



## *Conclusions motivées*

---

*Commune de DRAP*

*EP n° E1 7000020 /06*

*Modification n°3 du PLU*

*du 27/06/2017 au 31/07/2017*

*Commune de Drap*

*Modification N°3 du PLU*

*Conclusions motivées*

*Destinataires :*

*Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes.*

*Monsieur le Maire de la commune de Drap.*

*Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.*

Collier du Conte de Nice.



Lith. Goussier

J. Goussier del.

J. Goussier sculp.

VUE DE DRAP

## S O M M A I R E

*I - Respect du cadre règlementaire.*

*II - Aménagement de l'îlot Jauffret*

*1- Création d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

*2- Opération de renouvellement urbain*

*III - Secteur Carlin création d'une opération de logements.*

*IV -Modifications imposées par le projet communal sur ces deux secteurs*

*V - Correction d'erreurs matérielles.*

*VI - Mise à jour des servitudes d'utilité publique.*

*VII - Conclusion générale.*

*VIII - Sigles et acronymes utilisés dans le document.*

*IX - Annexe : prises de vues.*

*L'opération envisagée, située pour partie dans le quartier du Plan du Moulin sur l'îlot Jauffret,* a pour but de permettre une opération de renouvellement urbain et une requalification de l'ancien site artisanal de la Scierie Jauffret dans l'optique de réaliser un centre de vie important sur la commune.

*La modification du secteur Carlin,* elle, correspond à la prise en compte d'un nouveau programme de logements établi dans le cadre des objectifs du projet de développement de la commune ; il comprend la construction d'un groupe scolaire (déjà mis en œuvre), de 124 logements (en cours d'élaboration), et d'un parking public.

### ***I- Respect du cadre règlementaire***

Ces conclusions prennent en compte :

#### ***A- Les articles 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. »

#### B- Les articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme

Selon ces articles, le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié lorsque le projet de modification a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En outre, les modifications projetées ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne doivent pas réduire 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 et enfin ne doivent pas comporter pas de graves risques de nuisance.

#### C- La directive territoriale d'aménagement (DTA)

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret de 2 décembre 2003. Les objectifs généraux de la DTA sont de conforter le positionnement des Alpes-Maritimes, de préserver et valoriser l'environnement, enfin de maîtriser le développement.



#### D- Le Schéma de Cohérence territoriale du Pays des Paillons. (SCoT)

Faisant partie intégrante du Pays des Paillons, la commune de Drap est soumise aux orientations du 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.

#### E- Les servitudes d'utilité Publique

Les dispositions de la modification du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune de Drap, et leurs évolutions récentes

#### F- Les plans de préventions des risques

Les modifications apportées au PLU de la commune de Drap respectent bien les dispositions du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) et mouvements de terrain approuvés le 17.11.1999. (Commune de DRAP Modification n°3.)

#### G- Les avis émis par les Personnes Publiques.

#### H- Les avis citoyens.

*En préambule, il faut noter que seules cinq personnes se sont déplacées en Mairie pour consulter le dossier et inscrire leurs remarques sur le registre mis à disposition.*

- Faute de disposition textuelle concernant la période durant laquelle peut se dérouler l'enquête, la directive du 14 mai 1976 relative à l'information du public et à l'organisation des enquêtes publiques (JO du 19 mai 1976) qui recommande de ne pas faire coïncider, sauf si l'opération intéresse les touristes, l'enquête publique avec les périodes d'été n'ayant pas de valeur réglementaire, le juge administratif procède à une appréciation in concreto, au cas par cas, de l'adéquation de la période choisie avec l'objet de l'enquête, ***ne censurant toutefois jamais l'autorité administrative pour ce seul motif.*** (CE 27 février 1970, Chenu et a. Rec. p.148 ; CE 9 novembre 1994, Ass. Juvignac-la-Plaine-environnement, n°Rev. Jur. Env. 1995, p.158).
  - Les organisateurs ont cependant pris en compte le fait qu'une grande partie de l'enquête se déroulait au mois de juillet, ainsi une journée de permanence supplémentaire a été programmée (4 jours de permanences au total) et les permanences se sont tenues de 9h00 à 16h sans aucune interruption, afin de permettre aux habitants de pouvoir venir s'exprimer entre 12 et 14h.
- ⇒ Plusieurs remarques émises par la DDTM des Alpes-Maritimes, la CCI Nice Côte-d'Azur et la Direction Générale des Services Départementaux concernent la présentation du projet dans le dossier d'enquête :
- Redite au niveau du projet de règlement fourni dans le dossier notifié lequel comporte deux fois les mêmes chapitres du titre II
  - Demande d'établir les documents graphiques réglementaires du dossier « papier » à la même échelle que ceux du PLU initial, afin d'en améliorer la lisibilité.
  - Demande de rectification de deux erreurs matérielles :
    - ⇒ Page 20 de la note de présentation : « SMS B » au lieu de « SMS C »
    - ⇒ Page 7 du règlement : « UM2 » au lieu « d'UF2 ».
  - Demande de lever l'ambiguïté concernant les constructions artisanales totalement interdites dans le nouveau secteur UF ...et dont on précise cependant la surface de plancher.
  - Concernant l'O.A.P :
    - ⇒ Nécessité de mise à jour du document (lequel se réfère aux anciens articles du code de l'urbanisme abrogés)



- ⇒ dans le dossier « papier » notifié, le document établi en format « paysage » est imprimé en format « portrait », ce qui en rend la lecture peu aisée ;
- ⇒ demande de faire référence aux OAP dans le règlement (écrit et graphique) de la zone concernée ;
- ⇒ en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, demande de compléter les dispositions portant sur les transports et les déplacements.
- ⇒ Demande de mentionner au niveau de la notice de présentation en page 5 le passage de la ligne interurbaine 300 (Nice-La Grave de Contes) sur la RD 2204 et l'arrêt de bus Drap-Le Vallon situés dans la zone du projet de l'îlot Jauffret.

- Concernant la mise à jour des servitudes d'utilité publique, omission de la fiche 14 transmise par le préfet des Alpes-Maritimes le 14 janvier 2016 dans la pièce n°6 du dossier.

*Toutes ces remarques, fondées à l'examen, ont fait l'objet de questions posées au Maître d'Ouvrage, et des réponses ont été apportées en temps utile.*

Elles seront reprises au niveau de la conclusion.

- Des remarques citoyennes concernent l'impact de la venue de nouveaux habitants sur le site (pollution, engorgement des voies de circulation...) et proposent des solutions alternatives pour les atténuer (voies de circulation à sens unique, et, à terme, élargissement du Boulevard de Stalingrad.)

*Ces propos sont rapportés dans un souci d'exhaustivité mais certains points ne relevant pas de la présente modification, ils n'auront pas vocation à être commentés et la pertinence des solutions proposées ne sera pas examinée.*

## **II - Aménagement de l'îlot Jauffret :**

### 1- Création d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cette OAP permettra à la commune de maîtriser les divers principes d'aménagement envisagés sur le site. Cette OAP :

- fixe les principes d'accès aux différents éléments de composition urbaine,
- les principes de vue à préserver pour ne pas porter atteinte à la perception du village.
- définit les espaces à préserver de toute construction,
- impose la réalisation d'environ 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés aux activités économiques : (services de proximité de type pôle médical, services à la personne, bureaux, salle de sports, commerces).

#### **❖ Avis exprimés au cours de l'enquête publique**

##### **- Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes.**

« ...Compte tenu de l'absence d'impact de cette modification sur les zones et activités agricoles, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observation à émettre sur ce dossier. »

##### **- Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur.**

« ... la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette procédure. Nous saluons l'évolution de votre projet de renouvellement urbain sur l'îlot Jauffret... »

##### **- Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes.**

« ..J'ai l'honneur de vous faire savoir que j'émet un avis favorable de principe sur ce projet,..»

##### **- Direction Générale des Services Départementaux :**

« ...Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'élaboration de PLU (article 1.153-16 du code de l'urbanisme, le Conseil départemental n'ayant pas d'observation particulière sur ce dossier émet un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU communal. »

##### **- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur-Territoire des Alpes-Maritimes :**

«..Après analyse du dossier, la délégation des Alpes-Maritimes de la Chambre de métiers et de l'artisanat de Région PACA émet un avis favorable sur ce projet de modification n°3 ».

**- Avis citoyens :**

**R1** « Les 110 appartements de l'îlot Jauffret et les 124 logements de Carlin ajoutés aux 200 en construction, pour un total de 430 logements supplémentaires représentent 35% de population supplémentaire ce qui ajoute 1 000 véhicules (2,2 véhicules par appartement selon l'INSEE), dont seulement 700 places seront disponibles en immeuble.

Dans un village déjà saturé où vont stationner ces 300 véhicules surnuméraires ? Proposition : doubler la capacité actuelle du parking sud de l'entrée du village, en créant un étage. »

Il y a eu en 20 ans 18 fermetures (de commerces) et perte de 40 emplois. De gros problèmes de qualité de vie des Drapois vont surgir à court terme... On a omis l'idée de la création d'un jardin aménagé pour les enfants de ces nouveaux venus».

**R2** : « Actuellement il est déjà très difficile de trouver un emplacement pour se garer à proximité de mon domicile actuellement occupé par mon neveu, père de deux enfants en bas âge ; donc le foyer utilise à ce jour deux véhicules. Nous craignons, que compte-tenu du nombre de véhicules qui viendront en complément...nous ne pourrions plus nous garer. . Question : quelles solutions envisagez-vous pour nous permettre d'accéder à un stationnement à proximité de notre domicile ? »

**R3** : « ...Le projet en lui-même me semble cohérent à condition que soient impérativement solutionnés les problèmes de stationnement. Des commerces sont prévus, attention aux livraisons de supérette le matin tôt. Les emplacements de stationnement sont très en dessous des besoins ».

❖ [Avis du commissaire enquêteur](#)

⇒ [Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation \(O.A.P.\)](#).

Comme l'ensemble du document d'urbanisme, les OAP s'inscrivent dans un projet politique qui doit répondre aux objectifs du développement durable tels que définis dans le code de l'urbanisme (limitation de la consommation foncière, préservation des ressources et de la biodiversité, limitation des émissions de gaz à effet de serre...).

Une OAP permet en particulier d'orienter l'évolution de zones bâties ou non, tant en renouvellement urbain que pour le développement futur. Les OAP aménagement permettent de définir les actions ou les opérations visant à mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune.

*Cette OAP traduit les orientations du PADD en objectifs opérationnels pour le site ; elle tient compte à la fois et du projet politique et des caractéristiques du site.*

*La création de cette OAP sur le secteur Jauffret me semble faire ressortir des éléments porteurs d'enjeux, à savoir :*

- les liaisons avec les quartiers environnants,
- l'optimisation du fonctionnement urbain : proximité de la salle Jean Ferrat, photo 4 en annexe;
- la valorisation du cadre de vie au regard de l'existant (photos n° 5,6 et 7 en annexe) ;
- la proximité des transports en commun, l'accès multimodal ;
- enfin la prise en compte de l'insertion paysagère avec l'ouverture sur les rives boisées du Paillon, (prises de vues n°1,2, et 3, en annexe)

*De plus, ce projet au Plan du Moulin répond aux objectifs fixés par le SCoT en permettant la réalisation d'une opération mixte en cœur de ville et au contact du village : activités, habitat libre et conventionné, équipements collectifs.*

⇒ Concernant les fermetures de commerces.

Depuis la loi ROYER de 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat qui ambitionnait d'encadrer l'urbanisme commercial, les grandes surfaces n'ont cessé de se développer et les centres des villes moyennes de voir disparaître les commerces au profit des zones commerciales péri-urbaines.

En Février 2014, une enquête de l'Association des Petites Villes de France (APVF) démontrait que le commerce de proximité a stagné dans 62 % des petites villes entre 2000 et 2012. C'est là une situation que les maires de ces communes, sondés par l'APVF, attribuaient principalement pour 71% à la concurrence des grandes surfaces, et pour 38% à la mobilité des habitants.

*Ce déséquilibre commercial des territoires a amené les gouvernements successifs à chercher des réponses et des solutions afin d'éviter une désertification commerciale au cœur des villes.*

Ainsi, au fil du temps, les lois se sont-elles succédé :

- *la loi Royer* de 1973, qui visait à rechercher l'équilibre commercial à l'échelle départementale en créant les CDUC, (Commissions Départementales d'Urbanisme Commercial) ;
- *la loi ALUR*, qui définit clairement les objectifs de revitalisation des centres-villes, enfin
- *la loi Pinel*, promulguée le 18 juin 2014. Relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, elle vise notamment à redynamiser le commerce de proximité dans les petites et moyennes communes périurbaines ou rurales :

*C'est dans ce cadre que me semble s'inscrire la restructuration de l'ilot Jauffret.*

⇒ Concernant les places de parking.

Le stationnement est un enjeu majeur pour préserver l'attractivité des villes et des quartiers. *Le manque de stationnement est en effet la deuxième critique adressée de la part des français à leur quartier.*

Pour les commerces de pieds d'immeubles, la réduction des places sur voirie et les difficultés de circulation en centre-ville sont considérées comme ayant un impact négatif sur les ventes.

Le nombre de places de stationnement à prévoir pour les constructions à venir est très clairement précisé au niveau du PLU ; pour exemple, au niveau du secteur UB :

|             | <b>Parking véhicules</b>                                       | <b>Parkings deux-roues</b>                 |
|-------------|--|--|
| Habitations | 1 place/60m <sup>2</sup> de SDP.<br>(minimum 1 place/logement) | 1 place /logement                          |
| Bureaux     | 1 place/40m <sup>2</sup> de SDP                                | 1 place pour 100m <sup>2</sup> de SDP      |
| Commerces   | 1 place/60m <sup>2</sup> de SDP                                | 1 place/100m <sup>2</sup> surface de vente |
| Artisanat   | 1 place/40m <sup>2</sup> de SDP                                | 1 place/100m <sup>2</sup> de SDP           |
| Restaurants | 1 place/10m <sup>2</sup> de salle de restaurant                |  |

*Le nombre de places de parkings me semble donc respecter le PLU en vigueur dans la commune, et, au regard des constructions à venir, adapté :*

- à la surface des locaux à usage de commerces,
- à la surface des locaux à usage d'habitation, et donc à la taille des familles.

*Mais si les places de parking me semblent adaptées aux logements futurs ou en cours de réalisation, leur nombre ne permettra pas à l'évidence de pallier les déficits antérieurs.*

Une demande citoyenne «...Quelles solutions envisagez-vous pour nous permettre d'accéder à un stationnement à proximité de notre domicile ? » concernant un bâti situé rue du Lavoir appelle les remarques suivantes, fondées sur :

- les enquêtes ménages déplacements (EMD),
- les données du recensement général de la population (RGP/Insee) et de la taxe d'habitation,
- les études du CERTU concernant l'impact du stationnement à l'échelle d'une agglomération ou d'un quartier.

**1-** Dans un quartier ancien et dense, moins d'un logement sur dix dispose d'un garage; ce facteur explique quasiment à lui seul la saturation de la voirie. *Le déficit est structurel* : l'offre de stationnement privée est globalement déficitaire par rapport à la demande.

2- Près de huit ménages sur dix disposent d'au moins une voiture mais sur dix logements, quatre seulement disposent d'une aire de stationnement (source RGP 1999/Insee et FILOCOM).

*Ce déficit est particulièrement marqué dans l'habitat ancien; un logement de plus de quarante ans a seulement deux chances sur dix de disposer d'une aire de stationnement contre neuf sur dix pour un logement récent.*

*On mesure là l'impact des normes d'urbanisme, qui existent depuis près de 40 ans, sur l'offre privative. L'article 12 des Plans Locaux d'Urbanisme en imposant une règle de construction d'aires de stationnement lors de la construction de logements a permis de créer une nouvelle offre privative.*

*Cependant, sur la plupart des agglomérations, offre et demande privées ne s'équilibrent pas et les conséquences pour le stationnement public sur voirie sont immédiatement perceptibles.*

3- C'est dans l'habitat ancien dense (petites maisons accolées aux façades étroites), que le déficit d'aires de stationnement résidentiel est le plus marqué. Il se conjugue avec des possibilités de stationnement sur voirie restreintes, peu de foncier disponible, d'où de faibles marges de manœuvre; ensuite, plus le bâti est ancien, plus le ratio «parking/logement» est faible.

*Un document de trois pages, remis au cours de l'enquête, est extrait d'une expertise réalisée en avril 2014 et confirme que le logement considéré entre dans ce cadre : « La rue du Lavoir est une petite voie sans issue...le stationnement automobile est difficile...la construction est très ancienne, séculaire...il n'y a pas d'emplacement de stationnement et pas de possibilité de se garer dans la rue du Lavoir... »*

Sur le registre d'enquête, le Maître d'Ouvrage (SAGEC) propose au citoyen concerné de pallier le problème : « Nous vous remercions de bien vouloir nous contacter au démarrage de la commercialisation afin que nous vous mettions en liste d'attente pour l'acquisition d'un stationnement si des places surnuméraires sont disponibles».

4- Des aires de stationnements publics sont présentes dans la commune et se situent au niveau des équipements structurants (écoles, mairie...).

La proposition faite par un intervenant de « doubler la capacité actuelle du parking sud de l'entrée du village en créant un étage», outre l'impact péjoratif au plan visuel, ne me semble pas de façon pragmatique relever de l'urgence : en effet, sans pouvoir préjuger de son taux d'occupation tout au long de l'année, il m'a été permis de constater au cours de ce mois d'enquête que le parking de la mairie par exemple, était loin d'être saturé et ce, à différents jours, et à divers moments de la journée. (Photos n° 7 et 8 en annexe.)

⇒ Enfin, en ce qui concerne le jardin d'enfants.

Comme le précise le Monsieur Philippe MANHES sur le registre d'enquête, un tel aménagement est prévu dans le projet de l'îlot Jauffret en tranche deux de l'opération. Ce jardin *«ne sera pas réservé à la résidence mais ouvert au public selon la demande de la Mairie de Drap »*.

2- Opération de renouvellement urbain :

Requalification de l'ancien site artisanal de la scierie Jauffret dans l'optique de réaliser un centre de vie important sur la commune.

❖ Avis exprimés au cours de l'enquête :

- *Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur.*

*«... la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette procédure. Les précédentes ambitions nous semblaient trop élevées au vu de la zone de chalandise. L'implantation de 600m2 de surfaces dédiées aux commerces et services de proximité, en façade urbaine de l'avenue Jean Moulin, nous paraît plus adaptée. »*

❖ Avis du commissaire-enquêteur :

Contrairement à l'urbanisation extensive qui se réalise le plus souvent sur des terrains agricoles situés à distance des cœurs de village et des commodités, **les politiques actuelles de renouvellement urbain préfèrent la densification des zones urbaines à la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

- La ministre du Logement et de l'Egalité des territoires, Sylvia Pinel, a adressé aux préfets une instruction en vue de développer la construction de logements par dérogation aux règles d'urbanisme et de construction. Cette circulaire précise les modalités d'application de l'ordonnance du 3 octobre 2013 et de son décret d'application du même jour. Ce dispositif *« accompagne la lutte contre l'étalement urbain et l'objectif de diminution de la dépendance à la voiture, en créant les conditions favorables à l'optimisation de l'utilisation des ressources foncières disponibles en ville »*, explique Sylvia Pinel.
- Pour l'Agence Européenne de l'Environnement, l'étalement urbain représente le phénomène d'expansion géographique des aires urbaines par l'implantation en périphérie, au détriment de larges zones principalement agricoles, de types d'habitat peu denses.



- Cette dilatation de l'espace urbain se traduit par une diminution de la densité des zones urbanisées du fait d'une extension géographique plus rapide que la croissance démographique.

*En d'autres termes, l'étalement urbain décrit le fait que les villes croissent en surface et que le territoire s'artificialise à un rythme beaucoup plus important que ne l'imposerait le seul facteur démographique.*

Ce phénomène peut s'accompagner d'un dépeuplement concomitant des centres-villes (habitations, activités).

Mais si l'étalement urbain est une forme de croissance urbaine, il ne doit pas être cependant confondu avec celle-ci, car la croissance des villes peut se réaliser sans nécessairement augmenter la surface de l'aire urbaine, par *redensification du tissu urbain existant* : *c'est le renouvellement, ou la reconstruction, de la ville sur elle-même comme le propose en substance le réaménagement de l'ilot Jauffret.*

Il faut donc définir un rythme de consommation de l'espace et, compte tenu de la population à y loger, une densité de construction acceptables au regard de l'objectif de développement durable, dont une des définitions les plus communément admises est, rappelons-le, celle « *d'un mode de développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ». (Rapport Brundtland, 1987).

*De plus, il faut savoir que l'étalement urbain n'est pas sans conséquences au plan écologique :*

- Il augmente indirectement la contribution des villes au réchauffement climatique.

Depuis les travaux très célèbres de Newman et Kenworthy en 1989 (« *Cities and automobile dependence : an international survey book* », GOWER, Aldeshot, UK.), *un lien très clair a été établi entre la densité humaine des zones urbaines et leur consommation énergétique.*

L'étalement urbain, qui va de pair avec l'accroissement de la taille des villes, augmente les distances des déplacements des habitants. De plus, la faible densité des zones d'habitat rendant difficile la rentabilisation de l'exploitation d'un réseau de transports en commun, ces déplacements se font majoritairement en voiture particulière, mode de transport le plus énergivore et le plus émetteur de gaz à effet de serre. *Ces travaux ne constituent rien moins que le fondement de beaucoup de politiques visant à réduire les déplacements urbains en voiture par une recherche de la densité.* Il est donc indispensable de réfléchir en termes d'organisation de l'espace quant à la répartition de l'habitat, des activités et des équipements

- L'étalement urbain contribue également au réchauffement climatique par un autre biais, à savoir la difficulté à isoler thermiquement les constructions de faible densité qui accompagnent l'expansion urbaine, celles-ci présentant une interface avec le milieu extérieur importante. Le logement collectif présente l'avantage d'une moindre déperdition énergétique et d'un bilan carbone très supérieur à l'habitat individuel.
- Par l'augmentation de l'artificialisation des sols qu'il induit, l'étalement appauvrit également la biodiversité végétale et animale, qu'elle soit ordinaire ou extraordinaire, soit directement, par la disparition des espèces animales et végétales concernées, soit indirectement par le morcellement de leurs biotopes. Cette discontinuité des écosystèmes, en empêchant le mélange des populations, appauvrit la diversité génétique des espèces et les rend en conséquence plus vulnérables.
- Enfin, l'urbanisation et les extensions de voirie qui l'accompagnent altèrent à l'évidence les sites naturels et le paysage.

*Au regard de ce qui vient d'être exposé, la réorganisation de l'îlot Jauffret me semble avoir un impact positif sur*

- *la structuration et le confortement du centre-ville,*
- *le maillage des quartiers entre eux,*
- *l'optimisation des réseaux et voiries existants.*

*De plus, au cours de visites sur site, j'ai pu constater les nuisances sonores non négligeables induites par le fonctionnement naturel de la scierie. Ce projet permettra aux riverains de jouir d'un environnement plus paisible, comme l'exprime une remarque citoyenne sur le registre d'enquête : « Qui des nouveaux résidents proches de la scierie n'appréciera pas d'avoir autre chose que le bruit et la poussière de la scierie, laquelle se situe au centre du village ou plutôt de la ville? »*

### **III – Secteur Carlin :**

#### ***Création d'une opération de logements.***

La modification du secteur Carlin correspond à la prise en compte d'un nouveau programme de logements établi dans le cadre des objectifs du projet de développement de la commune.

Ce secteur est destiné à accueillir

- 1- un groupe scolaire (parcelle B 2136), déjà mis en œuvre,
- 2- une opération de construction de 124 logements (parcelle B 2322), en cours d'élaboration,
- 3- un parking public (parcelle B 687), 165 places en sous terrain, 30 en extérieur.

La mise en œuvre de cette opération appelle quelques adaptations des dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

#### **❖ Avis exprimés au cours de l'enquête**

*Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur* : «...Concernant le secteur Carlin...nous prenons note de l'adaptation règlementaire et du zonage de ce projet de 124 logements, d'un groupe scolaire et de places de stationnement avec notamment un nouveau sous-secteur UCb.»

*Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes*.  
« ...Concernant la liste des emplacements réservés pour mixité sociale, il serait souhaitable d'augmenter le pourcentage exigé pour le n°C de 20% à au moins 25%, afin de respecter les objectifs imposés par l'article 55 de la loi SRU, modifié par la loi Duflot, comme indiqué dans la notice de présentation du projet de modification (en page 20).»

#### **❖ Avis du commissaire enquêteur :**

La mixité sociale est « la cohabitation en un même lieu de personnes ou de groupes différents socialement, culturellement ou encore de nationalités différentes ».

Cette notion trouve un de ses aboutissements dans la Loi d'Orientation pour la Ville (L.O.V), dite loi "anti-ghetto", le Pacte de Relance pour la ville, le projet de loi Solidarité et Renouveau Urbain, et pour partie dans le rapport Sueur de 1998.

*Dans ces logiques, la mixité serait un remède aux maux de la ville actuelle, voire engendrés par elle* : contraste entre zones riches et pauvres, quartiers difficiles, enfin, crise du lien social, (la «fracture», qui se traduirait par l'augmentation de la délinquance, le développement de l'anonymat, de l'exclusion). L'étalement de la ville, la muséification du centre-ville sont également évoqués.

*En assurant un brassage des différentes catégories sociales, la mixité serait le gage d'une harmonie dans la différence.* Se pose également la question du seuil à partir duquel on considérera qu'il y a mixité, reprenant en cela l'indicateur inversé du seuil de tolérance.

Ce sont là autant d'indicateurs qui dévoilent la volonté de normaliser le social et, derrière une politique de mixité, c'est la vertu du côtoiement, de la proximité qui est mise en avant. Il s'agit de « *pédagogie par la proximité spatiale* » ou encore d'une « *éducation par l'exemple* ». (C. Topalov.)

*La mixité renvoie également à des vertus cardinales indispensables pour la vie dans nos sociétés : l'urbanité, la citoyenneté.*

*Le Code de l'Urbanisme, article L123-2-b<sub>2</sub>* édicte : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

*L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain*, modifié par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement - et au renforcement des obligations de production de logement social - impose aux communes de plus de 3500 habitants, situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants, de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales à échéance 2025.

*Au titre des logements sociaux, la modification crée une servitude de mixité sociale imposant la réalisation d'un minimum de 20% de logements* : la commune portant actuellement de nombreux projets de logements sociaux dans ce secteur, n'a pas souhaité maintenir le périmètre de mixité sociale imposant la création de 35% de logements sociaux pour toute opération d'un minimum de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, située dans le secteur UBa. *Elle souhaite davantage axer cette opération sur du logement de plus haut standing.*

### Concernant le pourcentage de logements sociaux prévus au numéro C :

Selon l'INSEE, un quartier est « *un groupement de plusieurs îlots contigus à l'intérieur d'une même commune. La taille des quartiers est très variable, elle doit respecter certaines normes de population. Ainsi, seules quelques communes de moins de 10 000 habitants sont découpées en quartiers.* »

Au travers de cette définition, on comprendra aisément que le terme de « quartier » n'ait pas la même signification à Nice -par exemple- et en commune de Drap, que ce soit en termes de distances, ou en termes de population.

*La municipalité me semble avoir pris en compte ces particularités en « pensant » la mixité sociale sur l'ensemble de la commune.*

En 1999, Drap possédait un parc locatif social de 265 logements répartis de la façon suivante : 529 logements dont 204 logements sociaux au quartier de la Condamine et 61 logements sociaux au centre-village. *On constate donc un fort déséquilibre dans la répartition géographique, la Condamine concentrant plus de 76% des logements sociaux.*

Aussi, sur les permis accordés ou en cours d'instruction pour les années 2013 à 2017, le pourcentage de logements sociaux varie selon les programmes. *S'il est de 20% sur le secteur C, il est plus élevé sur d'autres programmes afin, me semble-t-il, d'équilibrer les logements sociaux sur l'ensemble de la commune :*

SCCV CARLIN CASA BELLA 13-G17 : **27,2%**

BOUYGUES IMMOBILIER 14-G10 : **30,4%**

PRIMAVERA NEXITY 1/14-G04 : **33,3%**

SCI DRAP NEXITY 2 /16-G08 : **32,4%**

De plus, la Notice précise, page 15 que la commune « souhaite davantage axer cette opération (sur le n° C) sur du logement de plus haut standing ». *Ce choix me semble aller dans le sens de la mixité* dont le but est de favoriser la cohabitation en un même lieu de personnes ou de groupes différents socialement, culturellement ou encore de nationalités différentes.

## ***IV - Modifications imposées par le projet communal sur ces deux secteurs.***

### **1- Suppression des secteurs UM1 et UM2 remplacés par une nouvelle zone UF**

La zone UM a été créée lors de la modification n°1 du PLU de Drap et divisée en trois sous-secteurs. Au vu des nouveaux objectifs de la commune, les éléments graphiques portés sur le zonage se trouvent modifiés :

- Suppression des zones UM1 et UM2 qui fusionnent en une nouvelle zone UF,
- Intégration d'une OAP sur l'ensemble de l'îlot Jauffret.
- La zone UM3 reste inchangée (projet de logements en cours de construction).

**2- Nouvelle numérotation du secteur UM3 devenu zone UM** (suite à la suppression des secteurs UM1 et UM2 remplacés par la nouvelle zone UF).

**3- Adaptation des dispositions réglementaires** (pour tenir compte de la suppression des secteurs UM1 et UM2 et de la création de la nouvelle zone UF.)

### **4/ Création d'un nouveau secteur UCb sur le plan de zonage.**

Ce secteur permettra de tenir compte du gabarit des futures constructions et d'adapter les obligations de mixité sociale au projet.

**5/ Adaptation des dispositions réglementaires pour tenir compte de la création du secteur UCb** : modification des dispositions réglementaires de la zone UC

### **❖ Avis exprimés au cours de l'enquête :**

***Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur.***

*« ....au niveau zonage et règlement, nous avons bien noté la création d'un secteur spécifique UF et le maintien de la zone UM au niveau du précédent sous-secteur UM3. Nous avons pris connaissance de la correction d'erreurs matérielles graphiques diverses et de la mise à jour des servitudes d'utilité publique de votre document d'urbanisme... »*

### **6- Modifications de la liste des emplacements réservés**

**➤ Déplacement de la servitude d'urbanisme n°c** (création d'un parking).

La modification du PLU le situe désormais en limite de l'école afin de mieux l'adapter aux besoins de la commune. Il permet ainsi de créer un arrêt minute

directement connecté à l'école, et de libérer davantage d'espace pour le déploiement de l'opération de logements.

- *Suppression de la servitude d'urbanisme n°b*, (cheminement piéton).
- *Création d'une servitude de mixité sociale n°B* (pour une surface totale de 7 862 m<sup>2</sup>).

Cette servitude répond aux objectifs de mixité sociale portés par la commune et s'inscrit dans les principes de la loi Duflot. La part estimée est d'environ **25 logements sociaux**.

#### ❖ *Avis du commissaire enquêteur*

#### *Les servitudes d'urbanisme (SU) :*

Ce sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles découlent essentiellement du Code de l'urbanisme : notamment des lois « montagne » et « littoral », des articles L 111-1-2 et R 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme et du règlement des différents documents d'urbanisme applicables dans une zone.

*Concernant les emplacements réservés, deux notions me semblent devoir être examinées: la légalité de leurs créations ou suppressions, et la pertinence de leur destination.*

L'aménagement de l'espace urbain n'est jamais uniforme. Pour tenir compte des différentes utilisations des sols, et afin d'élaborer les documents d'urbanisme, les autorités compétentes sont conduites à découper le territoire concerné en autant de zones qu'il y a de modes d'occupation ou d'utilisation. Depuis la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière, sont distinguées deux catégories de zones :

- les zones ordinaires : découpage territorial normal et obligatoire que doit comporter tout PLU, régies par les articles R. 123-5 à R. 123-8 ;

- les zones spéciales : elles permettent des « modulations spatiales » à l'intérieur des zones ordinaires. Leur liste est établie par l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

*Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L. 123-1-8°.*

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social, *ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés*



*sur leur territoire* : voies publiques, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ouverts au public à créer ou à conserver.

L'inscription d'un emplacement réservé intervient durant la phase d'élaboration ou de révision du plan local d'urbanisme au cours de laquelle sont délimitées les différentes zones.

*Les emplacements réservés n'ont pas de durée initialement fixée. Ils peuvent donc être supprimés à tout moment par les autorités compétentes à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.*

### ***V - Correction d'erreurs matérielles.***

Le plan de zonage figurant dans la modification n°2 – secteur Carlin - n'est pas le bon.

Il correspond à un plan de zonage minute, établi au cours des études liées à la modification du PLU et non à celui approuvé par la délibération modifiant le PLU. De même le plan de zonage figurant dans le dossier de Déclaration de Projet de la Formiga approuvé le 7 juin 2016 n'est pas le bon, il correspond à ce plan de zonage minute établi au cours de la modification du PLU n°2 et non au plan de la modification approuvée par le conseil municipal le 19 décembre 2013.

### ***VI - Mise à jour des servitudes d'utilité publique***

Intégration de la nouvelle liaison électrique souterraine de 63 000 volts Contes-La Trinite-Victor.

A cet effet, la liste des servitudes d'utilité publique est complétée pour les deux liaisons suivantes :

- le circuit Contes-Monte-Carlo ;
- le circuit Contes-Trinité-Victor 2.

*Le transport d'énergie électrique par le biais des lignes électriques aériennes et souterraines constituent des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) au sein des PLU.* En effet, leur présence sur le territoire communal engendre des limites au droit d'utiliser les sols.

La création de deux nouvelles liaisons électriques souterraines de 63 000 volts sur le territoire communal engendre leur prise en compte dans le PLU.

❖ Avis du commissaire enquêteur.

Les servitudes constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles, bâtiments ou terrains, ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux

Le code de l'urbanisme, dans ses articles L.126-1 et R.126-1, ne retient juridiquement que les SUP affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Une liste, dressée par décret en conseil d'état (article R126-1), annexée au code de l'urbanisme, classe les SUP en quatre catégories parmi lesquelles les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : énergie, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications.

*Les SUP s'imposent aux documents d'urbanisme et, aux termes des articles L. 126-1 et R. 126-1 du Code de l'urbanisme, elles doivent être annexées au PLU.*

*Cette annexion conditionne en effet leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.*

## VII - Conclusion générale

En conclusion et en l'état actuel du dossier, avec les renseignements recueillis au cours des permanences, les renseignements complémentaires fournis à ma demande par la commune ; après un examen approfondi des observations présentées; en fonction de ma propre analyse du dossier et des visites détaillées du site de l'enquête; après avoir longuement étudié avant, pendant et après l'enquête les propositions du projet présenté, j'estime que :

- La compatibilité de la présente modification avec les documents de rang supérieur a été vérifiée.
- Les observations formulées par le public ont été prises en compte et argumentées.
- L'objet de cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme :
  - il s'inscrit dans le strict respect des objectifs du PADD,
  - il ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière,
  - il ne comporte pas de risque de nuisance.
- Le choix de ce site permet de maintenir une cohérence fonctionnelle et urbaine :
  - il économise le foncier, les voiries et les réseaux
  - il favorise les courtes distances et améliore les mobilités douces et collectives,
  - il tisse les solidarités économiques, sociales et territoriales par une meilleure adaptation du parc de logement.

*En conséquence et compte tenu de toutes les considérations qui précèdent, je donne un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de DRAP.*

*Avec la recommandation suivante* : au niveau du document définitif, ne pas omettre de prendre en compte les remarques émises par la DDTM des Alpes-Maritimes, la CCI Nice Côte-d'Azur et la DGSD, telles que listées en pages 6 et 7 de ce document.

Fait à Antibes, le 05/08/2017.

## *VIII - Sigles et acronymes utilisés dans le document*

|                  |  |
|------------------|--|
| <i>AEE</i> :     | Agence Européenne de l'Environnement.                            |
| <i>ALUR</i> :    | Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.                      |
| <i>APVF</i> :    | Association des Petites Villes de France.                        |
| <i>CERTU</i> :   | Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, et l'Urbanisme. |
| <i>CDUC</i> :    | Commissions Départementales d'Urbanisme Commercial.              |
| <i>CCI</i> :     | Chambre de Commerce et d'Industrie.                              |
| <i>DDTM</i> :    | Direction départementale des Territoires et de la Mer.           |
| <i>DTA</i> :     | Directive Territoriale d'Aménagement.                            |
| <i>EMD</i> :     | Enquêtes Ménages Déplacements.                                   |
| <i>FILOCOM</i> : | Fichier Logements Communaux.                                     |
| <i>LOV</i> :     | Loi d'Orientation pour la Ville.                                 |
| <i>OAP</i> :     | Orientation d'Aménagement et de Programmation.                   |
| <i>PLU</i> :     | Plan Local d'Urbanisme.  |
| <i>PPR</i> :     | Plan de Prévention des Risques.                                  |
| <i>PPRI</i> :    | Plan de Prévention du risque Inondation.                         |
| <i>RGP</i> :     | Recensement Général de la Population.                            |
| <i>SCoT</i> :    | Schéma de Cohérence Territoriale.                                |
| <i>SRU</i> :     | Solidarité et Renouvellement Urbain.                             |

## ***IX - Annexe : prises de vues***



PHOTO 1 - *Les rives du Paillon* -



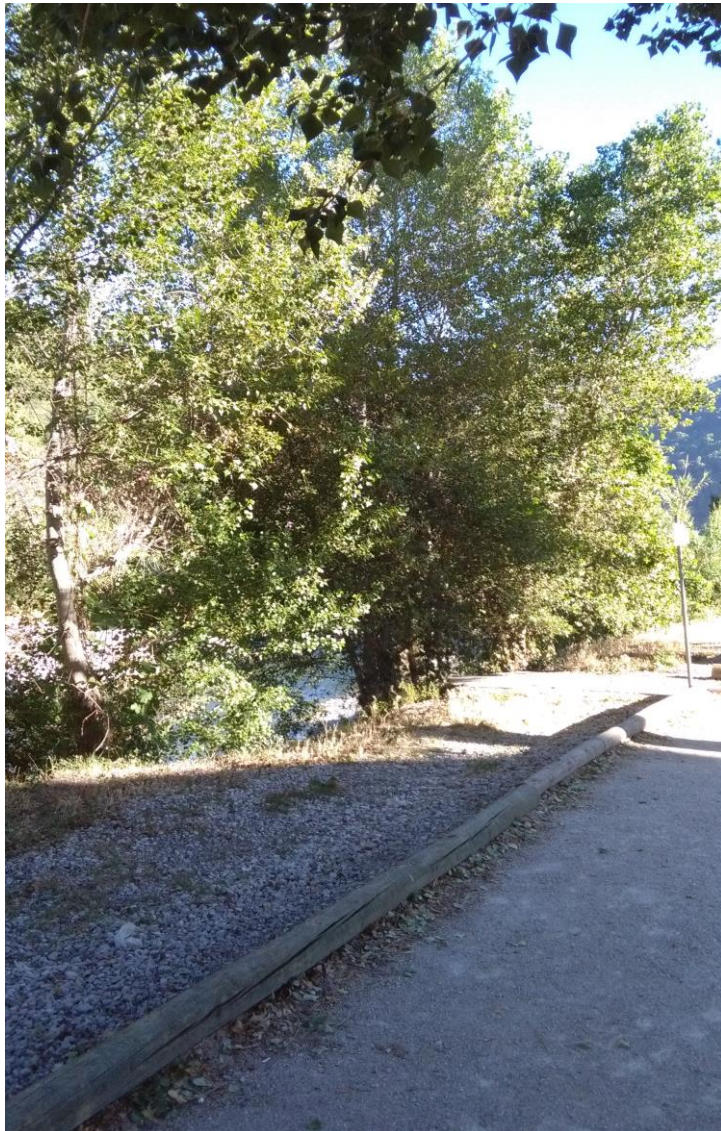


PHOTO 2 - *Les rives du Paillon -*





PHOTO 3 - *Espaces boisés collinaires surplombant le Paillon -*



PHOTO 4 - *Espace Jean Ferrat en regard du site Jauffret-*



PHOTO 5 – *Etat actuel du site îlot Jauffret*





PHOTO 6 : *Espaces boisés en limite du site*



PHOTO 7 : *limite du site*





PHOTO 7 : *Parking de la Mairie*



PHOTO 8 : *Parking de la mairie*