

COMMUNE DE CONTES

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

SYNTHÈSE DE RÉPONSE AUX AVIS PPA ET DE LA MRAE

Délibération du Conseil Municipal :	2 Septembre 2014
Arrêté le :	23 Octobre 2017
Enquête publique :	Du 12 Février 2018 au 14 Mars 2018
Enquête publique complémentaire :	Du 24 Septembre 2018 au 24 Octobre 2018
Approuvé le :	24 Janvier 2019

Modifications	Mises à jour

PLU DE CONTES - PRISE EN COMPTE DES AVIS PPA et de la MRAe

Personnes Publiques Associées	Avis	Document à modifier	Commentaires
	<p>Avis favorable avec réserves</p> <p>Recommandations principales : Envisager la possibilité de recentrer une partie des extensions de l'urbanisation du PLU sur les secteurs urbains les plus fortement densifiés de la commune + analyser de façon plus précise les incidences sur l'environnement en particulier pour la future zone UZa de la Pointe</p>		<p>Suite à l'avis de la CDPENAF les zones UD ont été réduites de près de 12 ha. Ainsi par rapport au projet de PLU arrêté, les zones urbaines ont diminuées de près de 11 ha. Les zones naturelles ont, quant à elles, augmentées de près de 23 ha. La partie "incidences" a été complétée.</p>
	<p><u>Recommandation n°1</u> : Justifier l'augmentation importante entre la consommation d'espace du PLU projetée à l'horizon 2027 et celle de la décennie précédente 2006-2015. Justifier le reclassement des secteurs les plus excentrés en zones UD</p>	<p>Rapport de présentation Plan de zonage</p>	<p>Les zones UD ont été réduites de près de 12 ha. La délimitation de ces zones a été réalisée au regard des secteurs urbains identifiés sur la carte du DOG du SCoT du Pays des Paillons, document supracommunal. Des éléments de précisions ont été apportés concernant la consommation d'espace notamment dans la partie perspectives d'évolution du Tome 1. La consommation d'espaces est également détaillée dans le Tome 2 "Capacités d'accueil du PLU". Enfin, la consommation d'espace a été réalisée par rapport aux parties actuellement urbanisées du RNU au vu du POS caduc.</p>
	<p><u>Recommandation n°2</u> : définir de manière précise, exhaustive et cartographique les secteurs d'aménagement du territoire communal notablement touchés par le projet de PLU</p>	<p>Rapport de présentation / Evaluation environnementale</p>	<p>La partie "zones susceptibles d'être touchées de manière notable" a été complétée. Une cartographie localisant ces secteurs a été intégrée dans cette partie.</p>
	<p><u>Recommandation n°3</u> : préciser les modalités de reconversion des zones NB du POS et leur justification au regard des enjeux environnementaux</p>	<p>Rapport de présentation</p>	<p>Le POS étant caduc, le comparatif a été effectué au regard des parties actuellement urbanisées du RNU. De plus, le projet présenté à la CDPENAF au titre de l'article L112-1-1 du code rural, concernant la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers se base sur le comparatif RNU/PLU. Toutefois, la seule zone NB du POS caduc de Contes a été reclassée en zones N, A et UD. Concernant la zone NA du POS caduc, elle est reclassée dans le PLU en zones N et A. L'emprise au sol des zones UD a été revue à la hausse.</p>

MRAe	<p><u>Recommandation n°4</u> : analyser de façon plus détaillée les incidences du PLU sur les terres agricoles au niveau des secteurs du projet du PLU</p>	Rapport de présentation / Evaluation environnementale	<p>Dans l'évaluation environnementale, les données relatives aux surfaces agricoles POS/PLU font mention d'une diminution des zones agricoles en cohérence avec l'avis de la DDTM et de la CDPENAF ainsi que de la Chambre d'Agriculture. Cette diminution est localisée sur une cartographie intitulée "Comparaison zones agricoles du POS et du projet de PLU" dans le chapitre "2.2 - Les incidences sur la biodiversités et les milieux naturels et mesures envisagées".</p> <p>L'absence de données sur la valeur agronomique des sols et sur la localisation des différents types d'exploitation agricole présents sur la commune ne nous ont pas permis de faire une analyse détaillée des incidences du projet sur les espaces agricoles. Ainsi, notre analyse se base sur les zones agricoles du POS.</p> <p>Une cartographie superposant les zones agricoles du POS et les secteurs de projet du PLU est intégrée dans la partie "incidences" de l'évaluation environnementale.</p>
	<p><u>Recommandation n°5</u> : analyser de façon plus détaillée les incidences du PLU sur l'espace naturel au niveau des secteurs de projet du PLU</p>	Rapport de présentation / Evaluation environnementale	<p>Les 2 secteurs des OAP font l'objet d'une analyse des incidences sur les continuités écologiques et biodiversité, la ressource en eau, les risques, les nuisances et le paysage.</p> <p>Une carte superposant les secteurs de projet, les périmètres de protection et d'inventaire des milieux naturels, ainsi que la trame verte et bleue a été établie afin d'identifier les zones susceptibles d'être impactées par le projet. Une cartographie localisant les principaux outils de protection des continuités écologiques a également été réalisée.</p>
	<p><u>Recommandation n°6</u> : réaliser des pré-diagnostics écologique sur les secteurs d'aménagement susceptibles de toucher des zones écologiques sensibles, afin de déterminer le caractère constructible de ces zones au regard de la réglementation sur les espèces protégés</p>	Rapport de présentation / Evaluation environnementale	<p>Notre mission ne comprend pas d'expertise écologique. Toutefois, une analyse des incidences a été réalisée.</p>
	<p><u>Recommandation n°7</u> : évaluer de façon plus précise les incidences potentielles sur les continuités écologiques au niveau des secteurs de projet du PLU</p>	Rapport de présentation / Evaluation environnementale	<p>Une carte superposant les secteurs de projet, les périmètres de protection et d'inventaire des milieux naturels, ainsi que la trame verte et bleue a été établie afin d'identifier les zones susceptibles d'être impactées par le projet. Une cartographie localisant les principaux outils de protection des continuités écologiques a également été réalisée.</p>
	<p><u>Recommandation n°8</u> : préciser et illustrer les dispositions paysagères envisagées par le PLU par des éléments graphiques (schémas, coupes de principe) permettant d'apprécier l'articulation spatiale entre les principaux aménagements prévus et les éléments remarquables de leur environnement paysager</p>	Rapport de présentation	<p>Une étude paysagère a été réalisée dans le diagnostic du PLU. Les dispositions règlementaires du PLU permettent de maintenir la qualité des paysages et des sites de la commune. Ces dispositions ont été fixées au regard de l'état existant du territoire et elles ne compromettent pas l'environnement paysager de la commune.</p>

	<p><u>Recommandation n°9</u> : préciser l'aptitude à l'assainissement autonome des sols des zones du PLU non raccordées au réseau collectif, notamment pour ce qui concerne les secteurs d'extension ou de renforcement de l'urbanisation. Sur cette base, revoir si nécessaires les zonages et règlement sur ces secteurs</p>	Rapport de présentation	Le Schéma directeur d'assainissement a été approuvé le 19 juillet 2018. Une carte d'aptitude des sols figure dans ce dossier annexé au PLU. De plus, le règlement du PLU précise que toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Pour les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé. Toutefois une étude spécifique la parcelle de l'aptitude des sols à l'assainissement devra être réalisée. Les zones UD du PLU ont été réduites.
	<p><u>Recommandation n°10</u> : évaluer la réserve de capacité de la station d'épuration intercommunale sur la base des apports cumulés de toutes les communes connectées</p>	Rapport de présentation	La réserve de capacité de la STEP intercommunale sur la base des apports cumulés de toutes les communes connectées n'apparaît pas dans le schéma directeur d'assainissement de 2005 mis à jour en 2016. Une étude complémentaire devra être réalisée par le BE en charge du SDA afin d'évaluer la réserve de capacité de la STEP à l'échelle intercommunale.
	<p>Evaluer de façon détaillé le risque de ruissellement, d'érosion ou encore d'entraînement des polluants sur les secteurs artificialisés par le projet de PLU</p>	Rapport de présentation / Evaluation environnementale	A ce stade, l'absence d'informations détaillées relative à l'imperméabilisation des sols sur les secteurs de projet ne permet d'analyser de façon détaillée les incidences sur la ressource en eau.
Conseil Départemental 06	Avis favorable		
Région PACA	Accusé de réception - sans réponse		
CCI 06	Avis favorable avec réserves		
	<p>. Réduction d'un espaces économique dans le quartier de la Roseraie regrettable . Relocaliser en zone UZa l'entreprise de transport inscrite en UZ au POS afin d'assurer la pérennité de son développement ; les dispositions de la zone UD interdisant les activités économiques. Ce classement est en outre contraire à ce qui est présenté dans l'OAP (page 14)</p>	Plan de zonage Rapport de présentation	Prise en compte des remarques : création d'une zone Uza
INAO	Avis favorable		
	Avis favorable avec réserves		
	<p><u>Règlement</u> :</p> <p>. Simplifier les dispositions de l'article A9 . Revoir les dispositions de l'article A11 car parfois peu adaptées à la vocation agricole . Apporter des précisions sur les conditions de collecte des ordures ménagères en zone A (article A15) . Autoriser les points de vente de produits agricoles locaux en zone A (article A2)</p>	Règlement	Articles A9 et A2 modifiés L'article A15 précise comme dans les autres zones du PLU les prescriptions concernant la collecte des ordures ménagères.
Chambre d'agriculture 06	<p><u>Zonage</u> :</p> <p>. Revoir le découpage de certaines zones agricoles qui intègrent parfois des terres peu propices à l'exploitation : l'Ibac, Pivola, Co de Corso, Barella, le Gheit, LaTorre/La Condamine, le Ray, Fontanile . Mise en garde du classement du Moulin des Escaïoun en zone UE : les installations produisant des huiles végétales ou animales peuvent être soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration au titre des ICPE, en fonction de leur capacité de production . Revoir la délimitation des EBC dont le classement met parfois en péril la remise en culture de terres à vocation agricole</p>	Plan de zonage Rapport de présentation	> Zones agricoles et EBC réduits afin de prendre en compte les observations de la CDPENAF
	Avis favorable avec réserves		

DDTM	<p><u>Mixité sociale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Dispositions SMS conformes au CMS . Dispositions PMS semblent peu efficaces au regard de leur localisation sur les zones à vocation d'habitat, même si elles constituent un dispositif d'accompagnement intéressant à la situation de carence ; manque d'efficacité lié aux faibles densités proposées pour une grande partie des zones U 	Liste des SMS-PMS Rapport de présentation	/
	<p><u>Risques naturels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . PPR bien pris en compte . Exclure des zones U les terrains ou parties de terrains non bâtis en zone rouge des PPR . Prendre en compte les observations détaillées en annexe 1 : > RP - Pages 77-78 : Rappeler que les PPR sont des SUP et pas seulement des études techniques + numérotation de chapitre à revoir > RP - Page 77 : préciser que Contes est également soumis aux incendies de forêt > RP - Page 78 : corriger la date d'approbation du PPR => 17 novembre 1999 > RP - Page 107 : apporter des précisions sur les risques d'incendies de forêt (cf.avis DDTM - Annexe 1) > OAP : rappeler que les OAP doivent prendre en compte les risques naturels et notamment les dispositions des PPR > Vigilance de la commune pour les projets potentiels en zones urbaines inscrits en zone rouge du PPR 	Plan de zonage OAP Rapport de présentation	> Rapport de présentation modifié au regard des observations détaillées en annexe 1 > Précisions apportées pour les OAP
	<p><u>Rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Prendre en compte les observations détaillées en annexe 1 : . Mieux expliciter les données chiffrées relatives à la démographie (différence population totale / population des ménages) . Revoir la délimitation des zones UD dans le projet de PLU qui apparaît incohérente par rapport aux conclusions de l'analyse urbaine et paysagère présentée en pages 150 à 180 du RP (Las Ayas, Sclos, La Vernéa) . Mettre en cohérence les éléments relatifs à l'analyse de la consommation de l'espace et les perspectives de développement urbain au regard des besoins identifiés (revoir les chiffres présentés RP - Pages 187, 188, 191) . En parallèle, revoir les incidences du zonage et du règlement sur les consommations d'espace annonçant des effets positifs du projet de PLU . Demande d'ouvertures à l'urbanisation non justifiées au regard des besoins en logements induits par le développement attendu ; constat à mettre en relation avec les faibles densités bâties proposées . Démontrer, pour les secteurs non desservis par de l'assainissement collectif que l'aptitude des sols est favorable à recevoir un assainissement autonome . Expliciter / justifier davantage la délimitation de certaines zones et notamment des zones UD . Revoir l'inventaire des espèces protégées présentés dans l'EIE 	Plan de zonage Rapport de présentation	> Rapport de présentation modifié au regard des observations détaillées en annexe > Cartographies mises à jour. Les zones UD ont été réduites > Des précisions ont été apportées sur les espèces protégées potentielles et celles observées (BD SILENE 2015) > L'écart entre la population communale (7187 habitants) et la population des ménages de la commune (6706 habitants) s'explique par le fait que l'INSEE ne comptabilise pas les sans-abris, les personnes vivants dans une maison de retraite.... > Des explications ont été apportées dans la partie "Perspectives d'évolution" > Le Schéma directeur d'assainissement a été approuvé le 19 juillet 2018. Une carte d'aptitude des sols figure dans ce dossier annexé au PLU
	<p><u>PADD :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Compléter le PADD en intégrant la thématique "réseaux d'énergie" : indiquer la politique communale en la matière, même si aucun projet n'est envisagé . Apporter des précisions sur le thème de la consommation d'espace : objectifs chiffrés en termes de superficie 	PADD Rapport de présentation	> Les orientations n° 5 et 6 ont été complétées.
	<p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Pas d'observation 		/
	<u>Avis CDPENAF :</u> cf. ci-dessous		

	<p><u>Règlement écrit et graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Revoir la délimitation des zones UD afin de limiter l'étalement urbain => prévoir une réduction de 10 à 15 ha (exple : Las Ayas, Sclos) . Augmenter les densités bâties dans les secteurs adaptés à l'accueil d'un développement (desserte, topographie moins marquée, proximité des services) . Revoir la délimitation des zones A afin de mieux prendre en compte la valeur agronomique des terrains . Revoir la délimitation des EBC, de manière plus pertinente au regard de l'intérêt paysager, écologique ou de la stabilité des sols . Vérifier le bien fondé d'interdire l'habitat en zone UE où un projet d'EHPAD est prévu ; catégorie de construction relevant de la destination "habitat" . Prendre en compte les observations détaillées en annexe 1 : > Mettre en cohérence les destinations et sous-destinations autorisées avec les dispositions définies aux articles R.151-27 et 28 du CU et de l'arrêté ministériel du 10/11/16 > En application de l'article R.151-19 du CU, le règlement ne doit contenir exclusivement que des règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en oeuvre du PADD =< A vérifier > Etre attentif à la faisabilité financière et opérationnelle des ER proposés > Vérifier les références au CU relatives à la reconstruction > Revoir le lexique pour le mettre en cohérence avec le lexique national > S'assurer que les terrains ouverts à l'urbanisation bénéficie d'un assainissement adapté (collectif ou apte à l'ANC) ; la délimitation des zones et des règles sera revue en ce sens > Améliorer la lisibilité du plan de zonage (PMS et secteurs de majoration des volumes notamment) 	<p>Règlement Plan de zonage Rapport de présentation</p>	<p>>Zones UD : réduction de près de 12 ha au sol des zones UD augmentée : 9% >EBC et zones agricoles réduits >Article 2 de la zone UE modifiée > Prise en compte des remarques formulées en annexe 1</p> <p style="text-align: right;">>Emprise</p>
	<p><u>SUP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Prendre en compte les observations détaillées en annexe 2 : > Mettre à jour la liste des SUP avec les fiches jointes à l'avis de la DDTM (annexe 2) > Corriger la légende selon les remarques (annexe 2) > Compléter le plan des SUP en ajoutant : AC1 - Eglise paroissiale de Châteauneuf, I4 - 63 kv Contes-Trinité Victor, PT2 	<p>Liste des SUP Plan des SUP</p>	<p>Liste et plan mis à jour au regard des observations formulées.</p>
CDPENAF	<p>Au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural (consommation d'espace) : avis défavorable</p> <ul style="list-style-type: none"> . Consommation excessive des espaces naturels et agricoles. Réduire avant l'approbation de 10 à 15 ha les zones UD sur les coteaux . Nombreuses zones A délimitées dans des espaces sans potentialités avérées et où les conditions d'exploitation ne sont pas réunies . EBC appliqué sur des grands territoires sans vérification des enjeux forestiers 	<p>Plan de zonage Rapport de présentation</p>	<p>Zones UD : réduction de près de 12 ha agrioles : réduction de près de 13 ha réduction de près de 198 ha</p> <p style="text-align: right;">Zones EBC :</p>
	<p>Au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme (extension et annexes en A et N) : avis favorable</p>		/
	<p>Au titre de l'article L;151-13 du Code de l'urbanisme (STECAL) : avis favorable</p>		/