

# COMMUNE DE CONTES

Département des Alpes-Maritimes - 06



## PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

Délibération du Conseil Municipal :	2 Septembre 2014
Arrêté le :	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

# PLAN LOCAL D'URBANISME RAPPORT DE PRÉSENTATION

Commune de CONTES - Alpes-Maritimes



## TOME 1 - DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

#### CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL..... 16

<b>1 - Positionnement communal .....</b>	<b>17</b>
1.1 - Contexte communal .....	17
1.2 - Contexte intercommunal .....	18
<b>2 - Contexte socio-économique.....</b>	<b>19</b>
2.1 - Principales caractéristiques de la population communale .....	19
2.2 - Particularités et tendances de la population active .....	23
2.3 - Structure et évolution du parc de logement .....	26
2.4 - Flux et mobilité .....	32
2.5 - Niveau de service et d'équipement à la personne .....	34
2.6 - Transports, déplacements et stationnements .....	37
2.7 - Activités économiques .....	40
2.8 - Qualité du cadre de vie .....	44
<b>3 - Bilan socio-économique.....</b>	<b>46</b>

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

<b>1 - Rappel de la compatibilité et de la prise en compte du PLU .....</b>	<b>48</b>
<b>2 - Documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé.....</b>	<b>49</b>
2.1 - Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons (SCOT).....	49
2.2 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes .....	54

2.3 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE).....	59
2.4 - Plan de Gestion des Risques Inondations du bassin Rhône Méditerranée (PGRI) .....	60

### **3 - Documents pour lesquels une prise en compte est exigée..... 62**

3.1 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRCE PACA) .....	62
--	----

### **4 - Autres plans et programmes à considérer ..... 65**

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

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

## **PARTIE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 79**

### **1 - Occupation générale des sols ..... 80**

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

<b>2 - Composantes physiques du territoire .....</b>	<b>82</b>	<b>7 - Composantes environnementales transversales pour le territoire .....</b>	<b>124</b>
2.1 - Organisation topographique.....	82	7.1 - Biodiversité.....	124
2.2 - Structure géologique.....	83	7.2 - Consommation énergétique.....	134
2.3 - Hydrogéologie.....	84	7.3 - Réduction des déchets.....	138
2.4 - Pédologie.....	86	7.4 - Assainissement.....	140
2.5 - Conditions climatiques.....	87	7.5 - Consommation d'eau.....	143
2.6 - Hydrologie.....	88		
<b>3 - Composantes biologiques du territoire.....</b>	<b>90</b>	<b>8 - Composantes urbaine et paysagère .....</b>	<b>145</b>
3.1 - Grands ensembles naturels.....	90	8.1 - Structure paysagère.....	145
3.2 - Principales espèces animales et végétales.....	92	8.2 - Structure urbaine.....	148
3.3 - Principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.....	97		
<b>4 - Ressources naturelles du territoire.....</b>	<b>98</b>	<b>9 - Analyse environnementale, urbaine et paysagère par entité ....</b>	<b>149</b>
4.1 - Ressources en eau.....	98	9.1 - Centre-ville de Contes.....	150
4.2 - Ressources minérales.....	101	9.2 - Hameau de Sclos de Contes.....	155
4.3 - Ressources en énergie.....	102	9.3 - Hameau de la Vernéa.....	159
4.4 - Ressources forestières.....	104	9.4 - Hameau de la Pointe de Contes.....	163
4.5 - Ressources agricoles.....	105	9.5 - Zone d'activités.....	167
4.6 - Ressources piscicole et cynégétique.....	106	9.6 - Zones résidentielles.....	172
		9.7 - Espaces à dominante naturelle.....	176
<b>5 - Risques et nuisances sur le territoire.....</b>	<b>107</b>	<b>PARTIE 3 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION, BESOINS ET ENJEUX .....</b>	<b>181</b>
5.1 - Risques.....	107		
5.2 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique.....	113	<b>CHAPITRE 1 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION.....</b>	<b>182</b>
5.3 - Ambiance sonore.....	117		
5.4 - Pollution des sols.....	118	<b>1 - Evolutions socio-économiques.....</b>	<b>183</b>
5.5 - Pollution lumineuse.....	119	1.1 - Perspectives de développement économique.....	183
		1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale et des logements.....	184
<b>6 - Composantes patrimoniales.....</b>	<b>120</b>	<b>2 - Évolutions probables du paysage et de l'urbanisation.....</b>	<b>186</b>
6.1 - Histoire de la commune.....	120		
6.2 - Monuments historiques.....	122		
6.3 - Sites archéologiques.....	123		

2.1 - Dernière tendance d'évolution : analyse de la consommation d'espace.....	186
2.2 - Secteurs urbains constitués.....	188
2.3 - Densités et formes urbaines existantes.....	189
2.4 - Potentiel de développement dans les secteurs urbains constitués.....	191
<b>3 - Évolutions probables des composantes environnementales .....</b>	<b>192</b>
<b>CHAPITRE 2 - BESOINS COMMUNAUX ET CONCLUSION .....</b>	<b>194</b>
<b>1 - Besoins communaux.....</b>	<b>195</b>
1.1 - Développement économique et commercial.....	195
1.2 - Espaces agricoles et forestiers.....	195
1.3 - Aménagement de l'espace.....	195
1.4 - Équilibre social de l'habitat.....	196
1.5 - Environnement et biodiversité.....	196
1.6 - Transports.....	196
1.7 - Équipements et services.....	196
<b>2 - Conclusions.....</b>	<b>199</b>
<b>CHAPITRE 3 - ENJEUX ET ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLU .....</b>	<b>200</b>
<b>1 - Enjeux à retenir pour le PLU.....</b>	<b>201</b>
1.1 - Enjeux environnementaux.....	201
1.2 - Enjeux patrimoniaux.....	203
1.3 - Enjeux paysagers et urbains.....	204
<b>2 - Zones susceptibles d'être touchées de manière notable .....</b>	<b>205</b>

## **TOME 2 - INCIDENCES, MESURES ET EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS**

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

<b>CHAPITRE 1 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS.....</b>	<b>210</b>
--	------------

<b>CHAPITRE 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES.....</b>	<b>213</b>
--	------------

<b>1 - Incidences notables prévisibles du zonage et du règlement ....</b>	<b>232</b>
1.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées.....	232
1.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées.....	234
1.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées.....	239
1.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées.....	242
1.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées.....	244
1.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées.....	246
1.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées.....	248
1.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées.....	249
1.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées..	251
1.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement.....	252

<b>2 - Incidences des orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>254</b>
2.1 - OAP - Village de Contes .....	254
2.2 - OAP - La Pointe de Contes.....	257

### CHAPITRE 3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000.....260

<b>1 - Présentation des sites Natura 2000 .....</b>	<b>261</b>
<b>2 - Description des incidences du projet sur Natura 2000 .....</b>	<b>263</b>
2.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet .....	263
<b>3 - Conclusion des incidences du projet sur Natura 2000 .....</b>	<b>267</b>

## PARTIE 5 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS .....268

### CHAPITRE 1 - MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU .....269

<b>1 - Document d'urbanisme antérieur et règlement national d'urbanisme.....</b>	<b>270</b>
1.1 - Le Plan d'Occupation des Sols .....	270
1.2 - Le Règlement National d'Urbanisme .....	271
<b>2 - Architecture du dossier de PLU .....</b>	<b>272</b>
<b>3 - Projet intégré à l'environnement et aux principes de développement durable.....</b>	<b>273</b>
<b>4 - Projet cohérent au territoire communal et supra-communal.....</b>	<b>276</b>

### CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD .....284

<b>1 - Fondement du choix des orientations .....</b>	<b>285</b>
<b>2 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction règlementaire .....</b>	<b>285</b>

### CHAPITRE 3 - MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....302

<b>1 - Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>303</b>
<b>2 - Définition des Orientations d'aménagement et de Programmation.....</b>	<b>304</b>
2.1 - OAP village de Contes .....	304
2.2 - OAP La Pointe .....	308

### CHAPITRE 4 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES.....312

<b>1 - Organisation générale du zonage et typologie des zones.....</b>	<b>313</b>
<b>2 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires.....</b>	<b>318</b>
2.1 - Zones urbaines (U) .....	318
2.2 - Zones agricoles (A).....	341
2.3 - Zones naturelles (N).....	344
2.4 - Les emplacements réservés .....	347
2.5 - La mixité sociale.....	349
2.6 - Les prescriptions environnementales.....	351
2.7 - Les prescriptions patrimoniales.....	353

2.8 - Les périmètres d'attente pour un projet d'aménagement global.....	354	2.5 - Synthèse des incidences du projet sur Natura 2000.....	395
2.9 - Les périmètres de préservation de la diversité commerciale.....	355		
<b>CHAPITRE 5 - SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU.....</b>	<b>356</b>	<b>3 - Explication des choix retenus .....</b>	<b>397</b>
<b>1 - Surface des zones du PLU.....</b>	<b>357</b>		
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles .....	357		
<b>2 - Capacités d'accueil du PLU .....</b>	<b>362</b>		
2.1 - Potentiel de développement de la commune.....	362		
2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines.....	369		
2.3 - Consommation d'espaces.....	371		
<b>PARTIE 6 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....</b>	<b>375</b>		
<b>1 - Méthodologie du suivi et de l'évaluation de l'application du PLU.....</b>	<b>376</b>		
<b>2 - Les indicateurs de suivi et d'évaluation .....</b>	<b>377</b>		
<b>PARTIE 7 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE .....</b>	<b>380</b>		
<b>1 - Méthodologie de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>381</b>		
1.1 - Le cadre juridique.....	381		
1.2 - Le processus d'évaluation environnementale .....	382		
<b>2 - Analyse des incidences.....</b>	<b>383</b>		
2.1 - Les incidences des orientations du PADD .....	383		
2.2 - Les incidences notables du zonage et du règlement.....	387		
2.3 - Les incidences prévisibles sur l'OAP sectorielle - Village de Contes	391		
2.4 - Les incidences prévisibles sur l'OAP sectorielle - La Pointe de Contes.....	393		



La commune de Contes est sous le régime du Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 Mars 2017.

Elle disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 Décembre 1993 et qui a fait l'objet d'une mise à jour, de 9 révisions simplifiées et de 6 modifications.

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

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

En matière d'organisation du territoire :

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

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

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

En matière d'habitat, services et déplacements :

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



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

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.

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

Conformément aux articles L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Contes fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Cette partie bénéficiera des compétences environnementales du bureau d'études CEREG Territoires.

Contenu du PLU :

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

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

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

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

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

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

- les enjeux à retenir pour le projet de PLU.

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

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