

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

– PADD –



Commune de Contes - Alpes-Maritimes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune. Ces orientations croisent les enjeux de plusieurs domaines de la politique publique :

- Aménagement,
- Équipement,
- Urbanisme,
- Paysage,
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Transports et déplacements,
- Réseaux d'énergie,
- Développement des communications numériques,
- Équipement commercial,
- Développement économique et des loisirs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime la vision de la commune pour les dix années à venir.



Le diagnostic territorial, préalablement établi dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a permis à la commune de Contes de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Aussi, six orientations de développement communal fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Contes :

- **1- Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable**
→ *Thématiques de l'aménagement et du paysage*
- **2 - Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques**
→ *Thématiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques*
- **3 - Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale**
→ *Thématiques de l'urbanisme et de l'habitat*
- **4 - Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune**
→ *Thématiques équipements, équipement commercial et développement économique et des loisirs.*
- **5 - Garantir une mobilité et un mode de vie durables**
→ *Thématiques des transports et déplacements, des réseaux d'énergies et du développement des télécommunications numériques.*
- **6 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**



ORIENTATION N°1

***ASSURER UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX
ET DURABLE***

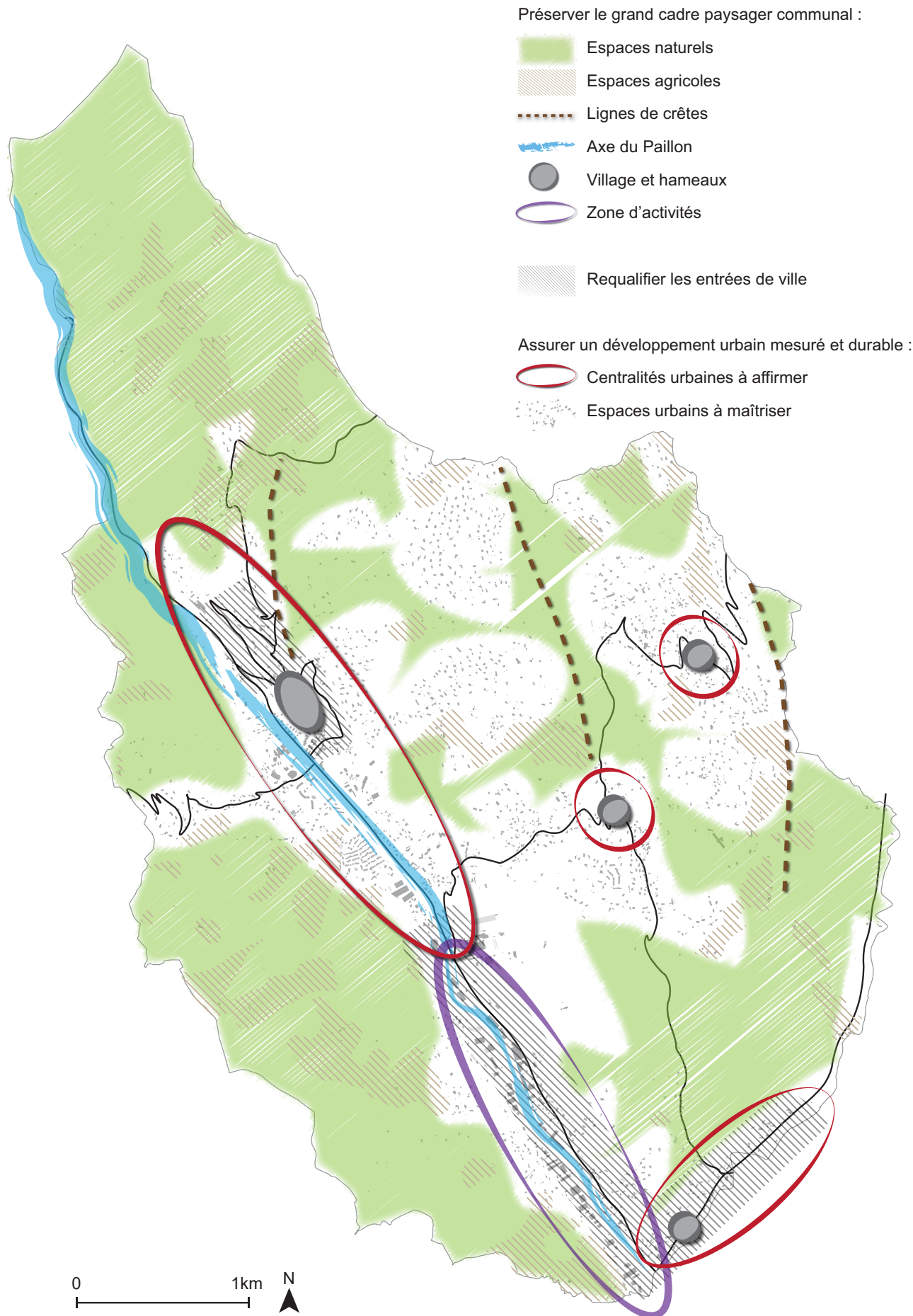


ORIENTATION 1 : ASSURER UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX ET DURABLE

- **Assurer un équilibre entre espaces bâtis, espaces d'activités et espaces naturels et préserver le grand cadre paysager communal** - *Espaces naturels des reliefs et des vallons, lignes de crêtes, silhouette du village perché, hameaux, zone d'activités, axe du Paillon.* -
- **Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale** - *Patrimoine urbain (églises, chapelles, fontaines, moulin à huile, oratoires), patrimoine paysager (restanques, olivaias, rives arborées du Paillon).*
- **Requalifier et mettre en valeur les « entrées de ville » :**
 - Requalifier les entrées de la commune au niveau des routes départementales RD 2204, RD 615, RD 15 et RD 715,
 - Améliorer la qualité paysagère de la zone d'activités le long de la RD 15 et du CR n°4 La Roseyre.
- **Optimiser l'urbanisation des sites stratégiques d'aménagement et de développement identifiés à l'échelle communautaire :** assurer un aménagement et développement urbain qualitatif et multifonctionnel du secteur de La Pointe, en cohérence avec les aménagements des communes limitrophes.
- **Assurer un développement urbain mesuré et durable :**
 - Maintenir une croissance de la population et des logements «au fil de l'eau» à 0,8 % par an,
 - Protéger les espaces naturels et agricoles,
 - Affirmer les centralités urbaines en confortant l'urbanisation dans les secteurs desservis et en développant les commerces, les équipements et services publics,
 - Maîtriser le développement urbain des quartiers résidentiels et préserver la qualité et le cadre de vie contois,
 - Concevoir l'urbanisation en conservant des espaces de respiration.
- **Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles :**
 - identifier et gérer les secteurs exposés, ou susceptibles de l'être, à des phénomènes de risques naturels (inondation, mouvement de terrain, incendies de forêt),
 - garantir la compatibilité des futurs aménagements avec les prescriptions des Plans de Prévention des Risques mouvements de terrain et inondations.



ORIENTATION 1 : ASSURER UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX ET DURABLE



ORIENTATION N°2

***PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET
FORESTIER LOCAL ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS
ÉCOLOGIQUES***

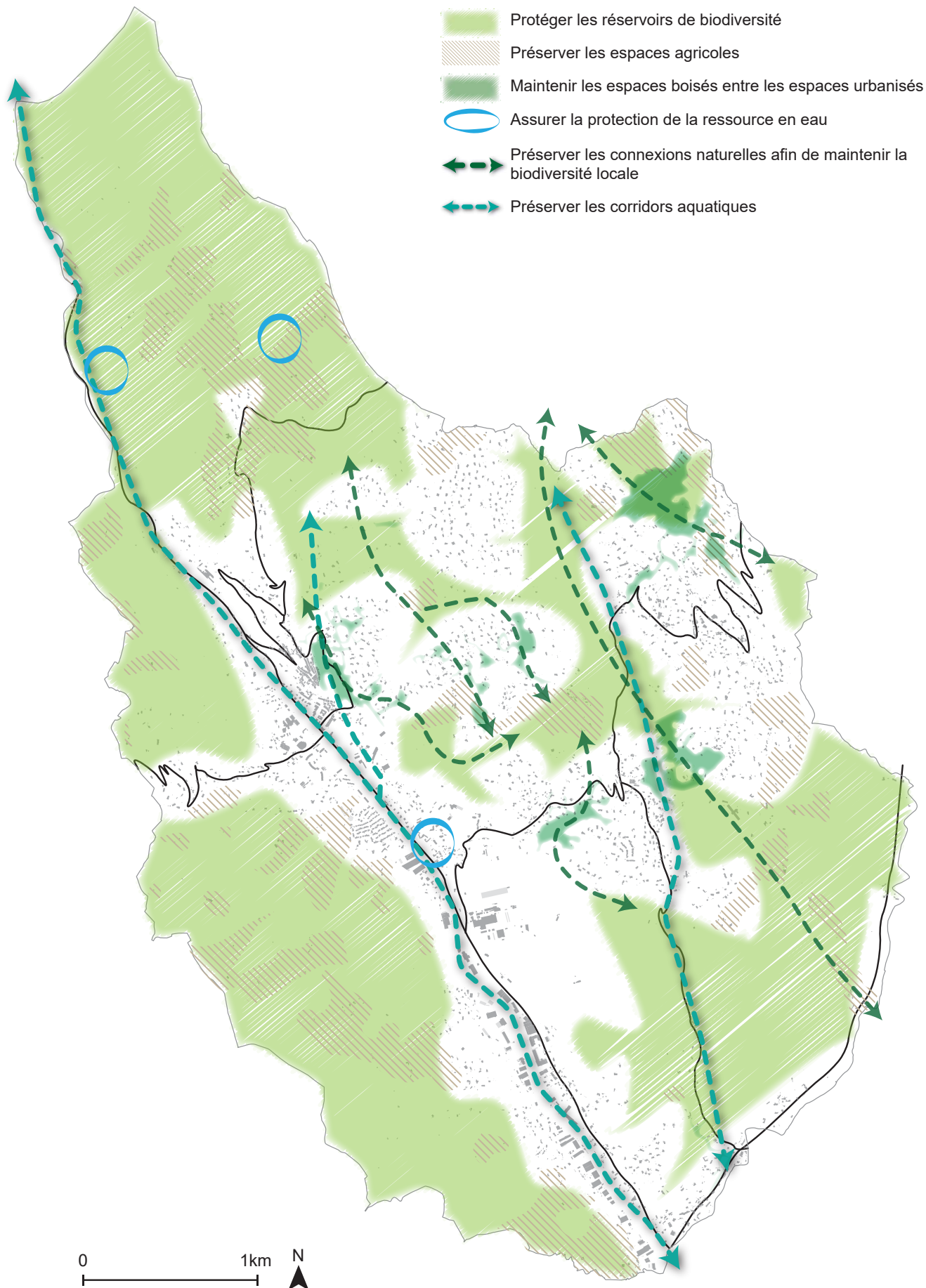


ORIENTATION 2 : PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER LOCAL ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- **Protéger les grands espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire de la commune :**
 - Espaces naturels des versants du Mont Macaron, de la vallée du Paillon, du Riou, de la Vernéa et de la Garde,
 - Le Paillon de Contes.
- **Préserver les espaces forestiers :**
 - Protéger les grandes masses boisées,
 - Maintenir les espaces boisés entre les secteurs urbanisés,
 - Entretenir les sentiers de randonnées qui participent à la mise en valeur et à la connaissance des espaces forestiers.
- **Préserver et conforter les espaces agricoles :**
 - Identifier les terres à vocation agricole existantes ou projetées - *grands espaces agricoles et parcelles agricoles isolées en milieux urbain ou naturel* - ,
 - Préserver les espaces agricoles de grande qualité paysagère : restanques, oliveraies, ...
- **Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités naturelles afin de maintenir la richesse faunistique et floristique locale :**
 - espaces naturels, agricoles et forestiers prépondérants,
 - espaces végétalisés, boisés et agricoles situés à l'interface de l'urbanisation et des espaces de nature,
 - milieux ouverts de restanques, de pâtures ou les haies et bosquets dans les espaces urbains.
- **Assurer la protection de la ressource en eau et les corridors aquatiques :**
 - Protéger les berges,
 - Préserver et gérer la ripisylve ,
 - Instaurer des marges de recul pour réglementer l'implantation des nouvelles constructions,
 - 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.



ORIENTATION 2 : PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER LOCAL ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



ORIENTATION N°3

***MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ASSURER UNE
OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE FAVORISANT
LA MIXITÉ SOCIALE***

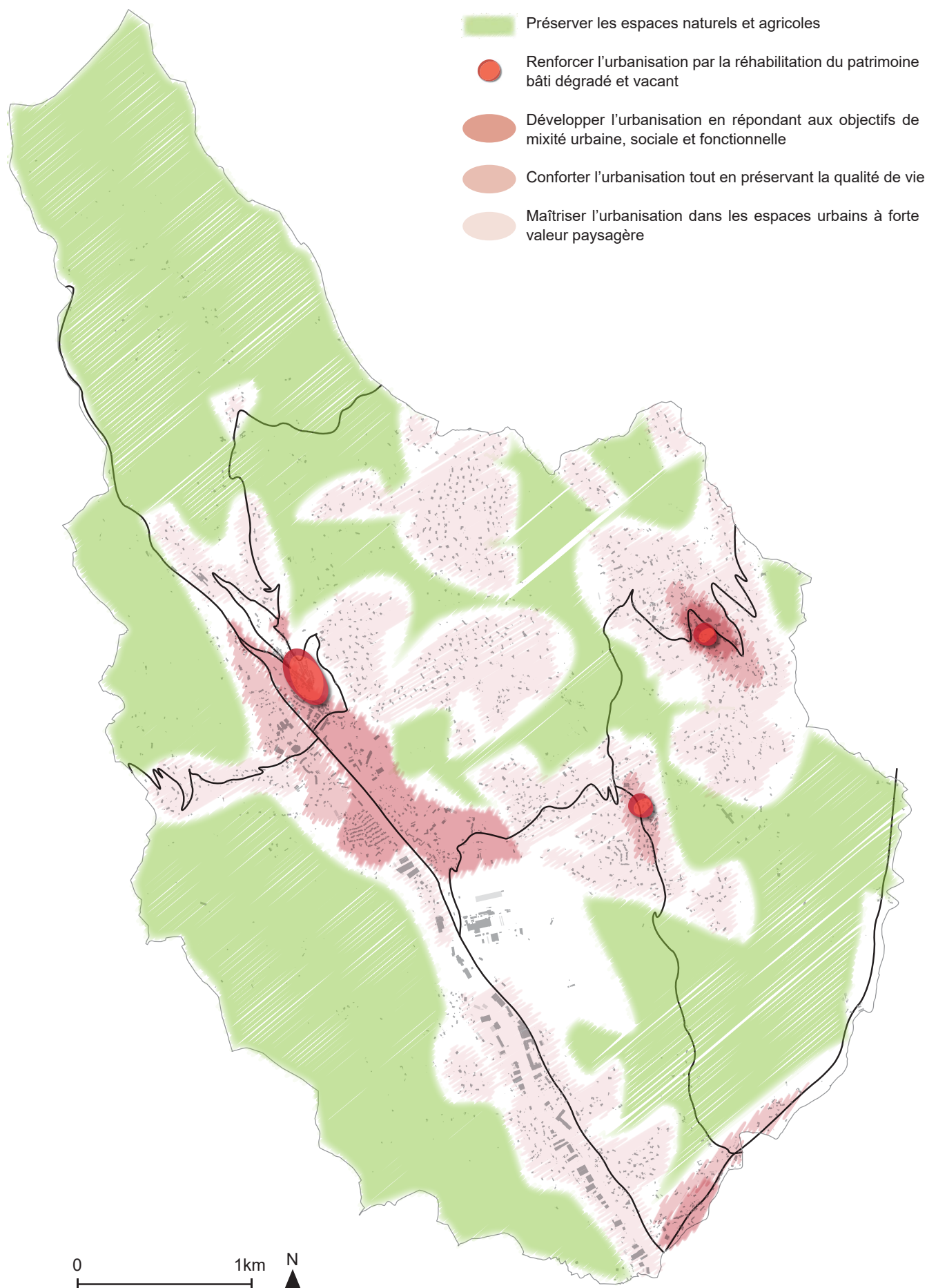


ORIENTATION 3 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE

- **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 - *centre-ville de Contes, hameaux de Sclos, la Vernéa* - ,
 - Développer l'urbanisation dans les centralités, desservis 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* - ,
 - Maîtriser l'urbanisation dans les espaces d'habitats diffus à forte valeur paysagère- *Domaine de Castellar, Baudaric, les Vallières, Las Ayas, Serre de Just, Crouzelier, Barella, Sclos, la Vernéa, la Pointe,...*-
- **Renforcer les centralités et affirmer 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,
 - Faciliter l'installation de commerces de proximité,
 - Développer des équipements et services publics,
 - Aménager des espaces publics.
- **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 :**
 - 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,
 - offrir la possibilité d'édifier des formes d'habitat alternatives moins consommatrices d'espaces – *petits immeubles collectifs ou habitat individuel groupé* – compatibles avec l'urbanisation existante et intégrées au paysage communal.



ORIENTATION 3 : MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE



ORIENTATION N°4

PÉRENNISER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE



ORIENTATION 4 : 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 :**
 - Nouvelle école maternelle au Varet,
 - Parking du Riou,
 - Centre courrier,
 - Agrandissement école de Sclos,
 - Crèche communautaire du Pilon,
 - Aménagement du coeur de la Pointe,
 - Chambres funéraires (reposoir),
 - Salle destinée à l'organisation de fêtes familiales,
 - Nouvelle maison de retraite publique en remplacement de l'actuelle,
 - Construction de locaux techniques à Sclos ,
 - Déchetterie communautaire,
 - Etablissement médico-social.
- **Renforcer, soutenir, mettre en valeur la fonction commerciale en complémentarité de l'offre existante :**
 - Maintenir les espaces commerciaux existants,
 - Renforcer la structure commerciale de Contes village,
 - Maintenir et faciliter l'implantation des commerces de proximité dans les centres des hameaux.
- **Favoriser le développement des emplois**, notamment par le soutien et le développement de l'activité sociale, médicale et médico-sociale.
- **Maintenir et développer l'économie locale et communautaire :**
 - Conforter la zone d'activités existante et permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales et PME - *La Roseyre, La Pointe* -
 - Maintenir la carrière et la cimenterie tout en préparant la réhabilitation et la reconversion des espaces carrières.
- **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.



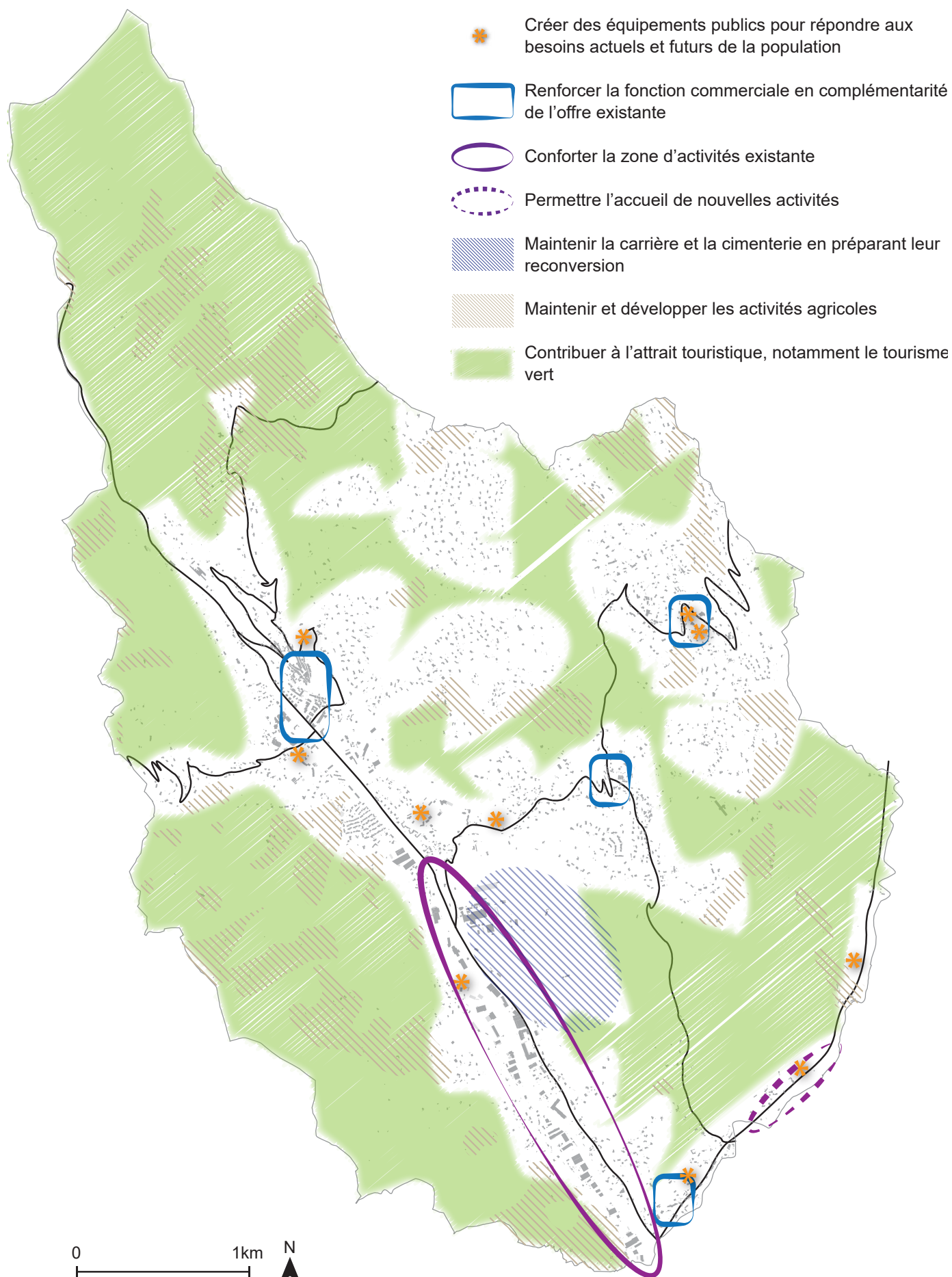
ORIENTATION 4 : PÉRENNISER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

- **Contribuer à l'attrait touristique de la commune :**

- Soutenir le développement de l'offre en hébergement,
- Conforter les activités culturelles, sportives et de loisirs existantes,
- Valoriser le patrimoine bâti et les produits du terroirs issus de l'agriculture et de l'artisanat local,
- Mettre en valeur les sentiers de randonnées, le site d'escalade, les espaces paysagers ouverts au public.



ORIENTATION 4 : PÉRENNISER LE DYNAMISME ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE



ORIENTATION N°5

GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES



ORIENTATION 5 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES

- **Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements :**
 - Renforcer la trame viaire - *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, ...*-
 - Sécuriser les routes communales par des élargissements de voiries,
 - Améliorer la desserte de la zone d'activités,
 - 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.
- **Œuvrer pour une optimisation des transports en commun** en créant des liaisons douces pour renforcer les liaisons vers les points d'arrêt des transports collectifs - *Contes La Grave, Contes Pilon, Sclos, la Vernéa, la Pointe.*-
- **Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public et développer les modes doux :**
 - Réaliser des liaisons piétonnes le long d'axes structurants - *RD 15, RD 2204.*-
 - Affirmer la place des piétons dans les centres de vie - *Aménagement place Allardi, rive droite Miaglia, le Varet et liaison rive droite/rive gauche* -.
- **Augmenter et hiérarchiser l'offre de stationnements :**
 - Poursuivre l'accompagnement de tout nouveau projet de logement par une offre de stationnement adaptée,
 - Accroître le nombre de places de stationnements publics notamment au village de Contes.
- **Gérer et développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement** afin d'assurer les besoins liés à l'accueil de nouvelles constructions.
- **Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales :**
 - Limiter l'artificialisation des sols dans les secteurs urbains,
 - Préserver les axes des vallons et les écoulements naturels,
 - Prescrire la réalisation d'ouvrages de réception et de régulation des eaux pluviales en cohérence avec le PPRI et/ou les surfaces imperméabilisées.
- **Agir pour une qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et améliorer les performances énergétiques dans les bâtiments :**
 - 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



ORIENTATION 5 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES

sites et des paysages,

- Intégrer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les opérations d'aménagement, tout en favorisant l'innovation architecturale,
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments - *intégrer les réglementations thermiques en vigueur (RT 2012 et RT 2015) et les objectifs nationaux.* -

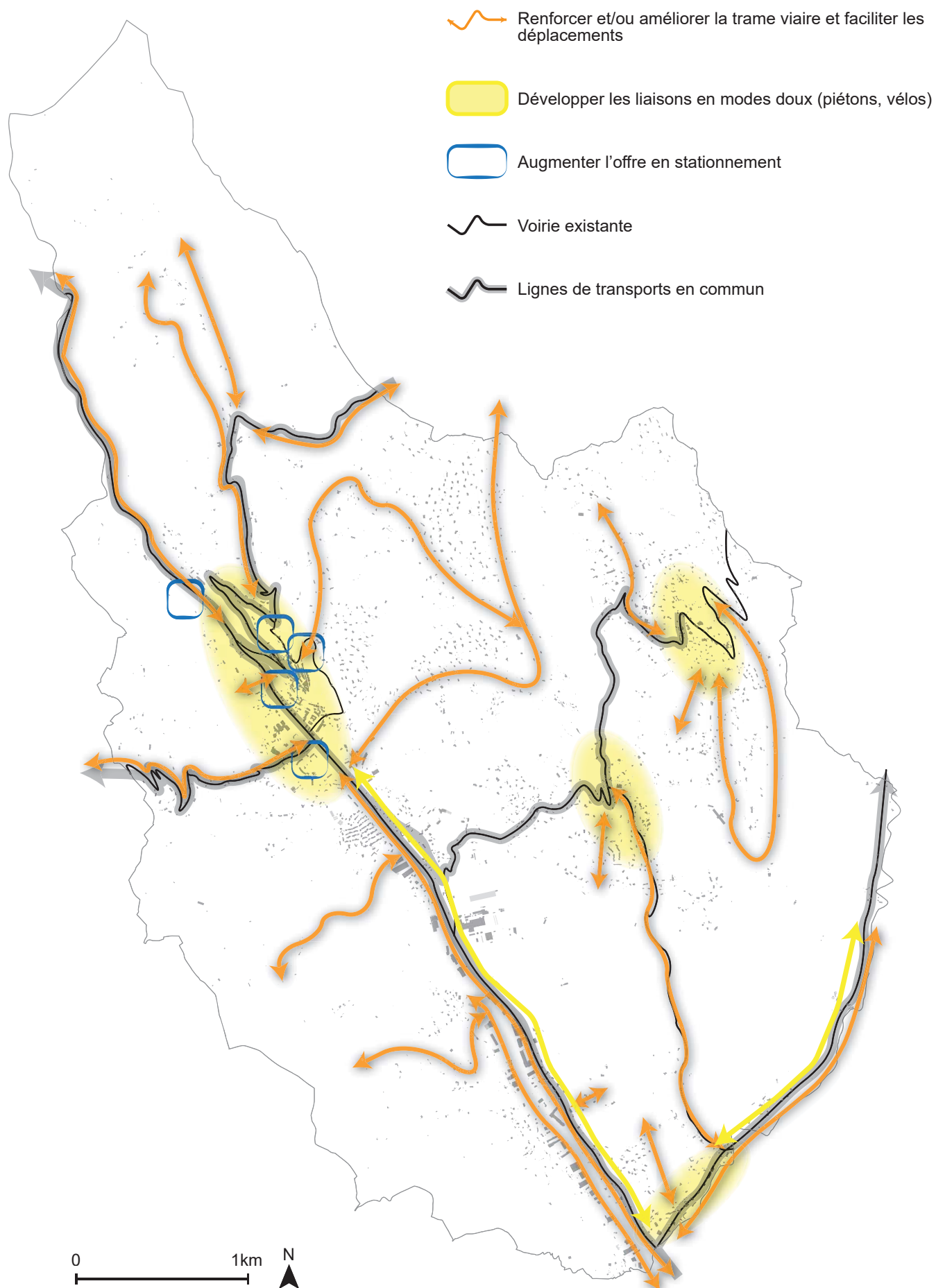
La commune ne souhaite pas, à ce jour, s'engager dans la mise en place de réseaux d'énergie. Néanmoins, l'installation de systèmes productifs tels que des capteurs solaires en toiture reste une volonté communale développée dans le PLU.

• Equiper le territoire du «tout numérique» :

- Participer à la mise en œuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) - *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, ...* -
- Améliorer la qualité de la desserte existante,
- Prendre en compte l'installation de la fibre optique dans les projets VRD communaux.



ORIENTATION 5 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES



ORIENTATION N°6

**MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER
CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**



ORIENTATION 6 : MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

• Maitriser le développement communal :

- 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.
- Limiter les surfaces constructibles en les réduisant d'environ 25% par rapport au plan d'occupation des sols,
- Identifier et préserver les espaces agricoles et naturels : maintenir 15 % environ de la surface du territoire communal en terres agricoles et 65 % en espaces naturels.

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

- 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.
- Préserver les espaces naturels et agricoles assurant le maintien du paysage identitaire et de la biodiversité sur le territoire communal.

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

- Permettre des opérations de rénovation et réhabilitation du patrimoine bâti dégradé ou vacant - *environ 5 % des logements projetés* -,
- Optimiser le développement de l'urbanisation (habitat, activités, équipements, ...) sur des secteurs assurant un niveau de desserte et d'équipement suffisant - *environ 50 % des logements projetés*-,
- Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein de l'enveloppe urbaine - *environ 45 % des logements projetés*-.

• Développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace :

- 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.



ORIENTATION 6 : MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Ainsi la consommation de l'espace sur le territoire de Contes s'élève à environ 51,5 hectares (sans la prise en compte de la rétention foncière) :

- Pour répondre aux besoins identifiés en logements, en stationnements, en équipements et en activités, à l'horizon 2027, le PLU devra dégager environ 51,5 hectares d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine du PLU :
 - environ 30 hectares d'espaces non bâtis situés dans les espaces interstitiels des secteurs déjà urbanisés seront nécessaires pour répondre aux besoins en logements et en équipements ;
 - environ 21,5 hectares d'espaces non bâtis situés en limite des secteurs déjà urbanisés seront nécessaires pour répondre aux besoins en logements, en équipements et en activités et devront en outre être intégrés à la nouvelle enveloppe urbaine du PLU.



ORIENTATION 6 : MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

