



**COMMUNE DE DRAP**

**ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION N° 2**

**NOTICE DE PRÉSENTATION**

Etabli par CPNU - Novembre 2013  
54 rue Rossini - 06000 Nice

PROJET ARRÊTÉ LE : 3 MAI 2012	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2012
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 27/08/12 AU 27/09/12	
APPROBATION LE : 29/11/2012	Monsieur le Maire :
MODIFICATIONS	MISES À JOUR :
	Mise à jour N°1 le 30 mai 2013



## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE .....</b>	<b>2</b>
<b>I.1- DÉMOGRAPHIE .....</b>	<b>3</b>
<b>I.2- LOGEMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>I.3- EMPLOI .....</b>	<b>8</b>
<b>I.4- DÉPLACEMENTS.....</b>	<b>10</b>
I.4.a- Maillage viarie de la commune .....	10
I.4.b- Déplacements inter-urbains.....	11
<b>I.5- COMPOSITION DU TERRITOIRE .....</b>	<b>11</b>
<b>I.6- PAYSAGE .....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE II - PRÉSENTATION DU PROJET.....</b>	<b>15</b>
<b>II.1- ETAT INITIAL DU SITE .....</b>	<b>15</b>
II.1.a- Localisation du projet.....	15
II.1.b- Etat actuel du site .....	18
<b>II.2- OBJECTIFS DU PROJET .....</b>	<b>20</b>
II.2.a- Assurer une desserte au sein du secteur.....	20
II.2.b- Offrir une mixité des modes d'habitat.....	21
II.2.c- Créer un cadre de vie agréable.....	23
<b>CHAPITRE III - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS.....</b>	<b>24</b>
<b>III.1- MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES : CRÉATION D'UN SECTEUR UCA.....</b>	<b>24</b>
<b>III.2- MODIFICATIONS GRAPHIQUES .....</b>	<b>25</b>
III.2.a- Création d'un secteur UCa .....	25
III.2.b- Extension du secteur UBa.....	25
III.2.c- Instauration de servitudes d'urbanisme .....	27
<b>CHAPITRE IV - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS.....</b>	<b>28</b>
<b>IV.1- PAR RAPPORT AUX ARTICLES L. 123-13 ET L.123-13-1 DU CODE DE L'URBANISME.....</b>	<b>28</b>
<b>IV.2- JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS AU REGARD DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT DES ALPES-MARITIMES.....</b>	<b>28</b>
<b>IV.3- JUSTIFICATIONS AU REGARD DU SCOT APPROUVÉ.....</b>	<b>29</b>
<b>IV.4- JUSTIFICATIONS AU REGARD DU P.L.U. APPROUVÉ .....</b>	<b>29</b>
<b>IV.5- JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS AU REGARD DES PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES .....</b>	<b>30</b>
IV.5.a- Risque inondation .....	30
IV.5.b- Risque mouvements de terrains et séismes .....	31
<b>CHAPITRE V - TABLEAU DES SUPERFICIES.....</b>	<b>33</b>

## Chapitre I - Présentation de la commune

Drap est membre de la communauté de communes du Pays des Paillons. La commune est située au nord-est de Nice, à une distance de 10 kilomètres de son centre-ville et en limite de la métropole Nice Côte d'Azur (N.C.A). Elle est limitrophe des communes de Blausasc, Cantaron, La Trinité et Peillon.

La commune est souvent perçue comme un village rue, de fond de vallée, passage obligé vers les vallées des Paillons et le Haut Pays.

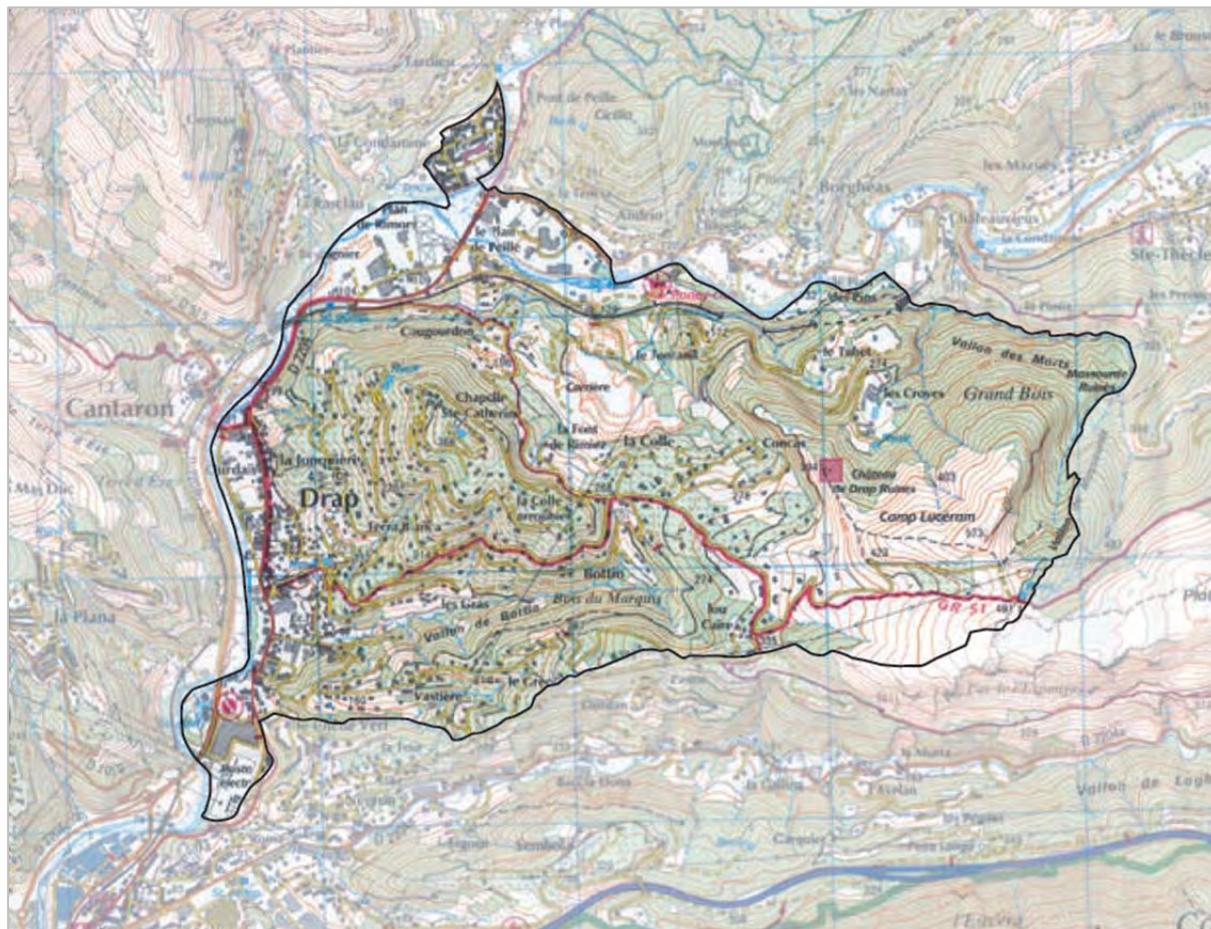
D'une surface peu importante (504 hectares), elle présente une grande richesse de sites, constitués de la vallée étroite du Paillon, de coteaux (Sainte-Catherine) et de plateaux (Concas, camp de Lucéram).

La population communale s'élève à 4 474 habitants au recensement de 2009.

La principale liaison routière entre Drap et le littoral s'effectue par la «pénétrante» Nice/Contes, la RD 2204b reliant Nice à Drap- Cantaron en moins d'un quart d'heure. Elle dessert le sud et le nord de la commune de Drap.

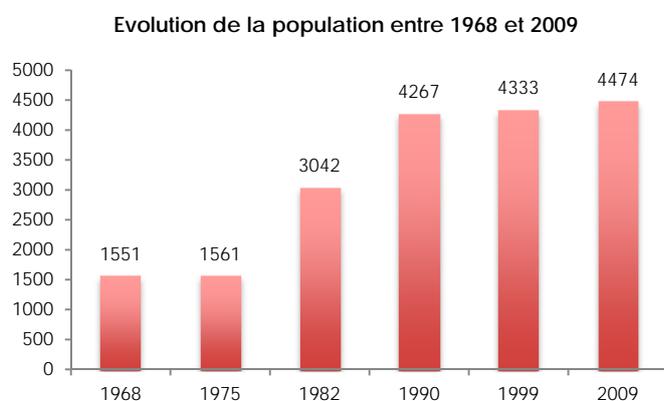
La liaison avec le nord de Drap s'effectue :

- par la RD 21 pour la population résidant sur les communes de Peille et Peillon,
- par la RD 2204 pour la population résidant sur les communes de Lucéram, Tôuet de l'Escarène, l'Escarène, Blausasc et Berre-les-Alpes,
- par la RD 15 pour la population résidant sur les communes de Coaraze, Bendéjun, Contes et Châteauneuf Villevieille.



## I.1- Démographie

- ✓ Une augmentation de la population accentuée et constante depuis 1982



La population de la commune de Drap n'a cessé de croître depuis 1968, passant de 1 551 à 4 474 habitants en 2009.

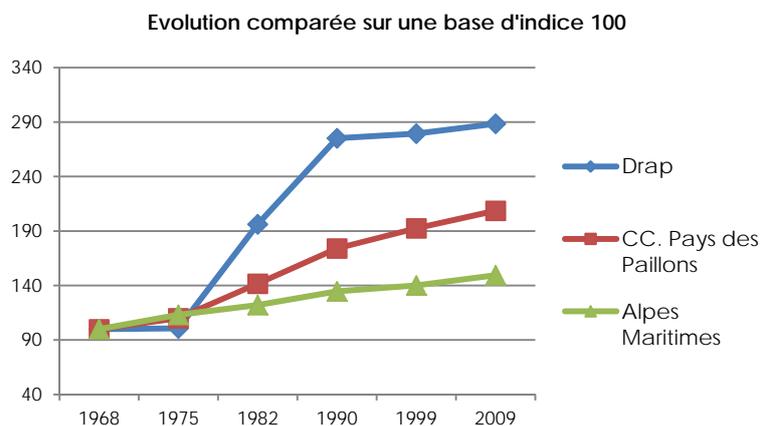
Le taux d'accroissement annuel moyen de la commune depuis 1968 a donc été de 3%, preuve d'une augmentation constante du nombre d'habitants. A titre de comparaison, cette donnée se situe au-dessus de la moyenne intercommunale (1,9%) et départementale (1%).

Toutefois, un ralentissement est à noter depuis 1990 avec un taux d'accroissement moindre : 0,2% entre 1990 et 2009 contre 4,8% entre 1968 et 1990. Cette tendance se trouve alors inférieure aux données intercommunales et départementales comme en atteste le tableau ci-dessous :

Taux d'accroissement annuel moyen

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
<b>Drap</b>	0,1%	10,0%	4,3%	0,2%	0,3%
<b>CC. Pays des Paillons</b>	1,4%	3,7%	2,6%	1,1%	0,8%
<b>Alpes Maritimes</b>	1,8%	1,1%	1,2%	0,4%	0,6%

De plus, la comparaison de la population des communes sur la période 1968-2009, via une base d'indice 100, permet de mettre en relief l'évolution de Drap par rapport aux communes de la Communauté de communes du Pays des Paillons et aux Alpes-Maritimes. Ainsi, après une tendance évolutive plus réduite au sein de la commune par rapport aux autres échelons supra-



communaux, Gréolières a observé depuis 1975 une très forte progression de sa population, largement supérieure aux autres échelons.

## Commune de Drap - Modification n° 2 du PLU approuvé

Cette augmentation peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

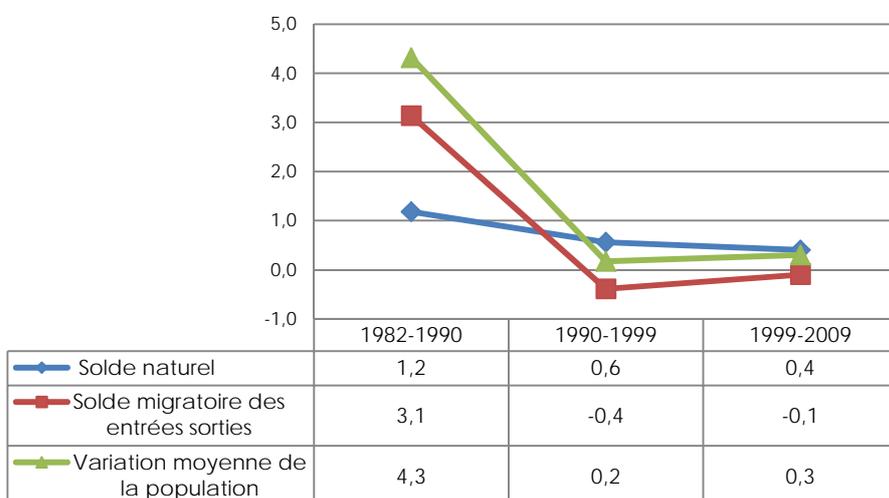
- la proximité de la commune au bassin d'emplois de la métropole niçoise ;
- l'implantation de nombreuses industries dans la vallée du Paillon ;
- la hausse de l'utilisation de l'automobile et par conséquent l'augmentation de la motorisation des ménages.

### ✓ Une augmentation de la population d'avantage liée au solde naturel

Sur la période 1968-2009, la population de Drap a évolué positivement et de manière constante avec un gain de 2 923 habitants.

Entre 1999 et 2009, la population a augmenté de 0,3%, portée principalement par un solde naturel (rapport entre taux de natalité et taux de mortalité) positif (0,4%) par rapport au solde migratoire (-0,1%). Cela signifie donc un nombre de naissances légèrement supérieur à celui des décès.

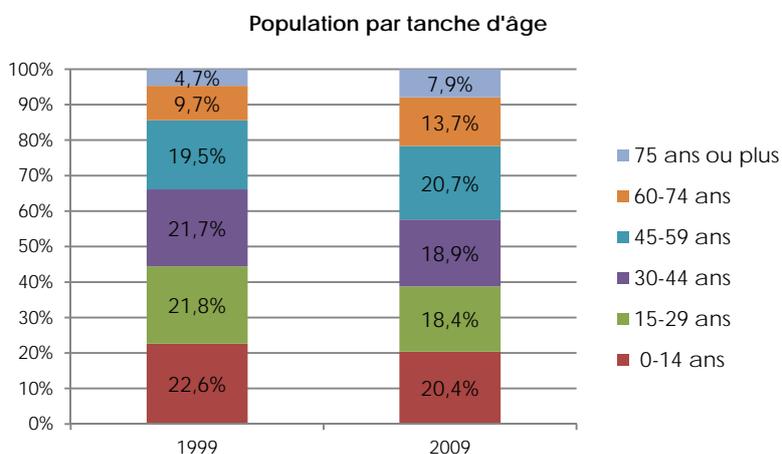
Taux de variation annuel de la population (1982-2009)



### ✓ Une population jeune, mais une tendance au vieillissement

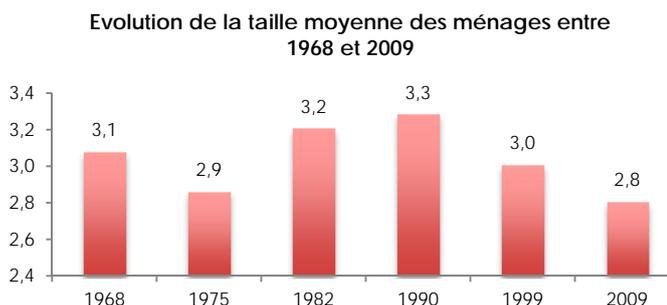
En 2009, 38,7% des habitants de Drap ont moins de 30 ans et 57% ont moins de 44 ans. Ceci prouve que la commune dispose d'un caractère attractif pour des populations jeunes, désireuse de se loger dans un espace proche des centres d'emplois.

Toutefois, la tendance entre 1999 et 2009 montre une baisse de la population jeune sur le territoire communal : -2,2% pour les 0-14 ans et -3,4% pour les 15-29 ans. A l'inverse, les personnes âgées de plus de 60 ans sont en augmentation : +4% pour les 60-74 ans et +3,2% pour les 75 ans et plus.



✓ Une taille des ménages importante, mais en diminution

Entre 1968 et 2009, le nombre moyen de personne par ménage a de nombreuses fois fluctué. Ainsi, après avoir subi une baisse entre 1968 et 1975 (-0,2), une hausse du nombre moyen de personne s'est produite à partir de 1975 et jusqu'en 1990 (+0,4). S'en est suivi à nouveau une baisse à partir de 1999 et ce jusqu'en 2009.

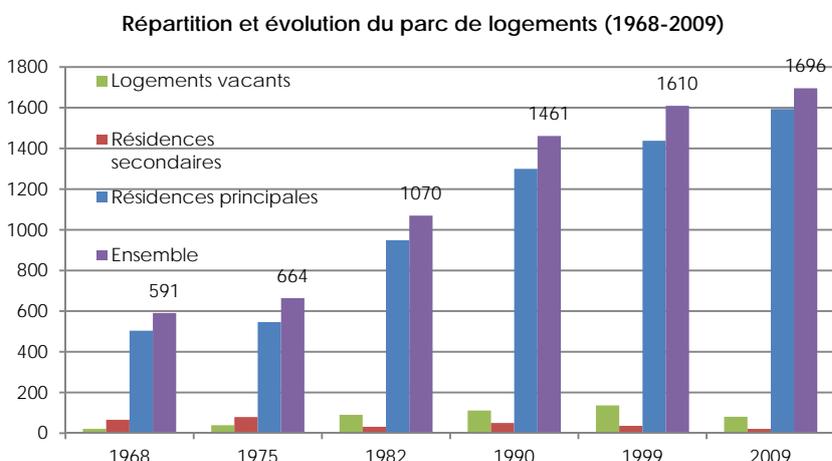


Toutefois, cette évolution est à nuancer puisque le nombre moyen de personnes reste élevé en comparaison des communes de la Communauté de communes du Pays des Paillons (2,6 personne par ménage en moyenne), mais aussi par rapport à la moyenne départementale (2,2 personnes).

## I.2- Logement

✓ Une hausse constante du nombre de logements

Parallèlement à l'augmentation de la population, le parc de logements a été multiplié par près de 3 depuis 1968, passant de 591 à 1696 habitations en 2009. Ceci met alors en évidence le besoin de logements sur la commune en relation avec le taux d'accroissement annuel positif de Drap.



Ainsi, sur la période 1968-2009, le nombre total de logements a augmenté de 2,6% en moyenne par an avec un pic entre 1975 et 1990. A l'heure actuelle, la tendance s'est ralentie avec une croissance de 0,5% en moyenne par an.

Taux d'accroissement annuel moyen

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	Moyenne 1968-2009
Résidences principales	1,2%	8,2%	4,0%	1,1%	1,0%	2,8%
Résidences	2,6%	-12,5%	6,2%	-3,6%	-5,2%	-2,8%

## Commune de Drap - Modification n° 2 du PLU approuvé

secondaires						
Logements vacants	9,2%	12,7%	2,7%	2,3%	-5,1%	3,3%
Total	1,7%	7,1%	4,0%	1,1%	0,5%	2,6%

Il convient également de remarquer que les résidences secondaires ont observé une baisse moyenne de 2,8% par an sur la période 1968-2009. Là aussi, des pics de forte baisse sont à recenser entre 1975 et 1982 et entre 1990 et 2009. Ceci est à mettre en relation avec les pics de population de ces périodes et donc par conséquent, le besoins en logements qui s'en suivit.

Concernant le nombre de résidences principales, leur accroissement annuel moyen est resté constant, celui-ci ne passant jamais sous la barre des 1%. Néanmoins, une forte hausse de cette catégorie de logement est à noter entre 1975 et 1982 : +8,2 % par an.

Le nombre de logements vacants a quant à lui connu une forte hausse entre 1968 et 1975 preuve d'un renouvellement de population sur la commune. Cette croissance s'est ensuite ralentie entre 1982 et 1999 (aux alentours de 2%), pour enfin devenir négative entre 1999 et 2009, preuve d'un marché très tendu et d'un besoin de nouvelles constructions sur la commune.

### ✓ Un parc de logements exclusivement composé de résidences principales

Les résidences principales composent en 2009, 94% du parc de logement. Ceci met alors en évidence le fait que la commune dispose d'un caractère résidentiel fort, avec une faible proportion de logements destinés au tourisme. Cette part des résidences principales n'a donc cessé d'augmenter depuis 1968, même si une légère baisse est à recenser entre 1968 et 1975.

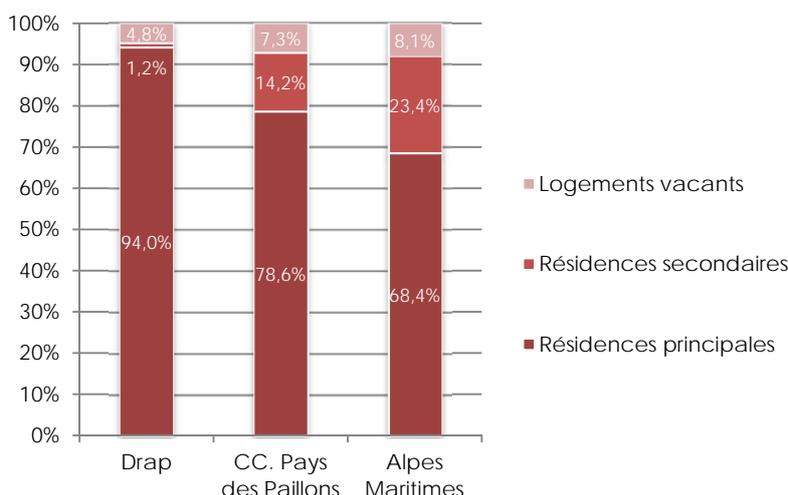
A l'opposé, la part des résidences secondaires est en constante baisse depuis 1975, celle-ci ayant subi une forte chute entre 1975 et 1982 : -9 points.

### Répartition et évolution du parc de logements (1968-2009)

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Résidences principales	85,3%	82,2%	88,7%	89,0%	89,3%	94,0%
Résidences secondaires	11,2%	11,9%	2,9%	3,4%	2,2%	1,2%
Logements vacants	3,6%	5,9%	8,4%	7,6%	8,4%	4,8%

Lors de la comparaison avec les échelons supra-communaux (Communauté de communes du Pays des Paillons et département des Alpes-Maritimes), il est évident que le taux de résidences principales est largement supérieur aux autres données : +15,4% par rapport à la Communauté de communes et +25,6% par rapport au département. Par conséquent, le

Comparaison de la répartition du parc de logements de Gréolières avec les échelons supra-communaux (2009)



## Commune de Drap - Modification n° 2 du PLU approuvé

nombre de résidence secondaires et quant à lui bien inférieur : -13% par rapport à la Communauté de communes et -22,2% par rapport aux Alpes-Maritimes.

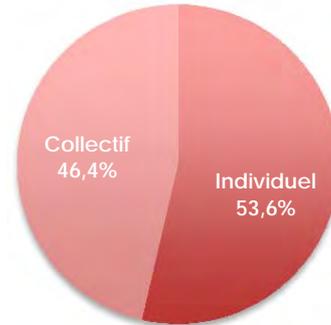
### ✓ Une prédominance des maisons individuelles

Le parc résidentiel est composé de 1 692 logements répartis de la manière suivante :

- 907 maisons individuelles
- 785 appartements.

A titre de comparaison, le taux d'appartements de la commune est alors supérieur à celui de la Communauté de communes du Pays des Paillons : 46,4% contre 32,5%. A l'inverse, le taux des logements individuels est inférieur de 13,9 points.

Typologie des logements à Drap en 2009



✓ Logements sociaux

En 1999, Drap possède un parc locatif social de 265 logements répartis sur le territoire de la façon suivante :

- quartier de la Condamine, qui compte 529 logements dont 204 logements locatifs sociaux,
- centre village, 61 logements locatifs sociaux.

On constate un fort déséquilibre dans leur répartition géographique : la Condamine concentre plus de 76% des logements sociaux.

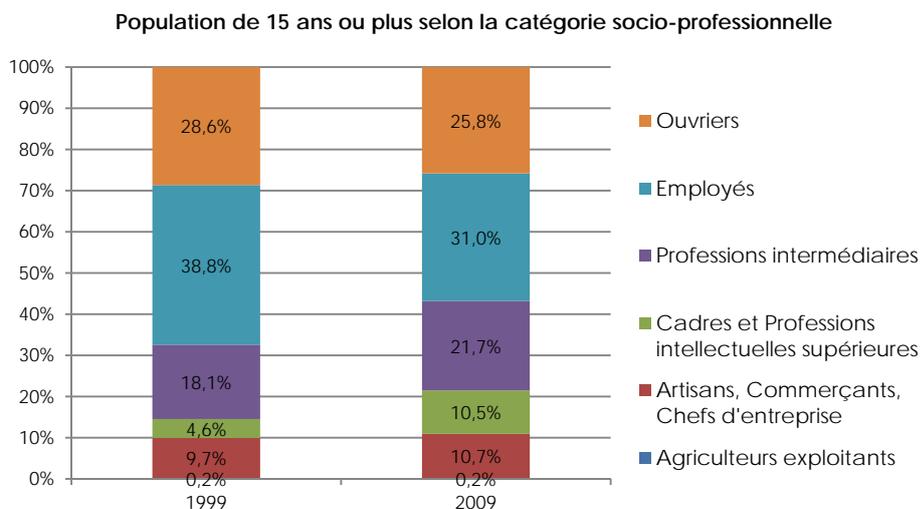
Le parc de logements sociaux représente 18,4 % du parc des résidences principales en 1999, et aucun logement social n'a été réalisé depuis.

Ainsi, la part des logements sociaux s'élève à 17,1% du parc des résidences principales en 2008 et la commune ne répond pas aux exigences de 20 % de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000.

### I.3- Emploi

✓ Population selon les catégories socio-professionnelles

En 2009, la catégorie socio-professionnelle la plus représentée sur la commune est celles des employés avec 31%. Viennent ensuite les ouvriers (25,8%) et les professions intermédiaires (21,7%). Les agriculteurs quant à eux, ne représentent qu'une très faible part des habitants avec 0,2%.



Concernant l'évolution des catégories socio-professionnelles de la commune entre 1999 et 2009, il convient de noter dans un premier temps, la forte baisse de la part des employés (-7,8%), ainsi que celle des ouvriers dans une moindre mesure (-2,8%). En revanche, ces diminutions se font au profit des professions intermédiaires (+3,6%), des cadres et des professions intellectuelles supérieures (+5,9%) et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+1%). La part des agriculteurs reste quant à elle équivalente.

✓ Nombre d'établissements actifs

351 établissements actifs étaient présents sur la commune au 31 décembre 2010. Parmi ces entreprises, 1,1% proviennent du secteur primaire, 34,2% du secondaire et 64,7% du secteur tertiaire.

Etablissements actifs par secteur au 31 décembre 2010

<b>Agriculture</b>	<b>4</b>
<b>Industrie</b>	<b>28</b>
<b>Construction</b>	<b>92</b>
<b>Commerce, transports, services divers</b>	<b>192</b>
<b>dont commerce et réparation auto.</b>	<b>63</b>
<b>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</b>	<b>35</b>
<b>Ensemble</b>	<b>351</b>

Le secteur du commerce, des transports et des services divers observe le plus grand nombre de création d'établissement, suivi par la construction puis par l'industrie et enfin, par l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Au total, 55 établissements ont été créés en 2011, ceci mettant en avant le caractère dynamique de la commune et pouvant faire écho à une attractivité vis-à-vis de ménages d'actifs.

Création d'établissements par secteur d'activité en 2011

<b>Industrie</b>	<b>4</b>
<b>Construction</b>	<b>14</b>
<b>Commerce, transports, services divers</b>	<b>34</b>
<b>dont commerce et réparation auto.</b>	<b>9</b>
<b>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</b>	<b>3</b>
<b>Ensemble</b>	<b>55</b>

## I.4- Déplacements

### I.4.a- Maillage viaire de la commune

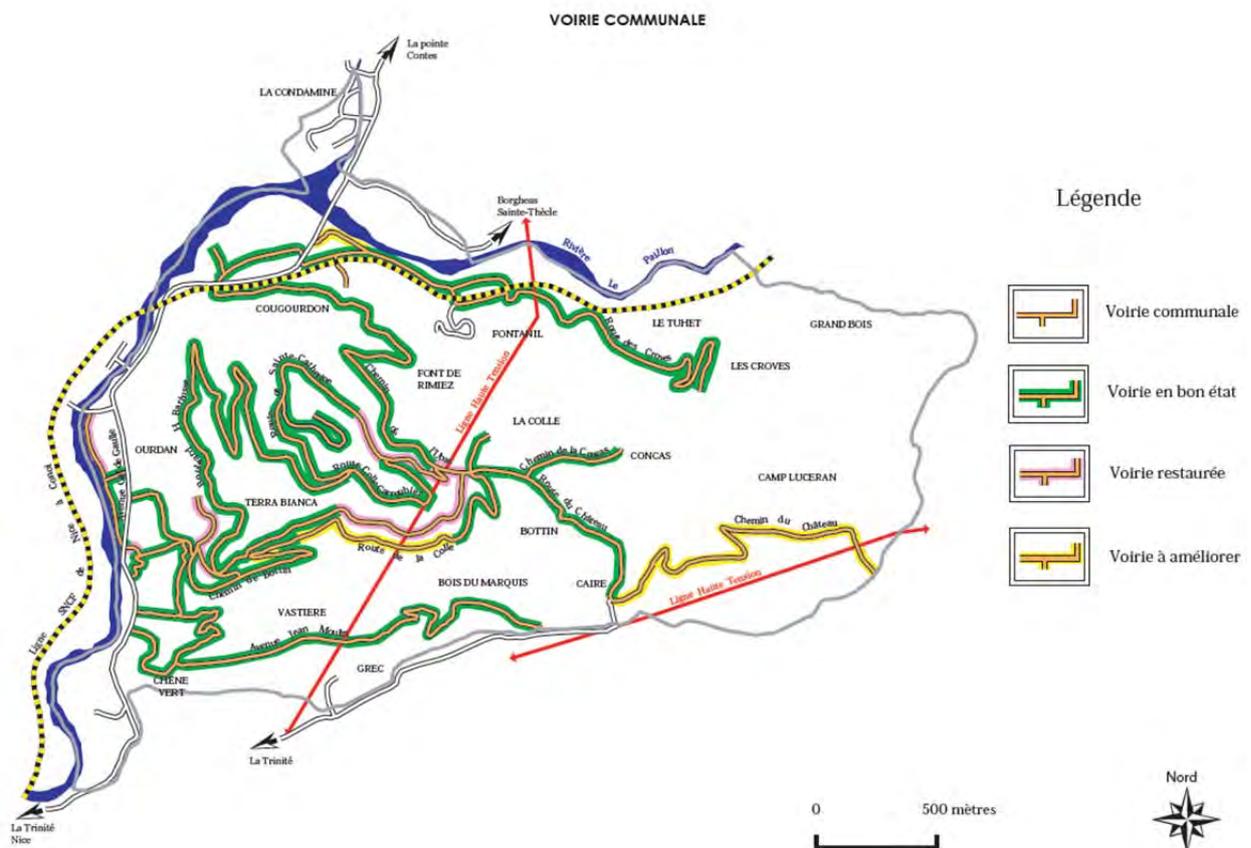
Les axes de circulation de la commune de Drap sont structurés par la topographie. En effet, les principales voies de communication se situent en fond de vallée ou en bordure du Paillon.

La RD2204, ancienne route du sel et traversant le village selon un axe nord-sud, est l'axe principal de la commune, le long duquel se sont installés les activités et le village. Cet axe a assuré la liaison entre Nice et les vallées des Paillons jusqu'à la mise en service de la « Pénétrante des Paillons » (RD2204B), court-circuitant les villages entre le pont Vincent Auriol à Nice et la Pointe de Contes.

La RD21 assure quant à elle la liaison avec la vallée du Paillon de l'Escarène. Cet axe subit un fort trafic, du fait de la présence d'activités industrielles à la Grave de Peille.

Le réseau secondaire de la commune est très développé : 42 km de voies communales parcourent le territoire. Ces voies souffrent globalement de leur largeur limitée et de leur forte déclivité, pouvant rendre l'accès et l'urbanisation d'autres secteurs difficiles.

Malgré la présence de nombreux stationnements (plus de 300 places en parking), l'offre paraît insuffisante. On observe notamment une saturation le long des avenues Jean Moulin et Charles de Gaulle et un développement du stationnement anarchique.



#### **I.4.b- Déplacements inter-urbains**

Les transports collectifs du Conseil Général permettent actuellement des liaisons entre Nice, Drap et les communes de la vallée du Paillon. Cette desserte se fait grâce aux lignes 300 (Nice-Contes), 340 (Nice-Lucéram) et 360 (Nice-Grave de Peille). La ligne 300 dessert 75 % des allers et retour, elle est complétée par les lignes 301, 302 et 303 avec lesquelles elle assure les correspondances vers Sclos de Contes, Berre les Alpes et Coaraze.

La liaison SNCF Nice-Breil sur Roya-Cunéo-Turin est un atout important pour la commune. A cet effet, le Contrat de Plan Etat Région 2007/2013 a lancé un important programme de modernisation cette ligne. La desserte portant sur 5 allers-retours quotidiens en 1998, a été étoffée en décembre 2001 pour atteindre 12 à 13 allers-retours quotidiens entre Nice et Drap en semaine. La fréquentation a approximativement doublé, pour atteindre environ 150 passagers par sens et par jour sur la section Nice-Drap.

La gare est située à Cantaron en rive droite du Paillon à 200 m de l'extrémité nord du village de Drap. Cette gare a été récemment rénovée et accueillera un futur pôle multimodal intercommunal. En effet, elle est le terminus des navettes périurbaines Nice-Drap, un terrain à proximité est disponible pour aménager un vaste espace à usage de parking relais. Elle sera d'autre part desservie par des pistes cyclables.

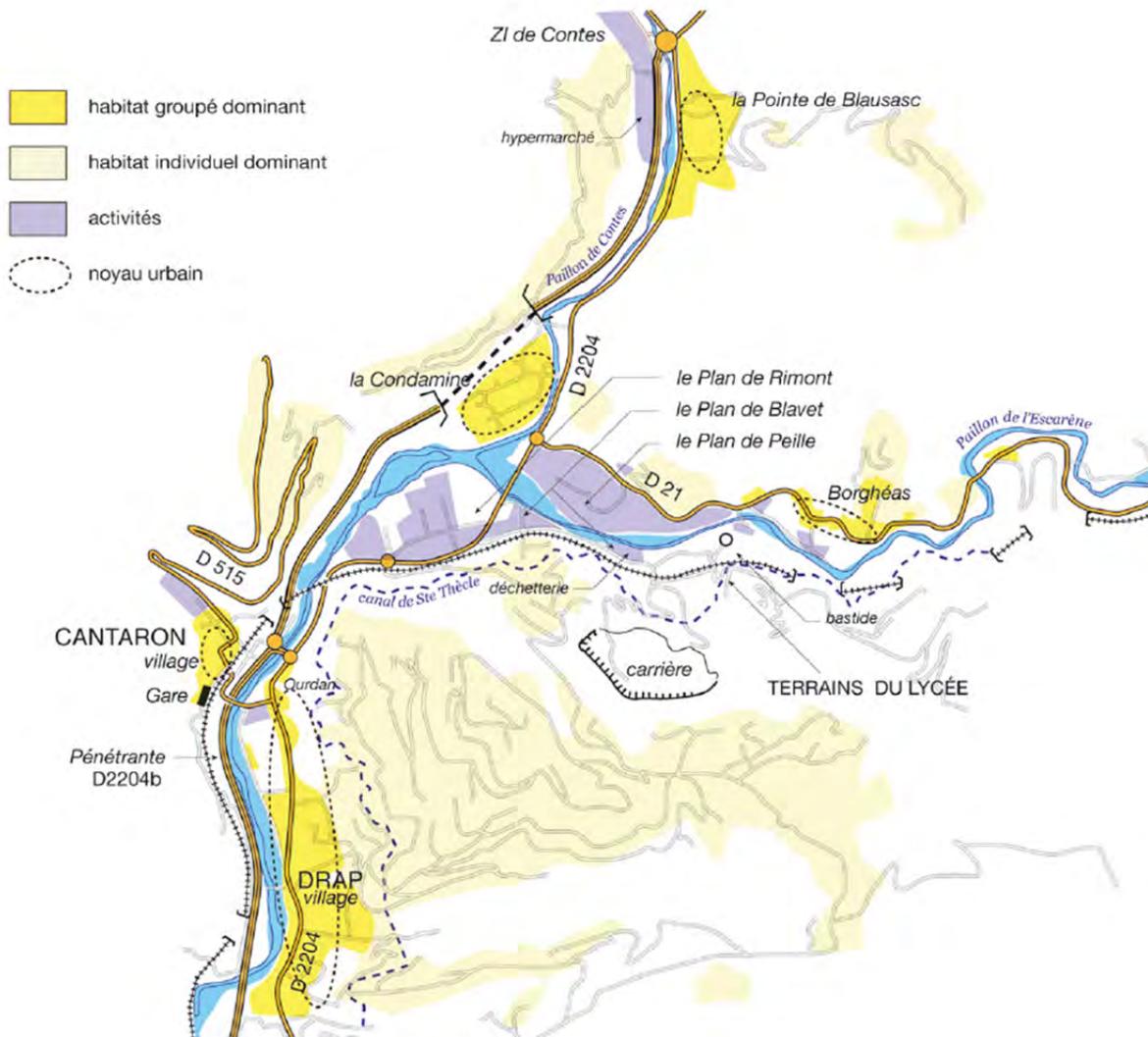
### **I.5- Composition du territoire**

La commune de Drap est actuellement urbanisée sur une surface d'environ 227 ha, ce qui représente un peu plus de 41 % de son territoire.

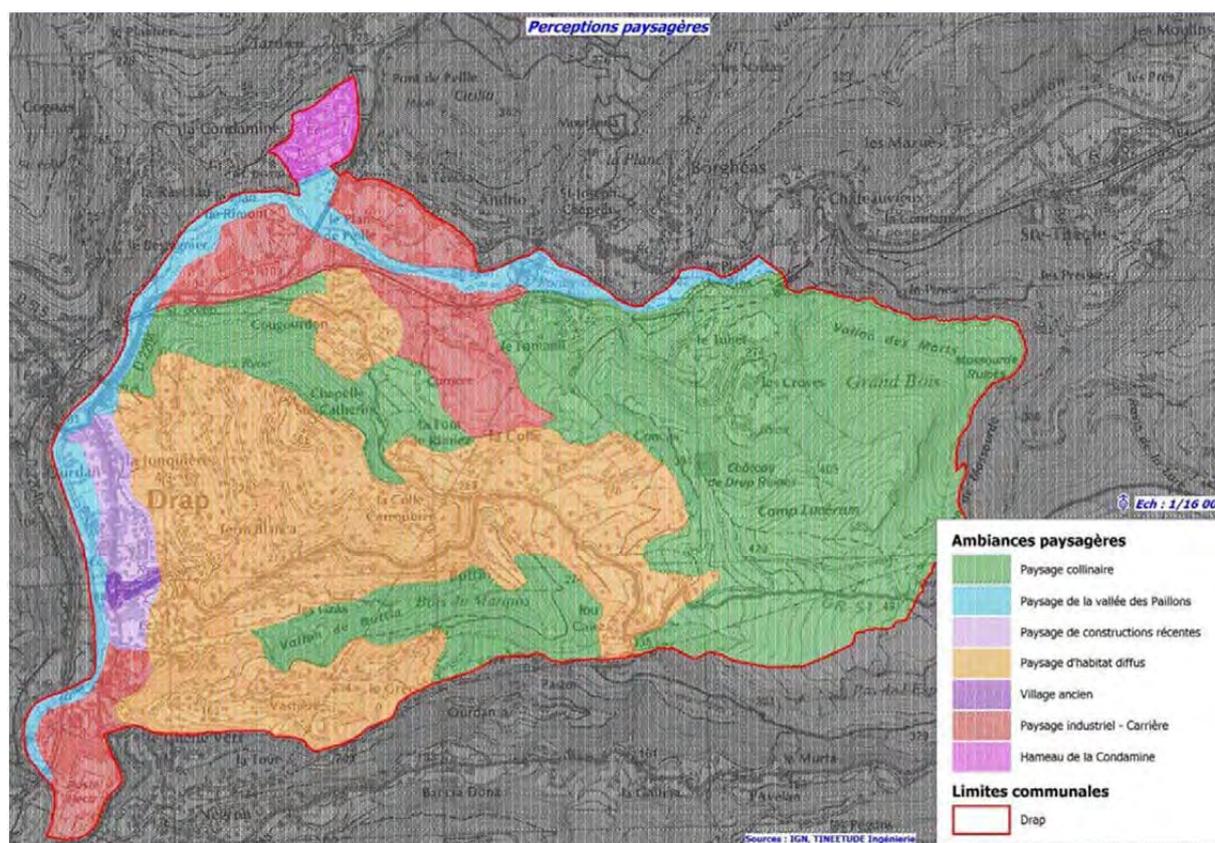
L'urbanisation dense se caractérise par des constructions très proches les unes des autres, voire mitoyennes. Elles comportent en général plusieurs étages. La zone d'activités du sud de la commune, le village, le centre-ville et le quartier de la Condamine sont concernés par cette classification. Au total, l'urbanisation dense représente un peu moins de 30 ha, soit 5,4 % du territoire communal.

Les zones d'urbanisation diffuses sont caractérisées par des constructions distantes les unes des autres, en général séparées par des haies ou des murs. Il peut également s'agir de zones d'activités, comportant de nombreuses zones de stockage de matériaux ou d'espace non exploité, comme c'est le cas au Plan de Peille et au Plan de Rimont. Ces zones d'urbanisation diffuse représentent un peu plus de 185 ha, soit 33,6 % du territoire communal.

TYPE D'URBANISATION



## I.6- Paysage



Le paysage conserve une partie une structure ancienne héritées des différentes activités qui ont façonné le territoire communal (agriculture, industrie). Il s'est aussi parfois dégradé en prenant les caractéristiques d'un milieu périurbain et d'une vallée industrielle, d'autant que les activités présentes sur la commune ont pu être peu valorisantes. Toutefois, dans les secteurs à l'écart de vallée, le paysage conserve toute sa beauté et l'on constate un certain dynamisme dans l'exploitation des oliviers.

Trois unités paysagères composent alors le grand paysage de Drap :

- les fonds de vallée où courent les Paillons ;
- le système collinaire et les vallons ;
- les coteaux urbanisés.

Malgré un type d'urbanisation consommateur d'espace dans un contexte topographique difficile, Drap a conservé de vastes espaces naturels. Ils se situent :

- dans les parties amont de son territoire (Camp Luceram à proximité du plateau Tercier, parc communal du bois du Marquis, Grand Bois) ;
- sur les versants nord de Sainte Catherine ;
- dans les vallons du Bottin et du Grec.

La carte ci-avant montre que le territoire de Drap est soumis à des paysages très différents. En effet, certaines parties du territoire communal disposent de perceptions paysagères de bonne qualité, dominées par les collines avoisinantes et la vallée du Paillon, telles les unités paysagères d'habitat diffus, ou des collines. Au contraire, d'autres secteurs présentent des perceptions paysagères médiocres, comme par exemple le hameau de la Condamine, le bâti récent du centre-village ou les zones d'activités.

Notons également que le fond de la vallée du Paillon offre une bonne perception des éléments extérieurs, dominée par les collines voisines.

## Chapitre II - Présentation du projet

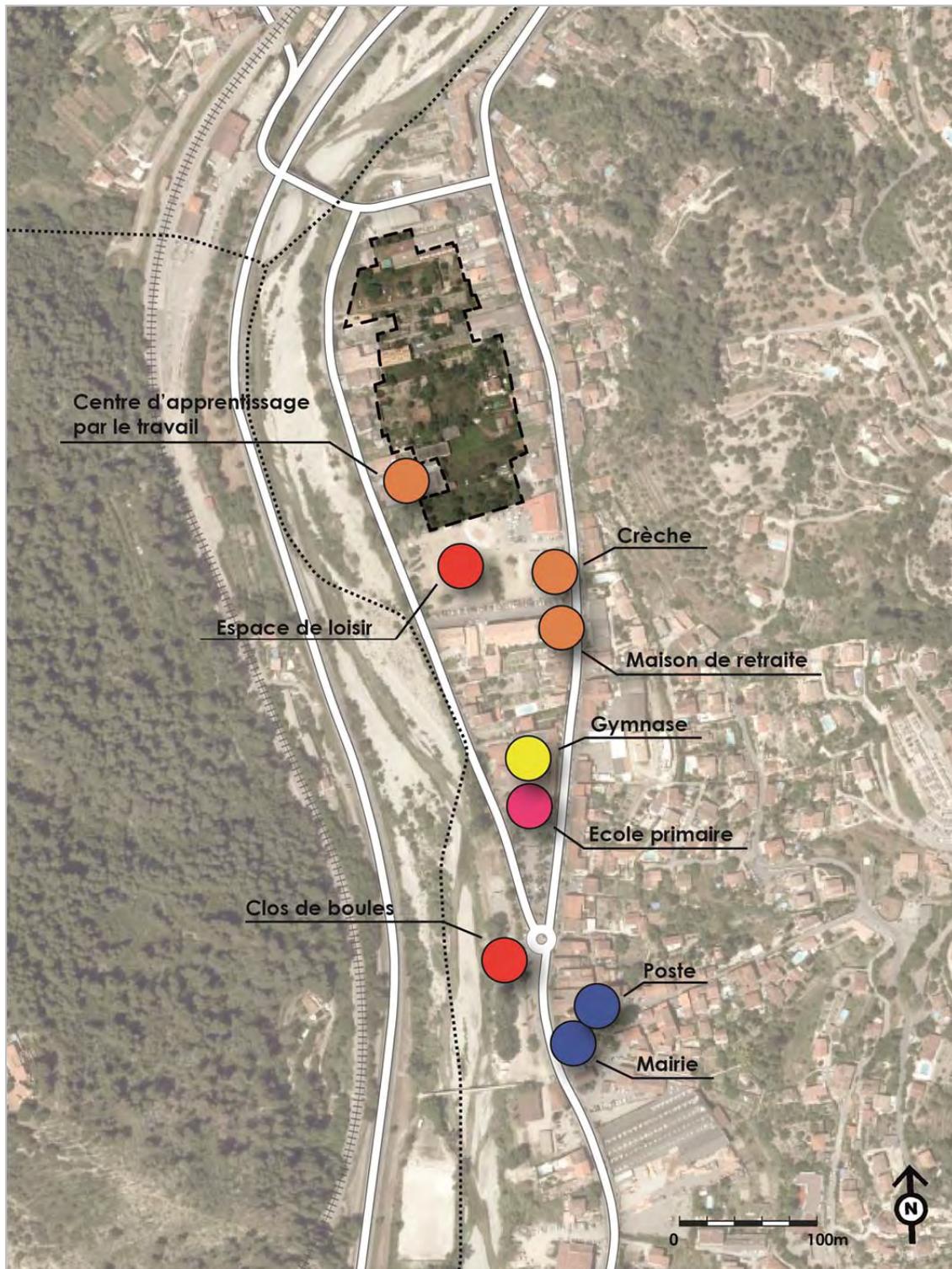
### II.1- Etat initial du site

#### II.1.a- Localisation du projet

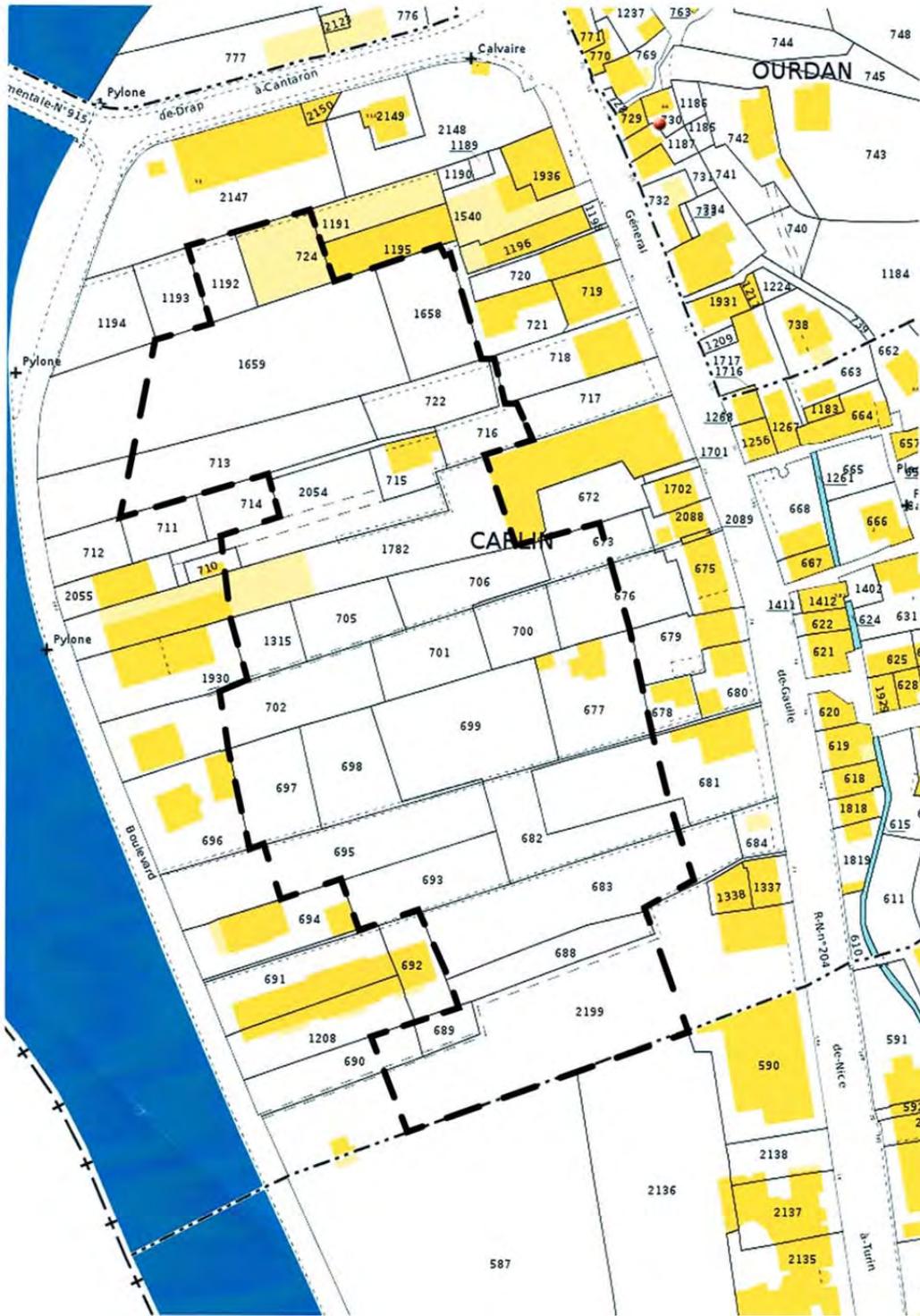
La zone concernée par la modification de PLU se situe au sein du quartier Carlin, lui-même situé au centre de la commune, en bordure Est du Paillon et enserré entre les boulevard Général de Gaulle et Stalingrad.



Situation du quartier Carlin dans le paysage communal



Situation du quartier Carlin dans le paysage communal

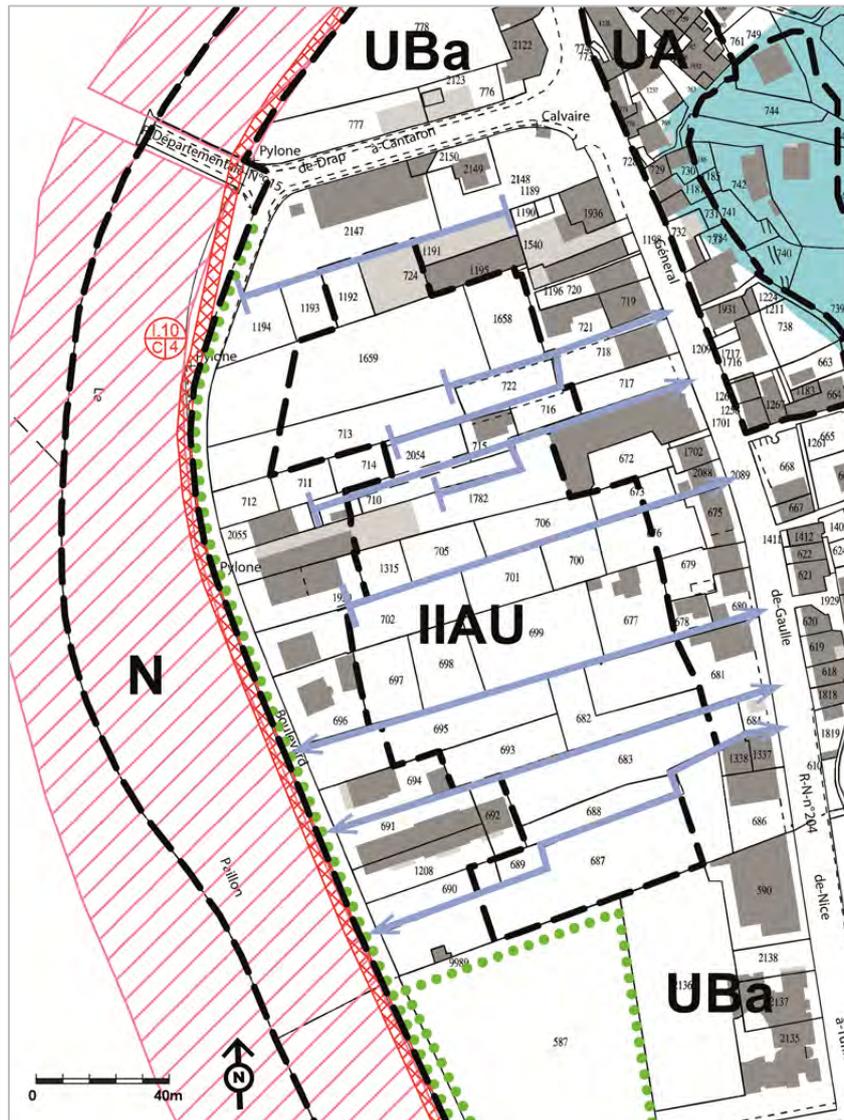


Assiette foncière

### II.1.b- Etat actuel du site

L'analyse présente du site permet de mettre en évidence les caractéristiques de la zone de projet, ainsi que les axes de développement à exploiter. Plusieurs particularités sont donc à relever au sein du site.

La majorité des servitudes de passage privées est orientée Est-Ouest, n'induisant que peu de mouvement au sein du secteur, celui-ci étant pour le moment seulement traversant. Il conviendra donc d'induire un mouvement plus vertical au sein de la zone et d'assurer une desserte automobile permettant d'absorber les besoins futurs de logements et d'apports de population.

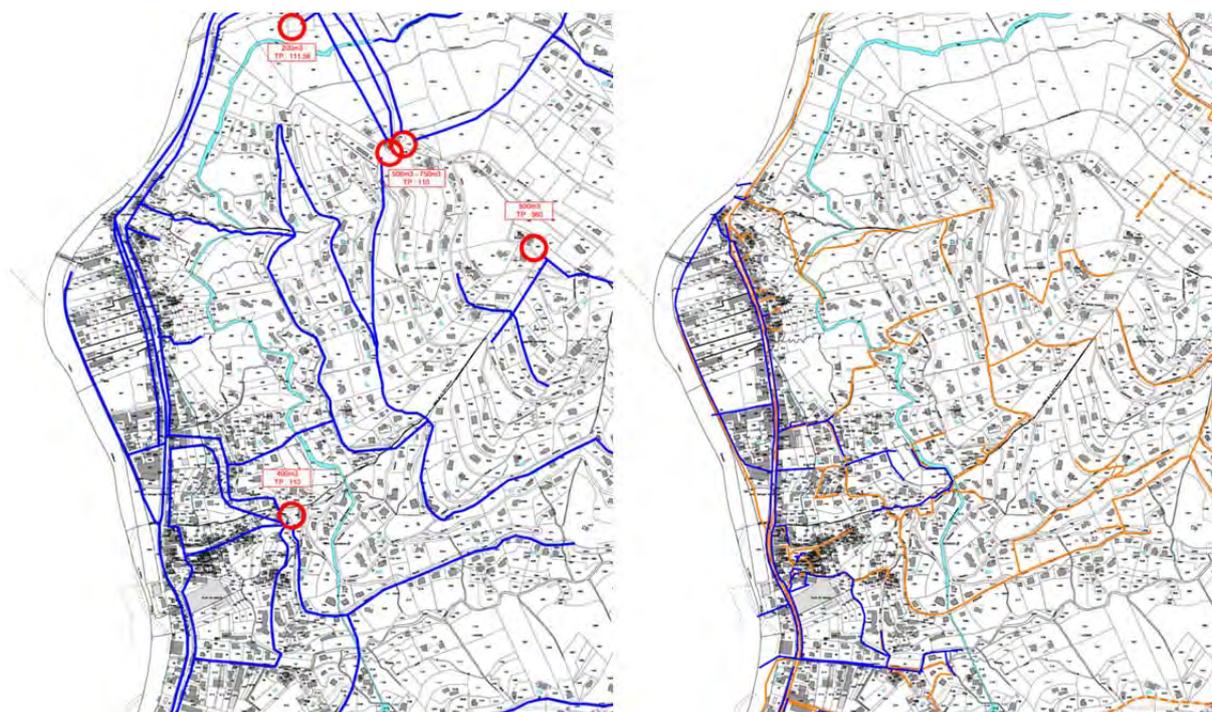


Servitudes de passage existantes

La partie Est de la zone présente un bâti aligné le long du Boulevard Général de Gaulle, variant entre 1 et 3 étages. Cet aspect devra être conforté dans le but de sauvegarder cette caractéristique visuelle de la commune et d'y conférer un caractère typique de Drap.

La présence d'un mur de soutien par rapport au Boulevard Stalingrad qui longe la zone sur son aile Nord-Ouest provoque une barrière sur cette extrémité. En effet, le mur présent dispose d'une hauteur trop importante pour pouvoir prolonger la servitude de passage présente sur le boulevard à l'heure actuelle. Les axes de desserte devront donc prendre en compte cette considération, limitant le trafic au sein de cette partie du secteur.

Un espace de vie communal est présent au Sud de la zone, celui-ci devant donc être lié au quartier Carlin afin de bénéficier du dynamisme des habitations envisagées. Cet équipement permettra de faire le lien entre le quartier Carlin et les autres parties de la commune et ce, autour d'un espace convivial et de détente pour les habitants de la commune.



**Plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement**

Le secteur de Carlin bénéficie d'une desserte existante et suffisante en réseaux humides (eau potable, eaux usées et eaux pluviales) pour les besoins actuels et futurs. Les réseaux primaires longent le site du projet à l'est à l'ouest (Avenue De Gaulle et boulevard Stalingrad). Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la création d'un réseau viaire hiérarchisé permettant la desserte du cœur d'îlot.

## II.2- Objectifs du projet

Ainsi, en tenant compte des éléments précédemment cités, des pistes de développement abordées pour réaliser un projet d'aménagement global sont proposées. Cette réflexion tient donc compte des spécificités de la zone, mais également de la démarche temporelle des ouvertures à l'urbanisation : celles-ci seront progressives, libérant sur la zone des droits à bâtir en fonction des besoins et sur des échelles de temps allongées (de 10 à 20 ans).

### II.2.a- Assurer une desserte au sein du secteur

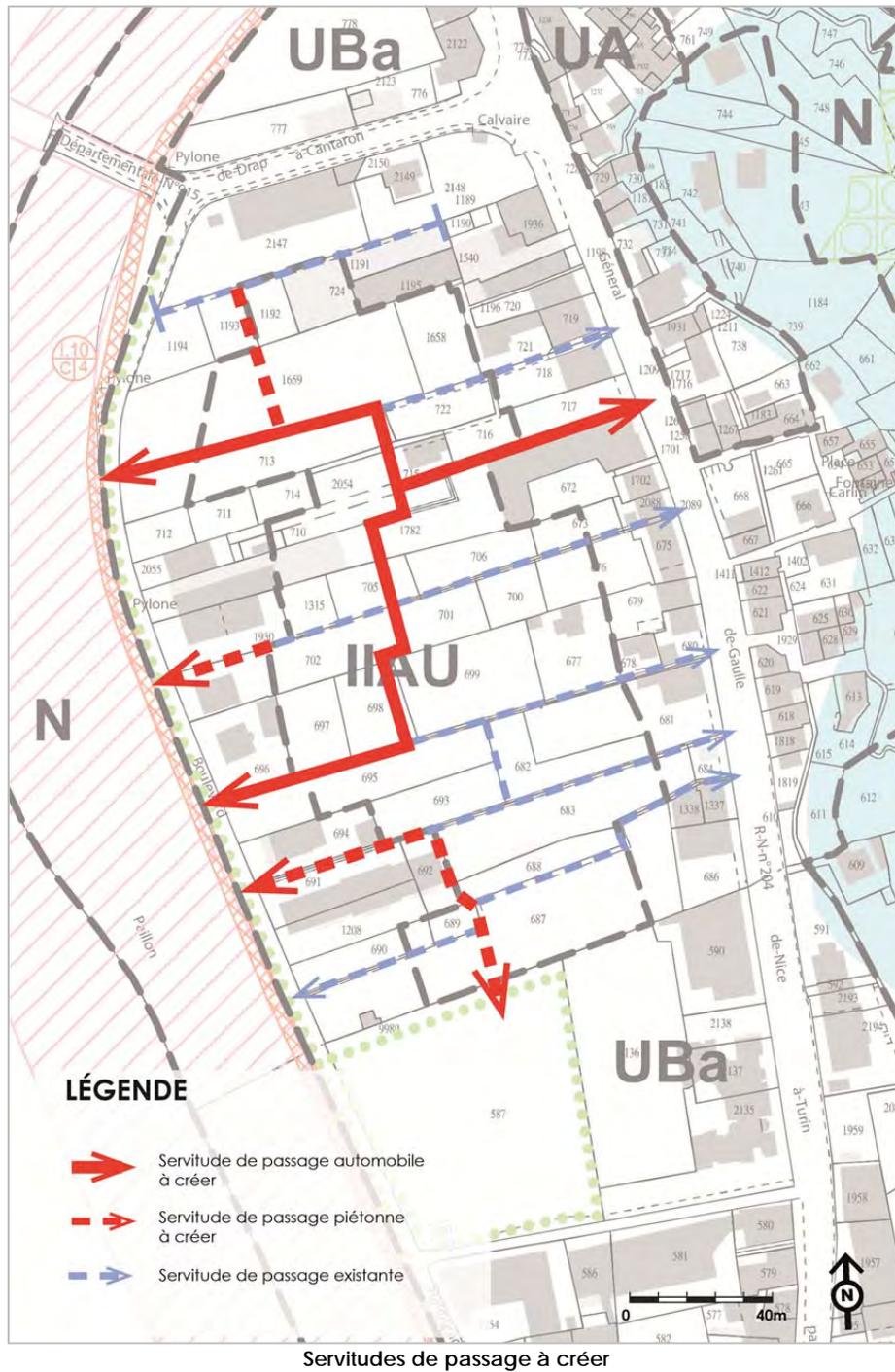
L'objectif majeur du projet vise à définir les conditions de desserte générale pour la totalité du secteur. En effet, afin de pouvoir ouvrir à l'urbanisation une partie du quartier Carlin, le maillage automobile et piéton doit être envisagé et proposé.

Pour ce faire, des axes traversants orientés Nord-Sud seront réalisés afin de produire un lien entre les différentes servitudes déjà présentes et orientées Est-Ouest. Le but sera alors de créer mouvement à l'intérieur du quartier.

Un axe majeur de cheminement automobile sera proposé afin de faciliter la desserte des habitations, mais aussi pour des raisons de sécurité et de normes. Les entrées et sorties de cet axes seront situés sur les deux axes majeurs longeant le quartier : les boulevards Général de Gaulle et Stalingrad.

De plus, de nombreux cheminements piétons assureront le lien entre cet axe automobile et les logements envisagés ainsi qu'entre les différentes parties du quartier. Le tracé de ces cheminements reprendra alors en majeure partie celui des servitudes de passage privées déjà existantes.

En outre, un espace de stationnement public pourra également être envisagé au Sud-Ouest du quartier afin de subvenir aux besoins du parc automobile de la commune et des usagers de l'espace communal présent plus au Sud.



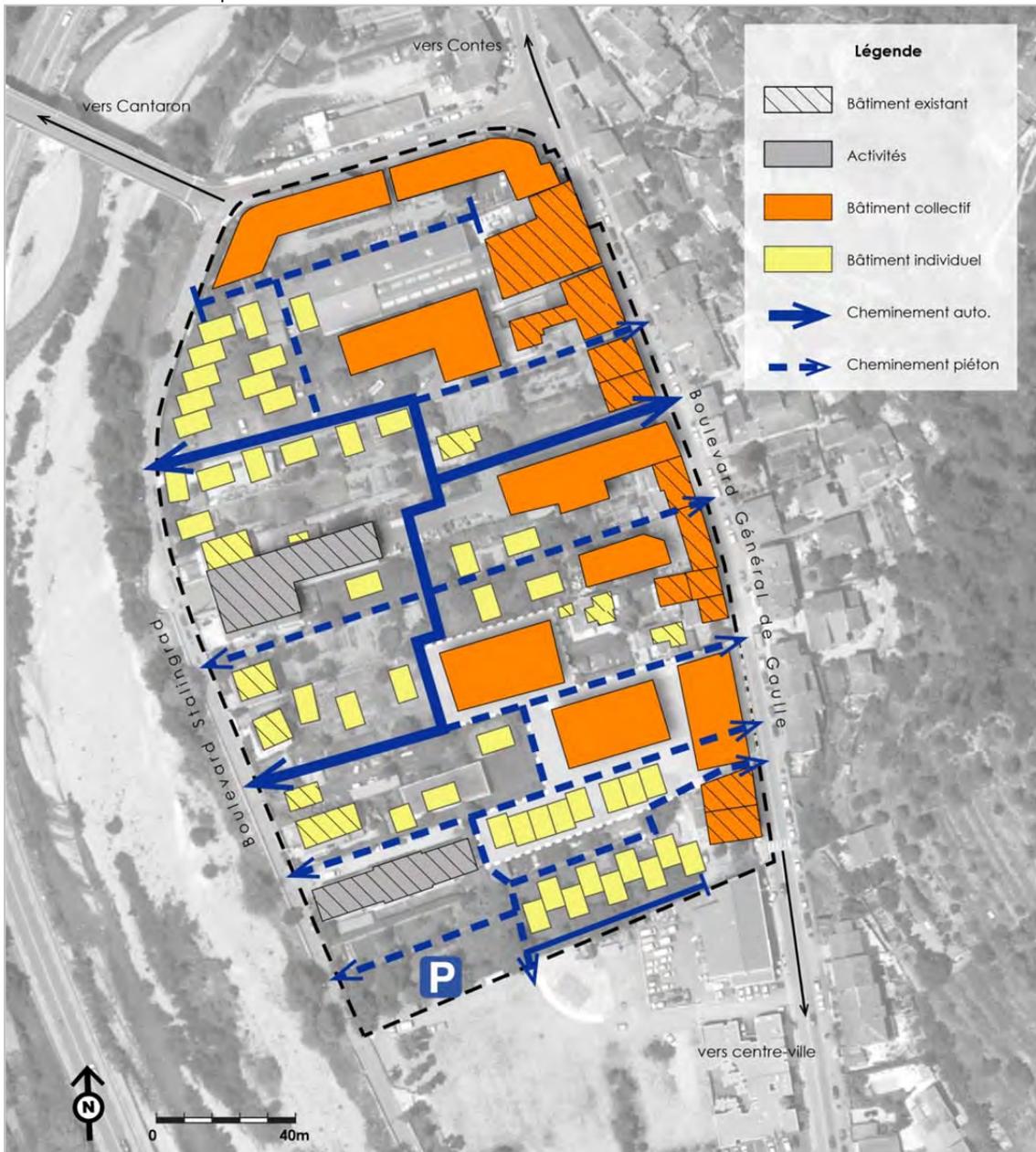
## II.2.b- Offrir une mixité des modes d'habitat

Une mixité des modes d'habitation est proposée dans le but de disposer d'une offre variée sur le quartier : des logements collectifs et individuels de différentes tailles pourront être envisagés afin de proposer une offre variée et complète aux nouveaux arrivants.

Un « gradient de verticalité » sera appliqué à la zone : les habitations proches de l'axe du Boulevard de Gaulle seront en majorité de petits immeubles collectifs en R+2 et R+3, alors que les habitations du côté de la future promenade du Paillon seront à caractère individuel en R+1. Ceci s'insère alors dans les logiques suivantes :

- respect de la trame déjà existante,
- critères de vue sur la future promenade du Paillon,
- critères d'orientation et d'exposition,
- souhait d'un caractère aéré.

L'exemple de plan de masse ci-dessous permet de disposer d'un **possible aperçu** de ce que pourrait être le futur quartier Carlin.



### II.2.c- Créer un cadre de vie agréable

La configuration du bâti envisagée permet également de mettre l'accent sur une vue agréable pour l'ensemble des bâtiments envisagés. En effet, grâce au « gradient de verticalité », la vue sera ouverte sur la future Promenade du Paillon, élément important du futur quartier.

De même, les servitudes orientées Est-Ouest permettent de disposer d'une vue sur la future Promenade du Paillon tout au long du cheminement sur l'axe, caractère à sauvegarder et à valoriser et offriront donc des percées visuelles directrices.

Les modélisations 3D présentées ci-dessous permettent de disposer d'un **aperçu de la possible configuration** du quartier. Un aspect dégagé et aéré est donc à noter ainsi qu'une densité décroissante du boulevard Général de Gaulle vers le boulevard Stalingrad.



L'accent est également mis sur la favorisation d'espaces de vie et de déambulation piétonne, le tout en disposant de percées vers les rives du Paillon.

## Chapitre III - Présentation des modifications

### III.1- Modifications règlementaires : création d'un secteur UCa

Le secteur UCa est créé et correspond aux espaces d'habitation groupés et proches de la future Promenade du Paillon présente en bordure du Boulevard Stalingrad. Cette ouverture partielle du côté Sud de la zone IIAU permet donc à la commune proposer des espaces constructibles et ce, en prenant en compte les besoins actuels de la commune. La partie Nord de la zone IIAU restera donc non constructible et constituera une réserve foncière disponible pour les besoins futurs en logements.

Ainsi, plusieurs articles du règlement de la zone UC sont modifiés afin de définir de la meilleure manière les conditions d'implantation des bâtiments tout en prenant en compte des critères de vue (percées sur le Paillon) et de consommation modérée de l'espace au sol dans le but de disposer d'une densité bâtie raisonnée et adaptée à la morphologie urbaine du quartier.

**L'article 6** voit ses règles modifiées concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, le secteur UCa autorise l'implantation des bâtiments à une distance au moins égale à 3 mètres. Ceci permettra alors de disposer de capacités de densification supérieures au sein du quartier.

**L'article 7** portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives présente une modification. La règle concernant le secteur UCa est modifiée, celle-ci correspondant désormais à un recul de 3 mètres pour l'implantation des constructions au sein du secteur et ce, en raison de la configuration parcellaire du lieu : ces dernières sont majoritairement orientées Est-Ouest et présentent un allongement parfois prononcé contraignant l'implantation des constructions.

De plus, une erreur matérielle décelée dans le PLU approuvé est corrigée dans cet article. L'alinéa « *La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé* » est supprimé. En effet, une règle relative à la hauteur n'a pas sa place dans un article relatif aux règles d'implantation.

**L'article 10** qui fixe la hauteur maximum des constructions précise la règle concernant le secteur UCa : la hauteur initiale de 9 mètres en UC est abaissée à 7 mètres en UCa afin de disposer d'un bâti individuel ne disposant que d'un étage, ceci permettant alors de conserver un caractère aéré avec des possibilités de vues sur la future Promenade du Paillon.

**L'article 14** qui fixe le coefficient d'occupation du sol de la zone a été modifié dans le but de conférer à la zone un caractère moyennement dense tout en permettant la présence future d'habitat groupé ou en bande. Le COS est donc établi à 0,7 pour le secteur. Ceci permet alors de disposer d'une transition entre les espaces plus denses de la commune et ceux proches du Boulevard Général de Gaulle et ceux présents en rive Est du Paillon et au Sud du quartier Carlin.

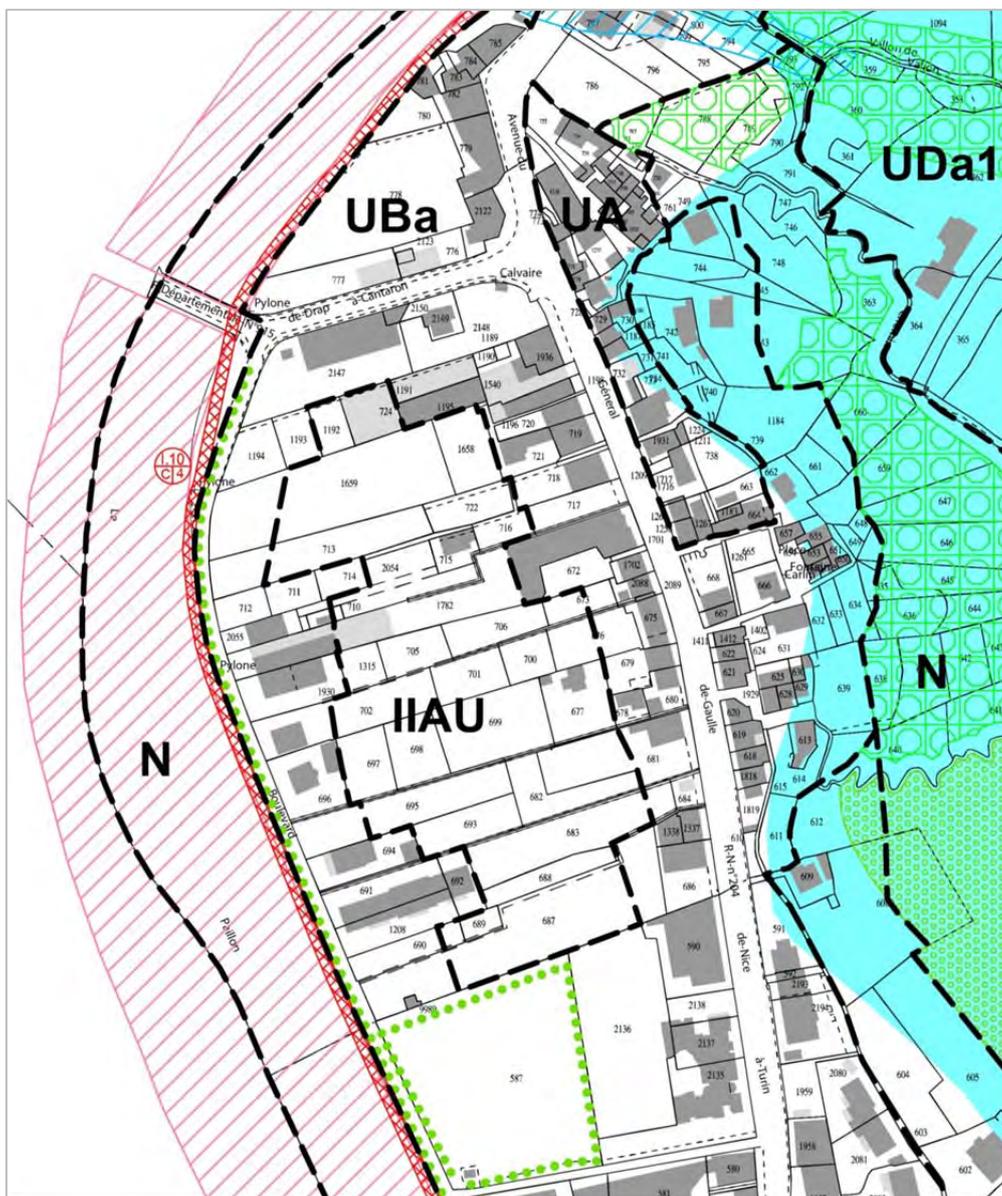
## III.2- Modifications graphiques

### III.2.a- Création d'un secteur UCa

Dans le but d'adapter les règles d'implantation des bâtiments au plus près de la volonté communale, le secteur UCa est créé. Ceci permettra alors de disposer de règles et d'un zonage en adéquation avec la réalité urbanistique du quartier, mais également de disposer d'espaces pour accueillir les besoins en logements de la commune. De plus, une partie des espaces classés en UBa le long de la promenade du Paillon sont désormais classés en UCa afin d'assurer les transitions paysagères vers le Paillon.

### III.2.b- Extension du secteur UBa

Le secteur UBa est étendu afin de disposer d'espaces dense à même d'accueillir des habitations de types collectifs en R+2 et R+3 et ce, dans le but d'engager un processus de requalification et de diversification de l'offre en logements sur la commune.



Zonage actuel du quartier Carlin



### **III.2.c- Instauration de servitudes d'urbanisme**

Afin d'assurer la desserte viaire du cœur de quartier, plusieurs servitudes d'urbanisme au titre de l'article L. 123-2-c du code de l'urbanisme sont instaurées :

- Une première servitude (a) permet la desserte automobile du cœur de quartier du nord au sud. D'une emprise de 6 mètres elle permet la circulation à double sens des véhicules particuliers et des véhicules de secours.
- Une deuxième servitude (b) permet de compléter le maillage existant en cheminements piétons, notamment les passages est-ouest, depuis le centre ville vers la future promenade du Paillon,
- Une troisième servitude (c) permet la création d'une aire de stationnement pour les usagers de l'espace public situé au sud afin de limiter le stationnement anarchique, notamment boulevard Stalingrad.

## Chapitre IV - Justifications des dispositions

Les justifications suivantes concernent donc les modifications réglementaires et les modifications de zonage.

### IV.1- Par rapport aux articles L. 123-13 et L.123-13-1 du Code de l'urbanisme

Ainsi, conformément aux articles L. 123-13 et L. 123-13-1 du Code de l'urbanisme modifiés par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, les modifications apportées au règlement et au zonage du P.L.U. approuvé :

- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

En effet, la modification n° 2 du Plu approuvé porte sur l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone IIAU (devenant UBa et UCa) et sur la correction d'une erreur matérielle à l'article UC7.

### IV.2- Justification des modifications au regard de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes

La modification du PLU permettant la création d'un secteur UCa et l'extension du secteur UBa, tous deux destinés à accueillir de l'habitat groupé entre particulièrement dans les principes majeurs énoncés par la D.T.A. :

- la création d'un maillage sur la totalité du quartier dans le but d'anticiper les besoins de circulation de la commune et d'assurer une desserte convenable dans une démarche prospective permettra donc de participer à « l'amélioration la qualité des relations » au sein du secteur de Carlin et à une échelle plus étendue, avec les autres parties centrales de la commune ;
- la favorisation des percées vers le Paillon ainsi que la préservation d'un caractère typique du village en bordure Est du quartier (front de bâti aligné sur le boulevard Général de Gaulle) prouve qu'une attention particulière est portée à « la préservation des paysages naturels et urbains » ;
- l'ouverture l'urbanisation et donc, la création d'un secteur UCa et l'extension du secteur UBa ont pour but d'anticiper et de « satisfaire les besoins présents et futurs » de la commune.

De plus, incluse dans le « Moyen-Pays hors zone de Montagne » de la bande Côtière, la commune de Drap est soumise à des applications particulières de la D.T.A. Il est notamment stipulé que l'aménagement doit favoriser un développement modéré, d'où encore une fois,

une ouverture partielle à l'urbanisation du secteur IIAU. Celle-ci est en effet proportionnelle aux besoins de la commune et permet une requalification du quartier tant d'un point de vue du logement avec la favorisation d'une offre variée qui complètera le marché déjà présent sur la commune, que tant d'un point de vue des relations et de l'interconnexion du quartier dans le fonctionnement urbain de la commune. En effet, la réalisation d'un maillage viaire via la mise en place de servitudes de passage insèrera encore plus le quartier Carlin dans le développement de la commune et permettra à cette zone de fonctionner de manière intégrée avec le centre du village.

### **IV.3- Justifications au regard du SCoT approuvé**

Partie intégrante du Pays des Paillons, la commune de Drap est soumise aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Paillons, approuvé le 29 juin 2011. Le projet de modification entre donc dans les directives énoncées par le D.O.G. avec notamment :

- la restructuration et l'organisation améliorée du territoire ;
- la sauvegarde d'un cadre paysager agréable ;
- l'amélioration de la qualité de vie avec le développement d'une offre variée concernant l'habitat et l'optimisation des déplacements.

### **IV.4- Justifications au regard du P.L.U. approuvé**

Les modifications réglementaires et de zonages relatives à la création d'un secteur UCa et à l'extension du secteur UBa sont toutes deux destinées à accueillir des constructions avec des densités bâties différentes. Elles permettront à la commune de conforter et de diversifier son offre en logements et permettront ainsi de disposer d'une vision prospective et anticipatoire dans sa politique de logement.

Par ailleurs, les modifications réglementaires des articles 6, 7, 10 et 14 concernant le secteur UCa, visent à définir au mieux les conditions d'implantation des bâtiments dans le but de disposer d'espaces où habitat collectif et individuels se côtoient et où l'importance d'un cadre de vie agréable prend tout son sens. Pour ce faire, des critères de vues, notamment en ce qui concerne des percées vers le Paillon et sa future promenade sont souhaitées.

Ainsi, le projet de modification de P.L.U. entre en parfaite concordance avec le P.A.D.D de ce dernier. En effet, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAU s'insère dans les logiques de maîtrise de l'étalement urbain, le quartier Carlin étant déjà situé à « l'intérieur des limites actuelles de l'urbanisation ».

De plus, le classement en zone UBa d'une partie de la zone IIAU participera à la satisfaction des besoins en matière de logement sociaux exigés par la loi S.R.U et permettra d'assurer une meilleure répartition géographique du logement social sur la commune. En effet, tout projet dont la surface sera supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation de logements devra allouer un minimum de 35% de cette surface à des logements locatifs conventionnés.

D'autre part, la création d'un maillage viaire à l'intérieur du quartier Carlin participe au développement des modes doux au cœur du village : de nombreux axes seront dédiés aux piétons et aux riverains afin de profiter du cadre agréable de la commune et de la future Promenade du Paillon. Ce maillage prendra également en compte les besoins de circulation

des véhicules, ceci s'inscrivant totalement dans l'objectif d'amélioration des voiries primaires et secondaires de la commune.

Enfin, le patrimoine naturel et bâti de la commune, comme énoncé au sein du P.A.D.D est conforté et ce, grâce à la préservation d'un front bâti aligné le long du boulevard de Gaulle et part la création de percées vers le Paillon. Les vues vers le Paillon sont renforcées, notamment avec la mise en œuvre d'un « gradient de verticalité » offrant des vues vers le Paillon depuis les constructions édifiées en bordure de l'avenue du Général De Gaulle.

## **IV.5- Justification des modifications au regard des Plans de Prévention des Risques**

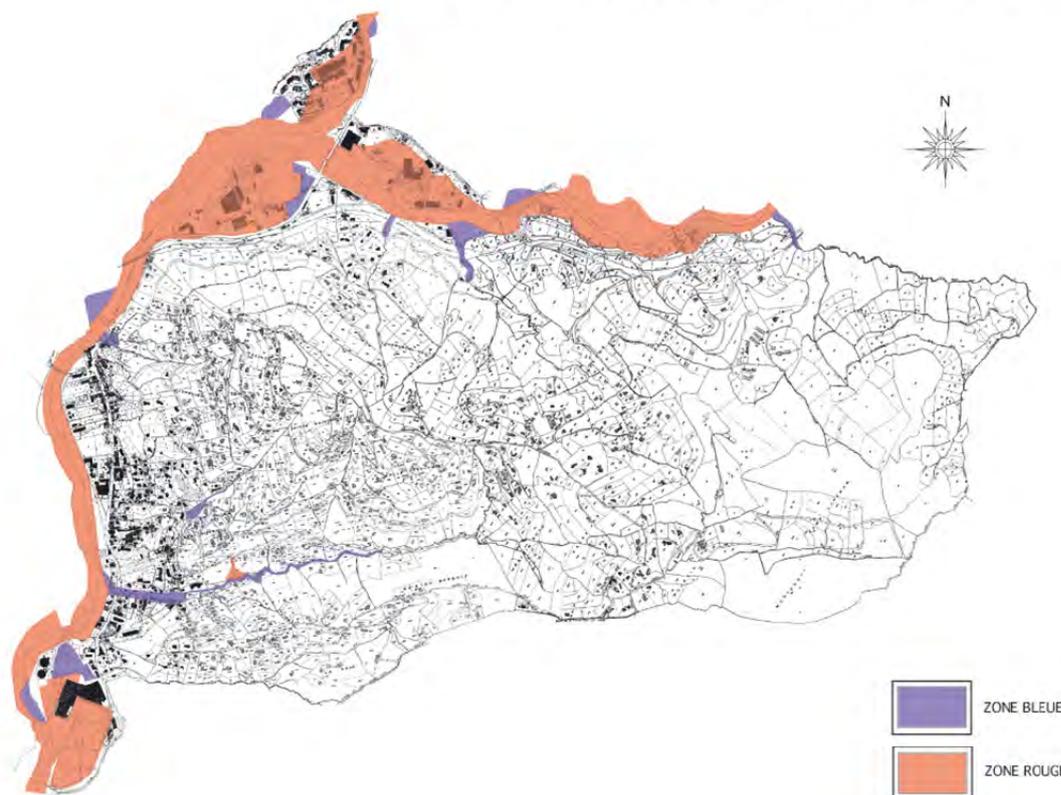
### **IV.5.a- Risque inondation**

La commune de Drap est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations. Le règlement s'applique à la totalité du territoire communal, délimité par l'arrêté préfectoral de prescription du Plan d'Exposition aux Risques (PER, ancien PPR) en date du 30 janvier 1986. Les prescriptions particulières et la carte de zonage ont été approuvées le 17 novembre 1999.

Le PPRI distingue deux zones :

- une zone rouge, zone de risque fort, en raison des hauteurs d'eau, des vitesses d'écoulement, des conditions hydrodynamiques et des phénomènes d'enclavement. Sont entre autres interdits dans cette zone les exhaussements de sols, travaux et constructions à même d'augmenter le risque d'inondation ou le nombre de personnes exposées à ce risque ;
- une zone bleue, zone de risque modéré où certains aménagements et travaux sont autorisés sous respect de certaines prescriptions sur les parcelles concernées. En revanche, les extensions de places de camping ou de stockage de matières dangereuses ou polluantes, les établissements recevant certaines catégories de public (enfants, notamment).

PLAN DE ZONAGE DES RISQUES NATURELS PREVISIBLE D'INNONDATION



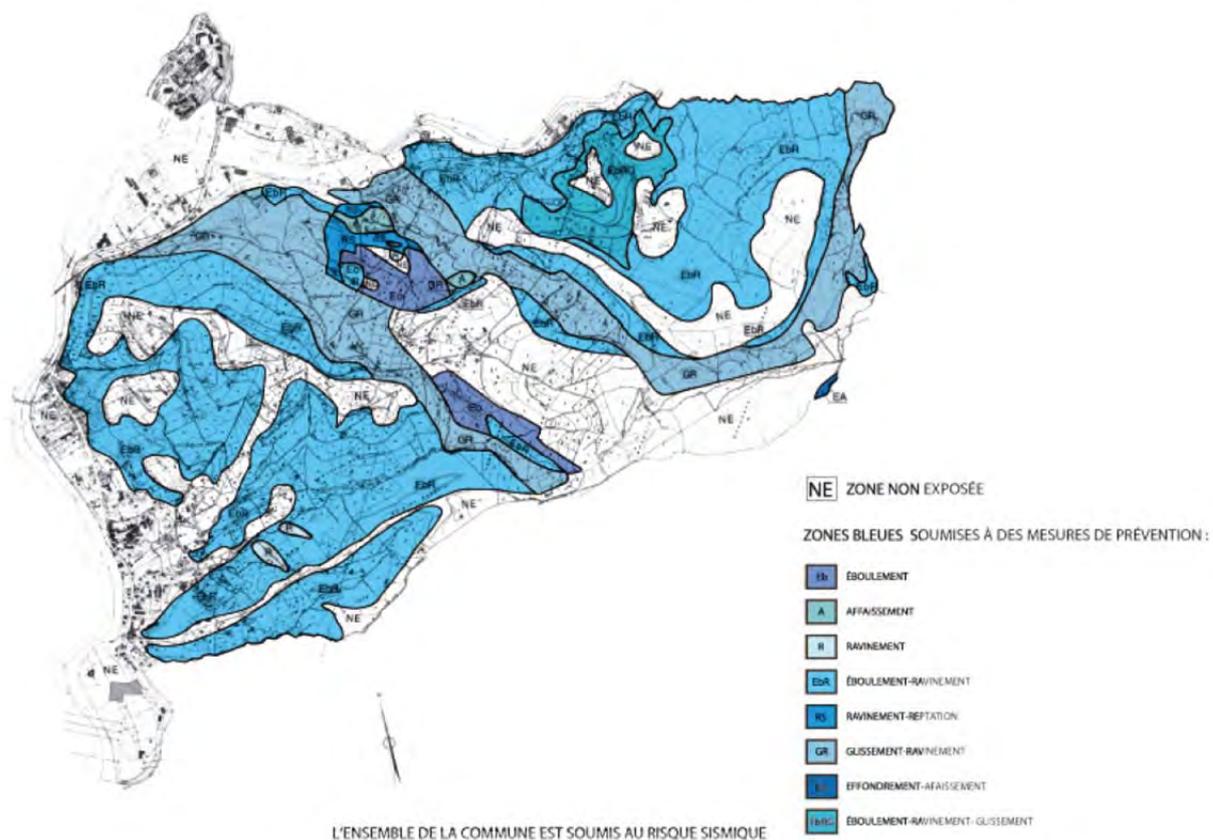
Le projet de modification n'est pas concerné par les zones rouges et bleues du PPR, celui-ci se situant en bordure de la zone rouge qui couvre le Paillon.

#### IV.5.b- Risque mouvements de terrains et séismes

Conformément à l'article 3 du décret 95.1089 du 5 octobre 1995, le zonage du PPR ne comporte que des zones bleues, correspondant à des zones exposées à des risques non négligeables, mais acceptables sous réserve de prévention. Ces zones autorisent les constructions sous réserve de réaliser des confortations pour atténuer fortement ou supprimer l'aléa. Il s'agit principalement des quartiers de Cougourdon, Massourde, les Croves, Ribas-Rousseau et Bottin-Nord.

Le zonage est réalisé en fonction de la nature de l'aléa : on distingue donc les zones soumises au glissement, à la reptation, à l'éboulement de blocs, à l'effondrement, à l'affaissement et au ravinement. Les différentes interdictions et prescriptions ont également été définies suivant la nature de l'aléa.

PLAN DE ZONAGE DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN



Le projet de modification n'est pas concerné par les zones soumises aux mesures de prévention, celui-ci se situant en zone non exposée.

L'ensemble du territoire de Drap est classé en zone de sismicité 4. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

## Chapitre V - Tableau des superficies

La modification ne porte pas atteinte aux espaces boisés classés, leur superficie reste inchangée.

Dans le tableau suivant, la superficie est exprimée en hectares :

<b>Zone</b>	<b>PLU approuvé</b>	<b>PLU - modification n°1</b>
<b>UA</b>	2,69	2,69
<b>UB</b>	24,84	24,58
<b>UC</b>	24,28	25,07
<b>UD</b>	123,78	123,78
<b>UE</b>	9,9	9,9
<b>UZ</b>	26,56	26,56
<b>IIAU</b>	2,60	2,07
<b>A</b>	26,62	26,62
<b>N</b>	303,48	303,48
<b>TOTAL</b>	544,75	544,75

Seules les surfaces concernant les zones UB, UC et IIAU sont modifiées. Ces modifications faisant suite à l'extension du secteur UBa et à l'ouverture à l'urbanisation de la zone Sud de la zone IIAU en secteur UCa.