

COMMUNE DE CONTES

Département des Alpes-Maritimes - 06

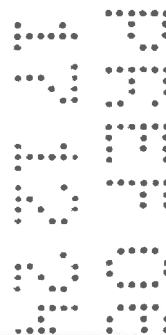


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

1

NOTE DE PRÉSENTATION



Prescrit le :	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
Modification simplifiée n°1 : 16 février 2021	Mise à jour : 26 novembre 2024
Modification simplifiée n°2 : 10 décembre 2024	

Table des matières

I- PREAMBULE	3
II- POINTS DE MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE.....	4
III- POINTS DE MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT, SECTEUR UAB – ZONE D’EXTENSION DU VILLAGE.....	5
ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	6
IV- POINTS DE MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	6
V- L’EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES	7
VI- LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES	8



0 1
2 3
4 5
6 7
8 9

I- PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2019 et modifiée par une procédure de modification simplifiée n°1 en date du 16 février 2021.

Contexte de la procédure

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise notamment à adapter le règlement d'urbanisme, la liste des emplacements réservés et le plan de zonage du secteur UAb pour un projet de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.

Conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

En effet, les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification.

Prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être engagée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, à savoir :
 - o 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - o 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - o 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - o 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU.

Une demande d'examen au cas par cas AD HOC a été transmise à la MRAE afin de savoir si la procédure de modification simplifiée était soumise à évaluation environnementale ou non.

La MRAE n'a pas rendu de décision dans le délai de 2 mois imparti. Au titre de l'article R 104-35 du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34. La présente procédure n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.

Pour information et une meilleure compréhension du document, les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.

II- POINTS DE MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Point 1- Intégration d'une partie de la zone UBb en zone UAb pour la mise en œuvre d'un projet de logements sociaux à 100%

A- Justification de la modification :

La zone UAb forme l'extension directe du centre historique de Contes au bas du vieux village et regroupe un ensemble d'opérations qui ont participé au renouvellement urbain de Contes et constitue son centre-ville contemporain.

Cet espace urbain rénové et renouvelé comprend de nombreux commerces, services et équipements de proximité ainsi que des logements intégrant de la mixité sociale.

Le projet faisant l'objet de la modification simplifiée s'inscrit dans les objectifs de renouvellement urbain de la centralité rénovée de Contes.

Actuellement, il est classé en zone UBb correspondant davantage à une zone urbaine à vocation mixte participant au renforcement de la centralité du village de Contes.

Actuellement, la commune porte une opération de 22 logements sociaux à 100% faisant l'objet de l'emplacement réservé n°4 qui viendrait s'inscrire dans la continuité de l'espace urbain rénové et renouvelé de la zone UAb. Or la zone UBb dans laquelle le futur projet n'est pas adaptée au projet en matière de hauteur et d'aspect extérieur des constructions.

Pour la modification du plan de zonage, il est proposé d'étendre la zone UAb le long de l'avenue Marius PENCENAT, en partie amont de la voie, uniquement.

La commune a intégré les parcelles n°272 et 277 qui forment une seule unité foncière qui est traversée par un canal d'irrigation et non une voirie ainsi que les parcelles n°275 et 276 qui forment une seule unité foncière qui est traversée par le même canal d'irrigation.

Ces deux unités foncières sont occupées par une maison d'habitation avec leurs annexes (l'une une piscine et l'autre un garage).

Le projet de logements sociaux porté par le bailleur social ne concerne pas ces deux unités foncières; celle-ci ont été intégrées dans la zone UAb uniquement afin d'assurer la continuité de zonage entre la zone UAb et UBb.

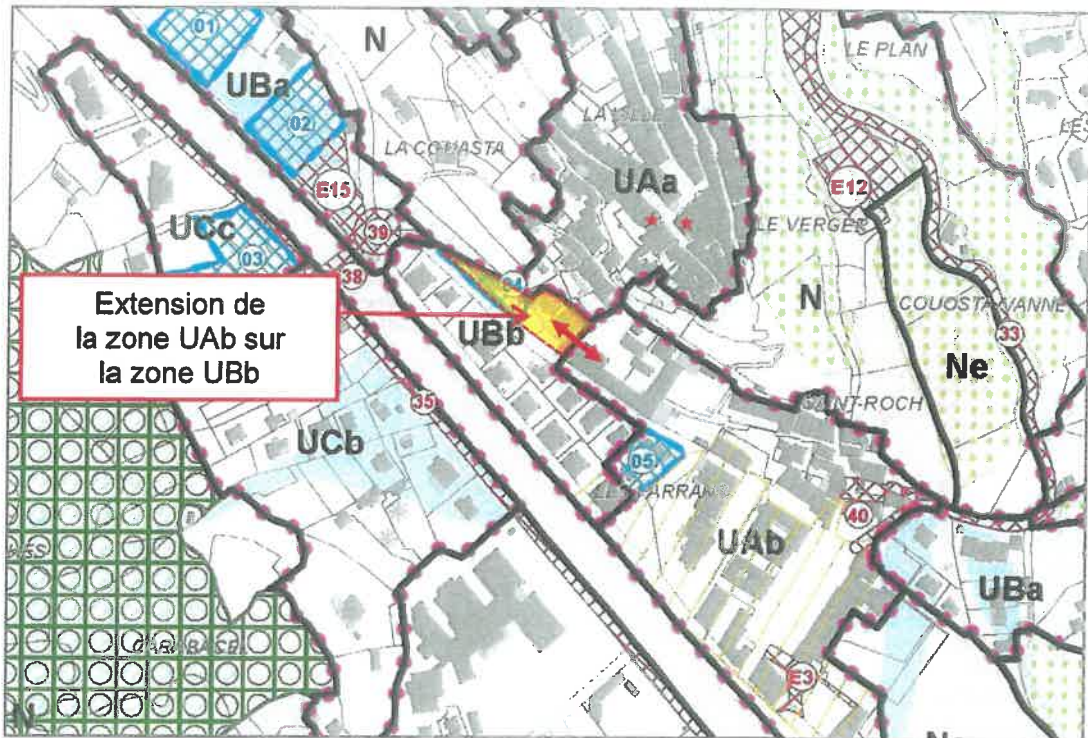
Concernant l'emplacement réservé pour mixité sociale n°4, celui-ci conserve ses limites pour les raisons évoquées ci-dessus. Par contre la liste est modifiée dans le sens où le projet revu aujourd'hui permet la construction de 22 logements et non plus

Par ailleurs, afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, **les dispositions réglementaires de la zone UAb** devront être modifiées. Les éléments de modification sont présentés au point n°2 suivant.

La zone concernée par le présent projet d'évolution du PLU étant située dans un périmètre de protection des Monuments Historiques, devant recevoir un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, la commune se rapprochera de ce dernier afin de garantir la faisabilité du projet de logements envisagé.

04
05
06
07
08

B- Modifications apportées au plan de zonage :



III- POINTS DE MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT, SECTEUR UAb - Zone d'extension du village

Point 2- Augmentation de la hauteur des constructions autorisées dans la zone

A- Justification de la modification :

Pour assurer la mise en oeuvre du projet de logements sociaux inscrit dans l'emplacement réservé n°4, et dans le cadre de son reclassement en zone UAb comme vu au point n°1, pour des raisons liées au parti architectural de la future opération, retenu par la commune, il est nécessaire de modifier les règles de gabarit et notamment autoriser une hauteur absolue à 12,50 mètres au lieu de 12 mètres dans le PLU en vigueur et fixer une hauteur frontale limitée à 14,60 mètres alors que le PLU en vigueur n'en propose pas.

Pour une meilleure compréhension des règles, l'organisation du texte de l'article concernant les hauteurs est restructurée.

Par ailleurs, la commune souhaite autoriser les toitures terrasses afin de participer à la diversification architecturale du centre-ville contemporain que constitue la zone UAb. Néanmoins, afin de limiter l'impact visuel de ces toitures terrasses, le PLU impose qu'elles soient traitées de manière sobre. A ce titre, il est ajouté un alinéa autorisant les toitures terrasses.

Ainsi, la modification du règlement porte sur deux ajustements réglementaires.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa : les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieures de 50 cm (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur des bâtiments voisins.

Dans le secteur UAb :

La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder ~~12 mètres~~ 12,50 mètres.

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 14,60 mètres.

La hauteur absolue des garages et annexes ne pourra excéder 3 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Dans la zone UA comprenant les deux secteurs UAa et UAb :

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Dispositions particulières :

[...]

1. Les toitures :

~~Dans le secteur UA, les toitures seront obligatoirement à 1 à 2 pentes (gouttereau sur rue).~~

Dans le secteur UAa, les toitures seront de 1 à 4 pentes.

Toute toiture terrasse est interdite.

Dans le secteur UAb, les toitures en terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles soient plantées, gravillonnées ou dallées avec des matériaux nobles, naturels ou artificiels.

Pour les toitures qui ne sont pas en terrasses, elles seront obligatoirement à 1 à 2 pentes (gouttereau sur rue).

Dans tous les secteurs de la zone UA (UAa et UAb) :

En dehors des toitures terrasses, les couvertures des nouveaux bâtiments doivent être en tuiles canaux. Leur couleur sera celle des tuiles anciennes locales ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

Les toitures existantes en tuiles plates peuvent être conservées quand elles sont en accord avec l'architecture concernée.

Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

La pose sur plaque ondulée en fibro-ciment est autorisée sous réserve d'emploi de tuiles de courant et de couvert pour les masquer intégralement.

IV- POINTS DE MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

A- Justification de la modification :

L'extension de la zone UAb vise désormais une opération de 22 logements sociaux après redéfinition du projet.

Dans la cadre de la procédure de modification simplifiée n°2, la réalisation de cette opération emporte modification de la liste des emplacements pour mixité social.

En effet l'ERMS n°4 stipule dans le PLU approuvé la réalisation de 6 logements sociaux, or, le projet en compte désormais 22.

174
175
176
177
178
179

B- Modifications apportées au règlement :

N° SMS	Désignation	Localisation Références parcelles cadastrale (tout ou partie)	Pourcentage minimum de la surface de plancher à vocation d'habitations affectée à des logements sociaux	Nombre minimum estimé de logements locatifs sociaux
1	VILLAGE - Le Martinet	AO0066	75 %	12
2	VILLAGE - Raiberti	AO0055, AO0056	70 %	11
3	VILLAGE - Celeschi	AT0039, AT0040, AT0080, AT0082	100 %	16
4	VILLAGE - Déchetterie	AP0280, AP0279, AP0278	100 %	6-22
5	VILLAGE - Crèche	AR0102, AR0103	100 %	10
6	LA VERNEA - Les Mouchettes	BS0008, BS0004, BS0016	80 %	20
7	La ROSERAIE - Roseyre	BZ0076, BZ077, BZ0012	47 %	14
8	LA POINTE - Chemin Gloan	CB0243, CB0114, CB0116	80 %	15
9	LA POINTE - RD 2204	CB0072	75 %	9
10	LES VALLIERES - Parc Castel	BC0007	100 %	5

V- L'EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES

La modification simplifiée n°2 du PLU de Contes entraîne la modification de la surface de la zone UAb et de la zone UBb.

	Zone UAb	Zone UBb
Surface du PLU en vigueur	3,51 ha	1,15 ha
Surface du projet de modification simplifiée n°2	3,68 ha	0,98 ha

Après la pris en compte de la modification simplifiée n°2, la répartition des surfaces des zones du PLU est la suivante :

ZONES URBAINES			
UAa	5,3 ha		20 % du territoire communal
UAb	3,7 ha		
Total UA	9 ha	2,3 %	
UBa	14,7 ha		
UBb	4,4 ha		
UBc	2,6 ha		
Total UB	21,7 ha	5,5 %	
UCa	17 ha		
UCb	26,2 ha		
UCc	8 ha		
Total UC	51,2 ha	13,1 %	
Total UD	252,9 ha	64,6 %	
Total UE	11,4 ha	2,9 %	
Total UZ	45 ha	11,6 %	
TOTAL ZONES U	391,2 ha	100 %	
ZONES AGRICOLES			
TOTAL ZONES A	302,4 ha	100 %	15,4 % du territoire communal

1. $2x^2 + 3x - 5$
 $3x^2 - 4x + 7$
 $5x^2 - 2x + 1$
 $7x^2 - 8x + 3$
 $9x^2 - 10x + 4$
 $11x^2 - 12x + 5$
 $13x^2 - 14x + 6$
 $15x^2 - 16x + 7$
 $17x^2 - 18x + 8$
 $19x^2 - 20x + 9$
 $21x^2 - 22x + 10$
 $23x^2 - 24x + 11$
 $25x^2 - 26x + 12$
 $27x^2 - 28x + 13$
 $29x^2 - 30x + 14$
 $31x^2 - 32x + 15$
 $33x^2 - 34x + 16$
 $35x^2 - 36x + 17$
 $37x^2 - 38x + 18$
 $39x^2 - 40x + 19$
 $41x^2 - 42x + 20$
 $43x^2 - 44x + 21$
 $45x^2 - 46x + 22$
 $47x^2 - 48x + 23$
 $49x^2 - 50x + 24$
 $51x^2 - 52x + 25$
 $53x^2 - 54x + 26$
 $55x^2 - 56x + 27$
 $57x^2 - 58x + 28$
 $59x^2 - 60x + 29$
 $61x^2 - 62x + 30$
 $63x^2 - 64x + 31$
 $65x^2 - 66x + 32$
 $67x^2 - 68x + 33$
 $69x^2 - 70x + 34$
 $71x^2 - 72x + 35$
 $73x^2 - 74x + 36$
 $75x^2 - 76x + 37$
 $77x^2 - 78x + 38$
 $79x^2 - 80x + 39$
 $81x^2 - 82x + 40$
 $83x^2 - 84x + 41$
 $85x^2 - 86x + 42$
 $87x^2 - 88x + 43$
 $89x^2 - 90x + 44$
 $91x^2 - 92x + 45$
 $93x^2 - 94x + 46$
 $95x^2 - 96x + 47$
 $97x^2 - 98x + 48$
 $99x^2 - 100x + 49$
 $101x^2 - 102x + 50$
 $103x^2 - 104x + 51$
 $105x^2 - 106x + 52$
 $107x^2 - 108x + 53$
 $109x^2 - 110x + 54$
 $111x^2 - 112x + 55$
 $113x^2 - 114x + 56$
 $115x^2 - 116x + 57$
 $117x^2 - 118x + 58$
 $119x^2 - 120x + 59$
 $121x^2 - 122x + 60$
 $123x^2 - 124x + 61$
 $125x^2 - 126x + 62$
 $127x^2 - 128x + 63$
 $129x^2 - 130x + 64$
 $131x^2 - 132x + 65$
 $133x^2 - 134x + 66$
 $135x^2 - 136x + 67$
 $137x^2 - 138x + 68$
 $139x^2 - 140x + 69$
 $141x^2 - 142x + 70$
 $143x^2 - 144x + 71$
 $145x^2 - 146x + 72$
 $147x^2 - 148x + 73$
 $149x^2 - 150x + 74$
 $151x^2 - 152x + 75$
 $153x^2 - 154x + 76$
 $155x^2 - 156x + 77$
 $157x^2 - 158x + 78$
 $159x^2 - 160x + 79$
 $161x^2 - 162x + 80$
 $163x^2 - 164x + 81$
 $165x^2 - 166x + 82$
 $167x^2 - 168x + 83$
 $169x^2 - 170x + 84$
 $171x^2 - 172x + 85$
 $173x^2 - 174x + 86$
 $175x^2 - 176x + 87$
 $177x^2 - 178x + 88$
 $179x^2 - 180x + 89$
 $181x^2 - 182x + 90$
 $183x^2 - 184x + 91$
 $185x^2 - 186x + 92$
 $187x^2 - 188x + 93$
 $189x^2 - 190x + 94$
 $191x^2 - 192x + 95$
 $193x^2 - 194x + 96$
 $195x^2 - 196x + 97$
 $197x^2 - 198x + 98$
 $199x^2 - 200x + 99$
 $201x^2 - 202x + 100$

ZONES NATURELLES			
N	1 183,6 ha	93,7 %	64,6 % du territoire communal
Na (camping)	5,6 ha	0,4 %	
Nb (aire d'accueil des gens du voyage)	0,7 ha	0,1 %	
Nd (cimetières)	1,3 ha	0,1 %	
Ndt (déchetterie)	3,3	0,3 %	
Ne (sports et loisirs)	7,9 ha	0,6 %	
Ng (carrière)	61,3 ha	4,8 %	
TOTAL DES ZONES N	1 263,7 ha	100 %	

VI- LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

■ LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Selon ces articles :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; c) Une 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 ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; e) Les besoins en matière de mobilité ; 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; 3° 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 ; 4° La sécurité et la salubrité publiques ; 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; 6° 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 ; 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; 7° 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 ; 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

La présente modification respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD, notamment au titre de l'orientation n°3 « Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale ».

L'extension de la zone UAb qui forme le centre-ville contemporain de Contes (voir explication du paragraphe justification de la modification de zonage) répond aux objectifs suivants du PADD:

- le projet de modification participe au développement de l'urbanisation en cohérence avec les espaces urbains existants :
 - Développer l'urbanisation dans les centralités, desservies par les transports collectifs et suffisamment équipés, en répondant aux objectifs de mixité urbaine, sociale et fonctionnelle - centre-ville de Contes, hameaux de Sclos et la Pointe.-
 - Conforter l'urbanisation autour des centralités tout en préservant la qualité et le cadre de vie Contois - centre-ville de Contes, hameaux de Sclos, la Pointe et la Vernéa –
- le projet de modification participe au renforcement des centralités existantes et à l'affirmation de la structure urbaine multipolaire de la commune :
 - Développer l'habitat en donnant la priorité aux secteurs déjà urbanisés qui assurent un niveau de desserte suffisant,
 - Diversifier l'offre en logements à proximité des équipements et des services,
 - Lier le développement urbain à l'accès aux transports collectifs,
- Les objectifs concernant 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 est sans objet pour cette procédure compte tenu de sa portée juridique et à ce titre, de l'impossibilité de :
 - porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
 - ne pas porter atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- L'objectif « une 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 » est également sans objet pour les mêmes raisons.
- Aucune nouvelle construction et consommation d'espace n'est prévue. Il s'agit d'un reclassement de 0,17 ha depuis la zone UBb, de l'adaptation, à la marge, de la rédaction des dispositions réglementaires pour la mise en œuvre d'une opération de 22 logements avec un objectif de mixité sociale à 100% sur l'ERMS 4 qui est reprise dans la liste des emplacements réservés.

■ LA PRISE DES ARTICLES L.153-45 A L.153-48 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet de modification est mis à disposition du public lorsqu'il :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne porte pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être engagée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, à savoir :
 - o 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - o 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - o 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - o 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

→ La présente modification simplifiée respecte ces articles du Code de l'urbanisme : Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification.

■ Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET PACA a été adopté le 26 juin 2019 par l'assemblée régionale et approuvé par arrêté du préfet de région le 15 octobre 2019.

Il identifie trois enjeux transversaux qui se déclinent en lignes directrices.

Enjeux transversaux

- Concilier attractivité économique et résidentielle du territoire,
- Améliorer la vie quotidienne en préservant les ressources et en réduisant la vulnérabilité,
- Conjuguer l'opportunité de la métropolisation avec l'exigence d'un développement équilibré des territoires.

Éléments de ruptures

- Changer le modèle de Développement territorial pour une région attractive pour les entreprises et la population,
- Rompre avec les logiques de consommation extensive des ressources naturelles, pour une région résiliente,
- Atténuer les logiques de concurrence territoriale pour une région solidaire.

Lignes directrices : Trois lignes directrices sont déclinées en axes et orientations puis en objectifs qualitatifs ou quantitatifs à horizon 2030 et 2050. Le SRADDET comporte in fine 68 objectifs (et 52 règles d'application) à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires.

Les ambitions clefs à l'échelle régionale sont :

- atteindre un taux moyen de croissance démographique de 0,4 % à l'horizon 2050, axé de manière privilégiée sur la population active. Pour cela, la Région ambitionne aussi une hausse du taux d'emploi par rapport au taux actuel d'ici 2030, grâce à la mise en œuvre de son schéma de développement économique (SRDEII) ;
- produire 30 000 logements par an en résidences principales ;
- diminuer de moitié le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à 2006-2014 (soit 375 ha / an) et concentrer les nouveaux développements en zones urbaines ;
- préserver 1,66 millions d'hectares de la trame verte (84%) ;
- structurer le développement territorial en s'appuyant sur trois niveaux de centralités urbaines à conforter et à structurer : les centralités métropolitaines, les centres régionaux, les centres locaux et de proximité.

Les évolutions règlementaires proposées dans la présente modification simplifiée du PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme en vigueur de Contes, et s'inscrivent dans les orientations et objectifs du SRADDET du fait qu'elle ne génère aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Par ailleurs le projet de 22 logements sociaux répond aux objectifs de production de résidences principales, s'inscrit dans un principe de renouvellement urbain qui ne consomme pas d'espaces agricoles naturels et forestiers et ne porte pas atteinte à la trame verte de la commune.

■ LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

→ Les dispositions de la modification simplifiée n°2 du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune de Contes.

■ LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA-COMMUNAUX :

Comme indiqué ci-avant, le projet de modification simplifiée n°1 :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne porte pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de grave risque de nuisance,
- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminue pas les possibilités de construire,
- Ne réduire pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification simplifiée au travers des modifications présentées ci-avant n'a non plus pas d'incidences significatives sur les schémas tels que, du fait de l'inscription du projet en centre-ville, sous la forme de renouvellement urbain :

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée : le projet s'inscrit dans un principe de renouvellement urbain et ne porte atteinte ni à la ressource en eau ni à sa protection.
- le Plan de Gestion des risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée. Le site de projet est situé hors risque inondation.
- le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). La création de l'opération de 16 logements sociaux supplémentaires n'est pas de nature à porter atteinte aux objectifs du PCAET.
- les Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets. Le projet s'inscrit en centre urbain et répond aux objectifs du plan départemental.
- la Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes- Maritimes. Le site est situé hors des espaces agricoles donc n'induit aucun impact.

