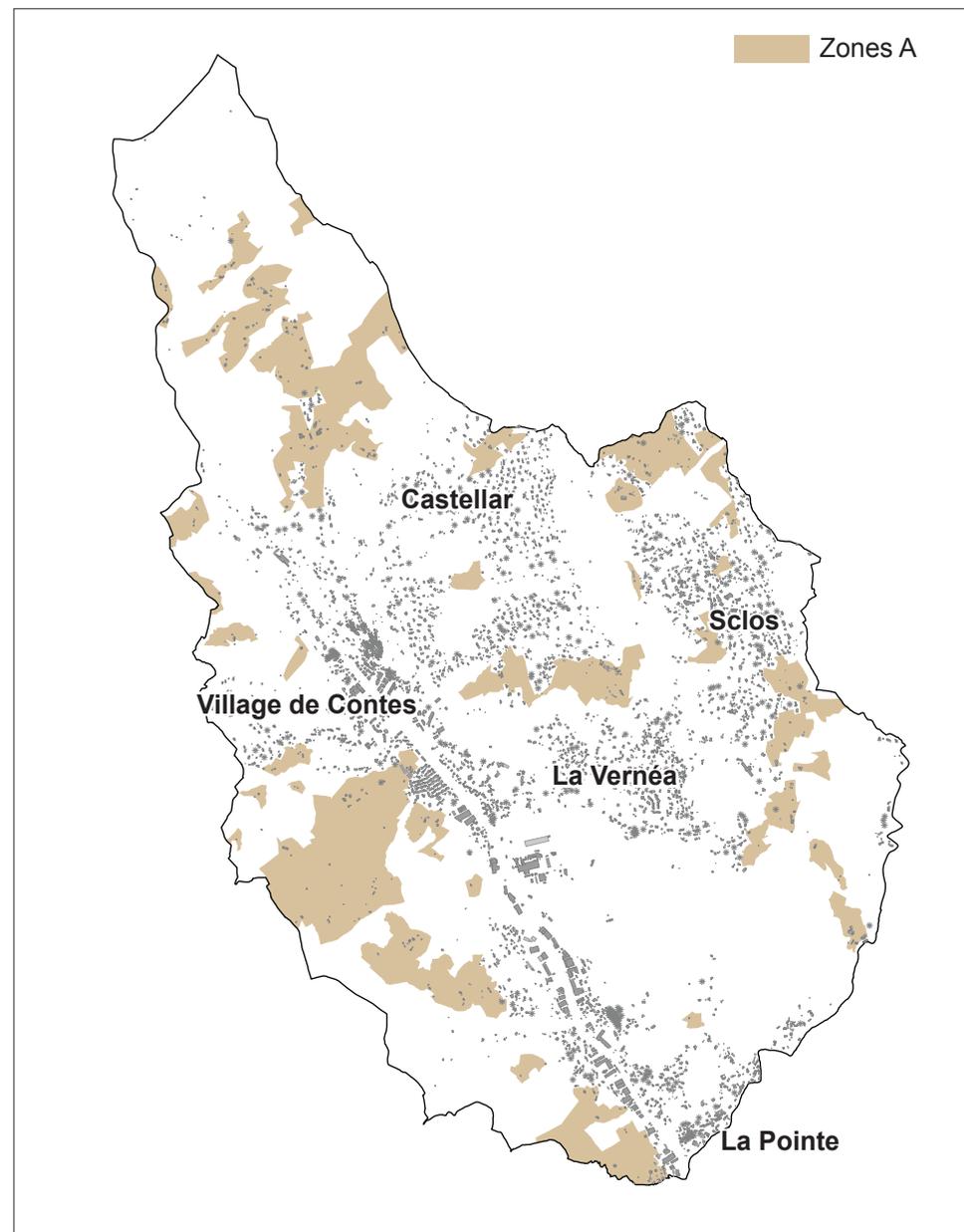
## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

### LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles représentent environ 315,1 hectares, soit environ 16 % du territoire communal au PLU.

A titre de comparaison, les zones agricoles au POS représentaient 247 ha.

Les zones agricoles au PLU sont issues des exploitations agricoles existantes et au vu des terres potentiellement exploitables.



Localisation des zones A - PLU de Contes

# 1 - SURFACE DES ZONES DU PLU

## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

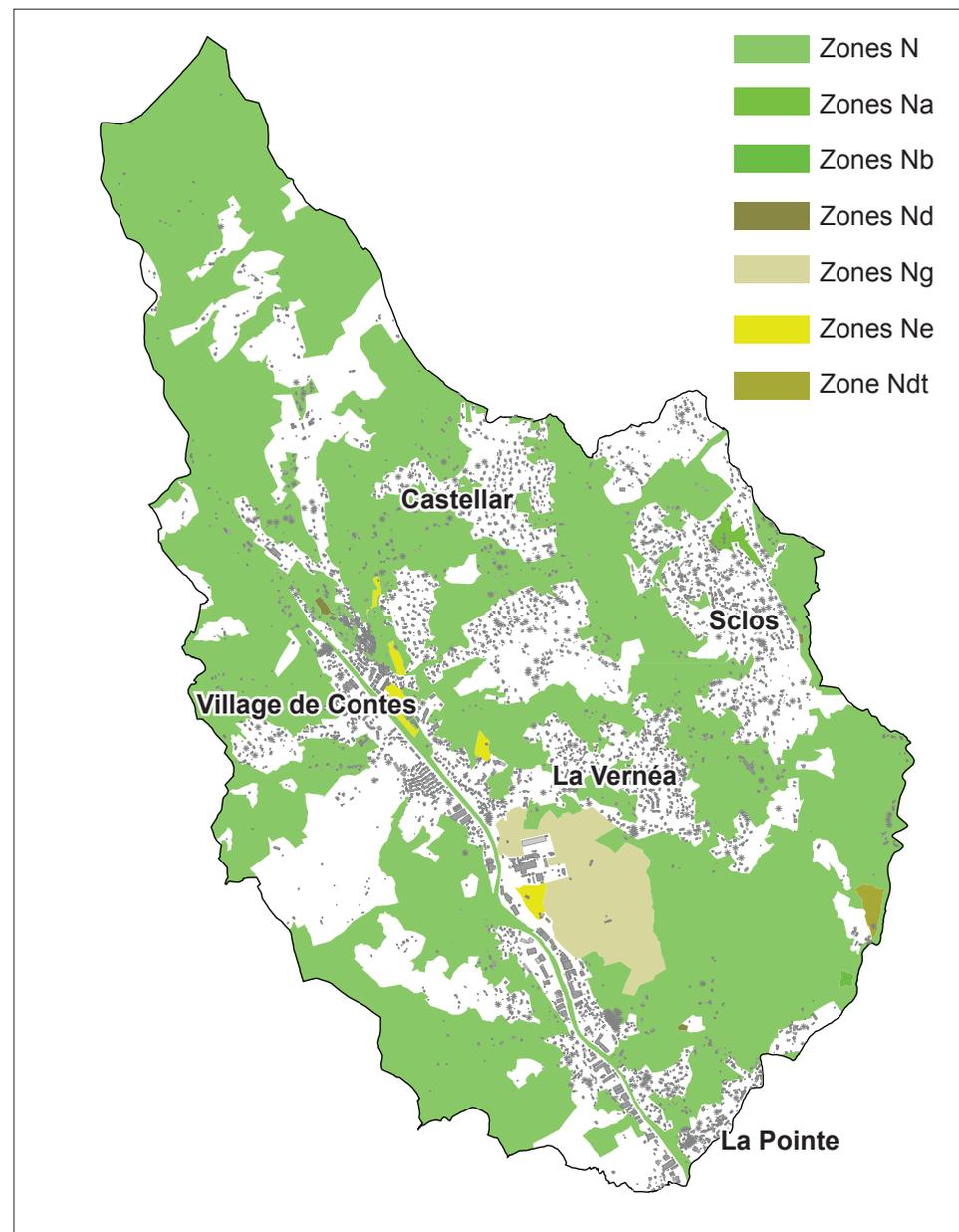
### LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles représentent environ 1240,6 hectares, soit environ 63 % du territoire communal au PLU.

A titre de comparaison, les zones naturelles au POS représentaient 1 176 ha.

Les zones naturelles au PLU sont issues d'un redécoupage au vu de la protection de la trame verte et bleue communale et de la définition d'une limite claire à l'espace urbain.

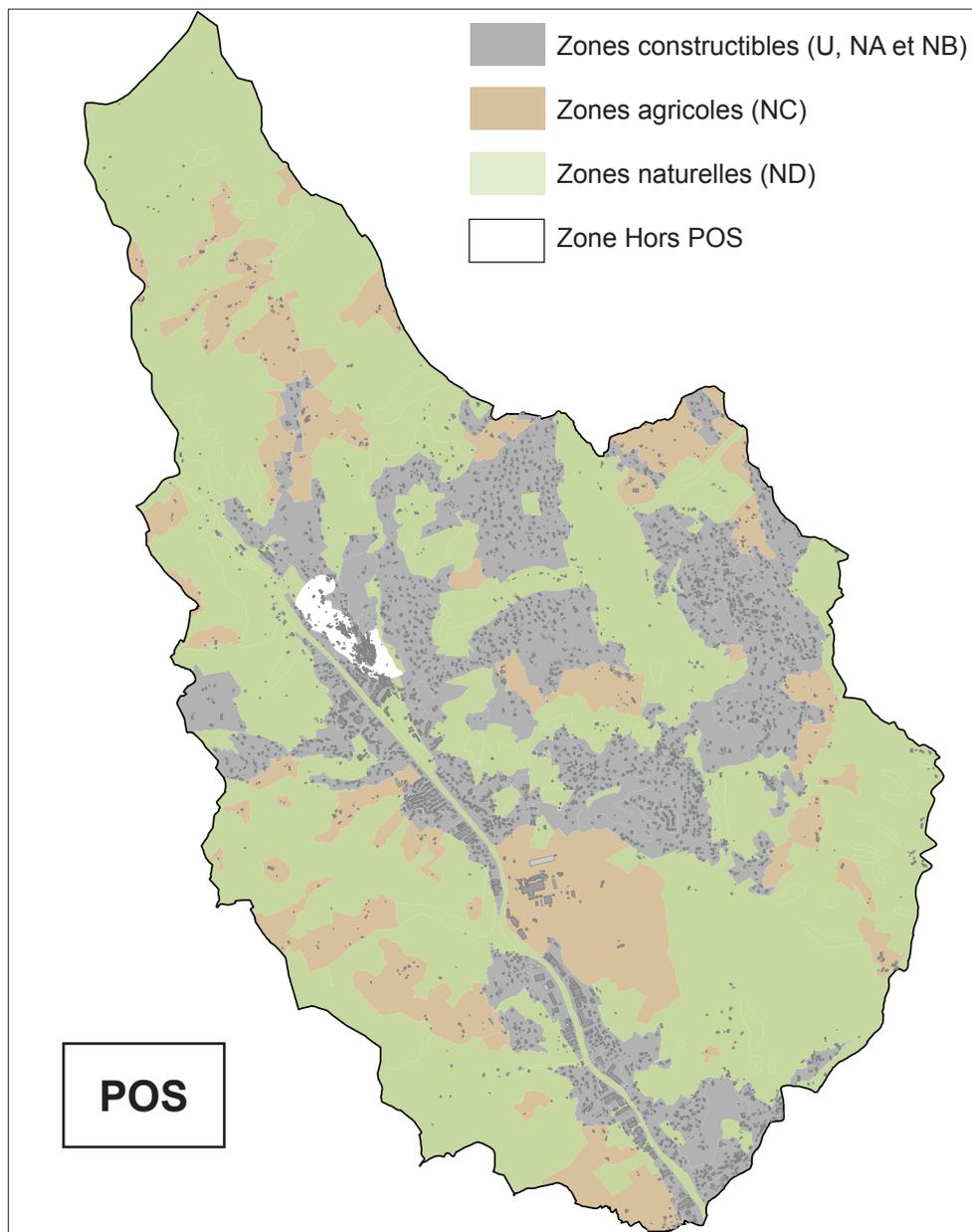
ZONES NATURELLES			
<b>N</b>	1 162,1 ha	93,7 %	<b>63 % du territoire communal</b>
<b>Na</b> (camping)	4,1 ha	0,3 %	
<b>Nb</b> (aire d'accueil des gens du voyage)	0,7 ha	0,1 %	
<b>Nd</b> (cimetières)	1,3 ha	0,1 %	
<b>Ndt</b> (déchetterie )	3,3 ha	0,3 %	
<b>Ne</b> (sports et loisirs)	7,9 ha	0,6 %	
<b>Ng</b> (carrière)	61,2 ha	4,9 %	
<b>TOTAL DES ZONES N</b>	<b>1240,6 ha</b>	<b>100 %</b>	



Répartition des zones N dans le PLU de Contes

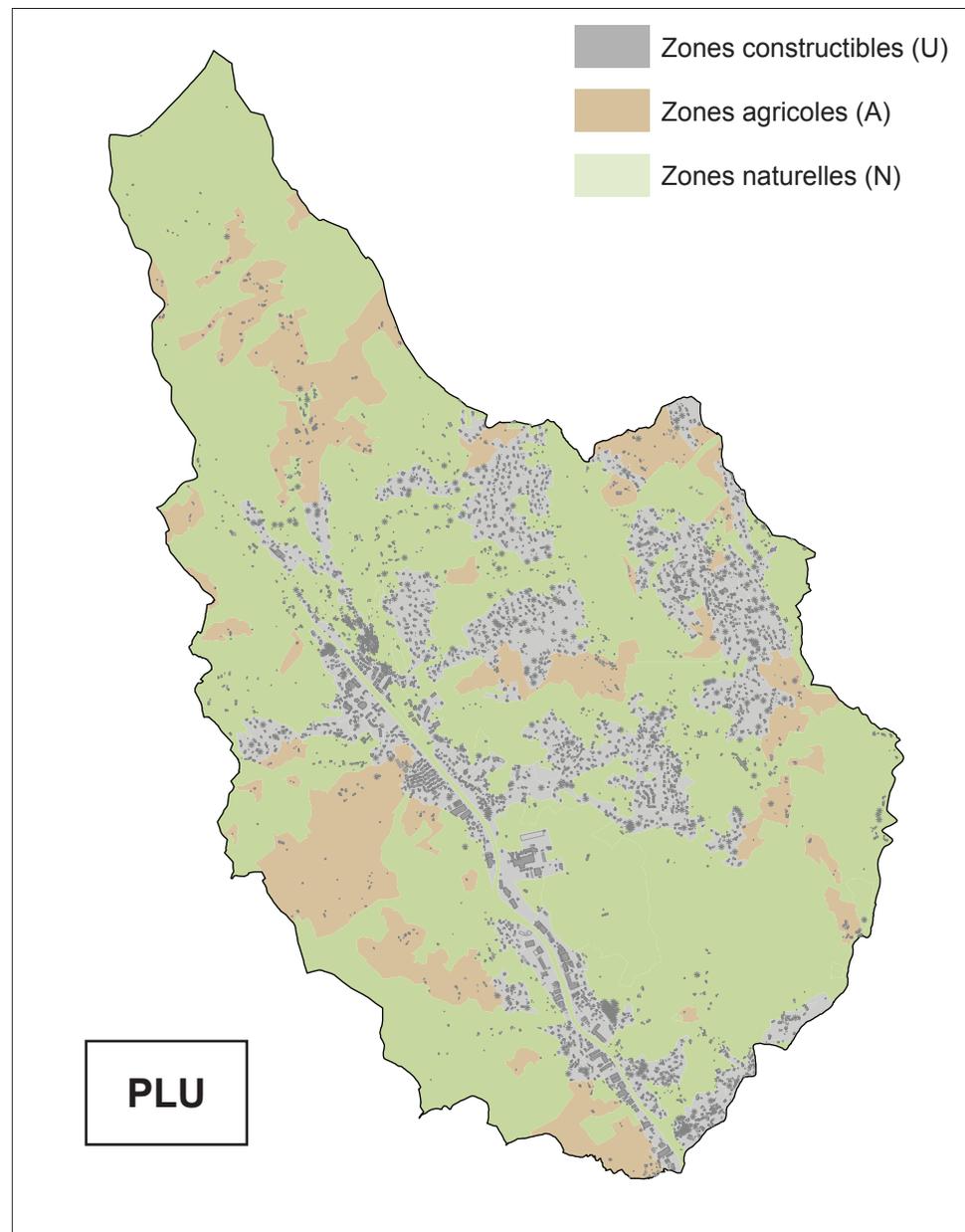
# 1 - SURFACE DES ZONES DU PLU

## 1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles



**POS**

Répartition et localisation  
des zones constructibles, agricoles et naturelles - POS - Contes



**PLU**

Répartition et localisation  
des zones constructibles, agricoles et naturelles - PLU - Contes

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.1 - Potentiel de développement de la commune

Les grands principes de zonage, détaillés précédemment, traduisent le schéma d'organisation à moyen et long terme de la commune, entérinant la réalité de l'affectation du sol d'une part, et affirmant les principes d'aménagement définis dans le PADD, d'autre part.

L'objectif démographique exprimé par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU est double :

- assurer un développement mesuré et durable pour préserver le cadre de vie attractif de la commune,
- répondre à un besoin toujours croissant en nouveaux logements en offrant de nouvelles typologies adaptées aux nouvelles structures familiales.

De plus, dans le SCOT du Pays des Paillons, le développement urbain, c'est-à-dire la construction de logements, d'équipements, de commerces et services, de locaux d'activités et de tout autre bâtiment, doit s'affirmer sur trois polarités : Contes, Drap et l'Escarène.

La commune de Contes, doit confirmer cette fonction en permettant l'accueil de nouveaux habitants, de nouvelles activités et d'équipements d'intérêt communautaire sur son territoire.

Dans cette optique, le Plan Local d'Urbanisme fixe une limite claire à l'espace urbain et optimise les règles constructives, adaptées à la vocation et l'occupation des sols existantes.

Le PLU prévoit dans ce cadre une réserve de terrains suffisante pour l'implantation des équipements, aménagements, espaces et services au vu des besoins identifiés à l'échelle communale et communautaire. Le dimensionnement des zones urbaines tient compte de ces objectifs de développement urbain et du foncier mobilisable.

Le potentiel de développement des zones urbaines offert par le PLU répond ainsi à plusieurs objectifs inscrits dans le PADD :

- Assurer un développement urbain mesuré et durable :
  - maintien d'une croissance de la population et des logements «au fil de l'eau» à 0,8 % par an : +250 logements pour les dix années à venir.
  - définition d'une limite claire à l'espace urbain au vu des espaces bâtis existants,
  - définition de zones urbaines à vocation mixte et à fort potentiel de développement dans les centralités urbaines existantes (zones UB).
  - préservation d'espaces verts en milieu urbain et densité adaptée dans les espaces urbains paysagers (zones UD).
  - préservation de la trame verte et bleue notamment par le maintien des corridors écologiques.
- Permettre le développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants :
  - maintien de la typologie bâtie existante dans les zones UA,
  - densification des espaces bâtis dans les centralités, en conservant les gabarits existants - Zones UB : R+2 à R+3, CES entre 15% et 30% -,
  - confortement de l'urbanisation autour des centralités - Zones UC : R+1 à R+2, CES de 10% à 30%,
  - maîtrise de l'urbanisation dans les espaces d'habitats diffus à forte valeur paysagère - Zones UD : hauteur limitée à 4m et 7m sur 50% de l'emprise de la construction, CES de 8%.
- Adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale :
  - environ 50% de la capacité totale de construction au PLU pour les dix années à venir dans les centralités urbaines est réservée pour des logements locatifs sociaux (Servitudes de mixité sociale et périmètres de mixité sociale),
  - développement de typologies d'habitats plus adaptées aux nouveaux besoins de la population : 35% d'habitat individuel ou de lotissements et 65% d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs.

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.1 - Potentiel de développement de la commune

#### Objectif de développement

Le PADD de la commune de Contes fixe 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.

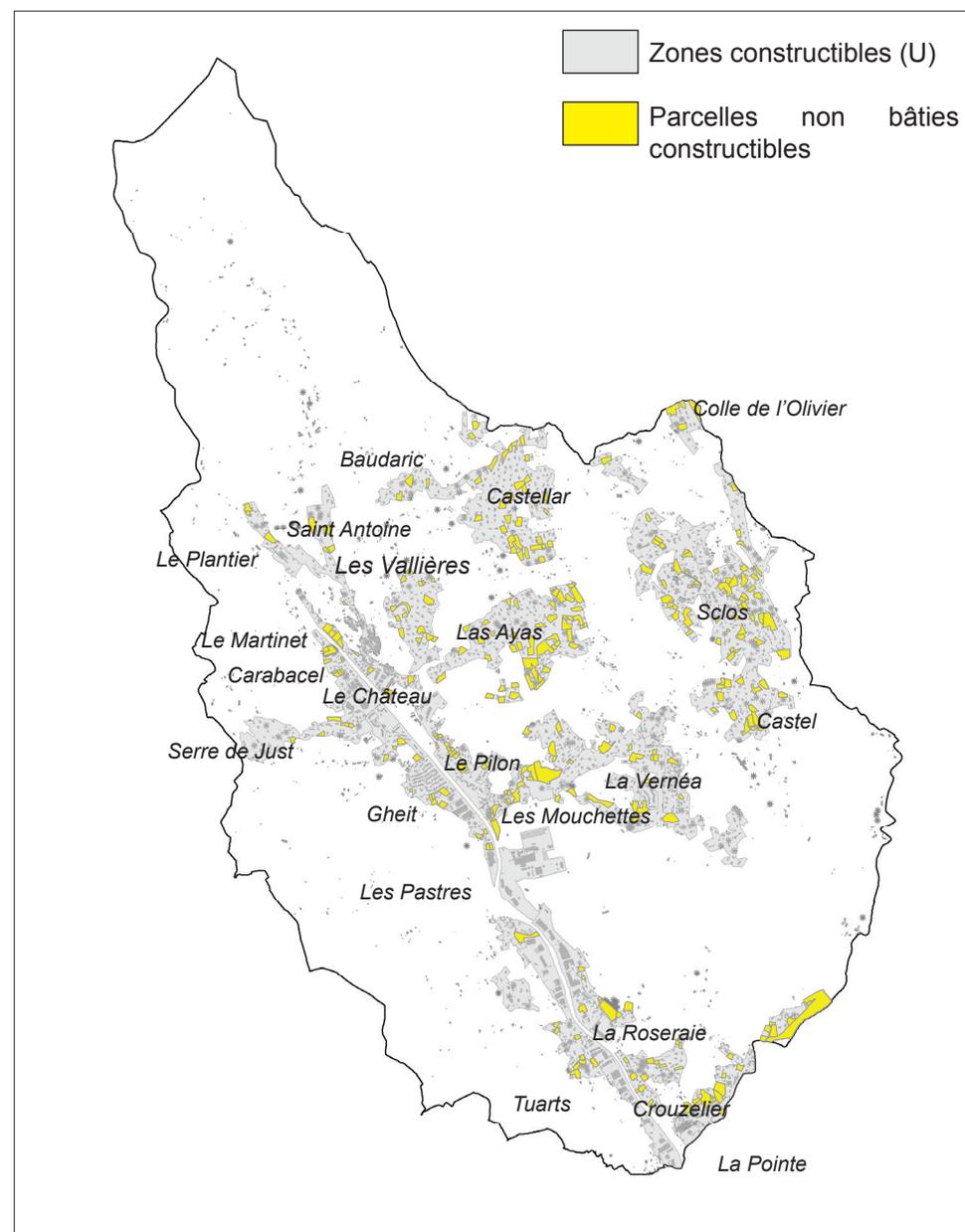
La commune de Contes, commune pôle à l'échelle des Paillons, doit également confirmer cette fonction en prévoyant l'accueil de nouveaux habitants, de nouvelles activités et d'équipements d'intérêt communautaire sur son territoire, en cohérence avec les objectifs de développement du SCOT.

Le PLU prévoit ainsi une réserve de terrains suffisante pour l'implantation des équipements, aménagements, espaces et services nécessaires à la population contoise actuelle et future. Le dimensionnement des zones urbaines tient compte de ces objectifs de développement urbain et du foncier mobilisable tout en s'intégrant aux objectifs communaux inscrits dans le PADD.

Au regard des besoins identifiés par la mise en oeuvre du PADD, le PLU inscrit 53,5 ha d'espaces constructibles à vocation de logements, activités et équipements :

ESPACES CONSTRUCTIBLES POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE BÂTIMENTS À USAGE D'ACTIVITÉS	
Logements	46,8 ha
Equipements	3,7 ha
Activités	3 ha
<b>TOTAL</b>	<b>53,5 ha</b>

La capacité de développement par vocation, au vu des espaces vierges constructibles et des dispositions réglementaires, est estimée et localisée dans les pages ci-après.



Zones U et gisements fonciers au PLU

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.1 - Potentiel de développement de la commune

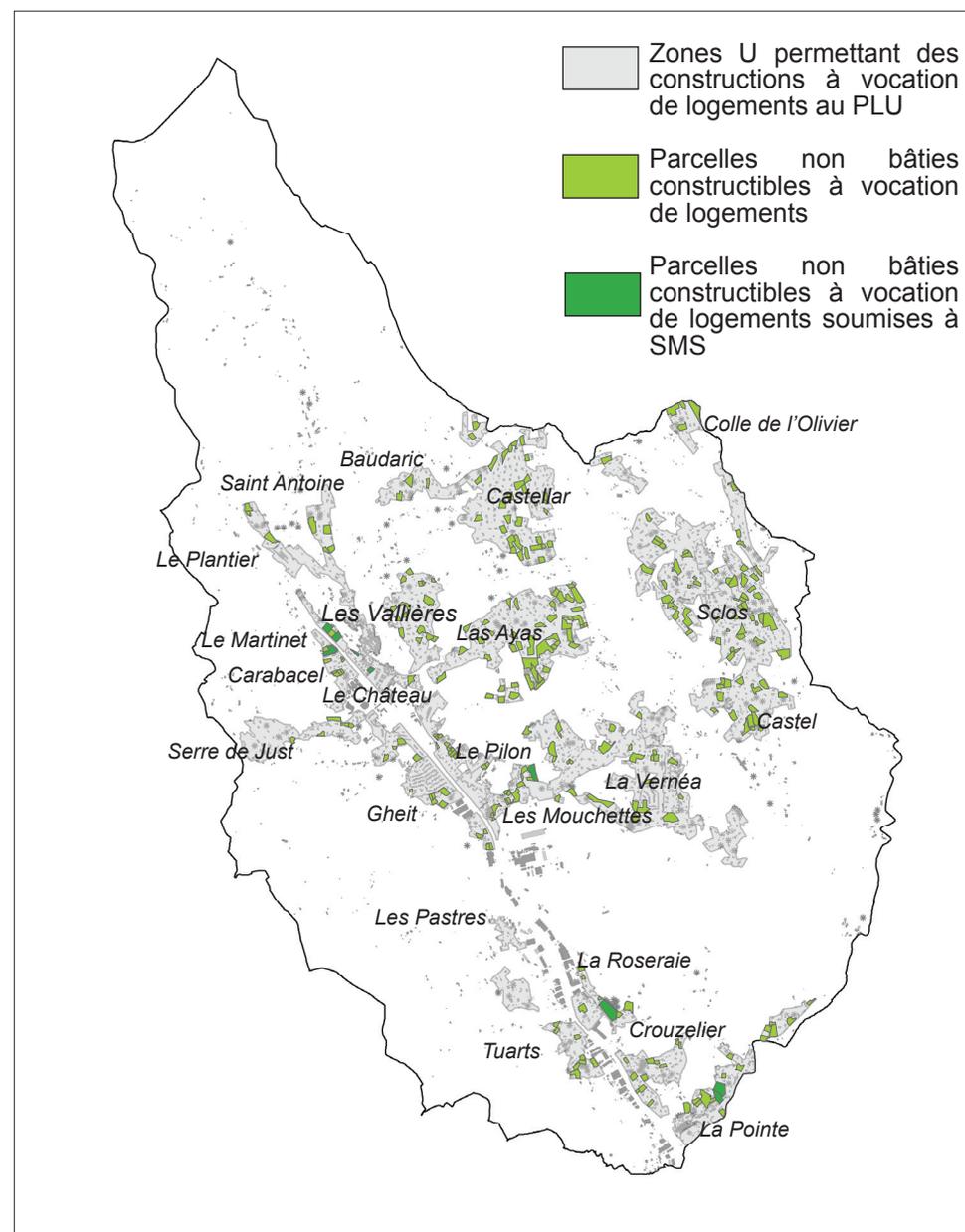
#### • CAPACITÉ RÉSIDUELLE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Zones du PLU	Surfaces non bâties	Capacité de création de nouveaux logements estimée	Part des capacités
UB	~ 3,5 ha	~175 logements	63 %
UC	~ 7,1 ha	~ 66 logements	17 %
UD	~ 36 ha	~ 97 logements	20 %
<b>Total</b>	<b>~ 46,8 ha</b>	<b>~ 338 logements dont 132 LLS</b>	
<b>Total avec rétention foncière (1/2)</b>	<b>~ 25 ha</b>	<b>~ 246 logements dont 132 LLS</b>	

Au regard des règles établies par le PLU et des espaces vierges constructibles, les capacités résiduelles théoriques de production de logements du document d'urbanisme s'élèvent à environ **46,8 hectares d'espaces constructibles en zone urbaine et à un potentiel de 338 logements environ à l'horizon du PLU.**

Cependant, les phénomènes de rétention foncière privée (patrimoine à léguer, stratégie économique, portefeuille d'investissement, etc) freinent la mobilisation des terrains non bâtis. De plus, la totalité des surfaces constructibles estimées ne sera pas intégralement dédiée à du logement (surfaces commerciales ou dédiées à du stationnement). Il est ainsi estimé, sur la commune de Contes, une rétention foncière de l'ordre de 1/2.

Ainsi, **le potentiel réellement bâti à vocation de logements pour les dix années à venir est estimé à 246 unités sur 25 ha dans le PLU.**



Zones U et gisements fonciers à vocation d'habitations au PLU

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.1 - Potentiel de développement de la commune

Un potentiel en cohérence avec les objectifs de croissance de la commune :

En tenant compte des phénomènes de rétention foncière, cette capacité de développement des logements estimée apparaît cohérente avec les objectifs et le rythme de croissance démographique retenus par la commune dans son PLU : 200 à 250 logements pour les dix années à venir.

Cet objectif s'inscrit également dans les objectifs fixés dans le SCOT du Pays des Paillons qui envisage 1 300 logements supplémentaires entre 2006 et 2020, sur l'ensemble du territoire communautaire.

Dans le cadre de la densification des zones urbaines existantes, la lutte renforcée contre la vacance devra permettre de remplir une partie de cet objectif.

Une capacité de développement qui s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SCOT du Pays des Paillons :

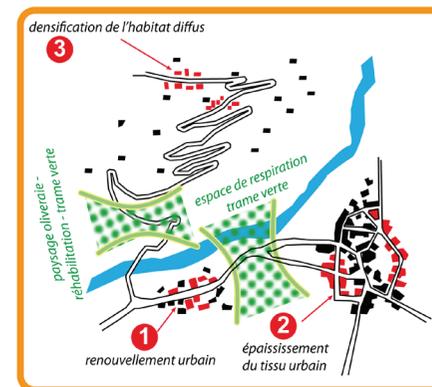
Le PADD du SCOT des Paillons fixe comme objectif la répartition suivante des logements nouvellement construits sur le territoire intercommunal, selon leurs densités moyennes :

- 3 à 10 logmt/ha - maisons individuelles - habitat diffus : 20%,
- 25 logmt/ha - maisons individuelles groupées : 20%,
- 35 logmt/ha - habitat intermédiaire : 40%,
- 65 logmt/ha - petits collectifs : 20%.

Sur les 246 nouveaux logements potentiellement constructibles au PLU de Contes :

- 57 % se situent dans des zones urbaines qui favorisent un habitat de type petit collectif et habitat intermédiaire (zones UA, UBa, UBb, UBc, UCc),
- 43 % se situent dans des zones urbaines qui favorisent la construction d'habitat individuel et de lotissements (zones UCa, UCb et UD).

Ces espaces potentiellement constructibles correspondent également aux modes de développement préconisés par le SCOT du Pays des Paillons.



1. Le renouvellement urbain des secteurs urbains constitués :

- Les zones UA, correspondant aux centres anciens et hameaux, n'offrent pas de réserve foncière. L'enjeu majeur pour ces zones UA réside dans la réhabilitation des logements existants. En considérant la politique communale et intercommunale en matière de lutte contre la vacance et la possibilité offerte de réhabiliter les logements vacants notamment dans le centre ancien de Contes, une capacité d'une trentaine de logements supplémentaires pour les dix années à venir est envisagée. Le règlement de la zone UA vise à maintenir la typologie urbaine existante.

2. Le développement urbain par épaissement des secteurs urbains constitués :

- Les zones UB répondent à cet objectif. Elles constituent le support privilégié du développement urbain de la commune et offrent ainsi le potentiel de développement le plus conséquent (63%). Le renforcement de l'urbanisation sur ces secteurs permettra notamment de diversifier l'offre en logements sur le territoire communal.
- Ce principe de développement urbain correspond également au développement urbain envisagé sur les zones UC du PLU de Contes, secteur de transition entre les centralités et les espaces résidentiels. Le confortement

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.1 - Potentiel de développement de la commune

de ces zones urbaines, par le comblement des dents creuses, assure une partie des besoins en nouveaux logements dans des secteurs desservis tout en permettant une mixité des fonctions urbaines.

3. La densification de secteurs situés dans les espaces d'urbanisation diffuse :

Ce mode de développement peut être envisagé à condition, d'une part, que cette urbanisation soit intégrée à l'environnement, et d'autre part, que les nouvelles constructions s'implantent en comblement des secteurs d'habitat de faible densité existants et dont la proximité des infrastructures de transports, des réseaux et des axes stratégiques de développement permet d'envisager une nouvelle urbanisation.

Les zones UD du PLU de Contes correspondent aux secteurs en limite de l'enveloppe urbaine, moins denses et à vocation résidentielle où l'équilibre végétal / minéral est le garant de la qualité paysagère des sites. Leur potentiel de développement se veut mesuré et permettra de répondre aux besoins de constructions de maisons individuelles (20%).

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.1 - Potentiel de développement de la commune

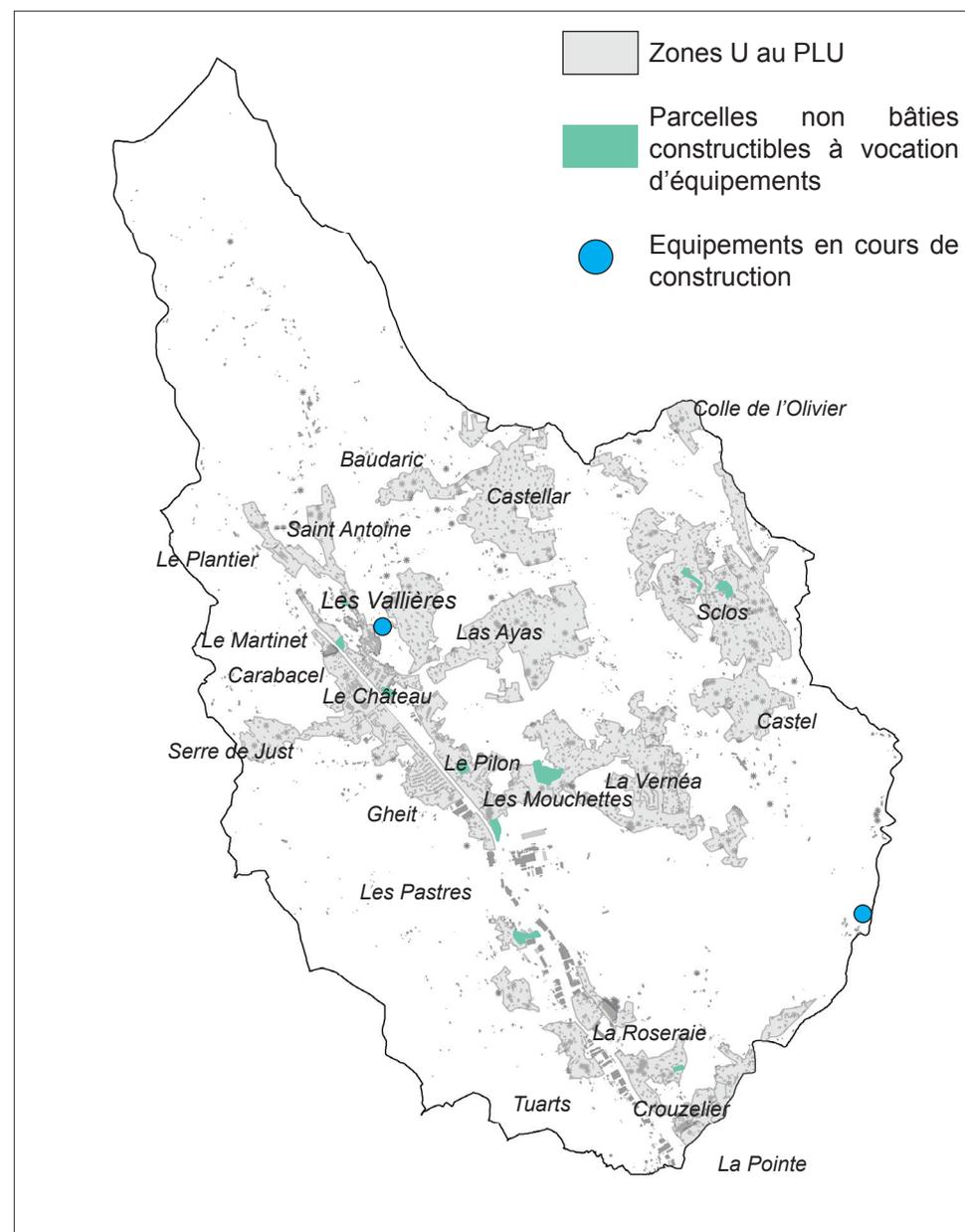
#### • CAPACITÉ RÉSIDUELLE DE CONSTRUCTION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les espaces vierges du PLU de Contes, permettant le développement de constructions à vocation d'équipements publics, sont majoritairement inscrits dans les zones UE et sous la forme d'emplacements réservés dans les zones UE.

Les terrains vierges ont été inscrits en zone constructible afin de répondre aux besoins d'équipements et services publics communaux et communautaires identifiés : parkings, extension de l'école de Sclos, chambres funéraires, établissement médico-social et crèche communautaire.

La déchetterie intercommunale, inscrite en Ndt au PLU, est en cours de construction. Il en est de même du parking du Riou situé en zone Ne et dont la construction doit commencer en Septembre 2017.

**Les espaces constructibles à vocation d'équipements publics représentent 3,7 ha au PLU.**



Zones U et gisements fonciers à vocation d'équipements au PLU

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

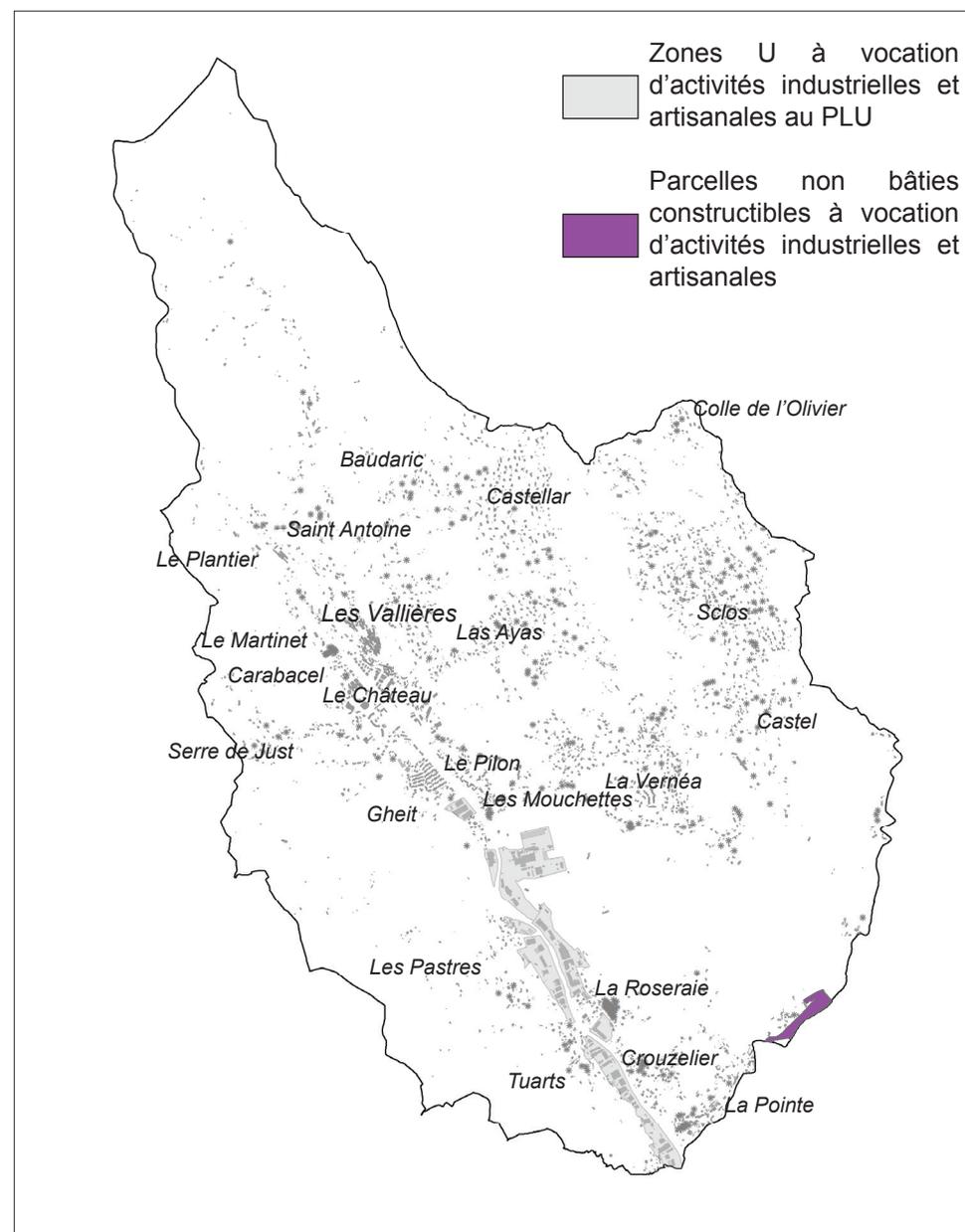
### 2.1 - Potentiel de développement de la commune

#### • CAPACITÉ RÉSIDUELLE DE CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS À VOCATION D'ACTIVITÉS

Les zones d'activités de la Roseyre ne comprennent pas de terrains vierges constructibles. Les limites de ces zones (UZa) visent à contenir les zones d'activités existantes dans leurs limites actuelles afin de protéger les espaces naturels et agricoles et préserver les espaces résidentiels des nuisances pouvant être induits par ces activités. Son développement est toutefois envisagé en permettant un étage supplémentaire sur les constructions existantes dans la limite de 9m.

Afin de répondre aux besoins d'intérêt communautaire, une nouvelle zone d'activités est inscrite sur le secteur de La Pointe, en tant que secteur à enjeu de développement d'échelle communautaire. **Celle-ci présente ainsi 3 ha de terrains constructibles à vocation d'activités artisanales et industrielles en cohérence des besoins identifiés à l'échelle communale et communautaire.**

- ▶ Le potentiel de développement de la commune s'inscrit en cohérence avec les objectifs et le rythme de croissance fixés dans le PADD et dans le SCOT du Pays des Paillons.
- ▶ Le développement urbain et les dispositions réglementaires prévus dans le cadre du PLU visent donc à lutter contre l'étalement urbain.



Zones U et gisements fonciers à vocation d'activités industrielles et artisanales au PLU

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Comme inscrit dans le SCOT du Pays des Paillons, le PLU de Contes doit rechercher des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie en privilégiant la construction de petits collectifs et d'habitats intermédiaires.

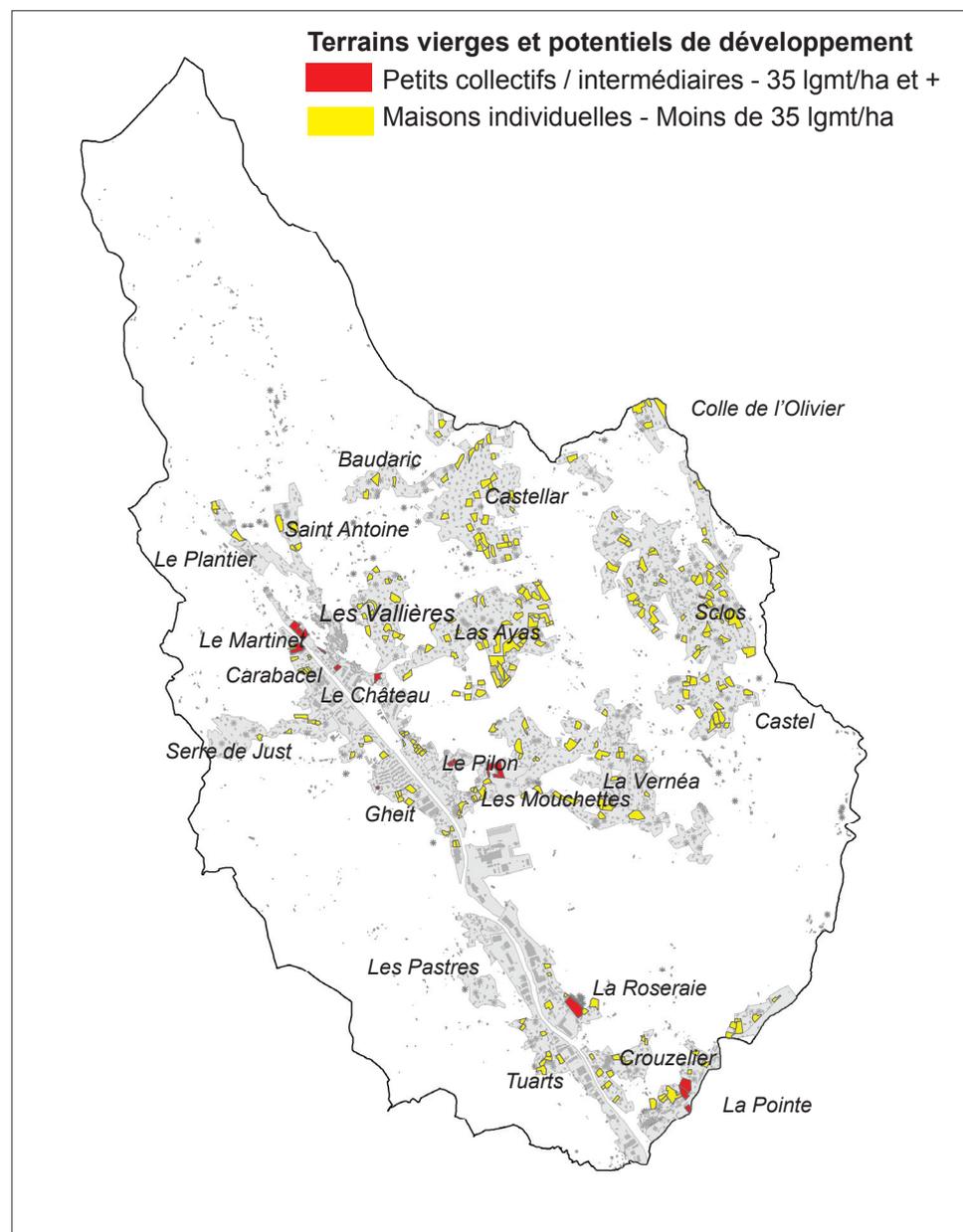
Dispositions règlementaires au PLU de Contes			
Zone PLU	CES	Hauteur	Lgmt/ha*
UAa	/	12 m	/
UAb	/	12 m	/
UBa	15 %	9 m	50
UBb	20 %	9 m	67
UBc	20 %	12 m	89
UCa	10 %	4 m	8
UCb	12 %	7 m	20
UCc	25 %	7 m	42
UD	8 %	4 m	6

Sur les 246 nouveaux logements potentiellement constructibles au PLU de Contes :

- 57 % se situent dans des zones urbaines qui favorisent un habitat de type petit collectif et habitat intermédiaire (zones UA, UBa, UBb, UBc, UCc),
- 43 % se situent dans des zones urbaines qui favorisent la construction d'habitat individuel et de lotissements (zones UCa, UCb et UD).

Comme inscrit dans le SCOT du Pays des Paillons, le développement urbain projeté sur la commune de Contes tient compte des infrastructures et de l'offre en transports en commun existantes et projetées en privilégiant le développement urbain dans les centralités. Les secteurs offrant le potentiel de développement le plus élevé sont ainsi situés le long de la RD 15, dans le secteur de La Pointe (La Roseraie, hameau de La Pointe) et du village (Pilon, Mouchettes, Carabacel, Le Martinet, Le Château).

\* Estimation calculée sur la base d'un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> et au vu des règles du PLU



Potentiel de développement et répartition des densités

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Sur l'espace à enjeu de développement urbain inscrit au SCOT (le long du Paillon), le PLU fixe un fort potentiel de développement, notamment au travers des zones UB et de leurs capacités de développement. Les zones UD, maintenues dans ce secteur (Crouzelier, Roseraie, Tuarts, Pastres) assurent un développement urbain maîtrisé par le maintien des paysages existants (secteurs résidentiels).

Le zonage du PLU permet ainsi :

- de conforter l'urbanisation de la centralité de La Pointe, par ailleurs identifiée comme site stratégique de développement et d'aménagement à l'échelle du Pays des Paillons, en intensifiant l'urbanisation existante tout en répondant aux objectifs de mixité urbaine, sociale et fonctionnelle et de respecter les paysages existants,
- de conforter l'urbanisation des centralités urbaines et des secteurs denses existants en intensifiant l'urbanisation afin de répondre aux objectifs de mixité urbaine, sociale et fonctionnelle : La Roseraie, Les Mouchettes, Carabacel, Le Château, le Martinet,
- de maîtriser l'urbanisation et maintenir le type d'urbanisation développé jusqu'alors dans les zones résidentielles à forte valeur paysagère, en tenant compte de la capacité des réseaux : le Crouzelier, Tuarts, Les Pastres, le Gheit, Le Pilon, Le Plantier, Saint-Antoine, Serre-de-Just, Castellar, Baudaric, Les Vallières, Las Ayas, Colle de l'Olivier, Sclos, Castel, La Vernéa.

**Estimation du nombre de  
logements/ha envisageable par  
secteur sur les gisements fonciers  
disponibles au PLU**

Secteur	Gisement foncier disponible	Zones PLU	Densité bâtie moyenne avec les règles du PLU sur l'ensemble du secteur
La Pointe	3,2 ha	UCa/UBa	19 lgts / ha
Le Crouzelier	1,1 ha	UD	6 lgts / ha
Tuarts	1 ha	UD	6 lgts / ha
La Roseraie	1,6 ha	UBa/UCb/UD	23 lgts / ha
Les Mouchettes	1,7 ha	UBa/UCb	34 lgts / ha
Les Pastres	0,4 ha	UD	6 lgts / ha
Gheit	1,2 ha	UCa/UCb/UCc	11 lgts / ha
Le Pilon	0,6 ha	UCb	14 lgts / ha
Carabacel	1 ha	UCb	40 lgts / ha
Le Château	0,2 ha	UBa	50 lgts / ha
Le Martinet	0,7 ha	UBa	61 lgts / ha
Le Plantier	0,6 ha	UD	6 lgts / ha
Saint Antoine	0,9 ha	UD	6 lgts / ha
Serre de Just	0,6 ha	UD	6 lgts / ha
Castellar	5 ha	UD	6 lgts / ha
Baudaric	0,6 ha	UD	6 lgts / ha
Les Vallières	1,9 ha	UD	6 lgts / ha
Les Garfes	0,8 ha	UD	6 lgts / ha
Las Ayas	7,6 ha	UD	6 lgts / ha
Colle de l'Olivier	1,1 ha	UD	6 lgts / ha
Sclos	7,7 ha	UD/UCa	7 lgts / ha
Castel	2,8 ha	UD	6 lgts / ha
La Vernéa	4,5 ha	UCa/UD	6 lgts / ha

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.3 - Consommation d'espaces

#### Terrains constructibles au vu des secteurs urbains constitués

Les surfaces constructibles ont été identifiées en fonction des espaces urbains existants définis en tant que secteurs urbains constitués.

Les secteurs urbains constitués de la commune représentent l'ensemble des espaces bâtis existants ou en cours de construction sur la commune ainsi que les espaces artificialisés (parkings, terrains de sports, ect). Ils excluent le bâti isolé où les espaces naturels et agricoles dominant et les secteurs non desservis par les réseaux.

**Ces secteurs urbains constitués représentent aujourd'hui, sur la commune de Contes, environ 341 ha soit 17,5% du territoire communal.**

Sur l'ensemble des terrains vierges constructibles dégagés par le projet de PLU de Contes au vu des besoins identifiés (53,5 ha) :

- **29,9 ha soit 55% permettent un développement de l'urbanisation dans les «dents creuses» des secteurs urbains constitués** (terrains vierges inclus dans un espace à dominante urbaine),
- **23,6 ha soit 45% en limite des secteurs urbains constitués** (terrains vierges en continuité des secteurs urbains constitués bordés par des espaces naturels ou agricoles).

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DE BÂTIMENTS À USAGE D'ACTIVITÉS	
Logements	46,8 ha
Equipements	3,7 ha
Activités	3 ha
<b>TOTAL</b>	<b>53,5 ha</b>

DENTS CREUSES	
Logements	• 27,6 ha - 241 logements → 15,1 ha mobilisés et 182 logements estimés construits dans les 10 années à venir
Equipements	2,3 ha
Activités	/
<b>TOTAL</b>	<b>29,9 ha - 55% du potentiel de développement</b>
Total avec rétention foncière*	17,4 ha

LIMITE DES SECTEURS URBAINS CONSTITUÉS	
Logements	• 19,2 ha - 96 logements → 9,9 ha mobilisés et 64 logements estimés construits dans les 10 années à venir
Equipements	1,4 ha
Activités	3 ha
<b>TOTAL</b>	<b>23,6 ha - 45% du potentiel de développement</b>
Total avec rétention foncière*	14,3 ha

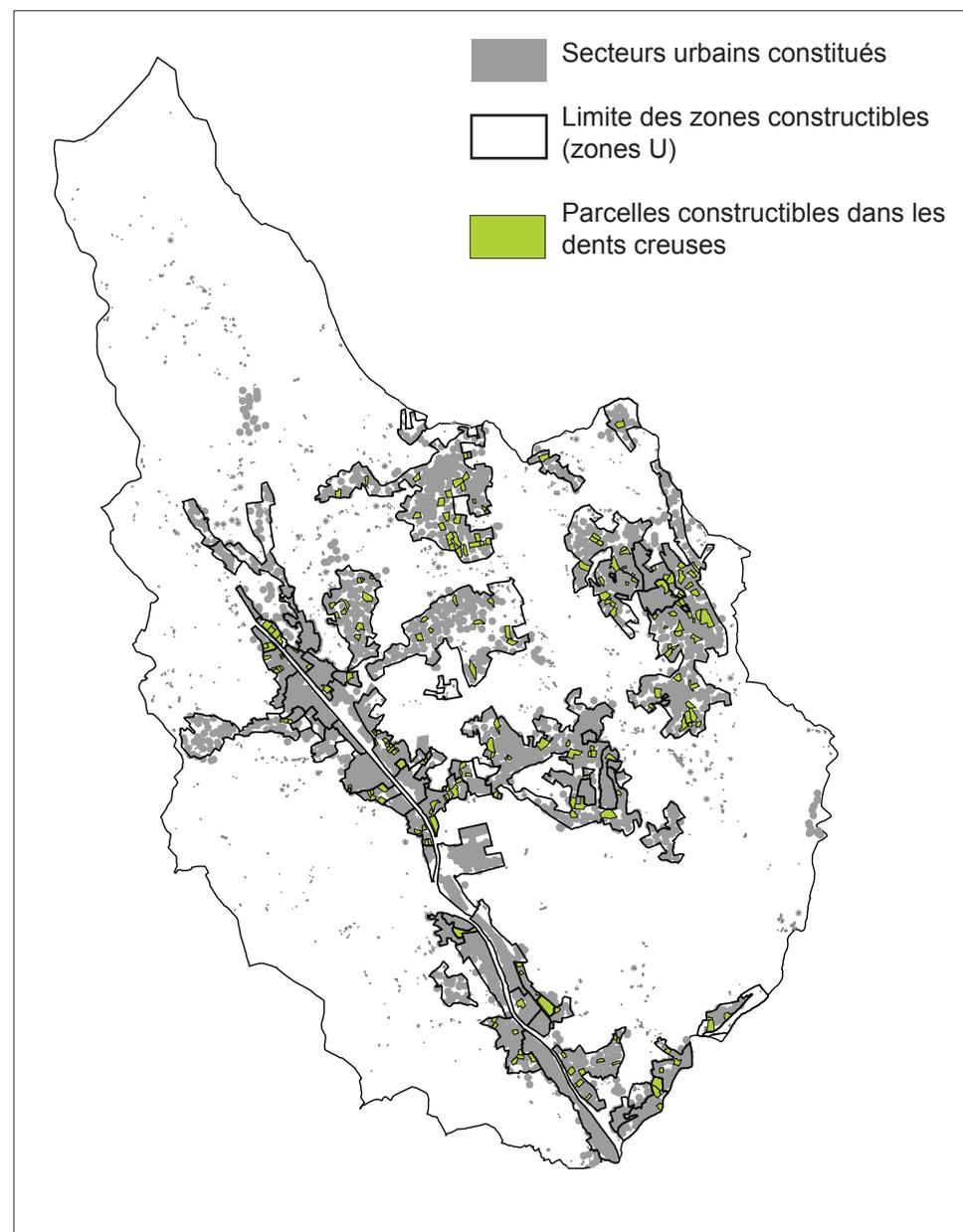
\*rétention foncière de 1/2 (hors terrains soumis à SMS) appliquée au vu des phénomènes de rétention foncière privée qui freine la mobilisation des terrains non bâtis.

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.3 - Consommation d'espaces

- Développement de l'urbanisation au sein des secteurs urbains constitués :

DENTS CREUSES		
Logements	<b>27,6 ha - 241 logements</b> dont 2,5 ha soumis à une SMS / 124 logements dont 93 LLS	<b>29,9 ha soit 55% du potentiel de développement</b> <i>Total avec rétention foncière : 17,4 ha</i>
	<i>Avec rétention foncière : 15,1 ha - 182 logements</i>	
Equipements	<b>2,3 ha</b>	
	Emplacements réservés : 1,5 ha <ul style="list-style-type: none"> <li>• E1 – Parking (Crouzelier)</li> <li>• E3-Parking (Les Parrans)</li> <li>• E6 – Parking (village)</li> <li>• E10 – Bassin de régulation des eaux pluviales (Sclos)</li> <li>• E11-Extension de l'école de Sclos</li> <li>• E14 – Activités de loisirs (Les Mouchettes)</li> <li>• E15 – Aménagement routier et stationnement (Village).</li> </ul>	
	UE = 0,8 ha <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chambres funéraires (La Roseyre)</li> <li>• Crèche communautaire (village)</li> </ul>	
Activités	<b>0 ha</b>	
	densification de l'existant	



Parcelles constructibles dans les dents creuses

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.3 - Consommation d'espaces

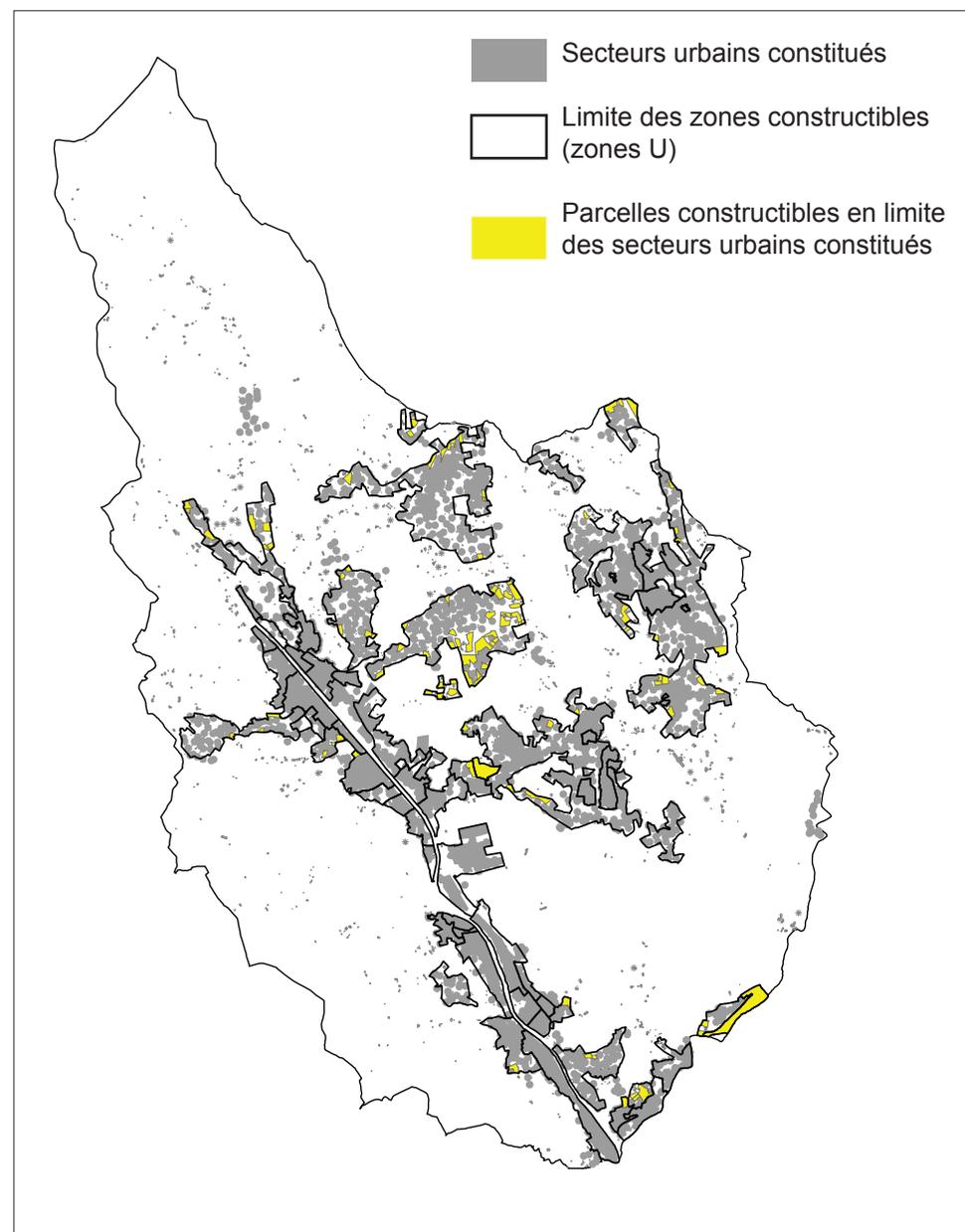
- Développement de l'urbanisation en limite des secteurs urbains constitués:

LIMITE DES SECTEURS URBAINS CONSTITUÉS		
Logements	<b>19,2 ha - 96 logements</b> dont 0,6 ha soumis à une SMS / 30 logements dont 25 LLS	<b>23,6 ha</b> <b>45% du potentiel de développement</b> <i>Total avec rétention foncière : 14,3 ha</i>
	<i>Avec rétention foncière : 9,9 ha - 64 logements</i>	
Equipements	<b>1,4 ha</b>	
	Etablissement médico-social (Les Mouchettes)	
Activités	<b>3 ha</b>	
	Zone d'activités industrielles et artisanales d'intérêt communal et communautaire (La Pointe)	

Les terrains vierges situés en limite des secteurs urbains constitués classés en zone constructible au PLU s'inscrivent en continuité de l'urbanisation existante, conformément à la loi montagne.

Ils s'inscrivent également dans les modes de développement urbain préconisés par le SCOT du Pays des Paillons :

- Epaissement des secteurs urbains constitués permettant de conserver les espaces naturels et agricoles : les extensions urbaines sont ainsi contenues au sein des secteurs urbains identifiés (gris sur la carte du DOG) du SCOT.
- Densification de secteurs spécifiques dans les tissus diffus. Les zones dans lesquelles il est possible de densifier certains secteurs sont les secteurs d'urbanisation diffuse où s'est développé un habitat de faible densité (2 à 4 maisons à l'hectare), et dont la proximité des infrastructures de transports, des réseaux et des axes stratégiques de développement permet d'envisager une nouvelle urbanisation.



Parcelles constructibles en continuité des secteurs urbains constitués 370

## 2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

### 2.3 - Consommation d'espaces

Ces besoins de développement urbain inscrits en limite des espaces urbains constitués répondent aux besoins identifiés à l'échelle communale et communautaire.

De plus, les réseaux (voirie, eau potable, assainissement) existants et projetés sur la commune permettent d'envisager le développement de ces secteurs tout en préservant les paysages existants et en définissant une limite claire aux espaces constructibles pour assurer la protection des grands espaces naturels et agricoles communaux.

- **Au travers de ces dispositions réglementaires inscrites au PLU, la nouvelle organisation du territoire de Contes permet de répondre aux besoins de la population communale et communautaire actuelle et future tout en assurant une réponse aux objectifs de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**



## **PARTIE 6** - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

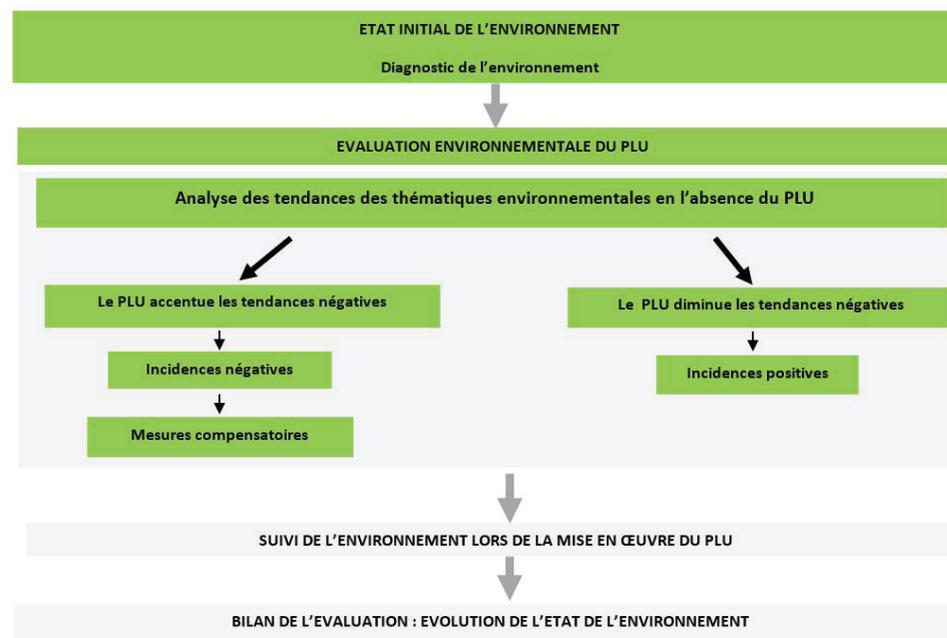
# 1 - MÉTHODOLOGIE DU SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

L'évaluation environnementale du PLU consiste en l'appréciation systématique et objective du document d'urbanisme en cours ou terminé, de sa conception, de sa mise en œuvre et de ses résultats. Le but est de déterminer du point de vue environnemental la pertinence et l'accomplissement des objectifs, l'efficacité, l'impact et la durabilité. Cette évaluation doit fournir des informations crédibles et utiles permettant d'intégrer les leçons de l'expérience dans le processus de décision des élus en charge de la politique d'aménagement du territoire communal. Le suivi consiste ainsi à collecter et à analyser systématiquement l'information pour suivre les progrès réalisés suite à la mise en œuvre du document d'urbanisme dans le domaine de l'environnement par rapport aux orientations et objectifs établis, et à vérifier leur conformité avec les normes établies. Ce suivi permet d'identifier les tendances et les schémas qui se dessinent, d'adapter les stratégies et de guider la prise de décisions relatives à la gestion du PLU au cours du temps.

La méthodologie s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. L'évaluation environnementale est un processus qui se poursuit dans le temps. Elle s'effectue en plusieurs étapes :

- Une évaluation préalable des orientations du PLU, qui se réalise lors de la rédaction du document, objet de ce rapport.
- Une évaluation durant la mise en œuvre du PLU, avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires, qui permettra de mesurer les incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et qui n'auraient pas été identifiées préalablement.
- Une évaluation au terme des 6 ans de mise en œuvre ou lors d'une révision, qui dressera un bilan de l'évolution de l'état de l'environnement.

Ce processus s'appuie notamment sur des indicateurs de suivi de l'environnement qui vont permettre cette évaluation dans le temps. Ces indicateurs font partie intégrante du présent volet de l'évaluation environnementale du PLU.



## 2 - LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Le tableau de bord ci-après liste, pour les différents enjeux environnementaux identifiés sur la commune, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain. Le choix des indicateurs a été établi en appréciant leur faisabilité technique et la disponibilité des sources de données. Le tableau de bord pourra être complété de nouveaux indicateurs dès lors que de nouvelles données apparaissent ou sont disponibles et capitalisées à l'échelle de la commune.

La commune se fixe comme objectif d'initier les travaux portant sur le tableau de bord dès l'approbation du PLU. Un rapport intermédiaire sera produit trois ans après l'approbation pour dresser un premier bilan de la mise en oeuvre du PLU. Conformément à la loi portant «Engagement National pour l'Environnement» une évaluation complète sera réalisée au bout de six ans.

**Les indicateurs ci-après doivent être sélectionnés avec les élus de sorte à retenir :**

- **les plus pertinents pour la commune**
- **les plus simples à renseigner/utiliser**
- **les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal**

## 2 - LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Enjeux environnementaux	Impact suivi	Indicateur	Définition	Fréquence	Source
<b>Gestion économe de l'espace</b>	Densification de l'habitat	Suivi de la consommation de l'espace	Nombre de permis de construire de type «habitat collectif» accepté	Annuelle	Commune
	Regroupement des zones urbanisées	Utilisation des dents creuses	Surface de dents creuses non urbanisées	Durée de PLU	Commune
<b>Prévention des risques naturels</b>	Risques sur les personnes et les biens	Suivi des risques naturels induits sur la population	Nombre d'interventions des secours pour chaque type de risque	Durée du PLU	SDIS, Pompiers de Contes
<b>Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques</b>	Diversité d'espèces de poissons observées sur la commune	Nombre d'espèces de poissons observés	(Nb total d'espèces de poissons observées/nombre total de relevés) X 100	Bisannuel	Fédération de la pêche ONEMA
	Diversité d'espèces de avifaunistiques observées sur la commune	Nombre d'espèces avifaunistiques observés	(Nb total d'espèces avifaunistiques observées/nombre total de relevés) X 100	Bisannuel	Faune paca ( <a href="http://www.faune-paca.org/">http://www.faune-paca.org/</a> )
	Maintien de l'activité agricole sur la commune	SAU communale (Surface Agricole Utilisée sur la commune)	SAU communale/surface du zonage A	Durée du PLU	RGA (Recensement Général Agricole)
<b>Protection du patrimoine paysager et bâti</b>	Qualité de réhabilitation du bâti	Intégration des réflexions paysagères dans les réhabilitations	Nombre de réhabilitations soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère	Annuelle	Commune
<b>Protection de la ressource en eau</b>	Qualité de l'eau potable	Qualité de l'eau potable distribuée	Suivi de la qualité des eaux potables distribuées	Annuelle	ARS Gestionnaire du réseau
	Qualité des eaux de surface	Qualité de l'eau du Paillon et du Riou	Suivi de la qualité des eaux par l'agence de l'eau (états écologique et chimique)	Durée du PLU	Agence de l'eau RMC
	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes	(population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes/ population totale) X 100	Annuelle	Commune

## 2 - LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

<b>Protection de la ressource en eau</b>	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	Taux de raccordement à la station d'épuration intercommunale de Drap	(foyers raccordés à la STEP/ foyers totaux) X 100	Annuelle	Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux Usées (SICTEU)
<b>Amélioration de la qualité de la vie</b>	Utilisation des systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers	Nombre d'installations ENR (hors photovoltaïque)	Nombre d'installations ayant bénéficiées d'une demande de subvention	Annuelle	Commune / ADEME



## ***PARTIE 7*** - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

# 1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 1.1 - Le cadre juridique

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Ce texte (publié au Journal officiel du 5/06/2004) rappelle les modifications effectuées au sein du Code de l'environnement, du Code de l'urbanisme et du Code général des collectivités territoriales, qui sont relatives à la mise en place d'une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement national ou sur un État membre de la Communauté Européenne. Cette ordonnance précise qu'avant l'adoption d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente sera tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport environnemental détaillant entre autres :

- les raisons pour lesquelles le projet a été retenu,
- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en oeuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

Les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.121-10 et suivants du Code de l'urbanisme.

# 1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 1.2 - Le processus d'évaluation environnementale

La méthodologie s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. L'évaluation environnementale est un processus qui se poursuit dans le temps. Elle s'effectue en plusieurs étapes :

- une évaluation préalable des orientations du PLU, qui se réalise lors de la rédaction du document, objet de ce rapport ;
- une évaluation durant la mise en œuvre du PLU, avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires, qui permettra de mesurer les incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et qui n'auraient pas été identifiées préalablement ;
- une évaluation au terme des 6 ans de mise en œuvre ou lors d'une révision, qui dressera un bilan de l'évolution de l'état de l'environnement.

Ce processus s'appuie notamment sur des indicateurs de suivi de l'environnement qui vont permettre cette évaluation dans le temps. Ces indicateurs font partie intégrante du présent volet de l'évaluation environnementale du PLU.

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	Actions						
		Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable	Assurer un équilibre entre espaces bâtis, espaces d'activités et espaces naturels et préserver le grand cadre paysager communal			😊	😊		😊
	Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale			😊	😊		
	Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville »				😊		😊
	Optimiser l'urbanisation des sites stratégiques d'aménagement et de développement identifiés à l'échelle communautaire						😊
	Assurer un développement urbain mesuré et durable	😊		😊			😊
	Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles		😊				
Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques	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		😊	😊		😊	

Type des incidences	
Incidence positive	😊
Incidence potentiellement négative	😞
Absence d'incidence	

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	Actions						
		Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Maîtriser le développement urbain et assurer une offre de logements diversifiée favorisant une mixité sociale	Permettre le développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants				😊		😊
	Renforcer les centralités et affirmer la structure urbaine multipolaire de la commune						😊
	Assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes				😊		
	Adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale				😊	😞	😊
Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune	Réaliser des équipements publics d'infrastructure et de superstructure pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population communale et intercommunale		😞	😞	😞		😊
	Renforcer, soutenir, mettre en valeur la fonction commerciale en complémentarité de l'offre existante						😊
	Favoriser le développement des emplois						😊
	Maintenir et développer l'économie locale et communautaire			😞	😞		😊
	Maintenir et développer les activités agricoles			😊			😊
	Contribuer à l'attrait touristique de la commune		😞	😞	😊		😊

Type des incidences	
Incidence positive	😊
Incidence potentiellement négative	😞
Absence d'incidence	

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	Actions	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Garantir une mobilité et un mode de vie durables	Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements						😊
	Œuvrer pour une optimisation des transports en commun						😊
	Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public et développer les modes doux		😞			😞	😊
	Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements						😊
	Gérer et développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement					😊	
	Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales		😊			😊	
	Agir pour une qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et améliorer les performances énergétiques dans les bâtiments				😊	😊	😊
	Equiper le territoire du «tout numérique»						😊

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	Actions	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	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 consommatrice d'espace	😊					😊

Type des incidences	
Incidence positive	😊
Incidence potentiellement négative	😞
Absence d'incidence	

#### Conclusion :

Globalement, le projet communal prend bien en compte les enjeux environnementaux.

La gestion de la ressource en eau, la gestion du risque pluvial, l'intégration paysagère sont prises en compte dans le PLU pour pallier les actions liées au développement et renforcement des zones d'activités, à la création de logements et de parkings.

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.2 - Les incidences notables du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	Principales Incidences du PLU	Mesures
<b>Consommation des sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Pas de zones à urbaniser (AU)</li> <li> Densification des zones urbanisées</li> <li> Redélimitation de la zone urbaine en fonction des secteurs actuellement bâtis</li> <li> Valorisation des potentialités agricoles</li> <li> Préservation des espaces de respiration dans les secteurs d'habitat</li> <li> Extensions mesurées des constructions en zones A et N</li> </ul>	La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine.
<b>Biodiversité et milieux naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Maintien des continuités écologiques et préservation de la biodiversité (identification d'une trame verte et bleue, Coefficients de végétalisation, prise en compte des espaces agricoles exploités et potentiellement exploitables)</li> <li> Fragmentation mineure du territoire pouvant être générée par les autorisations d'extensions mesurées de constructions en zones A et N</li> </ul>	<p>EBC</p> <p>Eléments de paysage à protéger</p> <p>Dispositions générales relatives à la trame verte et bleue</p> <p>Surfaces minimales d'espaces verts</p> <p>Faible emprise au sol en zone UD</p>
<b>Risques naturels et technologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Prise en compte des sites de restanques qui renforce la stabilité des versants</li> <li> Maintien de coupures agricoles</li> <li> Création d'aires de retournement et élargissement des voies de desserte</li> <li> Limitation de l'étalement urbain sur les coteaux boisés et quartiers excentrés</li> <li> Création de 5 bassins de régulation et de rétention des eaux pluviales</li> <li> Augmentation des surfaces imperméabilisées et risque du ruissellement</li> <li> Vallons et ravins majoritairement préservés de toute construction par un zonage N et/ou EBC</li> </ul>	<p>Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres et la création de 5 bassins de régulation et de rétention des eaux pluviales</p> <p>Dispositions des Plans de Préventions des Risques Naturels d'Inondations, de Mouvements de Terrains et de Séisme</p>

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.2 - Les incidences notables du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	Principales incidences du PLU	Mesures
<b>Ressource en eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Augmentation du volume des eaux usées à traiter</li> <li> Augmentation des consommations des ressources en eau</li> <li> Limitation des déversements vers le milieu naturel</li> <li> Réduction des rejets directs et des infiltrations des eaux usées à proximité du cours d'eau</li> <li> Imperméabilisation des sols limitera l'infiltration des eaux de pluie engendrant un risque de saturation du réseau pluvial</li> <li> Certaines zones U ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> </ul>	<p>Prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement mis à jour en 2016</p> <p>Dispositions générales relatives à la trame verte et bleue</p> <p>La réalisation de projets sera soumise à l'établissement Loi sur l'eau</p> <p>La commune prévoit l'extension de son réseau d'assainissement collectif (la Pointe de Contes, zone d'activités, Castellar, Las Ayas,...)</p>
<b>Qualité de l'air Ressource énergétique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Densification des bâtiments (efficacité énergétique des bâtiments et des transports)</li> <li> Cheminements doux : desserte des terrains pour piétons et vélos</li> <li> Large possibilité d'installations d'énergies renouvelables</li> <li> Aménagement de nouvelles voies</li> <li> Augmentation du trafic et des besoins en énergie</li> </ul>	<p>Respect de la réglementation thermique en vigueur pour les constructions nouvelles</p> <p>Obligations imposées en termes de performance énergétique pour les constructions nouvelles</p>
<b>Ambiance sonore</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Développement des déplacements doux</li> <li> Augmentation des déplacements motorisés liée à la croissance démographique</li> </ul>	<p>Incitation au recours des transports collectifs et développement des transports doux</p>
<b>Paysage et patrimoine bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Préservation des typologies paysagères existantes</li> <li> Conservation du caractère paysager des constructions</li> <li> Identification d'éléments de paysage à préserver (L.151-19 et L.151-23 du CU)</li> </ul>	<p>Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations.</p> <p>Dispositions générales relatives à la trame verte et bleue (aménagement éco-paysager des parkings)</p>
<b>Gestion des déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Production de déchets supplémentaires</li> </ul>	<p>Réalisation d'une déchetterie communautaire (mesure inscrite dans le PADD)</p>

Niveau des incidences	
Incidence positive	
Incidence potentiellement négative	

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.3 - Les incidences prévisibles sur l'OAP sectorielle - Village de Contes

OAP Village de Contes		
Thèmes environnementaux	Description des incidence potentielles	Mesures de réduction des impacts
<b>Continuités écologiques et biodiversité</b>	<p> Préservation des réservoirs biologiques et des corridors écologiques aquatiques</p> <p> Confortement des espaces de nature en ville</p>	<p><u>OAP</u> Identification et préservation des principaux boisements, espaces naturels et agricoles</p> <p>Préservation des espaces végétalisés dans les secteurs résidentiels</p> <p><u>Règlement et le zonage</u> : Pourcentage minimum d'espaces verts (de 30 à 45 % en UB et de 30 à 60 % en UC) ; une emprise au sol limitée (de 15 à 20 % en UB et 10 à 25 % en UC) ; Elements de paysages à protéger ; Espaces boisés classés ; marges de recul (3 m de part et d'autres des berges) ; techniques d'infiltration sur les aires de stationnement et mise en place de fossé enherbés.</p>
<b>Qualité des eaux superficielles et souterraines</b>	<p> L'imperméabilisation des sols issue des parkings et des voiries est susceptible d'engendrer des apports polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront dans le Paillon</p>	<p><u>Règlement et le zonage</u> : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales sera assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur</p> <p><u>Autres mesures</u> Une sensibilisation du public sur la préservation du cours d'eau est à préconiser</p>
<b>Risques</b>	<p> Le renforcement /développement de l'urbanisation sur les rives du Paillon de Contes participe ponctuellement à l'augmentation du risque inondation</p> <p> L'augmentation de l'imperméabilisation des sols (création des 3 parkings) est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires</p> <p> Urbanisation supplémentaire générant une vulnérabilité aux glissements et reptations du sol</p>	<p><u>Règlement et le zonage</u> : Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations seront respectées.</p> <p>Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain seront respectées. Les futures constructions devront respectées le terrain naturel.</p> <p>Instauration de marges de recul (3 m de part et d'autres des berges)</p> <p>Techniques d'infiltration et de traitement des eaux avant rejet dans des exutoires adaptés sur les aires de stationnement et mise en place de fossé enherbés</p>
<b>AEP et Assainissement</b>	<p> Une augmentation des besoins en eau est à prévoir</p> <p> Une augmentation du rejet d'effluents est à prévoir</p>	<p><u>Règlement et le zonage</u> : Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à la réglementation en vigueur : obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.</p>

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.3 - Les incidences prévisibles sur l'OAP sectorielle - Village de Contes

<p><b>Nuisances</b></p>	<p> Le renforcement/développement du centre urbain engendra une augmentation du trafic (notamment sur la RD15 - classée «voie bruyante» de catégorie 3) générée par l'arrivée de nouveaux habitants</p>	<p><u>OAP</u> Développement de cheminements piétons <u>Autres mesures</u> Prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments (application de la réglementation sur les voies bruyantes)</p>
<p><b>Perception et ambiance paysagère</b></p>	<p> Les nouvelles constructions sur les terrains non bâtis entraîneront une modification du paysage  Préservation du vieux village</p>	<p><u>OAP</u> Mise en valeur par des cheminements piétons Intégration des opérations dans le paysage urbain existant Préservation des espaces végétalisés dans les secteurs résidentiels Identification et préservation des alignements d'arbres caractéristiques <u>Règlement et le zonage :</u> Pourcentage minimum d'espaces verts (de 30 à 45 % en UB et de 30 à 60 % en UC) ; une emprise au sol limitée (de 15 à 20 % en UB et 10 à 25 % en UC) ; Elements de paysages à protéger ; Espaces boisés classés ; marges de recul (3 m de part et d'autres des berges) ; aménagement éco-paysager des aires de stationnement.</p>
<p><b>Qualité de l'air Ressource énergétique</b></p>	<p> Densification des poches d'habitat au sein du noyau urbain  Développement des liaisons douces</p>	

Type des incidences	
Incidence positive	
Incidence potentiellement négative	

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.4 - Les incidences prévisibles sur l'OAP sectorielle - La Pointe de Contes

OAP Pointe de Contes		
Thèmes environnementaux	Description des incidence potentielles	Mesures de réduction des impacts
<b>Continuités écologiques et biodiversité</b>	 Perte potentielle de biodiversité sur des parcelles à dominante naturelle	<p><u>OAP</u></p> <p>Identification et préservation des principaux boisements, espaces naturels et agricoles</p> <p>Préservation des espaces végétalisés dans les secteurs résidentiels</p> <p><u>Règlement et le zonage :</u></p> <p>Pourcentage minimum d'espaces verts (45 % en UBa, 60 % en UCa, 50 % en UCb et 70 % en UD) ; Elements de paysages à protéger, notamment de part et d'autre du ruisseau de la Vernéa; Espaces boisés classés ; marges de recul (3 m de part et d'autres des berges) ; techniques d'infiltration sur les aires de stationnement et mise en place de fossé enherbés.</p>
<b>Qualité des eaux superficielles et souterraines</b>	 L'imperméabilisation des sols issue du développement du tissu urbain et de nouvelles activités est susceptible d'engendrer des apports polluants plus importants par les eaux de ruissellement qui aboutiront dans le Paillon et affluents	<p><u>Règlement et le zonage :</u></p> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales sera assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur</p> <p><u>Autres mesures</u></p> <p>Une sensibilisation du public sur la préservation du cours d'eau est à préconiser</p>
<b>Risques</b>	 Le développement de l'urbanisation et des activités sur les rives du Paillon de Contes et le ruisseau de La garde participe ponctuellement à l'augmentation de la vulnérabilité face à l'aléa inondation  L'augmentation de l'imperméabilisation des sols (création d'opérations de logements, une nouvelle zone d'activités,...) est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires  L'urbanisation supplémentaire ne se localise pas dans les zones à risque de mouvements de terrain	<p><u>Règlement et le zonage :</u></p> <p>Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations seront respectées.</p> <p>Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain seront respectées. Les futures constructions devront respectées le terrain naturel.</p> <p>Instauration de marges de recul (3 m de part et d'autres des berges)</p> <p>Techniques d'infiltration sur les aires de stationnement et mise en place de fossé enherbés</p>

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.4 - Les incidences prévisibles sur l'OAP sectorielle - La Pointe de Contes

<p><b>AEP et Assainissement</b></p>	<p> Une augmentation des besoins en eau est à prévoir</p> <p> Une augmentation du rejet d'effluents est à prévoir</p>	<p><u>Règlement et le zonage</u> :</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation devra se conformer à la réglementation en vigueur : obligation de raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.</p> <p><u>Autres mesures</u></p> <p>Des travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif sont prévus dans l'espace dédié à la nouvelle zone d'activités (source : SDA)</p>
<p><b>Nuisances</b></p>	<p> Le développement urbain et la création d'une nouvelle zone d'activités engendrera une augmentation du trafic sur la RD15 (classée «voie bruyante» de catégorie 3) et sur la RD2204 (classée «voie bruyante» de catégorie 2 dans le secteur de La Pointe)</p>	<p><u>OAP</u></p> <p>Développement des modes doux (maintien d'un réseau de cheminements piétons)</p> <p><u>Autres mesures</u></p> <p>Prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments (application de la réglementation sur les voies bruyantes)</p>
<p><b>Perception et ambiance paysagère</b></p>	<p> Les nouvelles constructions sur les terrains non bâtis entraîneront une modification du paysage</p> <p> La nouvelle zone d'activité entrainera une modification du paysage</p>	<p><u>OAP</u></p> <p>Mise en valeur par des cheminements piétons</p> <p>Préservation des espaces végétalisés dans les secteurs résidentiels</p> <p>Maîtrise du développement urbain dans les espaces paysagers</p> <p>Identification et préservation des principaux boisements, espaces naturels et agricoles</p> <p><u>Règlement et le zonage</u> :</p> <p>Pourcentage minimum d'espaces verts (45 % en UBa, 60 % en UCa, 50 % en UCb et 70 % en UD); une emprise au sol limitée (15 % en UBa, 10 % en UCa, 12 % en UCb et 6 % en UD) ; Elements de paysages à protéger ; Espaces boisés classés ; marges de recul (3 m de part et d'autres des berges) ; aménagement éco-paysager des aires de stationnement.</p>
<p><b>Qualité de l'air</b> <b>Ressource énergétique</b></p>	<p> Densification des poches d'habitat au sein du noyau urbain</p> <p> Développement des liaisons douces</p>	

Type des incidences	
Incidence positive	
Incidence potentiellement négative	

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.5 - Synthèse des incidences du projet sur Natura 2000

**Le projet de PLU de Contes intersecte aucun site Natura 2000.** Au plus près, les limites communales se trouvent aux distances suivantes :

- environ 3 km de la ZSC «GORGES DE LA VESUBIE ET DU VAR - MONT VIAL - MONT FERION» (FR9301564)
- environ 4 km de la ZSC «VALLEE DU CAREÏ - COLLINES DE CASTILLON» (FR9301567)
- environ 4 Km de la ZSC «CORNICHES DE LA RIVIERA» (FR9301568)
- environ 5 km de la ZSC «VALLONS OBSCURS DE NICE ET DE SAINT BLAISE» (FR9301569)

On trouvera à la page ci-après, le repérage des distances d'éloignement entre la commune et les différentes zones Natura 2000.

#### ZSC «GORGES DE LA VESUBIE ET DU VAR - MONT VIAL - MONT FERION»

Le projet de PLU de Contes n'affecte en aucune manière cette zone Natura 2000 éloignée de plus de 3 kilomètres et située sur un autre bassin versant. De plus, le PLU de Contes n'engendrant pas d'artificialisation des milieux naturels dépendants du site, il n'y aura pas d'incidences notables pour les habitats et les espèces.

#### ZSC «VALLEE DU CAREÏ - COLLINES DE CASTILLON»

Il apparaît, à la lecture du zonage du PLU pour le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation (ZSC): « Vallée du Caréï – collines de Castillon », que la mise en œuvre du document d'urbanisme de Contes n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives de nature en remettre en cause l'état de conservation des espèces et des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 situé à plus de 4 km du territoire communal.

#### ZSC «CORNICHES DE LA RIVIERA»

Au regard des habitats correspondants à ce site, des barrières topographiques qui séparent le site de la commune de Contes mais également de la forte rupture artificielle engendrée par l'axe autoroutier, la mise en œuvre du document d'urbanisme de Contes n'est pas susceptible d'entraîner des incidences négatives significatives de nature en remettre en cause l'état de conservation des espèces et des habitats ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 situé à plus de 4 km du territoire communal.

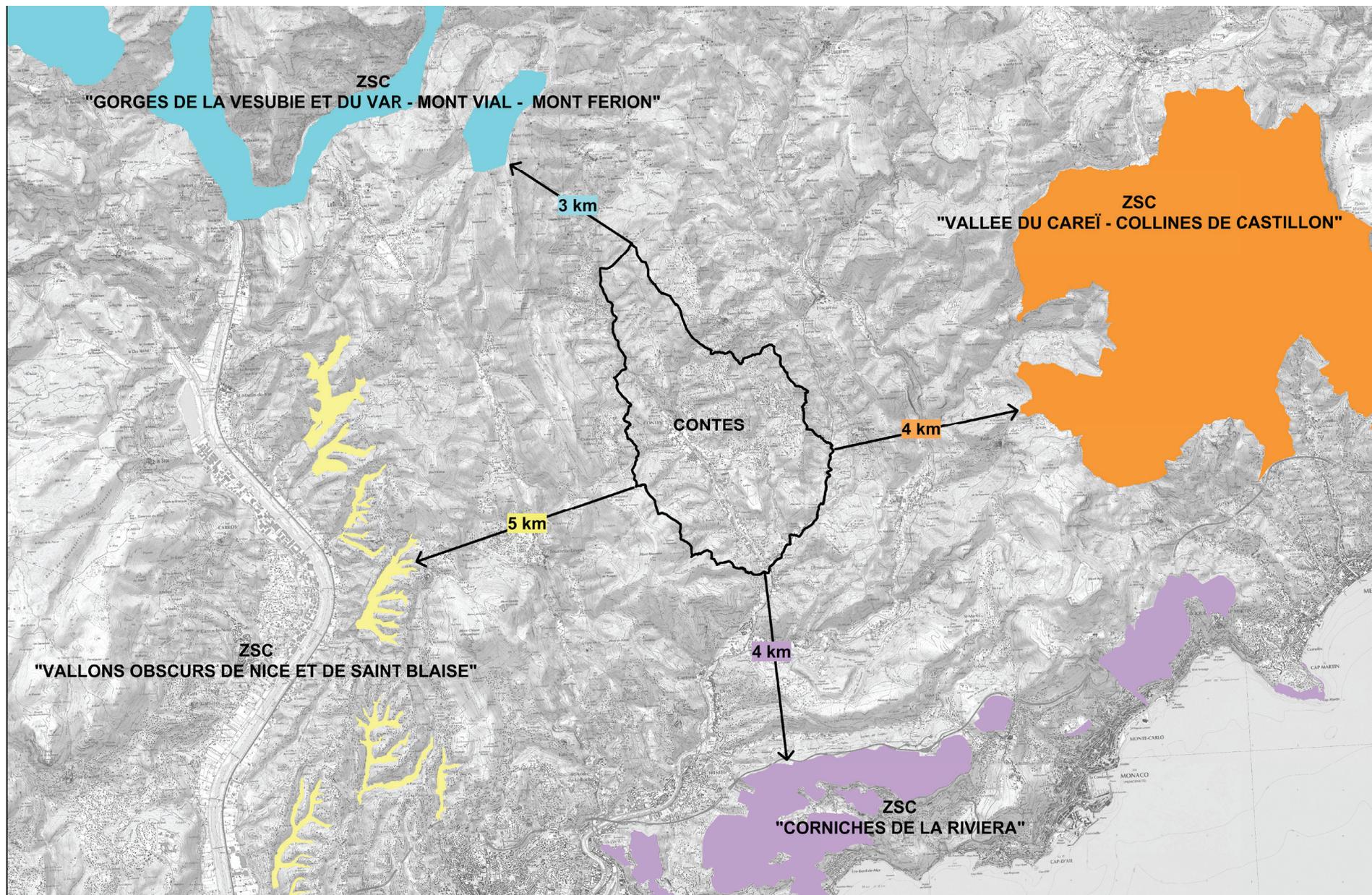
#### ZSC «VALLONS OBSCURS DE NICE ET DE SAINT BLAISE»

Situé sur un autre bassin versant et au regard des barrières topographiques, le projet de PLU de Contes n'affecte en aucune manière ce site Natura 2000. De plus, le PLU de Contes n'engendrant pas d'artificialisation des milieux naturels dépendants du site, il n'y aura pas d'incidences notables pour les habitats et les espèces.

Au regard de l'éloignement des zones Natura 2000 du périmètre communal, à savoir au plus près à environ 3 km et de la configuration géographique de la commune, **le projet de PLU de la commune de Contes n'a aucune incidence sur les zones Natura 2000 les plus proches.**

## 2 - ANALYSE DES INCIDENCES

### 2.5 - Synthèse des incidences du projet sur Natura 2000



### 3 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Pour définir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune s'est appuyée sur :

- Des documents supra-communaux : SCOT du Pays des Paillons, Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ... ;
- Des enjeux et objectifs mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental ;
- Des hypothèses de croissance retenues ;
- Des capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- De la capacité des équipements existants et des projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS COMMUNAUX

##### 1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable.

La commune a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. L'équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles conçoit ainsi à être maintenu.

Le grand cadre paysager communal constitue les traits identitaires de la commune. Afin de le préserver, les éléments structurants du paysage conçois, identifiés à l'échelle communale et intercommunale, sont préservés : silhouette du village perché, espaces paysagers sensibles, etc.

De plus, les éléments du patrimoine bâti remarquable, porteurs de l'identité communale sont identifiés et protégés : calvaires, oratoires, ornements de façades, etc.

Le PADD opte ainsi pour une urbanisation cohérente, en protégeant les espaces naturels et le cadre de vie conçois tout en permettant un développement de l'urbanisation en continuité des pôles urbains existants : dans les espaces

paysagers, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée assurant un équilibre entre végétal et minéral. A contrario, dans les espaces bien desservis par les transports en commun et à proximité des équipements, il est envisagé de renforcer l'urbanisation, tout en respectant les grandeurs d'échelles existantes et le contexte paysager.

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

La protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie apparaît comme une priorité. Il s'agit, d'une part, des espaces à dominante naturelle ayant un impact à l'échelle du grand paysage ou ayant un intérêt environnemental, et d'autre part, de l'ensemble des espaces naturels identifiés par le SCOT du Pays des Paillons.

Sur la commune, la « Trame Verte et Bleue » apparaît sous différentes formes : grands espaces naturels, cours d'eau, espaces végétalisés, boisés, à l'interface de l'urbanisation ou encore milieux ouverts ou espaces végétalisés plus ponctuels au sein de l'enveloppe urbaine.

Elle participe à la qualité de vie et sa préservation apporte une réponse aux enjeux environnementaux. Les continuités naturelles entre ces grandes entités sont ainsi maintenues et des corridors écologiques sont préservés.

Les espaces agricoles participent également à cette trame naturelle. Leur préservation et leur mise en valeur contribuent à la diversité des milieux, essentiels au maintien de la biodiversité sur le territoire communal.

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

Dans un objectif de gestion économe de l'espace, le développement urbain doit être maîtrisé tout en répondant aux besoins en logements. Les besoins estimés dans une perspective de croissance au fil de l'eau sont de l'ordre de 250 logements pour

### 3 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

les 10 années à venir.

Dans un objectif de maîtrise du développement urbain sur le territoire communal, la commune fait le choix de limiter la densité des constructions et de préserver la qualité paysagère dans les espaces résidentiels en limite des grands espaces naturels et agricoles contois. A l'inverse, dans les centralités, le projet de PADD définit un renforcement de l'urbanisation.

Les caractéristiques urbaines et architecturales du paysage contois sont maintenues par des dispositions règlementaires qui assurent un développement urbain cohérent avec les espaces urbains existants (vocation des constructions, implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, gabarit et aspect extérieur des constructions, etc).

La diversification de l'offre en logements et le développement de la mixité sociale font également partie intégrante du projet communal, conformément aux objectifs fixés dans le contrat de mixité sociale.

#### 4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune.

L'accueil de nouvelle population et le développement urbain engendrent une nécessaire adaptation et/ou mise à niveau des équipements.

Le PADD assure le maintien d'un niveau d'équipements satisfaisant pour la population communale et intercommunale actuelle et future, en lien avec les besoins identifiés.

La fonction commerciale assure le maintien de la population et le développement des emplois locaux. Afin de s'adapter aux besoins actuels et futurs, le PADD vise à maintenir les commerces existants et permettre l'implantation de nouveaux commerces en complémentarité de l'offre existante.

Le développement des emplois au sein même du territoire communal permet d'ancrer la population sur la commune et de limiter l'effet de «ville-dortoir». En ce sens, la filière médico-sociale vise à être développée en permettant l'installation de

nouvelles structures génératrices d'emplois sur le territoire communal.

Les réserves foncières des zones d'activités de la Roseyre, qui concentrent des activités artisanales et PME, sont limitées. Afin de pérenniser le dynamisme et l'attractivité communale, les zones d'activités de la Roseyre visent à être maintenues et confortées tout en définissant des limites claires à leur développement au vu des espaces résidentiels limitrophes.

Dans un enjeu de réponse aux besoins de développement économique à l'échelle communale et communautaire, la commune de Contes inscrit dans son PADD l'émergence d'une nouvelle zone d'activités d'intérêt communal et communautaire au niveau du site stratégique d'aménagement et de développement de La Pointe. Les activités de la carrière et de la cimenterie sont maintenues dans leurs configurations actuelles pour les dix années à venir.

L'activité agricole est source de nombreux bénéfices pour le territoire : élément identitaire, rôle économique, préservation et gestion des espaces naturels et du paysage.

Le PADD vise au maintien et au développement de cette activité afin de conserver la dynamique actuelle, par l'identification et la préservation des exploitations agricoles existantes et par l'identification de zones agricoles potentiellement exploitables.

#### 5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables.

L'accessibilité des différentes zones urbaines sur le territoire communal et intercommunal est un des engagements du PADD. Ainsi, la commune s'engage à la mise à niveau, requalification et mise en sécurité de différentes voiries afin de pallier d'éventuels dysfonctionnements et au vu des développements urbains envisagés.

Afin de réduire l'usage de la voiture et augmenter les déplacements en modes doux, la commune a fait le choix d'offrir une place plus importante aux piétons dans les centralités et le long des grands axes structurants.

Le développement des modes doux en centre urbain est fortement lié à l'offre en stationnements aux abords des centralités urbaines. La commune envisage ainsi

### 3 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

d'augmenter l'offre en stationnements publics.

Un niveau de desserte suffisant en eau potable et en réseau d'assainissement collectif est une condition indispensable pour permettre le développement urbain de la commune. Il est ainsi visé à conditionner la création de constructions au vu du niveau de desserte existant et à venir.

Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Le PADD, prend en compte cette nécessité et vise à prévoir le déploiement des réseaux de communication électronique dans les futures constructions.

En cohérence avec les orientations énergétiques nationales et départementales, la commune de Contes s'engage dans les économies d'énergie en permettant le développement d'énergies renouvelables dans les bâtiments.

#### **6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.**

La commune de Contes est amenée à se développer et à prévoir les espaces nécessaires pour permettre de nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipements et d'activités au vu des besoins générés par les perspectives de croissances à l'échelle communale et intercommunale,

Le PADD communal vise à un développement mesuré et durable (0,8%/an). Cette croissance induit l'accueil de 50 à 60 nouveaux habitants par an et à la création de 20 à 25 nouveaux logements annuel pour les dix années à venir.

La préservation des espaces naturels et agricoles identifiés à l'échelle communale et intercommunale reste néanmoins une priorité.

La limite des espaces constructibles se limitent ainsi aux espaces urbains existants et à des terrains non bâtis qui permettront à la commune de réaliser les constructions à usage d'habitation, d'équipements et d'activités nécessaires au vu des perspectives d'évolutions et aux besoins identifiés à l'échelle communale et intercommunale.

Au sein de cette enveloppe urbaine, les dispositions règlementaires des zones constructibles assurent un développement urbain adapté au paysage contois tout en répondant aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le futur développement urbain est ainsi priorisé dans les centralités urbaines, desservies par les transports en communs et les réseaux. De plus, le développement de typologies bâties moins consommatrices d'espaces est assuré, comme préconisé dans le SCOT du Pays des Paillons.

### 3 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

#### DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

##### >> Les zones urbaines

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Contes :

- La zone UA, zone urbaine correspondant à l'urbanisation des centres anciens et des hameaux,
- La zone UB, zone urbaine correspondant aux centralités urbaines et aux zones urbaines denses à vocation mixte,
- La zone UC, zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés en continuité des centralités urbaines,
- La zone UD, zone urbaine à vocation résidentielle, située en frange urbaine et dotée d'une forte valeur paysagère,
- La zone UE, zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- La zone UZ, zone urbaine correspondant aux secteurs d'activités.

Le règlement des zones urbaines permet de maintenir et renforcer ces caractéristiques urbaines et paysagères dans le but d'assurer un développement urbain mesuré et cohérent à l'échelle communale et intercommunale tout en permettant l'accueil de nouvelles populations.

##### >> Les zones agricoles

Les zones agricoles concernent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : fonction économique, paysagère, biologique et de gestion des risques. Il s'agit donc de préserver ces espaces de toute urbanisation et de les valoriser.

Ces zones sont classées en zone A. Le règlement s'y référant pérennisera dans leur globalité ces secteurs en autorisant uniquement les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

##### >> Les zones naturelles

Les zones naturelles désignent les espaces naturels de la commune de Contes. Il s'agit d'espaces dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale. Les dispositions réglementaires et le zonage permettent de préserver l'intégralité de ces espaces. Ces zones sont inconstructibles.

Des zones naturelles spécifiques ont été créées afin d'accueillir des constructions ou aménagements spécifiques en milieu naturel :

- Na, correspondant au camping et gîtes touristiques,
- Nb, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Nd, correspondant aux cimetières,
- Ng, correspondant aux sites d'exploitation de la carrière,
- Ne, correspondant à des activités de sports et de loisirs et des aires de stationnements,
- Ndt, correspondant à la déchetterie intercommunale.