

SOMMAIRE

Préambule.....	2
I - Les évolutions apportées au plan de zonage du PLU	3
Point n°1 : Création d'un secteur UZa1	3
II - Les évolutions apportées au règlement du PLU	3
Point n°1 : La hauteur des constructions – zone UAb	3
Point n°2 : L'aspect extérieur des constructions – zone UA	4
Point n°3 : Le stationnement - zone UAb	5
Point n°4 : Les occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières – secteur UZa1	6
III - La correction des erreurs matérielles	7
Point n°1 : Secteurs de majoration de volume constructible	7
Point n°2 : Zone UCa – secteur Aqua Bella – erreur de transcription sur le Géoportail	7
IV - L'évolution des surfaces de zones	8
V - La prise en compte des contraintes supra-communales	8
Le respect des grands principes généraux	8
Le respect des dispositions particulières.....	9

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Contes a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 24 janvier 2019.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme vise, notamment, à :

- adapter la règle de hauteur, l'aspect extérieur des constructions et les stationnements en zone UAb correspondant à l'extension du village ;
- créer un secteur UZa sur le secteur chemin Grand le long de la route de l'Escarène et adapter les conditions particulières des occupations et utilisations du sol de ce secteur.

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 induite par cette modification.

En conséquence, conformément aux articles L. 153-36 et suivants et L 153-45 à 48 du code de l'urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Pour information et une meilleure compréhension du document, la note de présentation détaille chacun des points de modification suivant une numérotation qui s'articule suivant les divers points de modification et en fonction des pièces constitutives du dossier de PLU.

Les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.

I - Les évolutions apportées au plan de zonage du PLU

Point n°1 : Création d'un secteur UZa1

Le PLU de Contes classe en zone UZ l'ensemble des activités économiques et distingue deux secteurs UZa et UZg.

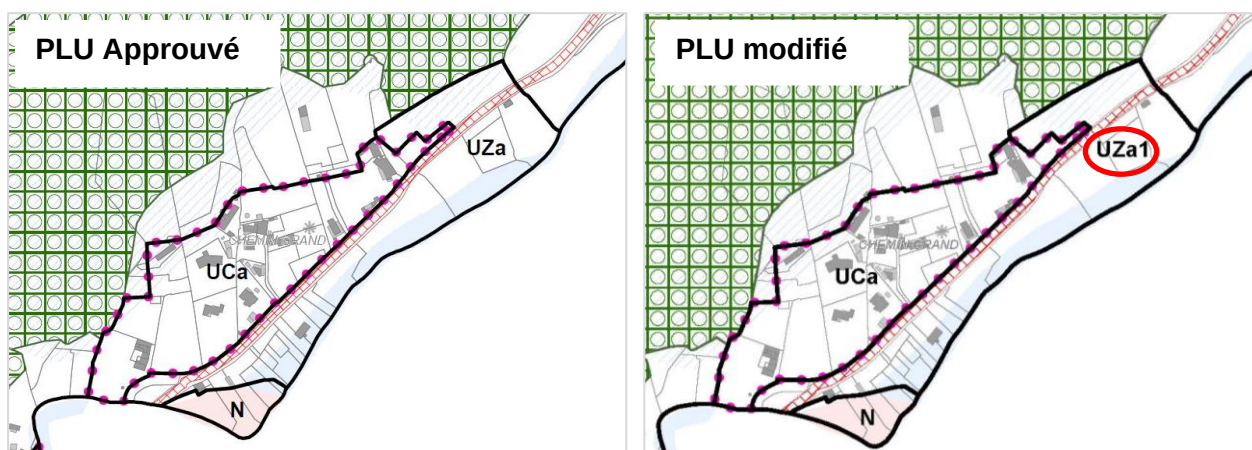
- Le secteur UZa correspond à l'ensemble des zones d'activités artisanales et industrielles,
- Le secteur UZg comprend les espaces bâtis à vocation d'activités liées à la carrière existante.

Afin de faciliter l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire de Contes et créer de l'emploi sur place, il est prévu de créer un secteur UZa1 sur le secteur « Chemin Grand ». Il est situé le long de la route de l'Escarène, hors des secteurs à risques technologiques liés à la présence de l'usine BRENNTAG, qui elle est localisée le long de la RD 15.

Ce nouveau secteur permet de procéder à des adaptations du règlement d'urbanisme, comme exposé ci-après.

En conséquence, le plan de zonage est modifié pour intégrer le nouveau secteur UZa1.

Modification apportée



Le plan modifié figure dans le dossier de modification simplifiée en pièce n°3.

II - Les évolutions apportées au règlement du PLU

Point n°1 : La hauteur des constructions – zone UAb

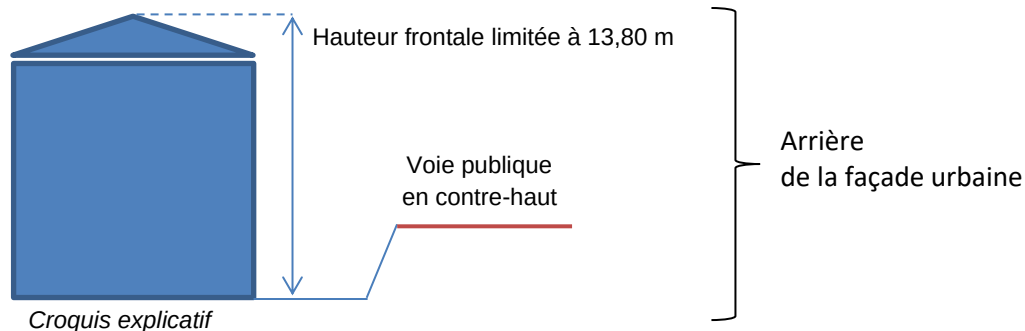
La modification du PLU vise l'intégration de la notion « hauteur frontale » en zone UAb, correspondant à l'extension du village.

La modification des règles de hauteur prend en compte les conséquences d'un aménagement public qui nécessite le relèvement du niveau du terrain naturel.

La notation de hauteur frontale permet d'adapter la hauteur de la construction envisagée à la pente du terrain, tout en maîtrisant son gabarit global et en limitant son impact visuel.

Dans le secteur UAb, la topographie du terrain présente un léger décalage entre le niveau de la route départementale (RD15) et l'arrière de la façade urbaine : 1 niveau de construction, soit environ 3 mètres.

En conséquence, la modification du PLU intègre la notion de hauteur frontale et fixe ses limites.



Modification apportée

→ **ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

La hauteur frontale des constructions ne pourra excéder 1,80m au-dessus de la hauteur absolue maximale, soit 13,80m.

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.

En zone 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.

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

Point n°2 : L'aspect extérieur des constructions – zone UA

La commune souhaite autoriser sur le secteur UAb, correspondant à l'extension du village, la possibilité de réaliser des toitures à plusieurs pentes.

Cette disposition réglementaire s'avère contraindre fortement la construction d'opérations de logements, allant même jusqu'à remettre en question certaines opérations et donc l'atteinte des objectifs de production ou de réalisation d'équipements publics.

De plus, sur l'ensemble du secteur UAb, la majeure partie des constructions présente des toitures à plus de 2 pentes.

En conséquence, la modification du PLU supprime à l'article UA9, l'alinéa concernant la disposition qui vise à limiter le nombre de pentes/pans d'une toiture.

Modifications apportées

→ **ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.

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.

Point n°3 : Le stationnement - zone UAb

Pour le secteur UAb, extension du village, la modification consiste à supprimer les dispositions réglementaires concernant le stationnement.

Cette suppression ne présente quasiment pas d'incidence du fait de l'absence de dents creuses permettant la création de nouvelles constructions.

Pour les réhabilitation de bâtiments vétustes avec changement de destination ou pas, le maintien de l'obligation de créer des aires de stationnement constitue un frein à la rénovation et au renouvellement urbains du centre-ville de Contes, notamment au regard de la morphologie urbaine du tissu existant.

Pour information, les récents aménagements publics du centre-ville offrent des espaces de rencontre conviviaux où la place de la voiture est très fortement limitée. Des parkings de grande capacité, gratuits et organisés soit en aérien soit en silo dans le centre-ville et sur sa bordure immédiate permettent d'accueillir les voitures en stationnement.

En conséquence, la modification du PLU supprime de l'article UA13 toute disposition concernant les normes de stationnement.

Modifications apportées

→ **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

5

Stationnement des véhicules motorisés :

~~En zone UAa : non règlementé.~~

~~En zone UAb, il est exigé :~~

- ~~— pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher au moins et une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.~~
- ~~— pour les constructions à usage de bureau et de services, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,~~
- ~~— pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher,~~
- ~~— pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 2 chambres,~~
- ~~— pour les restaurants, 3 places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,~~
- ~~— pour les établissements hospitaliers, les cliniques et établissements médicaux sociaux : 1 place de stationnement pour 3 lits,~~
- ~~— pour les établissements scolaires : 1 place par classe,~~
- ~~— pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.~~

Stationnements des vélos :

~~Les ensembles neufs d'habitations (groupant au moins deux logements), équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de :~~

- ~~— Pour les logements jusqu'à deux pièces principales : 0,75m² par logement,~~
- ~~— Pour les logements de plus de deux pièces principales : 1,5m² par logement,~~

~~Toutefois, la superficie minimale de l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos sera de 3m².~~

~~Les bâtiments neufs à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.~~

~~L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.~~

Point n°4 : Les occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières – secteur UZa1

L'évolution de cette disposition réglementaire ne concerne que le nouveau secteur UZa1 créé à l'occasion de la modification simplifiée et non impacté par les risques technologiques liés à la présence de l'usine BRENNTAG située le long de la RD15.

La modification consiste à supprimer une disposition réglementaire fortement contraignante pour l'implantation de nouvelles entreprises :

« les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone sont autorisés à condition que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2 mètres pour une superficie limitée à 500m² ».

En effet, la limitation de la hauteur des exhaussements et des affouillements, ajoutée à la limitation de leur superficie à 500 m², réduit fortement les possibilités d'aménagement et de construction.

Les terrains dernièrement acquis pour y développer des activités économiques ou ceux proposant des capacités d'extension de l'existant, présentent des tailles relativement importantes, supérieures à 4 000 m² de terrain.

Appliquer ces dispositions réglementaires revient à exclure l'implantation de certains types d'activités nécessitant des surfaces bâties ou des plateformes de stockage importantes. De plus, elles s'inscrivent en contradiction avec l'emprise au sol fixée à 50% à l'article UZ7 du règlement.

Enfin, le PLU, par cette disposition, s'inscrit à l'encontre des principes du développement durable, notamment les objectifs visant à rapprocher les lieux d'emplois et les lieux d'habitation sur le Pays des Paillons et ainsi réduire les mouvements pendulaires vers l'agglomération littorale, qui saturent déjà très fortement la pénétrante du Paillons.

6

En conséquence, la modification simplifiée du PLU supprime, uniquement pour le secteur UZa1, la disposition réglementaire visant à interdire les affouillements et les exhaussements du sol dont la hauteur est supérieure à 2 mètres pour une superficie limitée à 500m²

Modifications apportées

→ ARTICLE UZ2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UZa **comprenant le secteur UZa1** et dans la zone UZg :

- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher,
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation,
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,

~~— Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2 mètres pour une superficie limitée à 500m².~~

Dans la zone UZa à l'exclusion du secteur UZa1 et dans la zone UZg :

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2 mètres pour une superficie limitée à 500m².

III -La correction des erreurs matérielles

Point n°1 : Secteurs de majoration de volume constructible

Le PLU prévoit au chapitre des dispositions générales du règlement, un article 14 définissant les dispositions relatives à la mixité sociale et aux majorations de volume constructible pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

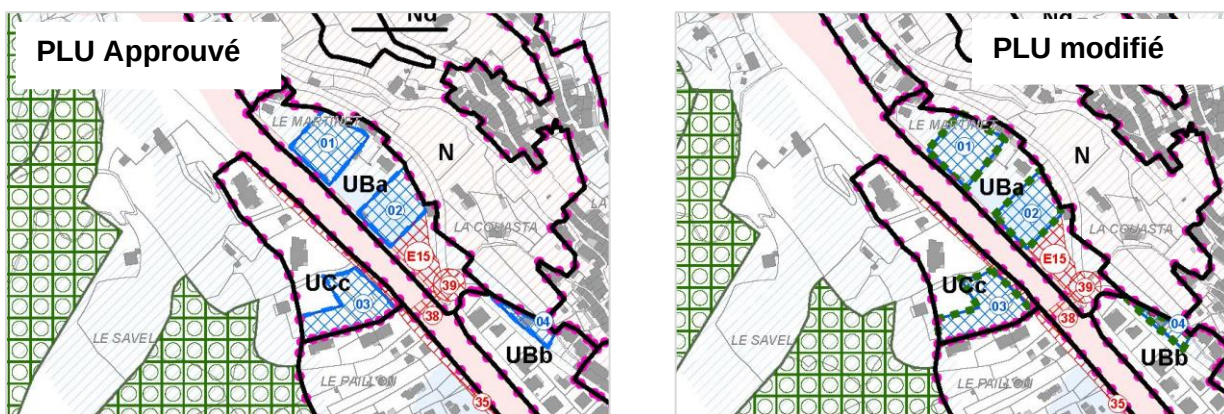
Plus particulièrement et en vertu de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration est fixée aux articles 7 (coefficient d'emprise au sol) et 8 (hauteur des constructions) du règlement de chaque zone.

Cet article précise également que les secteurs soumis à majoration du volume constructible pour la réalisation de logements comportant des logements locatifs sociaux sont identifiés au document graphique. Or, à la lecture des plans de zonage, ces secteurs ne se distinguent pas des emplacements réservés pour mixité sociale.

En conséquence, le plan de zonage est modifié pour que ces secteurs de majoration soient plus lisibles.

Modification apportée

Extrait du plan de zonage sur 3 secteurs particuliers permettant d'illustrer la modification.



Le plan modifié figure dans le dossier de modification simplifiée en pièce n°3.

Point n°2 : Zone UCa – secteur Aqua Bella – erreur de transcription sur le Géoportail

Il s'agit d'une erreur qui s'est produite lors du versement du plan de zonage sur le Géoportail de l'Urbanisme. La zone UCa du quartier Aqua Bella apparaît bien sur le PDF du plan de zonage, mais dans le Géoportail, elle est inscrite en zone UCb.

En conséquence, lors de l'approbation de la modification simplifiée, le plan de zonage versé au Géoportail sera mis à jour en ce sens.

Modification apportée

Mise à jour du Géoportail lors de l'approbation de la modification simplifiée.

IV - L'évolution des surfaces de zones

La modification simplifiée n°1 ne conduit pas à des modifications de surface de zone.

V - La prise en compte des contraintes supra-communales

Le respect des grands principes généraux

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 maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- 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 du patrimoine bâti remarquables ;
- 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 ;

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. »

La présente modification simplifiée respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD.

LA PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.153-45 ET 46 DU CODE DE L'URBANISME

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

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.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

La présente modification simplifiée respecte ces articles du Code de l'urbanisme.

Le respect des dispositions particulières

LA PRISE EN COMPTE DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret de 2 décembre 2003. Elle s'impose aux documents d'urbanisme inférieurs en termes de compatibilité, cependant la cartographie des dispositions relatives à l'application des lois Montagne et Littoral, qui a valeur réglementaire, s'impose en termes de conformité.

Les objectifs généraux de la DTA sont :

- de conforter le positionnement des Alpes-Maritimes,
- de préserver et valoriser l'environnement,
- de maîtriser le développement.

Les dispositions prises dans le cadre de la modification simplifiée ne remettent pas en cause les orientations de la DTA et répondent aux objectifs en matière de maîtrise du développement urbain.

LES MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la montagne, dite loi « montagne », pose les principes de protection et de mise en valeur des espaces, paysages et milieux les plus remarquables, des espaces agricoles et pastoraux, des espaces, paysages et milieux caractéristiques.

L'extension de l'urbanisation devra tenir compte de la préservation :

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

Les évolutions réalisées dans la présente modification simplifiée ne portent pas atteinte à ces objectifs.

LA PRISE EN COMPTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) APPROUVE

La commune de Contes s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons en cours de révision.

Les dispositions prises dans le cadre de la modification simplifiée sont compatibles avec les orientations du SCOT.

9

LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

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

LES RISQUES NATURELS ET CONTRAINTES

Les modifications apportées au PLU de la commune de Contes respectent bien les risques naturels et contraintes tel que :

- Risque sismique, les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement,
- Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 17.11.1999 et révisé partiellement et approuvé par arrêté préfectoral en date du 12.11.2010,
- Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de Mouvements de Terrain et de Séisme approuvé par arrêté préfectoral du 17.11.1999,
- Aléa retrait-gonflement des terrains argileux, le niveau de l'aléa indiqué dans le porté à connaissance de l'Etat du 27.01.2012,
- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les arrêtés préfectoraux relatifs aux autorisations préfectorales d'exploiter sur les établissements désignés.

La modification simplifiée prend également en compte les éléments du porté à connaissance concernant les risques technologiques qui sera transmis prochainement à la commune. Ils figurent en annexe du présent dossier de modification simplifiée.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA COMMUNAUX

La présente modification ne peut avoir aucune incidence significative sur les autres schémas, tels que le SRADDET, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, le Plan de Gestion des risques Inondation du bassin Rhône-Méditerranée ou le SRADDET, et plans relatifs à la protection de

l'environnement, tels que le Plan Climat Territorial des Alpes-Maritimes (PCT), le Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets, la Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes- Maritimes, le Contrat de rivière des Paillons, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ..., dans la mesure où, comme il a été indiqué en préambule de cette note, la présente modification :

- s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;
- ne réduit aucune protection ;
- ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;
- ne comporte pas de grave risque de nuisance.