



COMMUNE DE DRAP
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N° 1

NOTICE DE PRÉSENTATION

Etabli par CPNU - Janvier 2014
54 rue Rossini - 06000 Nice

PROJET ARRÊTÉ LE : 3 MAI 2012	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2012
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 27/08/12 AU 27/09/12	
APPROBATION LE : 29/11/2012	Monsieur le Maire :
MODIFICATIONS	MISES À JOUR :
Modification n° 1 : 21/01/2014	Mise à jour N°1 : 30/05/2013
Modification n° 2 : 19/12/2013	

SOMMAIRE

CHAPITRE I - PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	2
I.1- DÉMOGRAPHIE	3
I.2- LOGEMENT	5
I.3- EMPLOI	7
I.4- DÉPLACEMENTS	9
I.4.a- Maillage viaire de la commune	9
I.4.b- Déplacements inter-urbains	10
I.5- COMPOSITION DU TERRITOIRE	10
I.6- PAYSAGE	12
CHAPITRE II - PRÉSENTATION DU PROJET	13
II.1- ÉTAT INITIAL DU SITE	13
II.1.a- Localisation du projet	13
II.1.b- Etat actuel du site	14
II.2- LE PROJET	16
II.2.a- Objectifs du projet	16
II.2.b- Parti d'aménagement	16
CHAPITRE III - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS	23
III.1- MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES : CRÉATION D'UNE ZONE UM	23
III.1- MODIFICATIONS GRAPHIQUES	24
III.1.a- Création d'une zone UM	24
III.1.b- Instauration d'emplacements réservés	24
III.1.c- Instauration de servitudes d'urbanisme	24
III.1.d- Modification de la servitude de mixité sociale	24
CHAPITRE IV - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS	26
IV.1- PAR RAPPORT AUX ARTICLES L. 123-13 ET L.123-13-1 DU CODE DE L'URBANISME	26
IV.2- JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS AU REGARD DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT DES ALPES-MARITIMES	26
IV.3- JUSTIFICATIONS AU REGARD DU SCOT APPROUVÉ	27
IV.4- JUSTIFICATIONS AU REGARD DU P.L.U. APPROUVÉ	27
IV.5- JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS AU REGARD DES PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES	28
IV.5.a- Risque inondation	28
IV.5.b- Risque mouvements de terrains et séismes	29
CHAPITRE V - TABLEAU DES SUPERFICIES	30

Chapitre I - Présentation de la commune

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

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

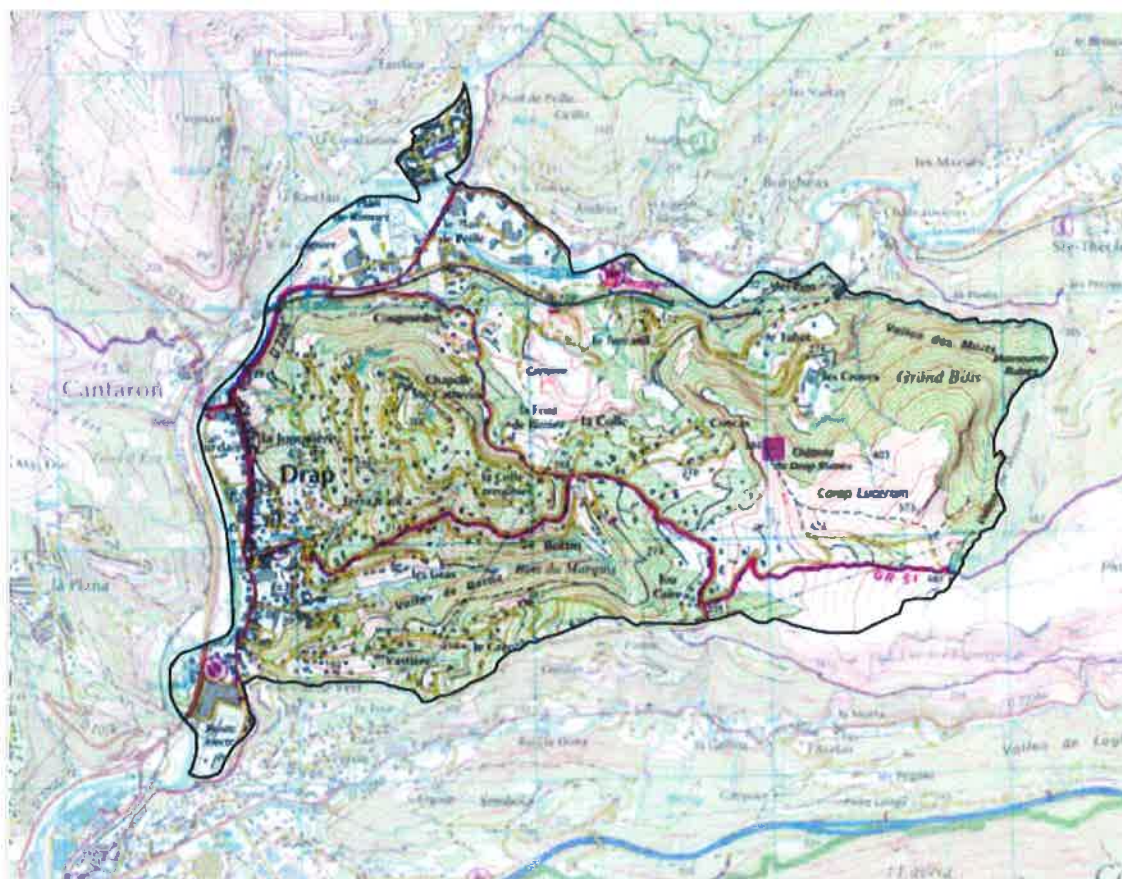
D'une surface peu importante (504 hectares), elle présente une grande richesse de sites, constitués de la vallée étroite du Paillon, de coteaux (Sainte-Catherine) et de plateaux (Concas, camp de Lucéram).

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

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

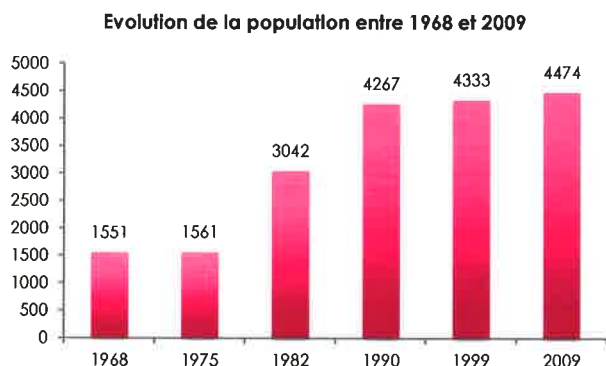
La liaison avec le nord de Drap s'effectue :

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



I.1 - Démographie

✓ Une augmentation de la population accentuée et constante depuis 1982



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

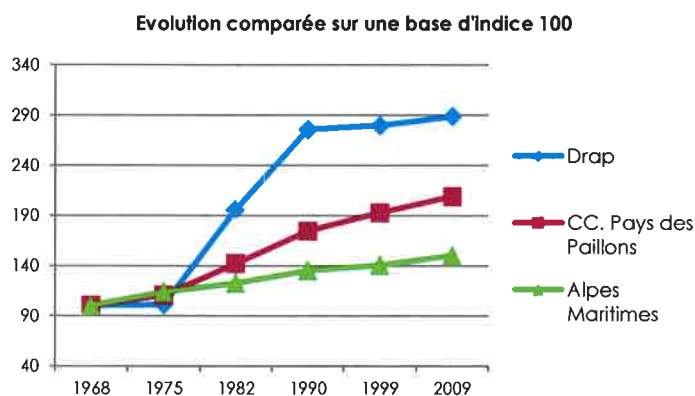
Le taux d'accroissement annuel moyen de la commune depuis 1968 a donc été de 3%, preuve d'une augmentation constante du nombre d'habitants. A titre de comparaison, cette donnée se situe au-dessus de la moyenne intercommunale (1,9%) et départementale (1%).

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

Taux d'accroissement annuel moyen

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

De plus, la comparaison de la population des communes sur la période 1968-2009, via une base d'indice 100, permet de mettre en relief l'évolution de Drap par rapport aux communes de la Communauté de communes du Pays des Paillons et aux Alpes-Maritimes. Ainsi, après une tendance évolutive plus réduite au sein de la commune par rapport aux autres échelons supra-communaux, Drap a observé depuis 1975 une très forte progression de sa population, largement supérieure aux autres échelons.



Cette augmentation peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

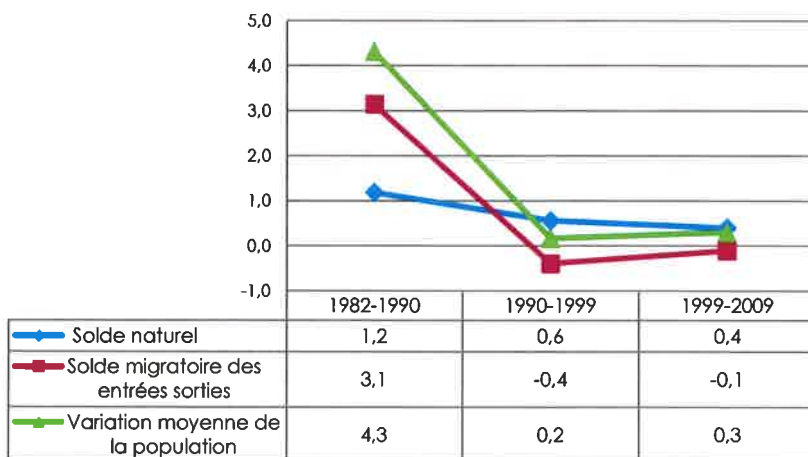
- la proximité de la commune au bassin d'emplois de la métropole niçoise ;
- l'implantation de nombreuses industries dans la vallée du Paillon ;
- la hausse de l'utilisation de l'automobile et par conséquent l'augmentation de la motorisation des ménages.

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

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

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

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



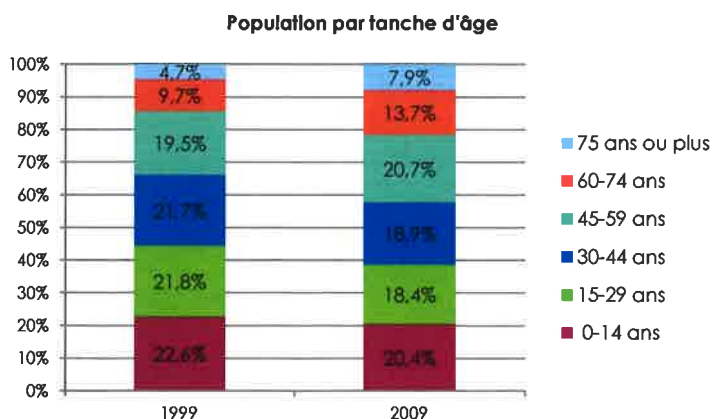
✓ Une population jeune, mais une tendance au vieillissement

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

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

✓ Une taille des ménages importante, mais en diminution

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



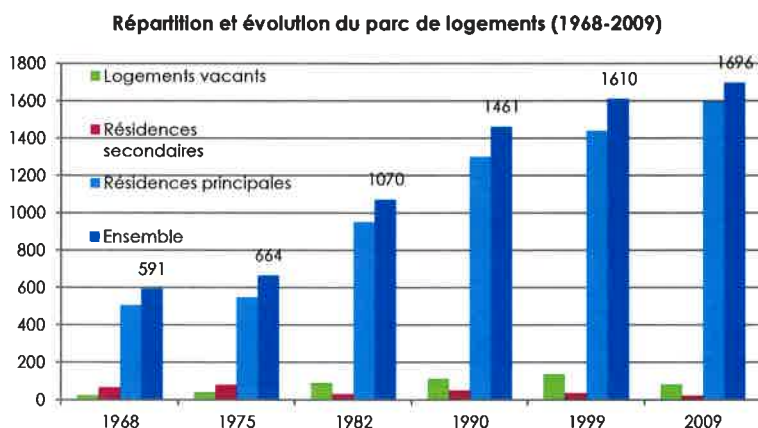
partir de 1999 et ce jusqu'en 2009.

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

I.2- Logement

✓ Une hausse constante du nombre de logements

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



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

Taux d'accroissement annuel moyen

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	Moyenne 1968-2009
Résidences principales	1,2%	8,2%	4,0%	1,1%	1,0%	2,8%
Résidences secondaires	2,6%	-12,5%	6,2%	-3,6%	-5,2%	-2,8%
Logements vacants	9,2%	12,7%	2,7%	2,3%	-5,1%	3,3%
Total	1,7%	7,1%	4,0%	1,1%	0,5%	2,6%

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

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

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

✓ Un parc de logements exclusivement composé de résidences principales

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

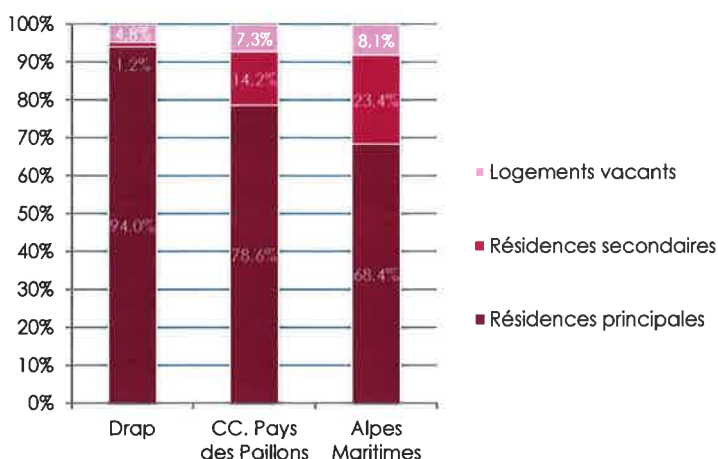
A l'opposé, la part des résidences secondaires est en constante baisse depuis 1975, celle-ci ayant subi une forte chute entre 1975 et 1982 : -9 points.

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

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

Lors de la comparaison avec les échelons supra-communaux (Communauté de communes du Pays des Paillons et département des Alpes-Maritimes), il est évident que le taux de résidences principales est largement supérieur aux autres données : +15,4% par rapport à la Communauté de communes et +25,6% par rapport au département. Par conséquent, le nombre de résidence secondaires et quant à lui bien inférieur : -13% par rapport à la Communauté de communes et -22,2% par rapport aux Alpes-Maritimes.

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



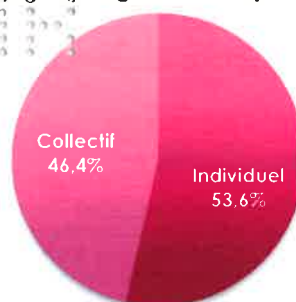
✓ Une prédominance des maisons individuelles

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

- 907 maisons individuelles
- 785 appartements.

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

Typologie des logements à Drap en 2009



✓ Logements sociaux

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

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

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

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

Ainsi, la part des logements sociaux s'élève à 17,1% du parc des résidences principales en 2008 et la commune ne répond pas aux exigences de 25 % de la loi Duflot.

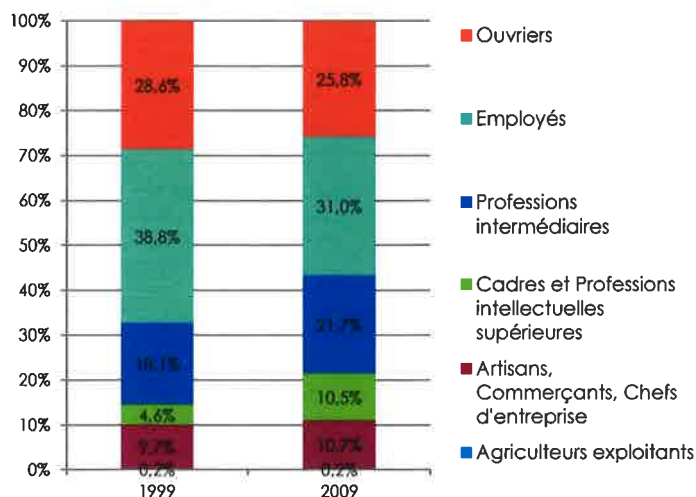
1.3- Emploi

✓ Population selon les catégories socio-professionnelles

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

Concernant l'évolution des catégories socio-professionnelles de la commune entre 1999 et 2009, il convient de noter dans un premier temps, la forte baisse de la part des employés (-7,8%), ainsi que celle des ouvriers dans une moindre mesure (-2,8%). En revanche, ces

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socio-professionnelle



diminutions se font au profit des professions intermédiaires (+3,6%), des cadres et des professions intellectuelles supérieures (+5,9%) et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+1%). La part des agriculteurs reste quant à elle équivalente.

✓ Nombre d'établissements actifs

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

Etablissements actifs par secteur au 31 décembre 2010

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

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

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

Création d'établissements par secteur d'activité en 2011

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

I.4- Déplacements

I.4.a- Maillage viaire de la commune

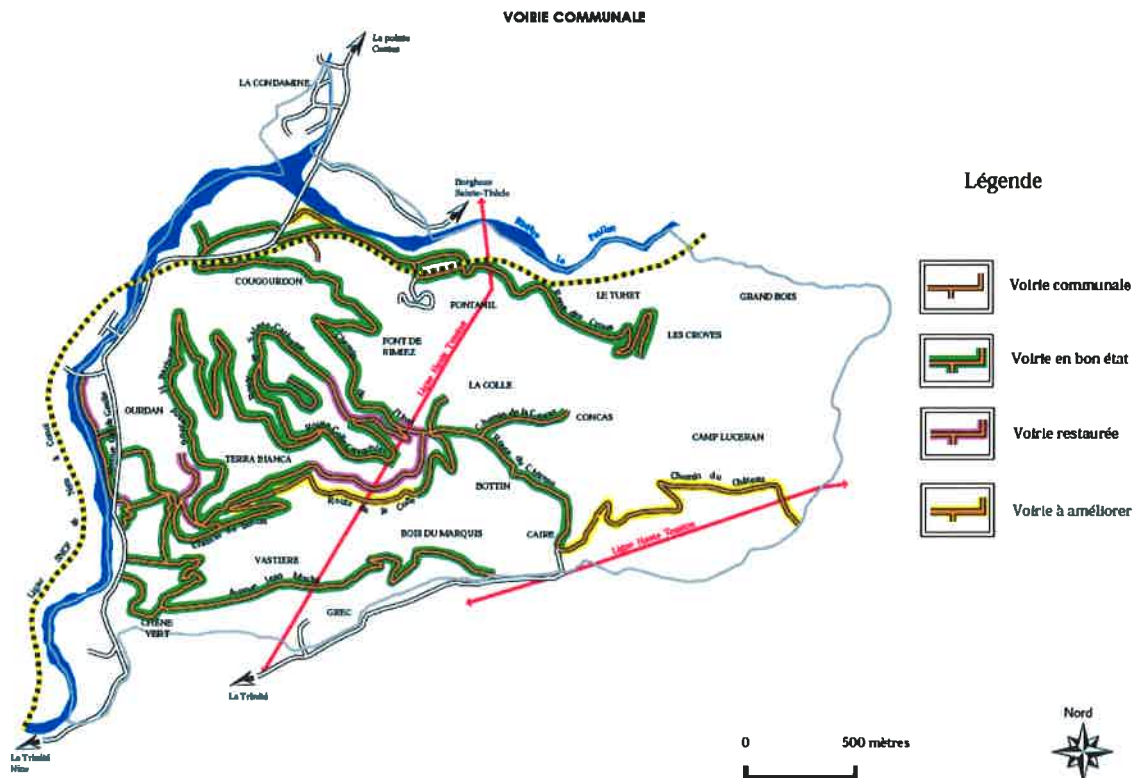
Les axes de circulation de la commune de Drap sont structurés par la topographie. En effet, les principales voies de communication se situent en fond de vallée ou en bordure du Paillon.

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

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

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

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



I.4.b- Déplacements inter-urbains

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

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

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

I.5- Composition du territoire

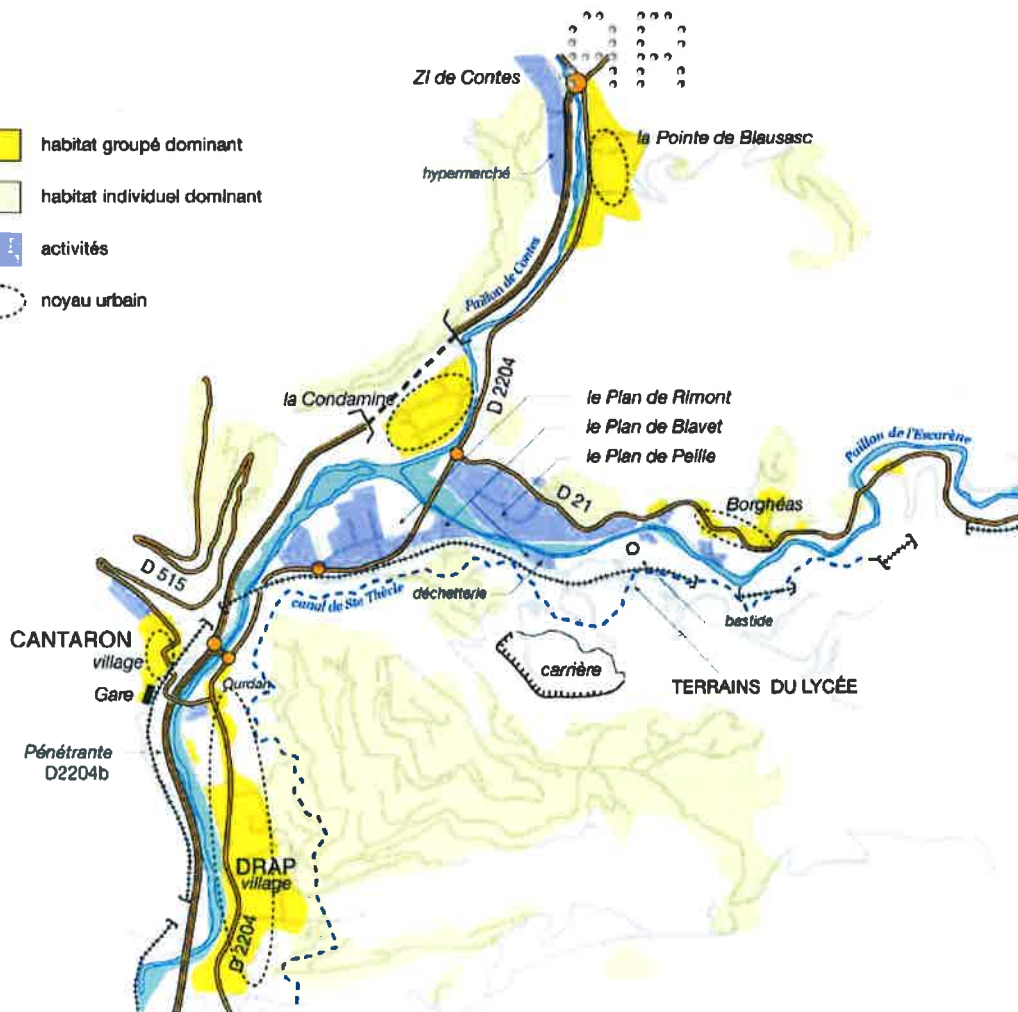
La commune de Drap est actuellement urbanisée sur une surface d'environ 227 ha, ce qui représente un peu plus de 41 % de son territoire.

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

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

TYPE D'URBANISATION

- habitat groupé dominant
- habitat individuel dominant
- activités
- noyau urbain



Ambiances paysagères

- Paysage collinaire
- Paysage de la vallée des Pallons
- Paysage de constructions récentes
- Paysage d'habitat diffus
- Village ancien
- Paysage industriel - Carrière
- Hameau de la Condamine

Limites communales

Drupe

Trois unités paysagères composent alors le grand paysage de Drap:

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

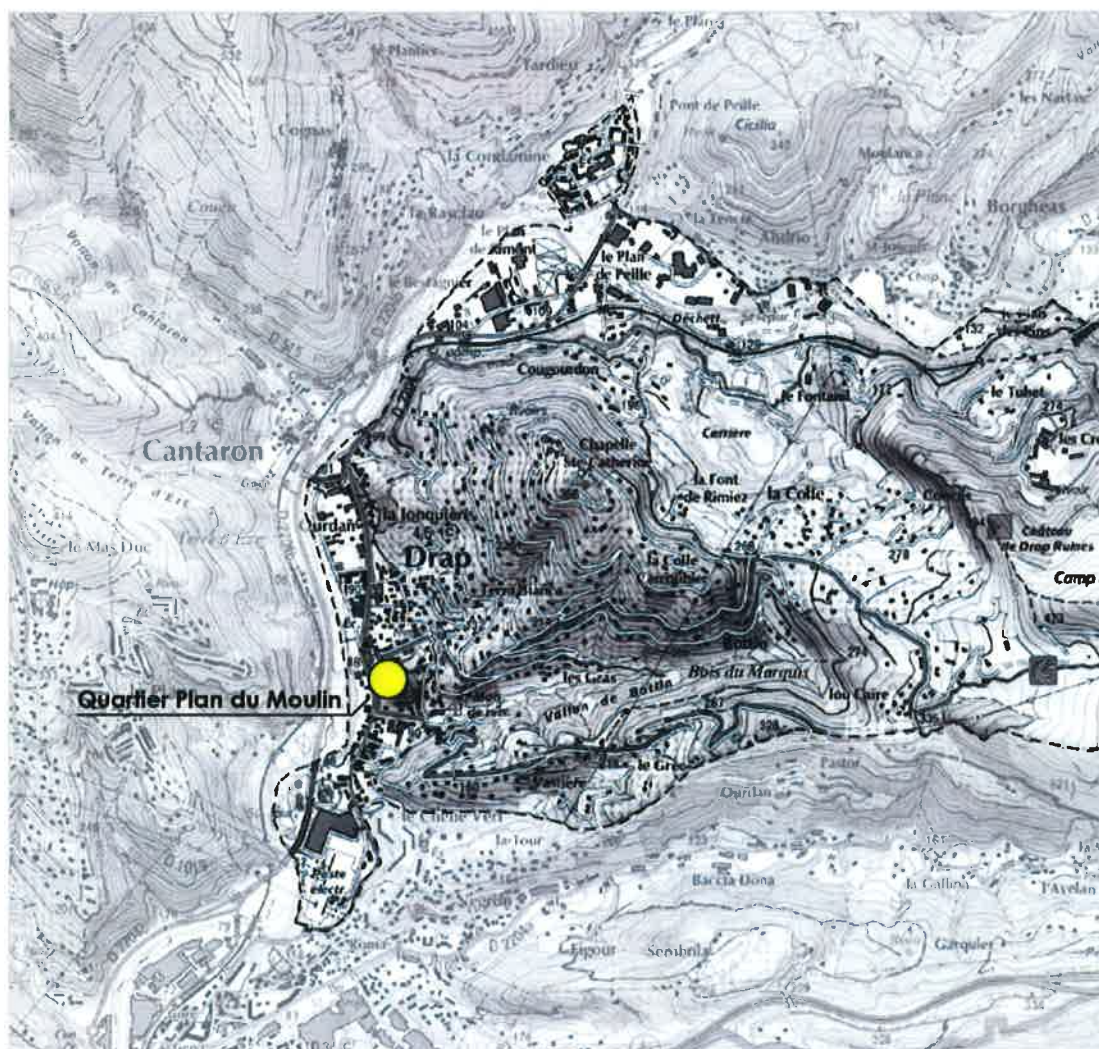
- La carte ci-avant montre que le territoire de Drap est soumis à des paysages très différents. En effet, certaines parties du territoire communal disposent de perceptions paysagères de bonne qualité, dominées par les collines avoisinantes et la vallée du Paillon, telles les unités paysagères d'habitat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

Chapitre II - Présentation du projet

II.1- État initial du site

II.1.a- Localisation du projet

La zone concernée par la modification de PLU se situe au sein du Plan du Moulin, lui-même situé à proximité du centre du village, et en bordure Est du boulevard Général de Gaulle. Le projet se situe également sur l'emplacement actuel de la Scierie Jauffret.



Situation du quartier Plan du Moulin dans le paysage communal

II.1.b- État actuel du site

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

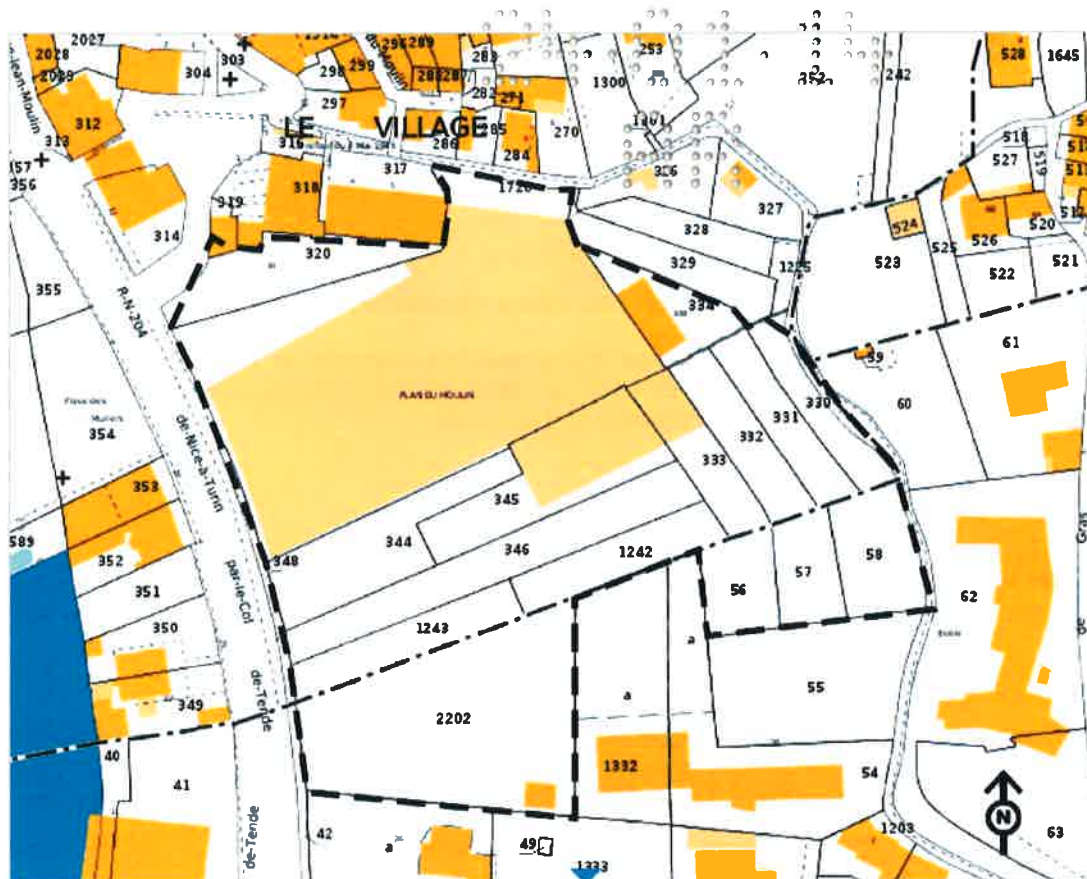
La plus grande partie de la zone de projet est concernée par les entrepôts de la Scierie Jauffret, ainsi que les aires de livraison et de chargement. Cet espace constitue donc une réserve foncière importante pour la commune et permet de disposer d'un espace conséquent qui pourra être traité de manière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



Scierie Jauffret depuis le Bd. Général de Gaulle



Emplacement actuel du projet



Assiette foncière



Plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement

Le secteur de Plan du Moulin bénéficie d'une desserte existante et suffisante en réseaux humides (eau potable, eaux usées et eaux pluviales) pour les besoins actuels et futurs. Les réseaux primaires longent le site du projet à l'est à l'ouest.

II.2- Le projet

II.2.a- Objectifs du projet

L'opération du projet situé dans le quartier du Plan du Moulin 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 drapoise
- 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.

II.2.b- Parti d'aménagement

Le projet dispose d'une double vocation : la création de logements mais aussi la création d'emplois. Le parti d'aménagement s'attache donc à quantifier ces objectifs.

Création de logements

	Nombre de logements
Logements libres	70
Logements conventionnés	26
TOTAL	96

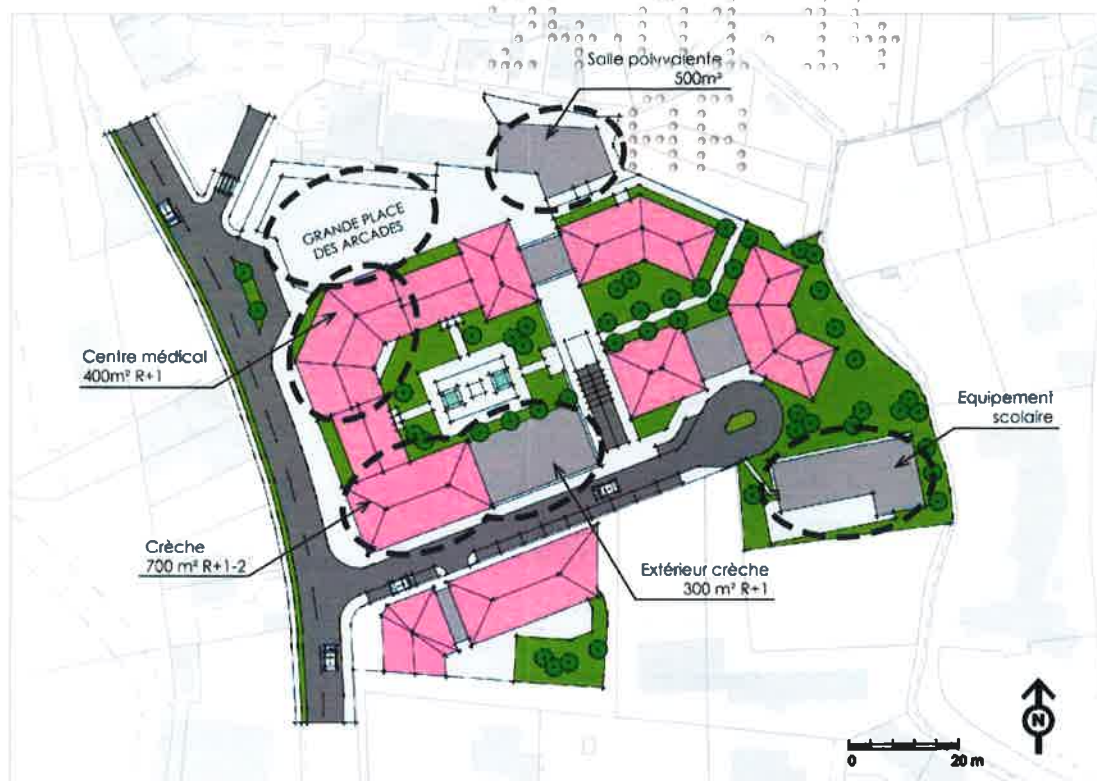
Création d'emplois

	Emplois directs	Emplois Indirects
Résidence Sénior	70	15
Commerce (moyennes surfaces + petites)	16	2
Résidence Hôtelière	4	3
Total	90	20

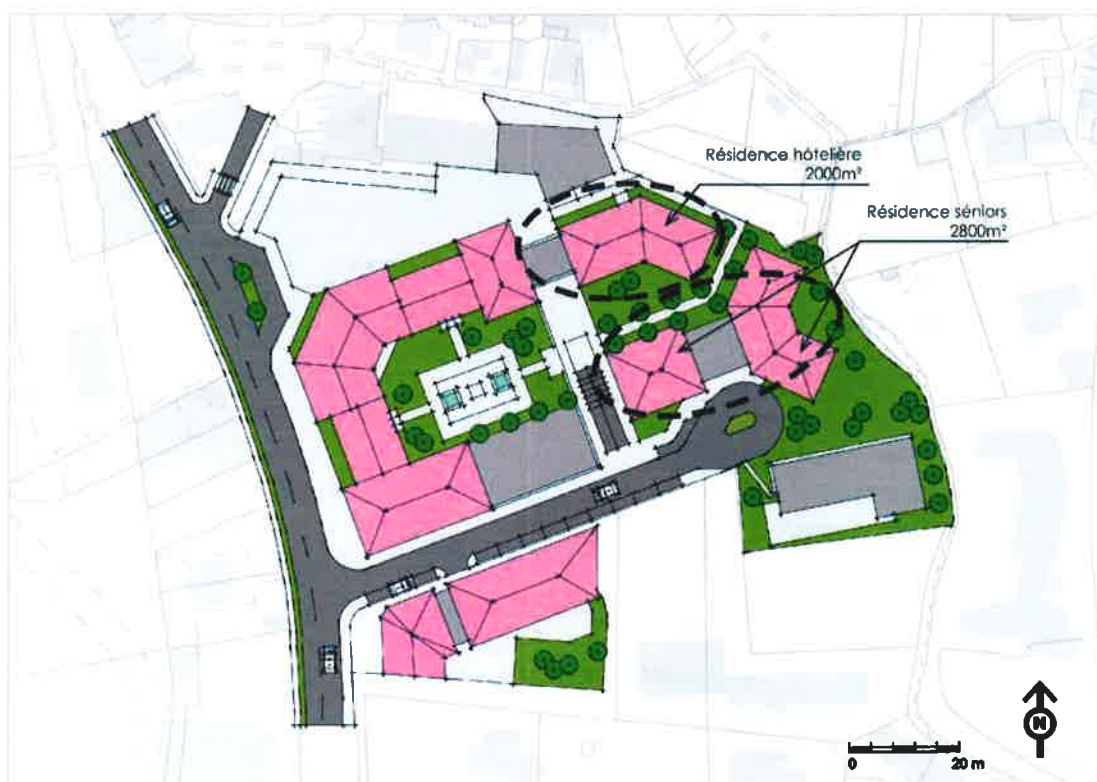
Le projet prend également en compte les besoins en stationnement :

- places extérieures :
 - o sur le projet : 30
 - o en surface : 15
- places sous terrains : 230 Places

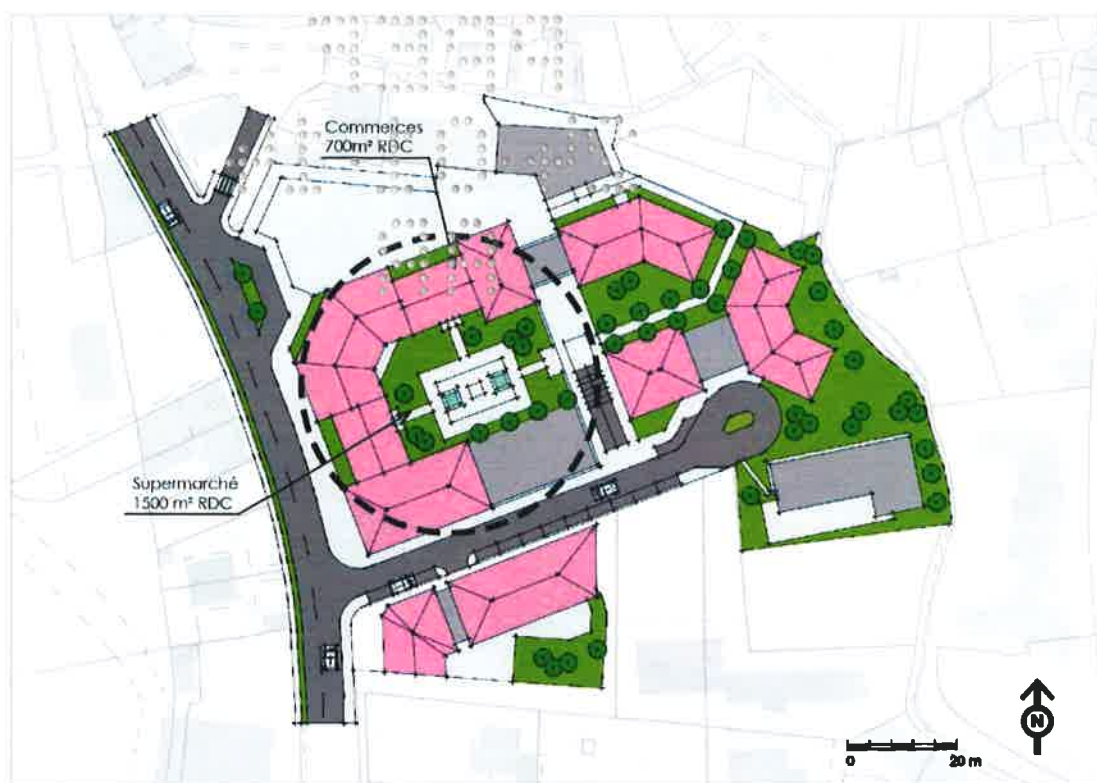




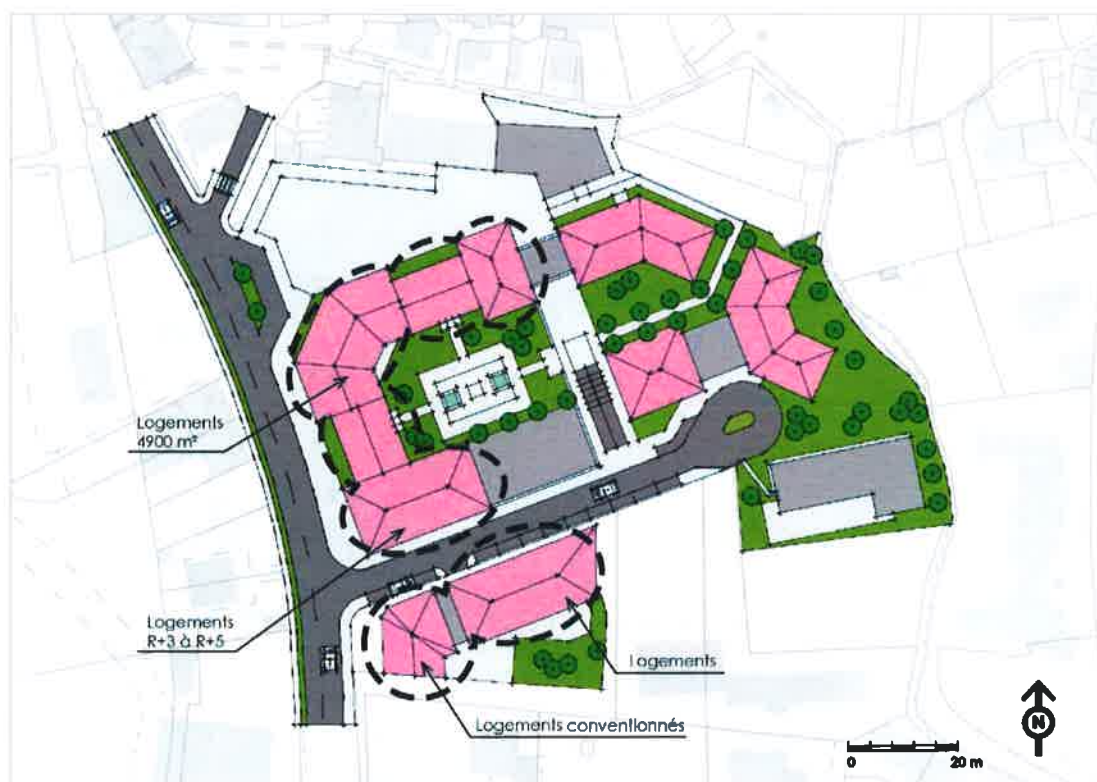
Équipements publics présents sur le projet



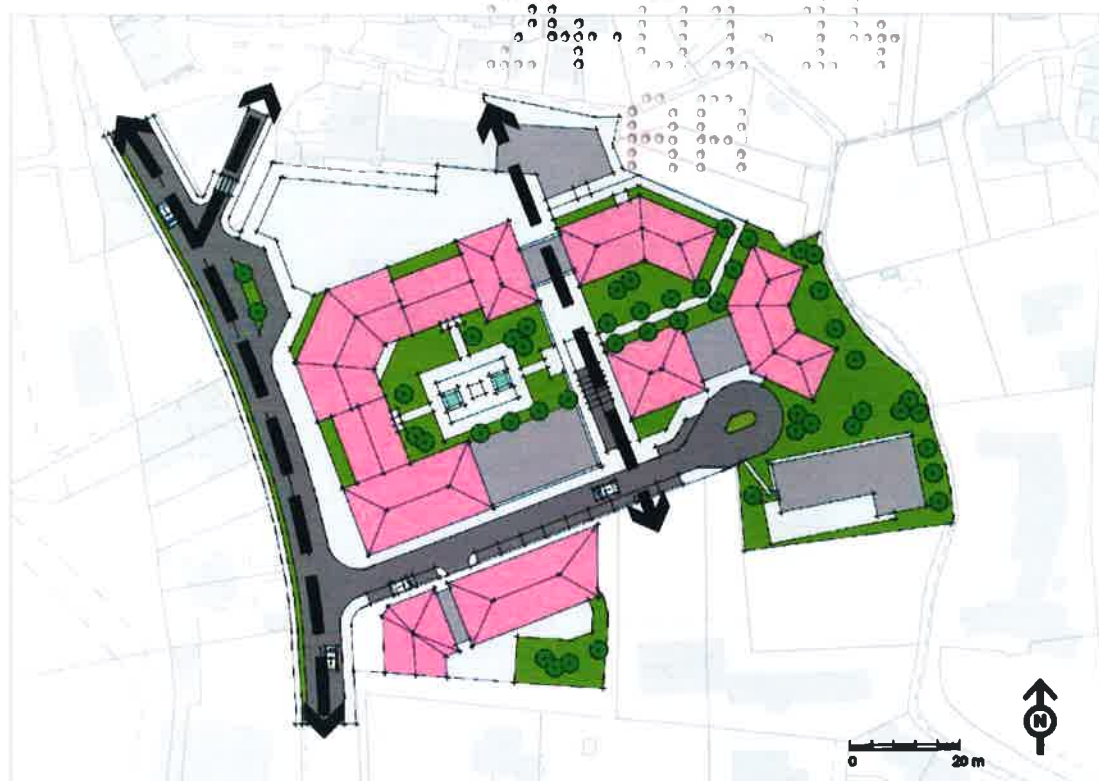
Résidences présentes sur le projet



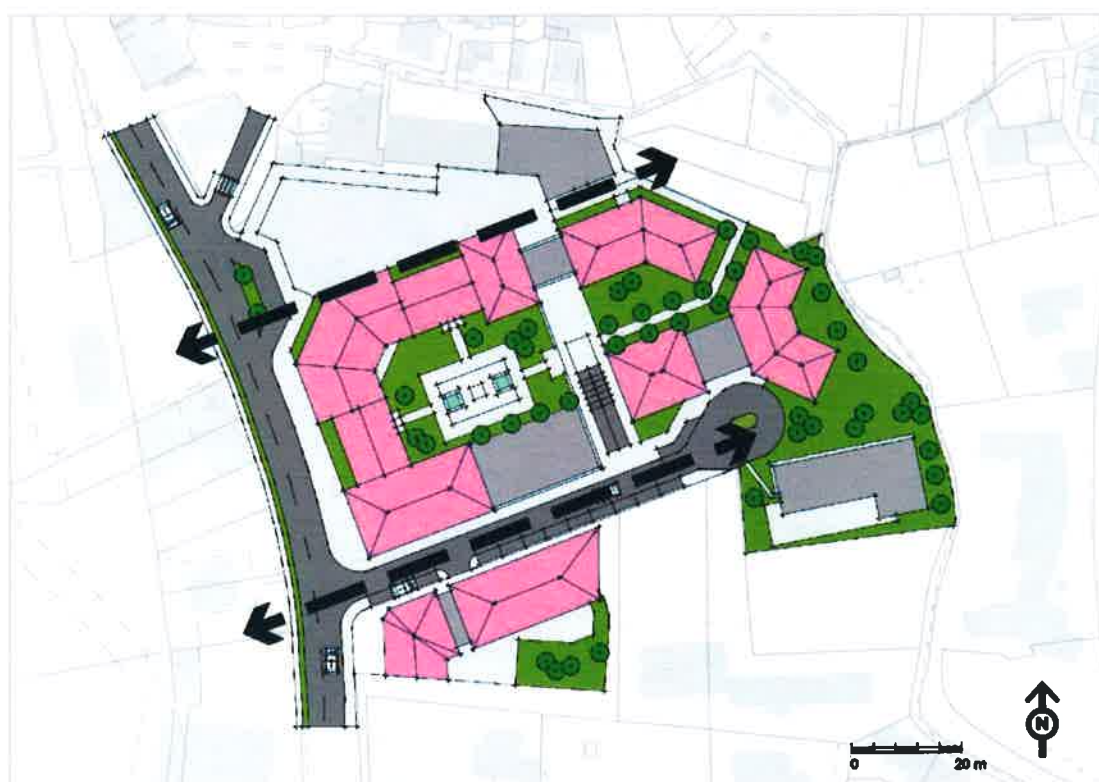
Commerces présents sur le projet



Logements présents sur le projet



Accès vers le village



Accès vers le Paillon



Chapitre III - Présentation des modifications

III.1- Modifications règlementaires : création d'une zone UM

Une zone à plan masse est définie au Plan du Moulin et ce, dans le but de requalifier le secteur après le départ prochain de la scierie. Le choix d'un secteur à plan masse a été retenu compte tenu de l'enjeu que représente cette zone, de par son emplacement et sa superficie. Il s'agit donc d'ouvrir cet espace sur le Paillon et le village et de redynamiser le centre de vie du village avec des commerces et services, des équipements et espaces publics, une résidence hôtelière et seniors ainsi que des logements.

La levée du secteur d'étude initialement prévu au PLU fait donc place à une zone UM, elle-même déclinée en 3 secteurs, ces derniers étant définis en fonction de leur vocation : logements, activités et mixité fonctionnelle entre logements et activités.

S'agissant d'une zone urbaine à vocation mixte, le règlement au travers de **l'article 1** interdit l'ensemble des utilisations et occupations du sol incompatibles avec la destination de la zone, telles les constructions à usage industriel ou les parcs résidentiels de loisirs. Il est toutefois mentionné qu'au sein du secteur UM2, les constructions à usage d'activités devront représenter une surface de plancher au moins égale à 40% de la surface de plancher totale (**article 2**) et ce, dans le but de garantir une mixité de ce secteur.

Les règles d'urbanisme des **articles 3 et 4** reprennent quant à elles les caractéristiques générales des zones urbaines résidentielles.

S'agissant d'une zone à plan de masse, il n'est pas exigé de superficie minimale pour l'implantation de construction. De même, les **articles 6 à 9**, concernant l'implantation des constructions et leur emprise au sol font référence aux polygones d'emprise définis au document graphique. Ces mêmes polygones d'emprise assurent alors une maîtrise stricte de la forme urbaine et garantissent des transparences sur le Paillon et le village.

Enfin, concernant **l'article 10**, la hauteur des constructions est aussi réglementée telle que définie sur le document graphique grâce aux polygones d'emprise et aux hauteurs exprimées avec ces derniers. Ceci permettra alors de maîtriser l'urbanisation de la zone et de l'adapter en fonction des différents types de construction.

Les règles relatives à l'aspect extérieur (**article 11**) s'apparentent à celles du secteur UBa limitrophe pour harmoniser l'aspect architectural de cette nouvelle zone avec les espaces environnants sans opérer de rupture.

Concernant les règles de stationnement de **l'article 12**, il est tout d'abord mentionné que 80% des places seront intégrées à la construction ou réalisées en sous-sol afin de libérer de l'emprise en surface permettant ainsi la création de la place publique, élément générateur de convivialité. L'article s'attache également à préciser le nombre de place de stationnement destinés à chaque occupation. En effet, celui-ci est défini tant pour les logements que pour les espaces de commerces ou d'hébergements hôteliers.

L'**article 13** concerne les espaces libres et plantations ainsi que les espaces boisés classés et précise le rôle important de la sauvegarde d'une ossature végétale importante sur la commune. Pour ce faire, plantations et transplantation devront être réalisées le cas échéant et les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts. Ceci permettra donc à la commune de renforcer un caractère agréable pour ses habitants.

L'article 14 ne réglemente pas le C.O.S. en zones UM, les autres règles permettant de structurer et maîtriser la forme urbaine. Les polygones d'emprises associés aux hauteurs exprimées sur le document graphique règlementent alors l'implantation et la hauteur des bâtiments et ce, dans le but de maîtriser la forme urbaine du quartier.



III.1 - Modifications graphiques

III.1.a- Création d'une zone UM

Les règles retenues permettront de dessiner la forme urbaine de cette zone en cohérence avec l'urbanisation des zones UA, UBa et UC qui la jouxtent. Ses limites incluent la scierie actuelle et quelques parcelles situées à proximité.

La création de la zone UM remplace alors l'ancien zonage UBa présent sur l'emplacement du projet.

III.1.b- Instauration d'emplacements réservés

Des emplacements réservés (S2 – Equipement scolaire et S3 - Salle polyvalente) figurent au plan de zonage afin de fixer l'emplacement des équipements publics : salle polyvalente et équipement scolaire.

III.1.c- Instauration de servitudes d'urbanisme

La zone UM est visée par des servitudes pour voies et ouvrages publics (article L.123-2-c du code de l'urbanisme) nommées d, e et f et ce, afin d'assurer une bonne desserte, de garantir des stationnements suffisants pour les activités futures et de localiser l'emplacement de la place publique, vecteur de lien social.

III.1.d- Modification de la servitude de mixité sociale

La zone comprend aussi sur le document graphique une servitude d'urbanisme pour mixité sociale (A) au titre de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme, qui impose un minimum de 25% de logements locatifs conventionnés dans les polygones destinés aux logements situés en secteur UM2. Cette servitude participera à augmenter le nombre de logements sociaux et concourra à une meilleure répartition spatiale de ces logements sur le territoire, conformément au P.A.D.D.

D'une manière générale, le réaménagement de cet espace favorisera la mixité des fonctions urbaines.



PLU approuvé



et de modification

Chapitre IV - Justifications des dispositions

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

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

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

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

En effet, la modification n° 1 du PLU approuvé porte sur la suppression de la servitude d'étude au sens de l'article L.123-2-a et donc, la création d'une zone UM destinée à accueillir logements, commerces, équipements communaux et activités hôtelières.

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

La modification du PLU permettant la création d'une zone UM entre particulièrement dans les principes majeurs énoncés par la D.T.A. :

- la création de voies de circulation automobiles et piétonne sur la zone dans le but d'anticiper les besoins de circulation de la commune et d'assurer une desserte convenable dans une démarche prospective permettra donc de participer à « l'amélioration la qualité des relations » au sein du quartier, mais aussi en relation avec les autres parties de la commune, dont notamment le centre du village ;
- la favorisation d'axes orientés vers le Paillon ainsi que la préservation d'un caractère typique du village en limite Ouest du quartier (front de bâti aligné) prouve qu'une attention particulière est portée à « la préservation des paysages naturels et urbains » ;
- la création d'un secteur UM destinés à accueillir activités hôtelières, commerces logements et équipements publics s'insère totalement dans l'optique de « satisfaire les besoins présents et futurs » de la commune au travers de différents volets : économique, social et urbanistique.

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

polygone d'implantation. Ceci permet alors une requalification du quartier tant d'un point de vue du logement avec la favorisation d'une offre variée qui complètera le marché déjà présent sur la commune, que d'un point de vue des activités économiques ou encore, concernant les équipements communaux. La création de ce secteur permettra donc de disposer d'une réserve importante concernant les besoins communaux et le développement du village de Drap.

IV.3- Justifications au regard du SCoT approuvé

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

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

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.

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

Les modifications réglementaires et de zonage relatives à la création d'une zone UM destinée à accueillir logements, commerces, équipements publics et activités hôtelières. Elles permettront ainsi à la commune de conforter et de diversifier son offre en logements et permettront également de proposer un espace de vie communale important.

Par ailleurs, les modifications réglementaires visent à définir au mieux les conditions d'implantation des bâtiments ainsi que leur aspect dans le but de disposer d'espaces où habitat, équipements publics et activités se côtoient et où l'importance d'un cadre de vie agréable reste primordiale.

Le P.A.D.D prévoit de poursuivre l'urbanisation de certains secteurs du territoire de Drap. Les zones situées à l'intérieur des limites actuelles de l'urbanisation seront privilégiées, celle du quartier du Plan du Moulin entrant parfaitement dans cette optique.

Le projet s'insère également dans les principes du P.A.D.D de par son rôle structurant sur le territoire. En effet, dans le but de disposer d'une lisibilité et d'une fonctionnalité plus importante, le projet de PLU inclut une structuration du territoire visant à créer un centre de vie au quartier du Plan du Moulin et permettant de renforcer la centralité du village.

D'autre part, la présence d'une servitude de mixité sociale participera à la satisfaction des besoins en matière de logement sociaux exigés par la loi S.R.U et permettra d'assurer une meilleure répartition géographique du logement social sur la commune.

Enfin, le patrimoine naturel et bâti de la commune, comme énoncé au sein du P.A.D.D est conforté et ce, grâce à la préservation d'un front bâti aligné le long du boulevard de Gaulle et par la création de cheminements orientés vers le Paillon.

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

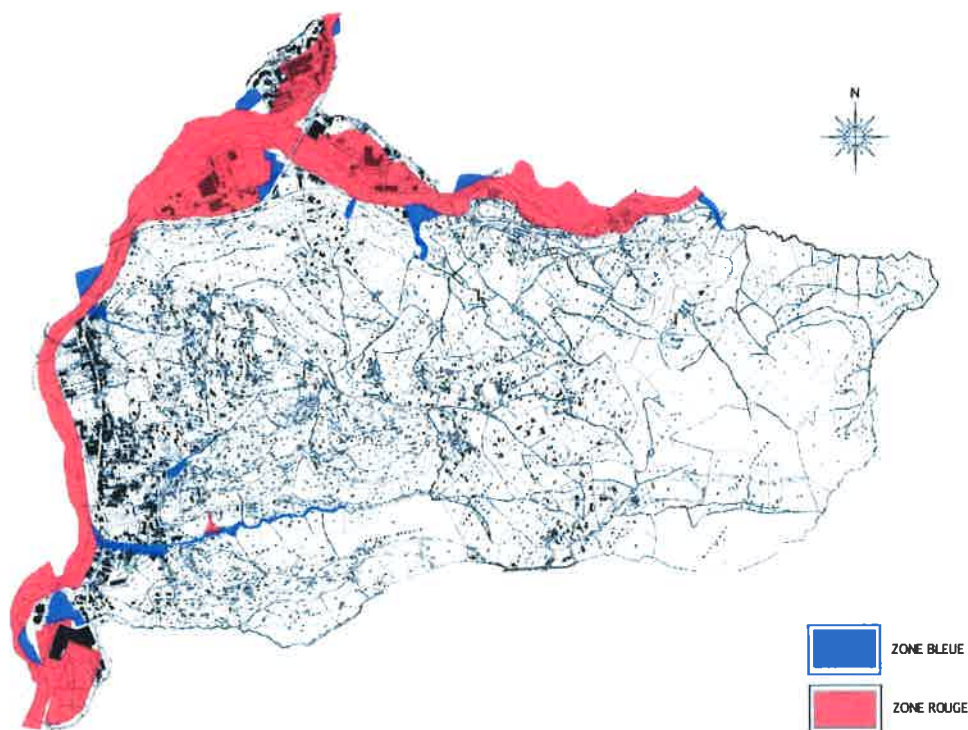
IV.5.a- Risque Inondation

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

Le PPRI distingue deux zones :

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

PLAN DE ZONAGE DES RISQUES NATURELS PREVISIBLE D'INONDATION



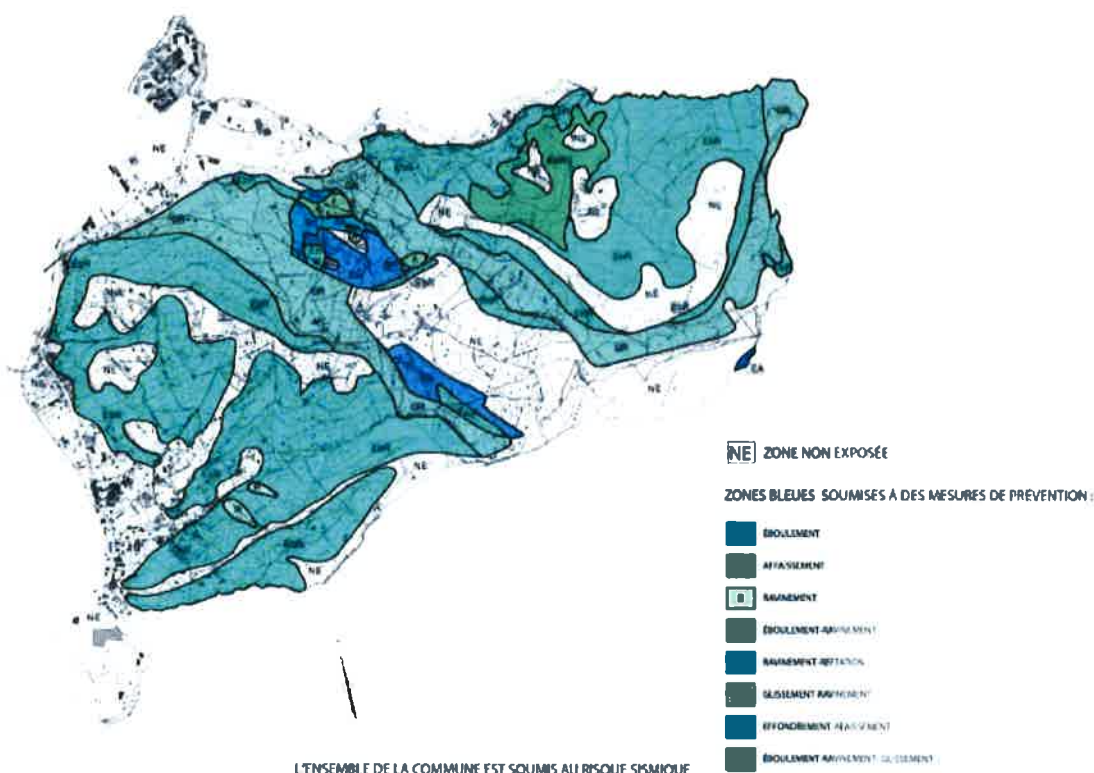
Le projet de modification n'est pas concerné par les zones rouges et bleues du PPRI.

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

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

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

PLAN DE ZONAGE DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN



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

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

Chapitre V - Tableau des superficies

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

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

Zone	PLU approuvé	PLU - modification n°1
UA	2,69	2,69
UB	24,84	23,67
UC	24,28	24,28
UD	123,78	123,78
UE	9,9	9,9
UM	-	1,17
UZ	26,56	26,56
IIAU	2,60	2,60
A	26,62	26,62
N	303,48	303,48
TOTAL	544,75	544,75

Seules les surfaces concernant les zones UB et UM sont modifiées, ces modifications faisant suite à la création du secteur UM.