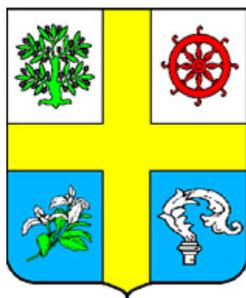


# COMMUNE DE DRAP

Département des Alpes-Maritimes



## PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°3

# 1

## NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le 29 novembre 2012	
Prescription modification n°3 :	29 novembre 2014
Enquête publique :	
Approuvé le :	

Modifications	Déclaration de projet	Révision allégée
19 décembre 2013 21 janvier 2014	7 juin 2016 Secteur Formiga	28 mars 2017 Secteur Formiga

1.	PREAMBULE .....	3
2.	Les EVOLUTIONS apportées au PLU pour la mise en œuvre des projets communaux.....	4
2-1	POINT N°1 de la MODIFICATION : L'ilôt Jauffret - suppression du secteur a plan de masse classe en zone UM, création d'une orientation d'aménagement traduite dans une nouvelle zone UF .....	4
2-2	POINT N°2 de la modification - Le secteur Carlin – création d'une opération de logements.....	15
2-3	POINT N°3 DE LA MODIFICATION - La correction d'erreurs matérielles .....	21
2-4	POINT N°4 de la modification - La mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique – Intégration de la nouvelle liaison électrique souterraine de 63 000 volts Contes-La Trinite-Victor.....	24
3.	BILAN DES SURFACES .....	24
4.	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	25
4-1	Respect des grands principes généraux.....	25
4-2	Respect des dispositions particulières .....	26

## 1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Drap a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 Novembre 2012. Depuis cette date, le PLU a évolué au travers de diverses procédures :

- La mise à jour du 30 mai 2013
- La modification n°1 portant sur la création d'une UM sur l'ilot Jauffret, approuvée le 21 janvier 2014.
- La modification n°2 portant sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur Carlin approuvée le 19 décembre 2013.
- La déclaration de Projet portant sur la suppression d'espaces boisés classés – groupe scolaire et logements de la Formiga, approuvée le 7 juin 2016.
- La révision allégée sur le secteur de la Formiga pour la réalisation de logements prescrite le 23 octobre 2015 et approuvée le 28 mars 2017.

La présente modification n°3 du PLU prescrite le 29 novembre 2014 porte plusieurs objets :

- la suppression du secteur à plan de masse et la création d'une orientation d'aménagement sur l'ilot Jauffret intégrant de nouveaux principes d'aménagement qui répondent aux enjeux et besoins communaux actuels ;
- La création d'un nouveau secteur UCb sur le secteur Carlin à la Formiga ;
- la correction d'erreurs matérielles portées sur les plans de zonage des modifications n°1 et n°2 du PLU approuvée respectivement le 19 Décembre 2013 et le 21 Janvier 2014 ;
- la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique, notamment, l'intégration la nouvelle liaison électrique souterraine de 63 000 volts CONTES-TRINITE-VICTOR 2 en tant que Servitudes d'Utilité Publique dans le PLU ;

Au vu de la délibération du Conseil Municipal de Drap du 11 Août 2016, les modifications apportées au PLU de la commune de Drap approuvé le 29 Novembre 2012 et modifié les 19 Décembre 2013 et 21 Janvier 2014, ont pour objectif :

- D'articuler le développement de l'urbanisation et d'assurer une gestion économe de l'espace ;
- De favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en assurant les besoins communaux en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique en maîtrisant les possibilités de construire sur le secteur Plan du Moulin – ilot Jauffret ;
- De préserver et valoriser l'environnement, économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables ;
- De rectifier les erreurs matérielles décelées sur les plans de zonages des modifications approuvées les 19 Décembre 2013 et 21 Janvier 2014 ;
- D'intégrer la nouvelle liaison électrique souterraine de 63 000 volts CONTES-TRINITE-VICTOR 2 en tant que Servitude d'Utilité Publique.

Les évolutions envisagées:

- ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme ;
- ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification. En conséquence, conformément aux articles L. 153-41 et suivants du code de l'urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification du plan local d'urbanisme approuvé.

## 2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS COMMUNAUX

### 2-1 POINT N°1 DE LA MODIFICATION : L'ILOT JAUFFRET - suppression du secteur à plan de masse classe en zone UM, création d'une orientation d'aménagement traduite dans une nouvelle zone UF

La zone concernée se situe au sein du Plan du Moulin, lui-même situé à proximité du centre-village, et en bordure Est de l'Avenue Jean Moulin. Le projet se situe également sur l'emplacement actuel de la scierie Jauffret.



Vue aérienne du site



Vue du site depuis le boulevard Général de Gaulle

La plus grande partie de la zone de projet est concernée par les entrepôts de la Scierie Jauffret, ainsi que les aires de livraison et de chargement. Cet espace constitue donc une réserve foncière importante pour la commune et permet de disposer d'un espace conséquent qui pourra être traité de manière globale et ce, dans le but de disposer d'un projet d'ensemble bénéfique pour la commune.

### **2-1.1 Objectif de la commune - descriptif du projet**

L'opération envisagée située dans le quartier du Plan du Moulin sur l'îlot Jauffret a pour but de permettre une opération de renouvellement urbain et de requalification de l'ancien site artisanal de la Scierie Jauffret et ce, dans l'optique de réaliser un centre de vie important sur la commune. Les objectifs de cette opération sont donc multiples :

- conforter la fonction de centre de vie de l'agglomération drapaise,
- engager la mutation d'une activité artisanale vers une vocation mieux adaptée au tissu urbain existant en centre-ville,
- disposer d'une ouverture sur le Paillon et le centre ancien,
- requalifier un espace aujourd'hui banalisé.

L'opération envisagée permettra de répondre aux besoins communaux actuels : création de logements comprenant une partie de logements sociaux (25%), équipements publics, stationnement, commerce, etc.

Le zonage et le règlement définis sur le secteur et issu de la modification n°1 du PLU approuvée le 19 Décembre 2013, inscrivent une réglementation trop précise (polygones d'emprise notamment) et fige ainsi l'évolution du site. Ce zonage et le règlement adapté ne permettent plus aujourd'hui le développement d'un projet urbain correspondant aux objectifs de la commune.

Dans ce cadre, la commune a souhaité revoir le projet d'aménagement situé sur l'îlot Jauffret, au pied du village en entrée sud de la commune.

La traduction de ce projet tel qu'il avait été décliné dans la modification n°1 du PLU ne correspondait plus aux objectifs de la commune. Notamment, la répartition des droits à bâtir traduite dans les divers polygones d'emprise de la zone à plan masse de la zone UM1 située en arrière de la façade urbaine et de la zone UM2 développée en façade urbaine.

Pour le secteur UM2 :

Le projet prévoit la création d'environ 110 logements sur une surface de plancher d'environ 6 300 m<sup>2</sup> dont 25% seront dédiés à des logements conventionnés afin de répondre aux besoins communaux.

Par ailleurs, la commune a décidé de ne plus réaliser de construction artisanale disposant d'une vitrine commerciale à usage d'activités artisanales dont la surface de plancher représente au moins 40% de la surface totale de plancher du secteur UM2.

La commune préfère accueillir des activités économiques et des services de proximité de type pôle médical, services à la personne, bureaux, salle de sports privée, petits commerces.... Ces activités couvriront une superficie d'environ 600 m<sup>2</sup>.

La modification modifie les occupations et utilisations du sol en ce sens.

L'objectif de la commune est de réaliser une façade urbaine attractive et intégrée à l'environnement bâti existant. La zone UM2 telle qu'elle a été définies dans la modification n°1 du PLU traduit un projet de construction hors d'échelle par rapport au village. Les bâtiments peuvent atteindre 17,50 mètres de hauteur et donc fortement impacter les perceptions depuis la rue centrale de Drap vers le village. A ce titre, les hauteurs maximum envisagées sur cette façade urbaine seront limitées à R+4 m et R+5 en attique sur 45% de la surface de l'étage inférieur (le quatrième niveau).

De plus, le PLU a défini dans cette zone UM2 un niveau plus bas (R+1), situé en cœur d'îlot. Celui-ci était ouvert sur l'arrière plan et non sur l'avenue Jean Moulin et les espaces publics attenants. La commune souhaite désormais que ce cœur d'îlot participe à l'animation de la façade urbaine et réduise l'impact minéral de l'ensemble bâti. Dans ce cadre, la modification du PLU reformule l'organisation du bâti pour ouvrir cet espace central sur l'avenue Jean Moulin et les espaces publics attenants.

Pour le secteur UM1 :

La composition d'ensemble traduite par les polygones d'emprise est également revue, ces derniers traduisaient un projet architectural qui n'a pas été retenu par la commune.

La commune a choisi d'augmenter les hauteurs sur ce secteur moins perçu visuellement par sa situation en arrière plan. Elle projette la création d'une crèche, d'une résidence seniors et de logements dont une part pour du social.

Enfin, elle supprime l'ER n°S.2 correspondant à la création d'un équipement scolaire. Cet équipement n'est plus d'actualité, la Commune a engagé depuis la modification n°1 les travaux pour la réalisation d'un groupe scolaire sur des terrains communaux.

De même les servitudes au titre de l'article L 151-41 1°, n° d, e f sont supprimées. La desserte, l'aménagement de place publique et les stationnements sont intégrés dans le projet d'aménagement global de l'îlot Jauffret ; ils seront réalisés par l'aménageur au titre de son projet et non par la collectivité locale.

Sur l'ensemble des opérations des logements prévus sur les espaces couverts par les anciennes zones UM1 et UM2, la modification du PLU impose un minimum de 25% de logements sociaux qui se traduit par une servitude de mixité sociale sur l'ensemble du site de projet et non plus sur la seule partie correspondant à l'ex zone UM2 prévu dans la modification n°1 du PLU.

Le secteur UM3 est maintenu en l'état. Il fait l'objet d'une nouvelle appellation. Il demeure le seul secteur de la zone UM. La modification supprime donc le secteur UM 3 pour le remplacer par la zone UM.

Un projet est actuellement en cours de réalisation sur les terrains concernés.

## 2-1.2 Création d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de tenir compte des nouveaux projets de la commune et en assurer une traduction réglementaire cohérente et adaptée, il est proposé de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Cette OAP permet à la commune de maîtriser les divers principes d'aménagement envisagés sur le site : gabarits, accès, cheminements piétons, espaces publics, mise en valeur paysagère, maîtrise de la surface de plancher destinée aux activités économiques et indication de leur destination ..., sans toutefois fixer des polygones d'emprise qui ne permettraient pas des ajustements de la composition architecturale.

Cette OAP fixe les principes d'accès aux différents éléments de composition urbaine : L'accès principal est situé en bordure de l'îlot Jauffret, depuis l'avenue Jean Moulin. Un maillage de cheminements piétons permet de mettre en relation les différents ensembles bâtis au sein de l'îlot Jauffret mais également l'îlot avec les espaces et équipements publics voisins.

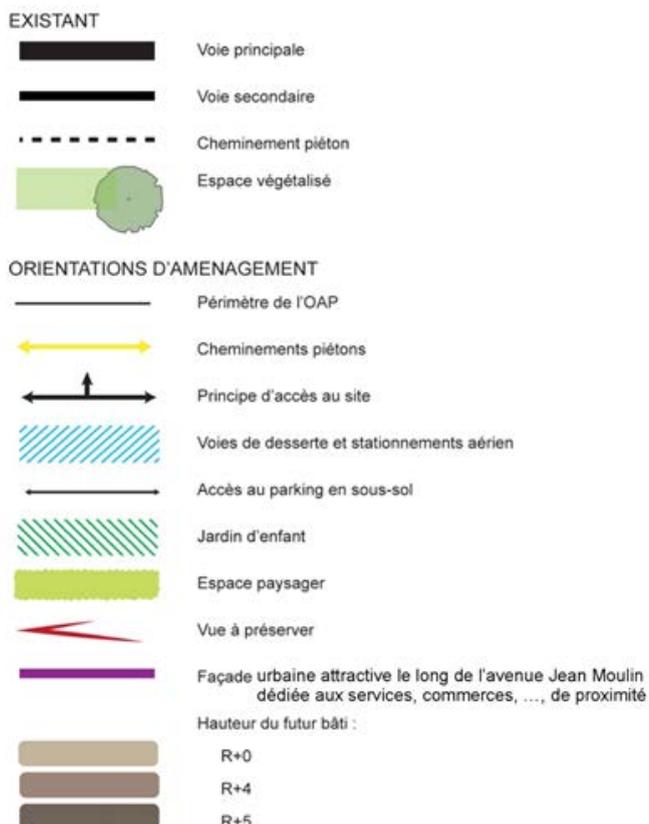
Elle fixe les principes de vue à préserver pour ne pas porter atteinte à la perception du village, patrimoine historique et identité forte de la commune de Drap.

Elle définit les espaces à préserver de toute construction : espaces paysagers, espaces publics de type places, espaces vierges à maintenir en l'état,...

Elle impose la réalisation d'environ 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés aux activités économiques et précise leur vocation : services de proximité de type pôle médical, services à la personne, bureaux, salle de sports, ..., commerce de proximité dont la superficie est limitée à 250 m<sup>2</sup>, équipements collectifs.

Dans l'objectif d'un projet harmonieux, respectueux des équilibres bâtis existants qu'ils soient récents ou plus anciens tel le village, l'OAP décline les gabarits pour chacun des futurs bâtiments.

### OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT



En conséquence, le dossier de modification du PLU intègre le document complet de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de l'îlot Jauffret. Le détail figure dans la pièce n°4 annexée au présent dossier de modification.

### **2-1.3 La suppression des secteurs UM1 et UM2 remplacés par une nouvelle zone UF**

---

La zone UM, créée lors de la modification n°1 du PLU de Drap approuvée le 21 Janvier 2014, visait à répondre aux besoins communaux par le biais d'un projet urbain spécifique sur le secteur de la scierie Jauffret. Le PLU identifiait une zone UM à plan masse, divisée en trois sous-secteurs UM1, UM2 et UM3 de hauteurs et de densités différentes ainsi que des polygones d'emprise, des emplacements réservés de superstructures et infrastructures.

Au vu des nouveaux objectifs de la commune et du nouveau projet adapté aux besoins actuels, les éléments graphiques portés sur le zonage de la zone UM sont modifiés.

Ainsi, les principales modifications graphiques apportées sur ce secteur sont :

- Les zones UM1 et UM2 sont supprimées afin de former une nouvelle zone UF adaptée au nouveau projet envisagé sur le secteur de la scierie Jauffret. De fait, les polygones d'emprise sont supprimés, la servitude de mixité sociale est étendue, les emplacements réservés pour équipements publics, voiries et ouvrages publics sont supprimés.
- En contrepartie et pour donner à la commune les outils nécessaires pour engager la mutation de l'îlot Jauffret, le plan de zonage intègre une OAP sur l'ensemble de l'îlot Jauffret.
- La zone UM3 reste inchangée (projet de logements en cours de construction).

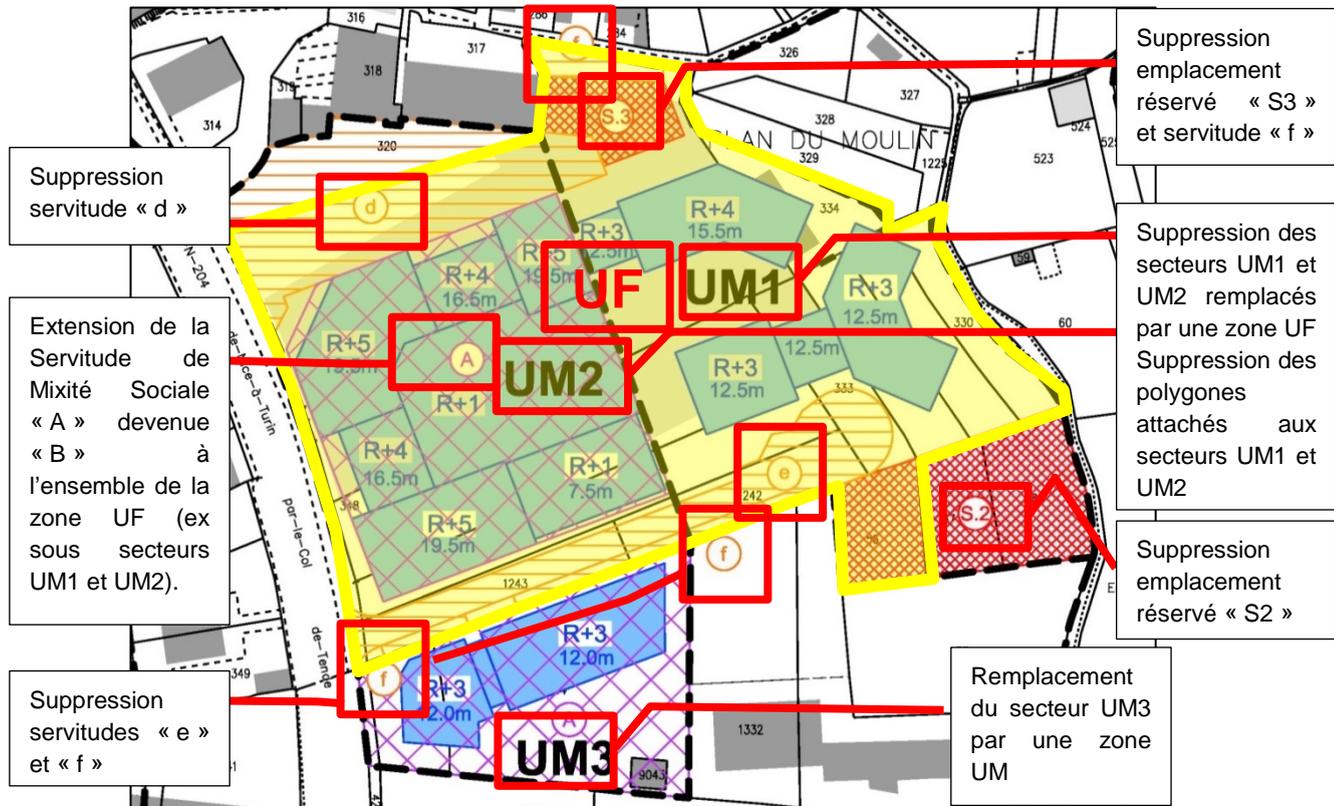
#### **Modifications apportées**

La présente modification fait ainsi évoluer les éléments graphiques du zonage de la zone UM en supprimant les deux secteurs UM1 et UM2, et en inscrivant la nouvelle zone UF et l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

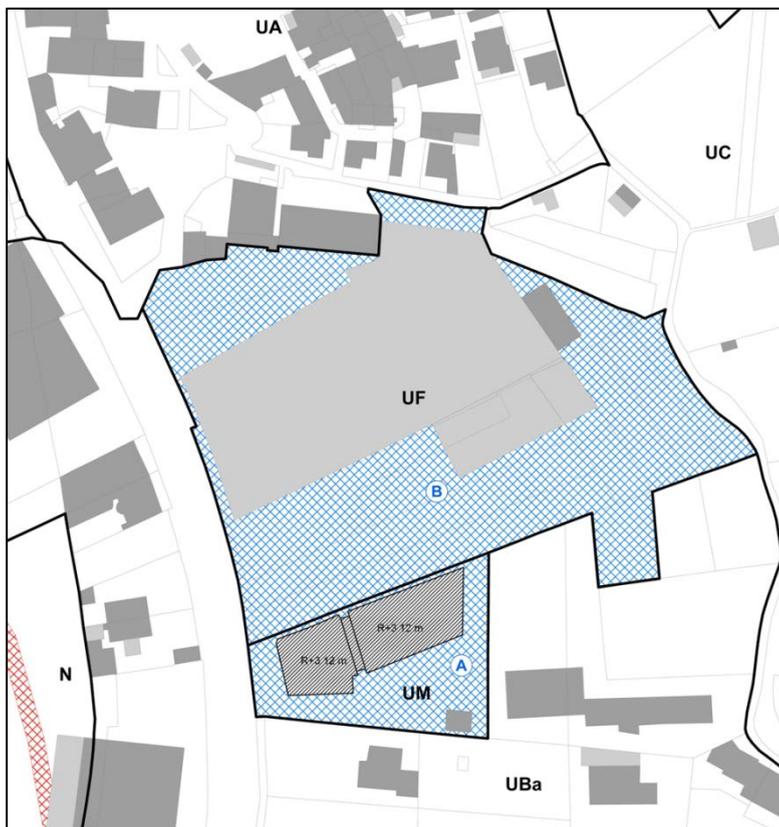
Elle modifie également le périmètre de la servitude de mixité sociale, supprime les ER n°S2 S3, d, e et f.

Le détail graphique figure en annexe du présent dossier (pièce n°2).

Extrait du plan de zonage du PLU à modifier – Modification approuvée le 21 janvier 2014



Extrait du plan de zonage du PLU modifié pour la création d'une zone UF – présente modification



## 2-1.4 Adaptation des dispositions réglementaires pour tenir compte de la suppression des secteurs UM1 et UM2 et de la création de la nouvelle zone UF

Pour information et une meilleure compréhension du document, les modifications apportées aux différents articles du règlement du PLU modifié figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en noir.

### Modifications apportées

L'intégration d'un nouveau projet au vu des différents points de modification – ilot Jauffret - exige de modifier les zones urbaines du PLU.

Les dispositions réglementaires de la zone UM visent à être modifiées au vu de la suppression des secteurs UM1 et UM2 et du maintien du secteur UM3. Ainsi, le caractère de la zone, les articles 1 et 2 de la zone UM sont reconsidérés.

#### ❖ Modifications du règlement de la zone UM

##### ➤ Modification du caractère général de la zone

Le caractère de la zone UM est modifié au vu des évolutions envisagées :

Ce secteur à plan masse comprend ~~trois secteurs UM1, UM2 et~~ un secteur situé le long de l'avenue Jean Moulin à proximité immédiate de l'ilot Jauffret ~~de hauteurs et de densités différentes.~~

##### ➤ Modification de l'article UM 1

L'article 1 du règlement de la zone UM du PLU de Drap s'attache à réglementer les occupations et utilisations du sol interdites.

La modification du zonage de la zone UM, et notamment le nombre et de la dénomination des sous-secteurs, amène à reconsidérer l'article UM 1.

L'article UM 1 est ainsi modifié :

#### ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

##### En secteur UM 1 :

~~— les constructions à usage de logements,~~

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UM 2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UM 2.

En secteurs UM 2 et UM 3 :

- ~~— les constructions à usage industriel et d'entrepôts,~~
- ~~— les constructions à usage d'artisanat, hormis celles visées à l'article UM2,~~
- ~~— les constructions à usage agricole,~~
- ~~— les serres,~~
- ~~— les caravanes isolées,~~
- ~~— les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,~~
- ~~— les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs,~~
- ~~— les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane,~~
- ~~— les carrières,~~
- ~~— les parcs d'attractions,~~
- ~~— les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UM 2,~~
- ~~— les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de celles visées à l'article UM 2.~~

➤ Modification de l'article UM 2

L'article 2 du règlement de la zone UM du PLU de Drap s'attache à réglementer les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La prise en compte des nouveaux besoins communaux et du nouveau projet, amène à reconsidérer l'article UM 2.

L'article UM 2 est ainsi modifié :

**ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur UM2 :-

- ~~— les constructions à usage d'artisanat, à condition qu'elles disposent d'une vitrine commerciale et que la surface destinée à accueillir du public soit au moins deux fois égale à celle ayant pour vocation la production, le stockage, la préparation ou la maintenance,~~
- ~~— les constructions à usage d'activités (commerciales, services...) devront représenter une surface de plancher au moins égale à 40 % de la surface de plancher totale.~~

Dans tous les secteurs :-

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

❖ **Création de dispositions réglementaires pour la nouvelle zone UF sur le secteur de la scierie Jauffret**

La prise en compte d'un nouveau projet adapté aux besoins communaux, amène à reconsidérer les dispositions réglementaires du secteur de la scierie Jauffret par la création d'une nouvelle zone UF.

L'ensemble des règles applicables à la zone UF sont inscrites dans la pièce n°3 du présent dossier de modification.

## 2-1.5 La renumérotation du secteur UM3 pour une zone UM du fait de la suppression des secteurs UM1 et UM2 remplacés par la nouvelle zone UF

La zone UM ne comprend plus que le périmètre du secteur UM3 créé lors la modification n°1. Dans ce cadre, la présente modification supprime l'appellation du secteur UM3 et la remplace pour la zone UM.

Les polygones d'emprise du bâti sont maintenus.

La servitude de mixité sociale « A » est maintenue.

Le détail graphique figure en annexe du présent dossier (pièce n°2).

## 2-1.6 Modifications de la liste des servitudes d'urbanisme au titre de l'article L.151-41

### ❖ Les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme (ouvrages publics)

Dans le PLU de Drap, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 Novembre 2012 et modifié successivement le 19 Décembre 2013 et le 21 Janvier 2014, six servitudes d'urbanisme pour ouvrages publics sont inscrits sur la commune.

En vue de la réalisation du nouveau projet sur l'îlot Jauffret, répondant aux enjeux et besoins communaux actuels, la liste des servitudes d'urbanisme pour ouvrages publics est modifiée.

De plus, les récentes évolutions législatives amènent à l'inscription du nouvel article du code de l'urbanisme correspondant à l'inscription des servitudes de mixité sociale.

La suppression de ces servitudes ne s'inscrit plus dans les priorités de la commune.

La servitude n°d destinée à la création d'une place publique ne correspond plus au projet communal tel qu'il était défini au préalable. La place publique est désormais fixée le long de l'avenue Jean Moulin, à l'interface entre les nouvelles constructions et les premières maisons du village.

La servitude n°e destinée à la création d'une voie de desserte interne avec aire de retournement est intégrée directement dans le projet de composition de l'îlot Jauffret et ne sert qu'à la desserte interne du projet. La servitude est donc supprimée.

La servitude n°f est également supprimée, le futur projet d'aménagement de l'îlot Jauffret assure le stationnement induit par la création des logements nouveaux et par les commerces et services. Au total, le projet de l'îlot Jauffret crée environ 235 places de stationnement réparties en rez-de-chaussée et en sous-sol des constructions et 45 places en extérieur.

### Modifications apportées :

La liste des emplacements réservés pour ouvrages publics est ainsi modifiée :

Liste des servitudes d'urbanisme au titre de l'article ~~L.123-2-e~~ L151-41 1° du code de l'urbanisme (ouvrages publics) :

N°	Destination	Localisation	Superficie
a	Création d'une voie de desserte routière d'une emprise de 6 mètres	Carlin	320 ml
b	Création d'un cheminement piéton d'une emprise de 3 mètres	Carlin	174 ml

N°	Destination	Localisation	Superficie
c	Création d'une aire de stationnement publique	Carlin	824 m <sup>2</sup> 554 m <sup>2</sup>
d	<del>Création d'une place publique piétonne</del>	<del>Plan du Moulin</del>	<del>1 278 m<sup>2</sup></del>
e	<del>Création d'une voie de desserte interne d'une emprise de 5m avec aire de retournement</del>	<del>Plan du Moulin</del>	<del>702 m<sup>2</sup></del>
f	<del>Création d'aires de stationnement</del>	<del>Plan du Moulin</del>	<del>253 m<sup>2</sup></del>

Le détail de la liste des servitudes figure dans la pièce n°5 annexé au présent dossier.

❖ **Les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L.151-41 2° du code de l'urbanisme (emplacements réservés de superstructures)**

Dans le PLU de Drap, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 Novembre 2012 et modifié successivement le 19 Décembre 2013 et le 21 Janvier 2014, trois emplacements réservés de superstructures sont inscrits pour la création d'un parking au quartier Chêne vert (servitude n°S1), la création d'un équipement scolaire (servitude n°S2) et la création d'une salle polyvalente au quartier Plan du Moulin (servitude n°S3).

La commune ne souhaite plus réserver les terrains inscrits en emplacement réservé n°S2 destiné à la création d'un équipement scolaire. En effet, la commune a engagé la construction d'un équipement scolaire sur le secteur Carlin comme l'atteste la dernière déclaration de Projet approuvée le 7 juin 2016.

En conséquence, le site du quartier du Plan du Moulin n'est plus approprié pour y implanter un équipement scolaire supplémentaire.

De même, elle ne souhaite plus maintenir n°S3 destiné à la création d'une salle polyvalente. En effet, la commune, au vu de son équilibre budgétaire estime qu'elle n'est pas en mesure, actuellement, de mettre en œuvre ce projet.

Les installations et salles présentes au sein de l'espace Jean Ferrat situé face à la Mairie répondent de manière satisfaisante aux besoins de la population en matière culturelle, sportive et associative.

**Modifications apportées :**

La liste des emplacements réservés de superstructure est ainsi modifiée :

N°	Destination	Bénéficiaire	Localisation	Superficie
S.1	Création d'un parking	Commune	Chêne vert	500 m <sup>2</sup>
<del>S.2</del>	<del>Création d'un équipement scolaire</del>	<del>Commune</del>	<del>Plan du Moulin</del>	<del>975 m<sup>2</sup></del>
<del>S.3</del>	<del>Création d'une salle polyvalente</del>	<del>Commune</del>	<del>Plan du Moulin</del>	<del>270 m<sup>2</sup></del>

Le détail de la liste des servitudes figure dans la pièce n°5 annexé au présent dossier.

## 2-1.7 Modifications de la liste des servitudes d'urbanisme au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme (Mixité sociale)

Dans le PLU de Drap, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 Novembre 2012 et modifié successivement le 19 Décembre 2013 et le 21 Janvier 2014, une servitude de mixité sociale (SMS) est inscrite au niveau du quartier du Plan du Moulin, sur le site de l'ilot Jauffret, SMS « A ».

En vue de la réalisation du nouveau projet qui répond aux enjeux et besoins communaux actuels, la liste des servitudes de mixité sociale est modifiée.

Une nouvelle SMS « B » est inscrite sur le périmètre de la nouvelle zone UF pour tenir compte du projet soutenu par la commune.

Sur la zone UM qui remplace dans la présente modification le secteur UM3 défini dans la modification n°1, la servitude de mixité sociale « A » est maintenue.

Les récentes évolutions législatives amènent à l'inscription du nouvel article du code de l'urbanisme correspondant à l'inscription des servitudes de mixité sociale. Enfin, pour une meilleure compréhension des objectifs poursuivis par la commune, le tableau est complété par des éléments d'information supplémentaires, notamment, les références cadastrales, la superficie de plancher réalisée, la répartition globale projetée par type de logements.

### Modifications apportées

La liste des emplacements réservés pour mixité sociale est ainsi modifiée :

Liste des servitudes d'urbanisme au titre de l'article ~~L.123-2-b~~ L151-41 4° du code de l'urbanisme (mixité sociale) :

N°	Destination	Bénéficiaire	Localisation	Superficie
A	<del>25 % de la surface de plancher à vocation d'habitat affectée à des logements locatifs conventionnés</del>	Commune	Plan du Moulin	10 977 m <sup>2</sup>

N°	Localisation	ref. cadastrale	Superficie de plancher en m <sup>2</sup>	Répartition globale de l'opération
A	Plan du Moulin	Parcelles n°2202	Environ 1725,82 m <sup>2</sup>	LLS : 25% minimum de la superficie de plancher sera affectée à des logements sociaux dont : - 40% PLUS - 30% en PLAI - 30% PLS.
B	Plan du ilot Jauffret	Parcelles n°320,1720,330,331,332,333,334,56,1242,344,345,346,348,1243,1242	Environ 9 187,56 m <sup>2</sup>	LLS : 25% minimum de la superficie de plancher sera affectée à des logements sociaux dont : - 40% PLUS - 30% en PLAI - 30% PLS.

Le détail de la liste des servitudes figure dans la pièce n°5 annexé au présent dossier.

## **2-2 POINT N°2 DE LA MODIFICATION - LE SECTEUR CARLIN – création d'une opération de logements**

### **2-2.1 Objectif de la commune - descriptif du projet**

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.

La mise en œuvre de cette opération appelle quelques adaptations des dispositions réglementaires du PLU approuvé – zonage, règlement, servitude de mixité sociale, ER, ... :

Le premier point concerne l'organisation générale des différentes occupations du sol.

Ce secteur est destiné à accueillir un groupe scolaire sur la parcelle B 2136, une opération de logements sur la parcelle B 2322 et un parking public sur une partie de la parcelle B 687.

Dans le cadre d'une déclaration de projet et d'une révision allégée les EBC existants au titre d'alignements d'arbres et figurant dans le PLU approuvé ont été supprimés.

Aujourd'hui, le projet de groupe scolaire est mis en œuvre. L'opération de logements est en cours d'élaboration.

Au vu de la composition architecturale des deux projets et de leur rapport de covisibilité, la commune a souhaité une aération plus marquée entre les bâtiments.

Afin d'y parvenir, il est proposé de revoir l'organisation complète de la trame urbaine de ce secteur :

- déplacement de la servitude d'urbanisme n°c, destinée à la création d'un parking public et repositionnement à proximité de l'école ;
- suppression de la servitude d'urbanisme n°b, pour un cheminement piéton sur les parcelles 687, 689 et 692, qui vient bloquer le projet architectural envisagé par la commune ;
- création d'un secteur UCb sur les parcelles B 690, 689, 687 permettant de reconsidérer les droits à bâtir nécessaires à l'opération de logements.

Le projet de logements se situe sur les parcelles B 2322, 687,690 et 689 d'une superficie de 6 452 m<sup>2</sup>.

Actuellement, les dispositions du PLU (zone UBa) permettent la création d'une superficie de plancher de 7 875 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol sans objet, une hauteur limitée à 12 mètres. Le COS de 2 ne s'applique plus au regard de la pris en compte des dispositions de la loi ALUR.

Le déplacement de l'opération de logements sollicité par la commune, vers le Nord, sur l'emprise de la servitude d'urbanisme pour parking public (n°c), modifie ses droits à bâtir.

Le projet de logements prévoit 124 logements représentant une surface de plancher de 7 862 m<sup>2</sup> dont 20% sont destinés à des logements sociaux. A ce titre, la modification crée une servitude de mixité sociale imposant la réalisation d'un minimum de 20% de logements sociaux.

La commune 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.

En effet, celle-ci considère que la commune porte actuellement de nombreux projets de logements sociaux dans ce secteur, et souhaite davantage axer cette opération sur du logement de plus haut standing.

Les places de stationnement sont au nombre de 165 en sous terrain auxquelles sont ajoutées 30 places en extérieur.



Plan masse d'intention du projet de logements envisagé par la commune

## 2-2.2 Création d'un nouveau secteur UCb sur le plan de zonage

Dans le cadre de cette modification, il est proposé de créer un secteur UCb permettant à la fois de tenir compte du gabarit des futures constructions et d'adapter les obligations de mixité sociale au projet.

Il porte sur une partie des parcelles B 2322 de la zone UBe du PLU en vigueur et sur une partie de la zone UCa du PLU en vigueur, sur les parcelles 687 et 690, 689.

La servitude d'urbanisme n°c pour le parking est déplacée. 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. La commune mettra en œuvre les dispositifs adaptés afin d'interdire tout stationnement permanent des riverains, aux cours des périodes scolaires.

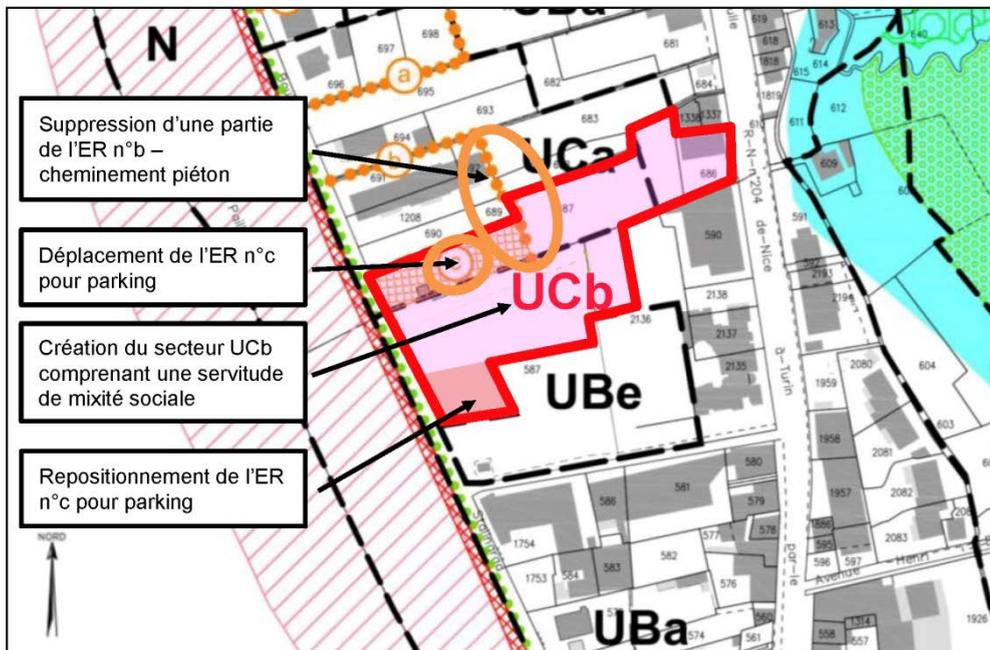
De plus il permet de libérer davantage d'espace pour le déploiement de l'opération de logements.

La servitude d'urbanisme n°c destinée au parking public est supprimée de la zone UCa et replacée sur une partie de la parcelle B 2322 pour une superficie d'environ 554 m².

### Modifications apportées

La présente modification fait ainsi évoluer les éléments graphiques des zones UCa et UBe en créant un nouveau secteur UCb et en déplaçant la servitude n°c.

Le détail graphique figure en annexe du présent dossier (pièce n°2).



### 2-2.3 Adaptation des dispositions réglementaires pour tenir compte de la création du secteur UCb

Pour information et une meilleure compréhension du document, les modifications apportées aux différents articles du règlement du PLU modifié figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en noir.

Les dispositions générales du règlement du PLU s'attachent à définir le champ d'application du PLU ainsi que les règles qui s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

L'intégration d'un nouveau projet au vu des différents points de modification exige de modifier les dispositions générales du PLU.

Les dispositions réglementaires de la zone UC sont modifiées au vu de la création du secteur UCb.

Ainsi, le caractère de la zone, les articles 2, 6,7, 9, 10, 13 et 14 de la zone UC sont reconsidérés.

Le secteur UCb propose ainsi :

- une emprise au sol de 50% ;
- une hauteur limitée à 12 mètres avec la possibilité de réaliser un étage supplémentaire en attique sur 30% de l'emprise au sol du niveau inférieur, pour assurer la continuité du tissu bâti existant ;
- un coefficient de végétalisation de pleine terre de 10% permettant de limiter la minéralisation des sols dans un objectif de diminution du risque inondation et de maintenir des espaces verts.

## Modifications apportées

### ❖ Modifications du règlement de la zone UC

#### ➤ Modification du caractère général de la zone

Le caractère de la zone UC est modifié au vu des évolutions envisagées :

Elle concerne les zones d'habitat groupé et comprend :

- un secteur UCa correspondant aux espaces proches de la future promenade du Paillon ;
- un secteur UCb correspondant à un secteur d'habitat collectif intégrant du logement social sur le quartier Carlin.

#### ➤ Modification de l'article UC2

L'article 1 du règlement de la zone UC du PLU de Drap s'attache à réglementer les occupations et utilisations du sol interdites.

La modification du zonage de la zone UC, et notamment l'introduction d'une servitude de mixité sociale dans le secteur UCb, amène à reconsidérer l'article UC2.

#### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles respectent la législation en vigueur,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, dans le secteur concerné par une servitude de mixité sociale, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée au respect de la répartition de logements sociaux imposés par la servitude d'urbanisme telle que décrite dans le dossier de PLU pièce n°5.

Dans les zones soumises à des risques d'inondation et de mouvements de terrain, les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient autorisées par le règlement des plans de prévention des risques naturels et qu'elles respectent les prescriptions desdits plans ainsi que les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

#### ➤ Modification des articles UC6 et UC7

#### ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou à une distance au moins égale à 4 mètres en UC et à 3 mètres en UCa et UCb.

#### ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance de 4 mètres minimum en UC et à 3 mètres en UCa et UCb.

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

➤ **Modification de l'article UC10**

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder :

- UC : 9 mètres.
- UCa : 7 mètres.
- **UCb : 12 mètres avec la possibilité de réaliser un niveau supplémentaire à 15 m sur 30% de l'emprise du niveau inférieur.**

➤ **Modification de l'article UC13**

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**Dans la zone UC comprenant uniquement le secteur UCa, un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.**

**Dans le secteur UCb, un minimum de 10% de la superficie de l'unité foncière sera traité en pleine terre.**

➤ **Modification de l'article UC14**

Pour tenir compte des dispositions de la loi ALUR, le COS de la zone UC et de chacun des secteurs est supprimé.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- ~~— 0,50 en UC,~~
- ~~— 0,70 en UCa.~~
- Sans objet.**

**2-2.4 Déplacement et suppression des servitudes d'urbanisme au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme (ouvrages publics)**

---

Le déplacement concerne la servitude n°c pour la création d'un parking pour son repositionnement à proximité de l'école, comme indiqué dans le paragraphe détaillant les objectifs de la commune.

Suppression de la servitude d'urbanisme n°b, pour un cheminement piéton sur les parcelles 687, 689 et 692. Cette suppression permet la mise en œuvre du projet architectural.

**I. Liste des servitudes d'urbanisme au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme (ouvrages publics)**

N°	Destination	Localisation	Emprise
a	Création d'une voie de desserte routière d'une emprise de 6 mètres	Carlin	320 ml
b	Création d'un cheminement piéton d'une emprise de 3 mètres	Carlin	<del>174 ml</del> 80 ml
c	Création d'une aire de stationnement publique	Carlin	<del>824 m²</del> 554 m²
d	<del>Création d'une place publique piétonne</del>	<del>Plan du Moulin</del>	<del>1 278 m²</del>
e	<del>Création d'une voie de desserte interne d'une emprise de 5 mètres avec aire de retournement</del>	<del>Plan du Moulin</del>	<del>702 m²</del>
f	<del>Création d'aires de stationnement</del>	<del>Plan du Moulin</del>	<del>253 m²</del>

Le détail de la liste des servitudes figure dans la pièce n°5 annexé au présent dossier.

**2-2.5 Création d'une servitude de mixité sociale n°B**

La modification du PLU porte sur la création d'une troisième servitude de mixité C sur les parcelles B 2322, 687,689 et 690 pour une surface totale de 7 862 m².

Cette servitude répond aux objectifs de mixité sociale portés par la commune et s'inscrit dans les principes de la loi Dufflot.

La part estimée de production de LLS (logements locatifs sociaux) générée par l'emprise de Servitude de Mixité Sociale est d'environ 25 logements sociaux.

**Modifications apportées**

La liste des emplacements réservés pour mixité sociale est modifiée ainsi :

Liste des servitudes d'urbanisme au titre de l'article ~~L.123-2-b~~ L151-41 4° du code de l'urbanisme (mixité sociale) :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

N°	Destination	Bénéficiaire	Localisation	Superficie
A	<del>25 % de la surface de plancher à vocation d'habitat affectée à des logements locatifs conventionnés</del>	Commune	Plan du Moulin	10 977 m²

N°	Localisation	ref. cadastrale	Superficie de plancher en m <sup>2</sup>	Répartition globale de l'opération
A	Plan du Moulin zone UM	Parcelles n°B 2202	Environ 1726 m <sup>2</sup>	LLS : 25% minimum de la superficie de plancher sera affectée à des logements sociaux dont : - 40% PLUS - 30% en PLAI - 30% PLS.
B	Plan du Moulin ilot Jauffret zone UF	Parcelles n°B 320,1720,330,331,332,333,334,56,1242,344,345,346,348,1243,1242	Environ 9 188 m <sup>2</sup>	LLS : 25% minimum de la superficie de plancher sera affectée à des logements sociaux dont : - 40% PLUS - 30% en PLAI - 30% PLS.
C	Carlin	Parcelles n° B 2322, 687, 689 et 690	Environ 7862 m <sup>2</sup>	LLS : 20% minimum de la superficie de plancher sera affectée à des logements sociaux dont : - 40% PLUS* - 30% en PLAI* - 30% PLS*

\* PLUS : Prêt Locatif à Usage Social ; PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration ; PLS : Prêt Locatif Social

Le détail de la liste des servitudes figure dans la pièce n°5 annexé au présent dossier.

## 2-3 POINT N°3 DE LA MODIFICATION - LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

Les erreurs matérielles concernent des erreurs de report sur les plans graphiques pour les procédures de modification, de déclaration de projet et de révision allégée engagées par la commune depuis l'approbation du PLU, sur le secteur de Carlin.

Pour mémoire, depuis l'approbation du PLU le 29 novembre 2012, plusieurs procédures ont été approuvées par la commune :

- La mise à jour du 30 mai 2013
- La modification n°1 portant sur la création d'une UM sur l'ilot Jauffret, approuvée le 21 janvier 2014.
- La modification n°2 portant sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur Carlin approuvée le 19 décembre 2013.
- La déclaration de Projet portant sur la suppression d'espaces boisés classés – groupe scolaire et logements de la Formiga, approuvée le 7 juin 2016.
- La révision allégée sur le secteur de la Formiga pour la réalisation de logements prescrite le 23 octobre 2015 et approuvée le 28 mars 2017.
- La présente modification n°3 portant sur la suppression du secteur à plan de masse et la création d'une orientation d'aménagement sur l'ilot Jauffret ainsi que sur la modification du secteur Carlin. Elle a été prescrite le 29 novembre 2014 et se trouve en cours de réalisation.

### Les erreurs matérielles en elles-mêmes :

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.

### Pour rappel, objet de la modification n°2 :

Extension de la zone UBa sur une partie de la zone IIAU du PLU approuvé.

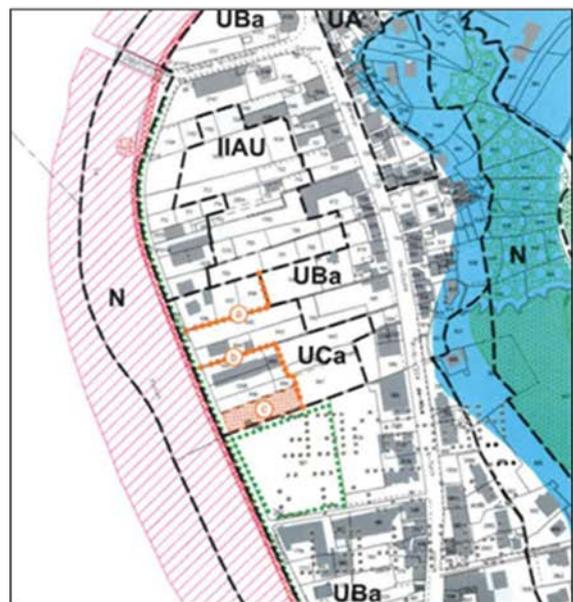
Création d'un secteur UCa sur une partie de la zone IIAU et UBa du PLU approuvé.

Création de servitudes d'urbanisme au titre de l'article L. 123-2-c du code de l'urbanisme (ouvrages publics) n° a, b et c.

L'erreur porte sur l'indication de servitudes qui n'existe pas sur le plan de zonage de la modification n°2 du PLU ni sur le plan d'une autre procédure approuvée par le conseil municipal.



Extrait du plan de zonage figurant dans la note de présentation de la modification n°2 du PLU approuvé le 19 décembre 2013 et mise à disposition du public sur le site internet de la commune.



Extrait du plan de zonage de la modification n°2 du PLU approuvé le 19 décembre 2013 et visé par le Préfet (pièce annexée au dossier de PLU).



## 2-4 POINT N°4 DE LA MODIFICATION - LA MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE – Intégration de la nouvelle liaison électrique souterraine de 63 000 volts Contes-La Trinite-Victor

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

Le PLU de la commune de Drap approuvé le 29 Novembre 2012 intègre d'ores et déjà la servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques dans la liste et sur le plan des Servitudes d'Utilités Publiques.

Au vu de la création d'une nouvelle ligne électrique souterraine de 63 000 volts sur la commune, les servitudes d'utilités publiques seront complétées par le plan fourni par RTE.

### ❖ Mise à jour de la liste et du plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

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

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

- le circuit CONTES-TRINITE-VICTOR 2 : la fiche I4 établie et mise à jour par les services de l'Etat complète la liste des servitudes d'utilité publique de la commune en l'absence de données SIG transmises par RTE à la commune, la modification intègre le plan de ce circuit tel qu'il a été transmis par ce dernier. Rien n'a été transmis.
- le circuit CONTES-MONTE-CARLO : la fiche I4 établie et mise à jour par les services de l'Etat complète la liste des servitudes d'utilité publique de la commune. en l'absence de données SIG transmises par RTE à la commune, la modification intègre le plan de ce circuit tel qu'il a été transmis par ce dernier.

## 3. BILAN DES SURFACES

La modification n°3 du PLU entraîne une modification des surfaces des zones urbaines du zonage du PLU de Drap approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 Novembre 2012 et modifié les 19 Décembre 2013 et 21 Janvier 2014 ; suite également à la Déclaration de Projet approuvée le 7 juin 2016 et à la révision allégée approuvée le 28 mars 2017.

La répartition des surfaces entre les zones N, A et U reste inchangée.

La modification a conduit, au sein des zones urbaines, à reclasser :

- 10 029 m<sup>2</sup> de la zone UM (UM1 et UM2) en zone UF,
- 718 m<sup>2</sup> du secteur UM1 sont reclassés en zone UBa. Pour mémoire : ce reclassement concerne les parcelles n°57 et 58 qui faisaient l'objet d'un emplacement réservé à vocation équipement scolaire n°S2 dans le PLU approuvé. Dans le cadre de la présente modification cet ER n°S2 est supprimé.
- Création d'un secteur UCb d'une superficie de 7 862 m<sup>2</sup>.

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

## **4. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

### **4-1 RESPECT DES GRANDS PRINCIPES GENERAUX**

#### **4-1.1 La prise en compte de l'article I.101-1 et I.101-2 du code de l'urbanisme**

Selon ces articles :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

La présente modification respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD qui répondent aux attentes ci-dessus.

#### **4-1.2 La prise en compte des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme**

---

Selon cet article, le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié lorsque le projet de modification a pour effet : à condition que les modifications portent sur le règlement ou les OAP qui se trouvent modifiés sur l'un des points suivants : 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, réduire pas 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.

L'objet de cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme. Elle s'inscrit dans le strict respect des objectifs du PADD. De plus, elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière. Enfin cette modification ne comporte pas de risque de nuisance.

La modification n° 3 du PLU de la commune de Drap respecte donc ces articles du Code de l'urbanisme.

## **4-2 RESPECT DES DISPOSITIONS PARTICULIERES**

---

### **4-2.1 La prise en compte de la directive territoriale d'aménagement (DTA)**

---

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

Les objectifs généraux de la DTA sont :

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

Les dispositions prises dans le cadre de la modification répondent à cet objectif de maîtrise du développement urbain.

### **4-2.2 La prise en compte du SCOT du Pays des Paillons**

---

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.

La création de la zone UM au Plan du Moulin répond aux objectifs fixés par le SCoT en permettant la réalisation d'une opération mixte (activités, habitat libre et conventionné, équipements collectifs) en cœur de ville et au contact du village.

#### **4-2.3 La prise en compte des 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.

#### **4-2.4 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.