COMMUNE DE CONTES

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

7

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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

ES PACE urbanisme architecture

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Contes

ES.PACE urbanisme architecture

INTRODUCTION 3

– OAP SECTORIELLE –VILLAGE DE CONTES 5
1 - Composition, desserte et environnement 6
2 - Enjeux 7
3 - Orientations d'aménagements..... 8
4 - Orientations d'aménagements cartographiées..... 9

– OAP SECTORIELLE –LA POINTE DE CONTES..... 10
1 - Composition, desserte et environnement 11
2 - Enjeux 12
3 - Orientations d'aménagements..... 13
4 - Orientations d'aménagements cartographiées..... 14

Les articles L.151-1 et L.151-2 du Code de l'urbanisme stipulent que le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent également que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»*

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
3. *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
4. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
5. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
6. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»*

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

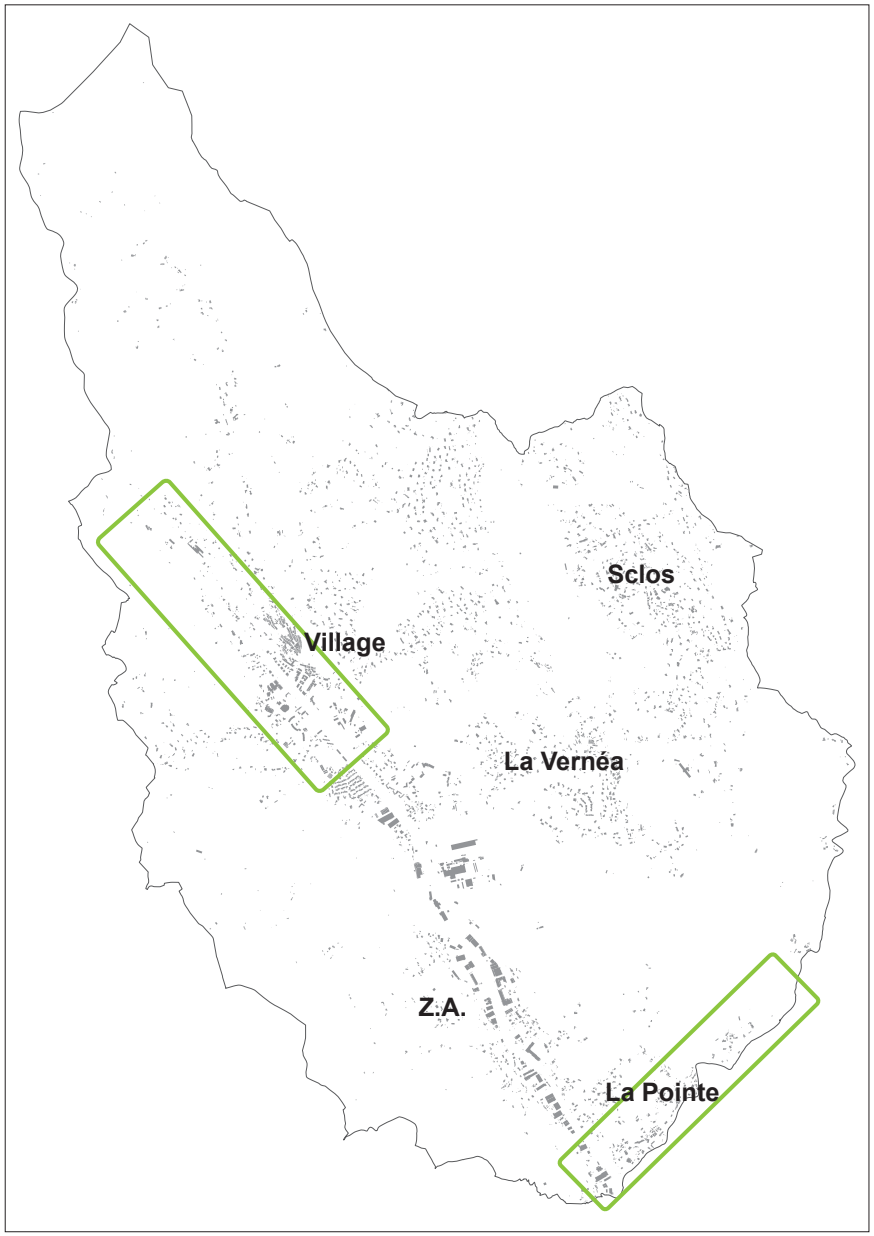
Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

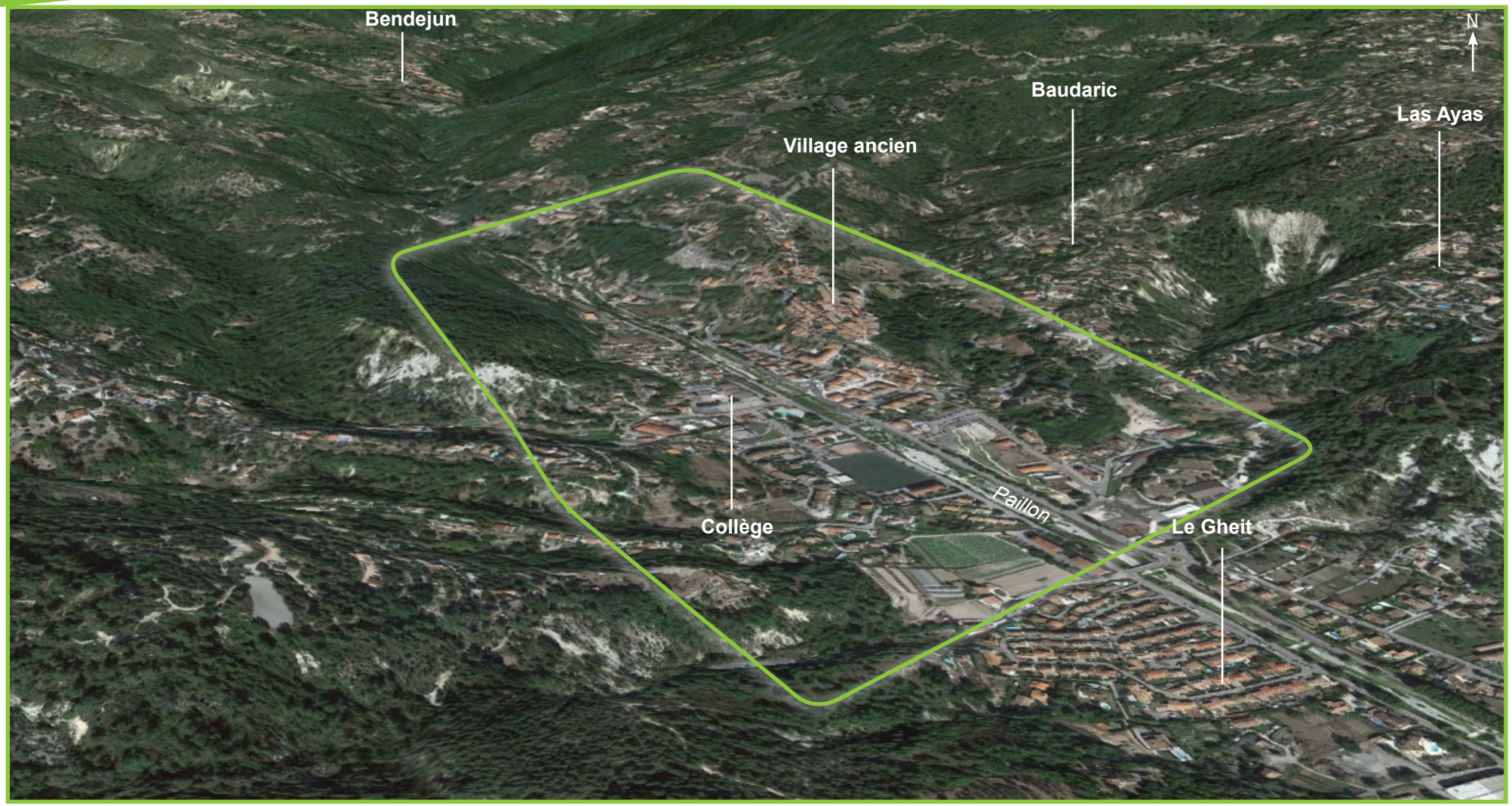
Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés dans le Plan Local d'Urbanisme.
Elles s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent deux secteurs d'entrée de ville au niveau du village de Contes et de La Pointe de Contes.

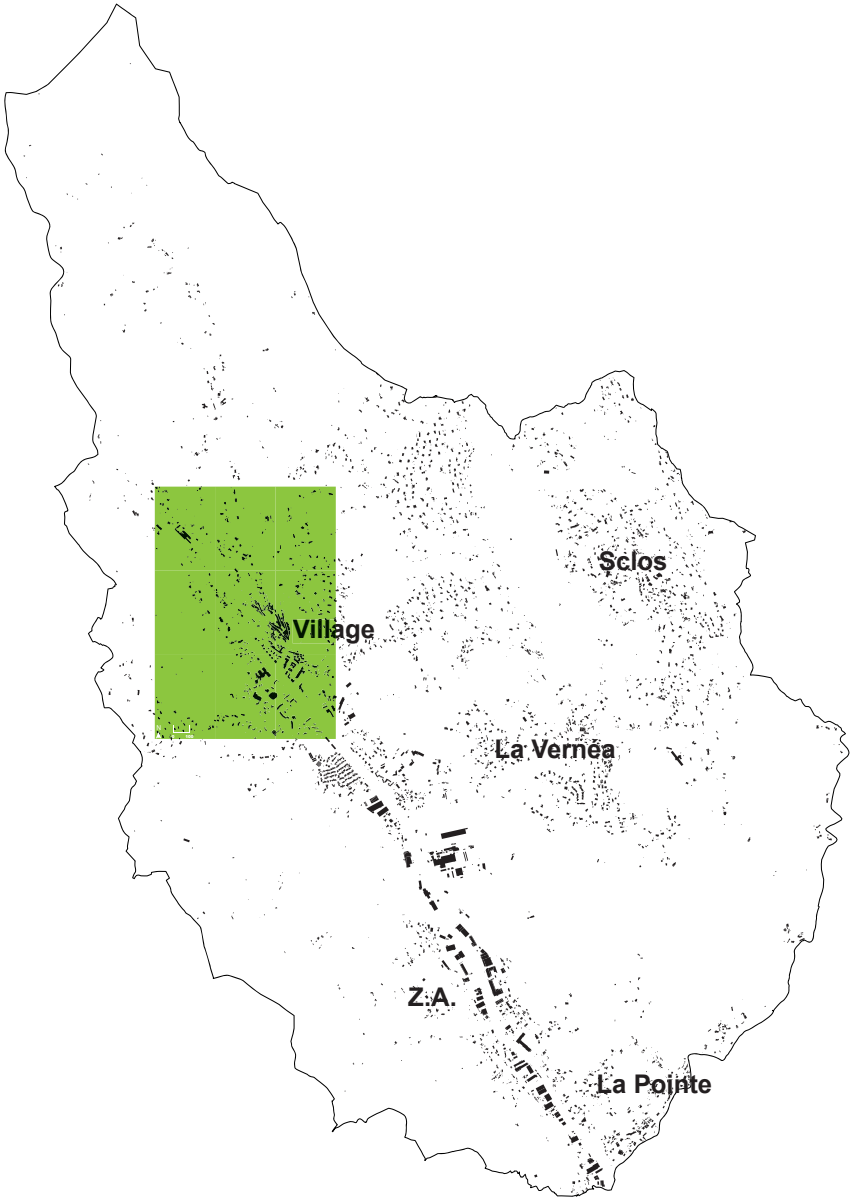


1 – OAP sectorielle – Village de Contes



Source : Google Earth

Composition, desserte et environnement



Composition, desserte et environnement

Le village de Contes représente l'espace urbain originel contois. Fortement perceptible, ce village perché constitue un trait identitaire de la commune.

L'urbanisation s'est peu à peu développé en continuité du village, dans la plaine du Paillon pour constituer le centre-ville de la commune. La centralité du village de Contes est aujourd'hui marquée. Le centre-ville comprend ainsi le village perché et les principales opérations de logements collectifs, équipements, commerces et services de la commune ainsi que sur la rive droite du Paillon, les principaux équipements publics récemments bâtis (stade, gymnase, théâtre, ...). La place Ollivier, récemment aménagée, est un espace public identitaire du centre-ville contois.
Le funiculaire fait nettement le lien entre le centre ville récent et le village ancien.

Autour de ce centre-ville au tissu urbain dense, les espaces bâtis présentent généralement un tissu urbain peu dense, à vocation résidentielle, qui s'est constitué le long des principaux axes de déplacements.

La maison de retraite «Au Savel», au Nord du centre-ville, est aujourd'hui un espace en mutation. Sa reconversion doit être pensée dans une cohérence d'ensemble au vu de son positionnement, proche du centre-ville.

Les espaces vierges résiduels du centre-ville constituent des réserves foncières à enjeu. Leur développement est à étudier dans une cohérence d'ensemble et au vu des besoins communaux.

Le Paillon, axe naturel identitaire à l'échelle communale et intercommunale, doit être préservé. Il constitue également une barrière dans le centre-ville. Un pont piéton et un pont accessible aux automobiles permettent de relier les deux rives et les principaux équipements du centre-ville.

Le réseau viaire du secteur est constitué :

- de la RD 15, axe principal de la commune la traversant du Nord au Sud,
- de routes départementales (RD 615, RD 715),
- de voies secondaires aux profils variables,
- De voies de dessertes des habitations.

L'ensemble de ce réseau permet de relier les principaux points d'intérêts et entités urbaines de la commune.

Deux parkings publics de 240 places de stationnements sont accessibles directement depuis la RD 15 et incitent aux déplacements piétons dans le centre-ville.

Enfin, les futurs aménagements devront respecter les prescriptions des plans de prévention des risques approuvés.

Enjeux

Au vu de la configuration actuelle du site, de la prise en compte des contraintes réglementaires et des projets communaux, plusieurs enjeux se dégagent pour les futurs aménagements du site :

- **Maintenir et renforcer le dynamisme de la centralité du village de Contes,**
- **Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site,**
- **Accompagner la reconversion des espaces en mutation et l'aménagement des espaces vierges résiduels,**
- **Augmenter et diversifier l'offre en logements en assurant une mixité sociale,**
- **Assurer un développement urbain en lien avec l'existant.**

Orientations d'aménagement

Le projet d'aménagement envisagé sur le secteur est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

AMÉNAGEMENT

Assurer un développement urbain cohérent et en lien avec l'existant :
- permettre le développement d'opérations plus denses tout en assurant leur intégration dans le paysage urbain existant au vu des caractéristiques urbaines et architecturales de chaque entité,
- identifier et préserver les alignements d'arbres caractéristiques,
- maîtriser le développement des secteurs résidentiels par le comblement des dents creuses et la préservation d'espaces végétalisés,
- envisager un projet d'ensemble sur les sites en mutation.

Identifier et préserver les principaux boisements, espaces naturels et agricoles, garants de la qualité paysagère du secteur.

Maintenir le dynamisme du centre-village de Contes en préservant les surfaces commerciales existantes et en permettant à de nouveaux commerces de s'installer.

Maintenir et renforcer le pôle d'équipements et services publics en centre-ville en fonction des besoins communaux.

Maintenir des lieux d'échanges et de rencontres :
- mettre en valeur et développer des espaces publics et de loisirs,
- interconnecter ces sites par le développement de cheminements piétons.

HABITAT

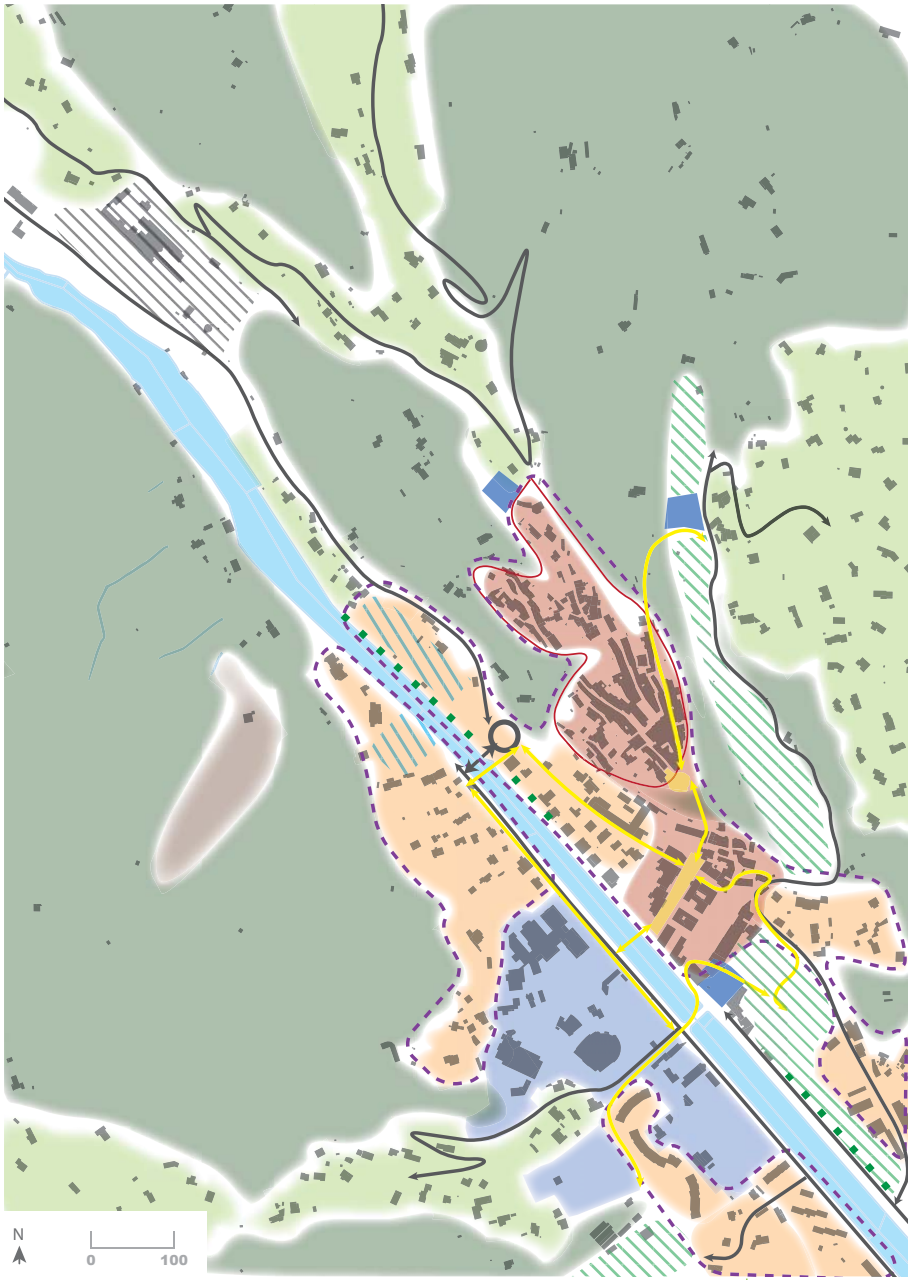
Renforcer le centre-urbain par le développement d'une offre en logements qui réponde aux objectifs de mixité sociale :
- permettre la création d'opérations de logements en fonction des besoins communaux,
- assurer une mixité sociale dans cette centralité urbaine par la création de logements diversifiés,
- combler les dents creuses par des opérations de logements assurant une mixité sociale.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Adapter et développer le réseau viaire pour assurer l'accessibilité au centre-village, notamment à ses commerces et services :
- développer le réseau viaire et faciliter les interconnections entre les différents espaces urbains (logements, commerces et services),
- créer un nouveau pont sur le Paillon pour renforcer le lien entre les deux rives.

Développer les modes doux en lien avec le village :
- maintenir un réseau de cheminements piétons,
- augmenter l'offre en stationnement par la création de parkings aux abords du village.

Orientations d'aménagement cartographiées



Préserver les espaces naturels et agricoles

Assurer un développement urbain en lien avec l'existant et le développement de la mixté sociale :

- centre-village
- centralité urbaine
- espace résidentiel
- espace en mutation

Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village ancien

Combler les dents creuses par des opération de logements assurant une mixité sociale

Maintenir les surfaces commerciales existantes et permettre la création de nouvelles surfaces commerciales

Affirmer et renforcer le pôle d'équipements et services publics

Renforcer et mettre en valeur les espaces d'activités de sports et loisirs

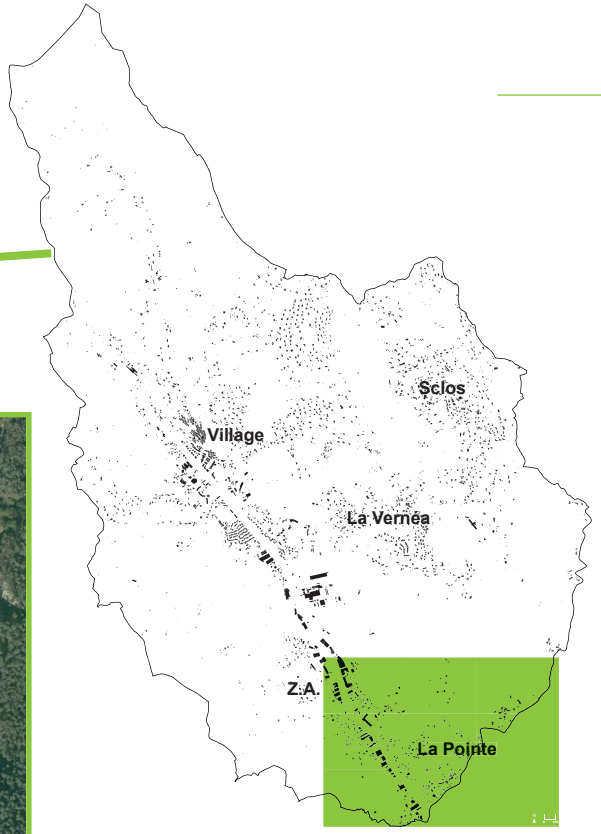
Renforcer et affirmer le réseau piéton

Adapter et développer le réseau viaire

Accroitre l'offre en stationnement et inciter aux déplacements piétons dans le centre-village

Préserver les alignements d'arbres

2 – OAP sectorielle – La Pointe de Contes



Composition, desserte et environnement

Source : Google Earth

Composition, desserte et environnement

Ce secteur, comprenant le hameau de la Pointe de Contes et la partie aval de la zone d'activités de la Roseyre, constitue l'entrée de ville de Contes depuis Nice, Drap et Cantaron via la pénétrante du Paillon.

Dans ce secteur, l'espace urbain s'est formé autour des routes départementales (RD 2204 et RD 15).
Depuis ces deux axes majeurs, des voies secondaires desservent les habitations, équipements et activités.

Le tissu urbain, de vocation mixte, est composé de plusieurs entités :

- la zone d'activité de la Roseyre, le long du chemin de la Roseyre (C54) et du Paillon. Les constructions, de type hangar, sont plus ou moins perceptibles depuis la RD 15.
- le hameau de La Pointe de Contes comprenant des équipements (mairie annexe, école), des commerces (restaurants, jardinerie, ...), des espaces de sports et loisirs (terrain de pétanque), des activités et des habitations.
- des espaces à vocation résidentielle, majoritairement constitués de maisons individuelles dans des secteurs paysagers (Crouzelier, Tuarts).

Le Paillon, axe naturel identitaire à l'échelle communale et intercommunale, offre un espace paysager qualitatif à proximité de la zone d'activités et doit être préservé.
De nombreux boisements et espaces végétalisés délimitent les différentes entités urbaines.

Des espaces vierges résiduels consituent des réserves foncières à enjeu, notamment à proximité du hameau de La Pointe. Leur développement est à étudier dans une cohérence d'ensemble et au vu des besoins communaux.

Enfin, les futurs aménagements devront respecter les prescriptions des plans de prévention des risques approuvés.

Enjeux

Au vu de la configuration actuelle du site, de la prise en compte des contraintes réglementaires et des projets communaux, plusieurs enjeux se dégagent pour les futurs aménagements du site :

- **Répondre aux besoins de développement d'activités artisanales et commerciales d'échelles communale et communautaire,**
- **Assurer un aménagement qualitatif de cette entrée de ville, autant le long de la RD15 que de la RD2204 et plus particulièrement dans la traversée du hameau de La Pointe,**
- **Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site,**
- **Maintenir et affirmer la centralité de La Pointe de Contes,**
- **Augmenter et diversifier l'offre en logements en fonction des besoins communaux,**
- **Assurer un développement urbain en lien avec l'existant.**

Orientations d'aménagement

Le projet d'aménagement envisagé sur le secteur est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

AMÉNAGEMENT :

Permettre l'accueil de nouvelles activités sur des sites dédiés en fonction des besoins identifiés à l'échelle communale et intercommunale :

- permettre l'implantation de nouvelles activités sur un site dédié par la création d'une nouvelle zone d'activités,
- encourager les commerces et activités de proximités en limitant la surface des futures constructions dans les zones d'activités existante et future.

Maintenir un tissu urbain à vocation mixte dans le centre de la Pointe,

Assurer un développement urbain cohérent et en lien avec l'existant, garant des typologies architecturales et urbaines existantes.

Maîtriser le développement des secteurs résidentiels par le comblement des dents creuses et la préservation d'espaces végétalisés,

Identifier et préserver les principaux boisements, espaces naturels et agricoles, garants de la qualité paysagère du secteur.

Maintenir le dynamisme de la Pointe de Contes en préservant les surfaces commerciales existantes et en permettant à de nouveaux commerces de s'installer.

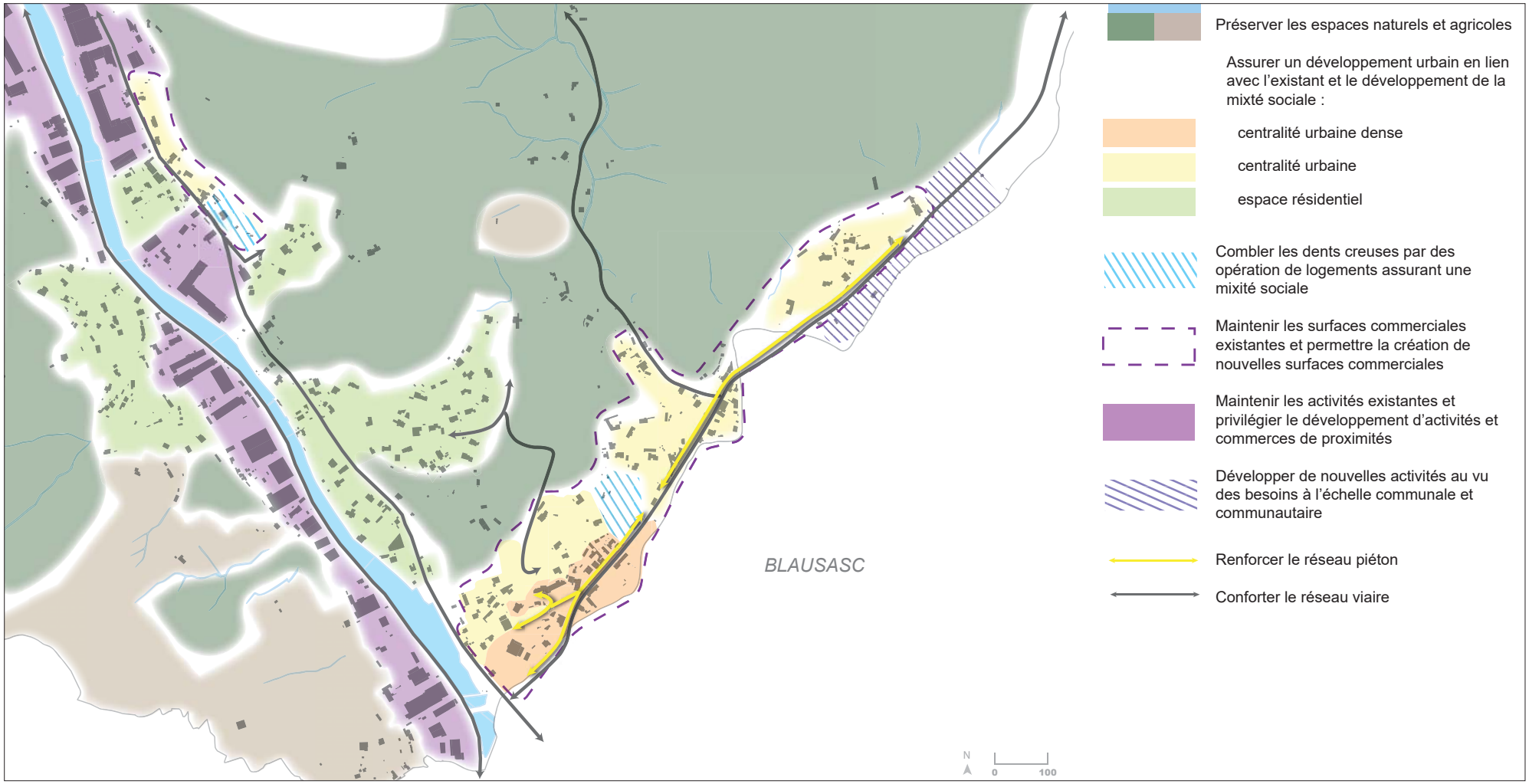
HABITAT :

Renforcer cette centralité par le développement d'une offre en logements qualitative qui réponde aux objectifs de mixité sociale :

- permettre la création d'opérations de logements en fonction des besoins communaux,
- assurer une mixité sociale dans cette centralité urbaine par la création de logements diversifiés,
- assurer le développement d'opérations de logements de qualité, notamment en terme d'aménagements urbains,
- combler les dents creuses par des opérations de logements assurant une mixité sociale.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS :

Conforter le réseau viaire secondaire et renforcer les liens entre les entités urbaines.

Développer les modes doux, notamment au centre du hameau, par le maintien d'un réseau de cheminements piétons, notamment pour l'accès aux principaux services, équipements et commerces.

Orientations d'aménagement cartographiées