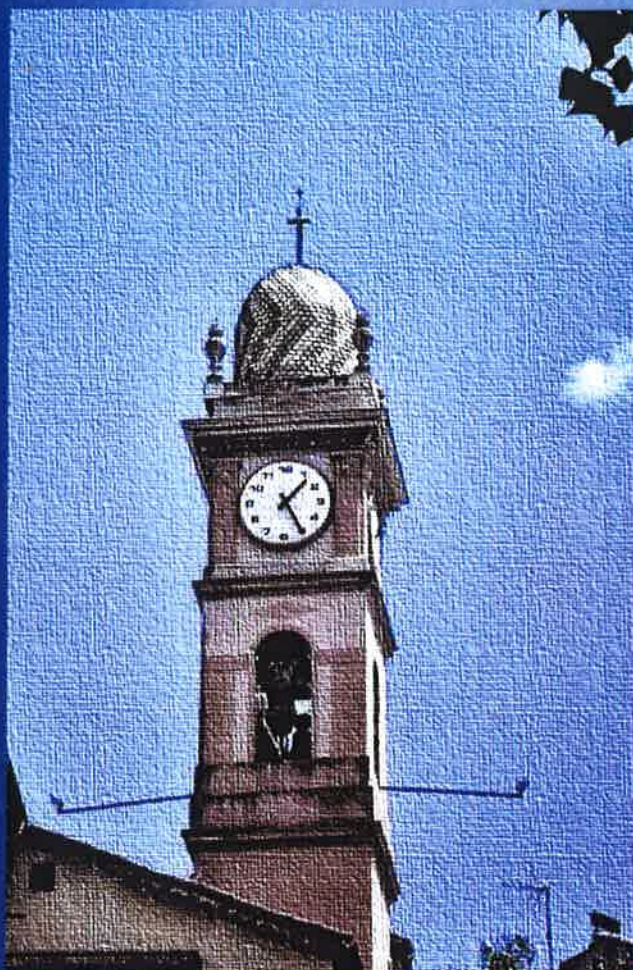




Commune de Drap

Modification n°3 du P.L.U.

Rapport D'enquête

E.P. n° E1 70000 20 /06

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

SOMMAIRE

I - Généralités concernant le projet soumis à enquête.

- 1 - Suppression du secteur à plan de masse classé en zone UM, et création d'une zone d'aménagement traduite dans une nouvelle zone UF.
- 2 - Création d'une opération de logements -secteur Carlin-
- 3 - Correction d'erreurs matérielles.
- 4 - Mise à jour des servitudes d'utilité publique.

II - Organisation et déroulement de l'enquête.

- 1 - Contraintes législatives et réglementaires.
- 2 - Organisation de l'enquête.
- 3 - Composition du dossier.
- 4 - Publicité et information du public.
- 5- -Déroulement de l'enquête.

III- Avis exprimés et observations recueillies.

- 1 - Les services consultés.
- 2 - Les observations citoyennes.

Il était une fois....



.....Le castrum de Drapo

«Drap, ce fut d'abord un château, des terres en friche, et des broussailles»

(R. Borello).

Le *castrum de Drapo*, village primitif, se situait sur la colline avec comme église paroissiale l'actuelle chapelle Sainte Catherine, de nos jours à trois kilomètres à l'est du bourg. Cité dès 935 dans le Cartulaire de Saint Pons, puis en 1025, *Drapo* puis *Drapum* est cédé le 21 avril 1073 par Pierre, évêque de Vaison à Raymond 1^{er}, évêque de Nice et à ses successeurs avec tous ses droits. L'évêque de Nice devient alors Comte de Drap.

Le castrum de Drapo traverse le Moyen Âge de 1232 où il est recensé dans la Liste des Castra, à 1235 où il figure dans les Statuts de Fréjus, puis dans l'Enquête de Charles d'Anjou (1251-1252). Il sera inclus dans la Viguerie de Nice en 1325.

Dressé sur l'emplacement d'une forteresse romaine, ce château profitait d'une admirable position dominante et l'enceinte du château a longtemps servi de refuge à la population.

Le violent tremblement de terre qui secoua le comté de Nice en 1564 n'épargna pas le village, qui fut en partie détruit. Aujourd'hui, les ruines du vieux village détruit par le tremblement de terre ont entièrement disparu dans le « *Concas* », nom de quartier signifiant « l'éboulis ».

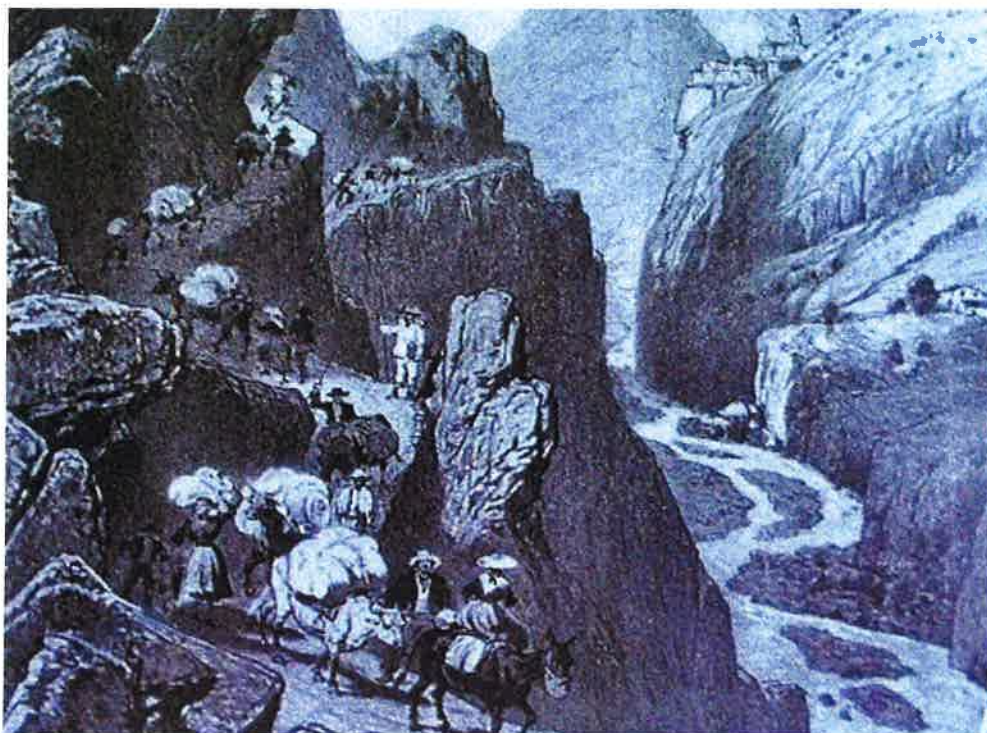
Au lendemain de du tremblement de terre, l'évêque de Nice voulut faire défricher son territoire, mais cette première tentative échoua.

Le 4 juin 1609, le territoire de Drap est partagé entre vingt familles, à charge pour elles de construire une maison sur chaque parcelle en sorte que ces habitations soient très peu éloignées les unes des autres de façon à créer un village. Obligation fut faite à ces familles de cultiver les terres : vignes, oliviers, arbres fruitiers : le village venait de se créer autour d'un centre de vie : l'actuelle *place de la Libération*.

En 1616 est initié un projet de route devant relier Nice à Turin : la *route du sel*.

Un tracé fut ouvert par *Paganin del Pozzo*, fermier de la gabelle du duc de Savoie Amédée VIII. Ce tracé réduisait la durée du voyage, et, en limitant les dénivelés, permettait d'augmenter la charge des bêtes. « *Tan que Pagari pagara, lo pas (se) passera* », « Tant que Pagari paiera, le pas sera franchissable ». C'est pourquoi cette route fut aussi appelée « *Route Pagarine* »

La piste muletière fut construite en quatre ans, et, rendue carrossable à la fin du XVIII^{ème} siècle, restera la seule voie d'accès entre le Comté de Nice et le Piémont.



La route du sel

Parallèlement au développement des voies de communication et de l'habitat, on va assister à un développement des activités car la production vivrière se révélera insuffisante à assurer la subsistance des habitants: relais à chevaux, auberges, industries artisanales (étoffes), culture du ver à soie.

Il aura fallu pas moins de trois siècles pour que le village quitte son site perché autour du château pour s'organiser autour d'une place, puis en bordure d'une des seules voies de communication du Comté de Nice

I – Généralités concernant le projet soumis à enquête.

1/ Suppression du secteur à plan de masse classé en zone UM, et création d'une zone d'aménagement traduite dans une nouvelle zone UF.

La zone concernée se situe à proximité du centre-village, et pour la plus grande partie au niveau de la scierie JAUFFRET (entrepôts, aires de livraisons, et de chargement).

Cet espace constitue une réserve foncière importante et l'opération envisagée a pour but de permettre une opération de renouvellement urbain.

Les objectifs de cette opération sont 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 du centre-ville
- disposer d'une ouverture sur le centre ancien et le Paillon,
- enfin, requalifier un espace aujourd'hui banalisé.

Cette opération a vocation à répondre aux besoins communaux actuels, (création de logements, équipements publics, stationnements, commerces...) et dans ce cadre la traduction de ce projet, tel que décliné dans la modification N°1 du PLU, ne correspondait plus aux objectifs de la commune.

➤ Au niveau de secteur UM2

Le projet prévoit la création de 110 logements sur 6 300 m² de surface de plancher dont 25% seront dédiés à des logements conventionnés.

La commune a décidé de ne plus réaliser de construction artisanale disposant d'une vitrine commerciale dont la surface de plancher représente au moins 40% de la surface de plancher du secteur UM2.

Seront privilégiés des services de proximité qui couvriront une superficie d'environ 600 m² (pôle médical, services à la personne, salle de sports privée, petits commerces...)

En conséquence, les occupations et utilisations du sol seront modifiées.

La zone UM2 telle que définie dans la modification n°1 du PLU traduisait un projet de construction hors d'échelle par rapport au village, avec des bâtiments pouvant *Les hauteurs envisagées dans le présent projet seront limitées à R+4 m et R+5 en attique sur 45% de la surface du quatrième niveau.*

De plus, le PLU a défini dans cette zone un niveau plus bas (R+1), situé au cœur d'un îlot ouvert sur l'arrière-plan et non sur l'avenue Jean Moulin et les espaces publics attenants.

La commune souhaite que ce cœur d'îlot réduise désormais l'impact minéral de l'ensemble du bâti : la modification du PLU reformule l'organisation du bâti pour ouvrir cet espace central sur l'avenue Jean Moulin et les espaces publics attenants.

➤ **Au niveau du secteur UM1**

La composition d'ensemble traduisait un projet architectural qui n'a pas été retenu par la commune.

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

Depuis la modification n°1, la commune a engagé des travaux pour la réalisation d'un groupe scolaire sur des terrains communaux.

Elle supprime en conséquence l'ER n° S.2, dédié à la création d'un équipement scolaire qui n'est plus d'actualité. De même, les servitudes n, d, e, f sont supprimées. (La desserte, l'aménagement de la place publique, les stationnements étant désormais intégrés dans le projet d'aménagement global de l'îlot Jauffret, ils seront donc réalisés par l'aménageur au titre de son projet et non par la collectivité locale.)

La modification n°1 du PLU prévoyait une servitude de mixité sociale de 25% sur la seule partie de l'ex- zone UM2.

La servitude de mixité sociale s'étend désormais sur l'ensemble du site de projet (anciennes zones UM1 et UM2.)

➤ **Le secteur UM3** est maintenu en l'état.

Il demeure in fine le seul secteur de la zone UM et fait l'objet d'une nouvelle appellation : *zone UM*.

2/ Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. (O.A.P)

Cette OAP permettra à la commune de maîtriser les divers principes d'aménagements envisagés sur le site sans toutefois fixer des polygones d'emprise qui ne permettraient pas d'ajustements de la composition architecturale.

Elle fixe entre autres:

- les principes d'accès aux différents éléments de composition urbaine,
- les points de vue à préserver pour ne pas porter atteinte à la perception du village,
- les espaces à préserver de toute construction,
- la réalisation d'environ 600 m² de surface de plancher destinés aux activités économiques et elle précise leur vocation.
- enfin, dans l'objectif d'un projet harmonieux respectueux des équilibres bâtis existants, l'OAP décline les gabarits pour chacun des futurs bâtiments.

L'évolution des objectifs communaux impose :

➤ **des modifications de zonage :**

Le PLU identifiait une zone UM à plan masse, divisée en trois sous-secteurs UM, UM2, UM3, de hauteurs et densités différentes.

Les zones UM1 et UM2 sont supprimées pour former une nouvelle zone UF (projet envisagé sur la scierie 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.)

Modification du périmètre de la servitude de mixité sociale.

Suppression des ER n°S2, S3, d, e, et f.

➤ **des modifications des dispositions réglementaires de la zone UM :**

A savoir, modification du caractère général de la zone, des articles UM1 et UM2, création de dispositions réglementaires pour la nouvelle zone UF sur le secteur de la scierie Jauffret, renumérotation du secteur UM3 pour une zone UM, enfin modification des servitudes d'urbanisme au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme.

L'ensemble de ces modifications est résumé dans le tableau ci-après. (Les diverses suppressions sont indiquées en rouge)

N°	DESTINATION	LOCALISATION	SUPERFICIE
A	Voie de desserte routière (emprise 6m)	Carlin	320 ml
b	Cheminement piéton (emprise 3 m)	Carlin	174 ml
c	Création aire de stationnement publique	Carlin	(824 m2) 554 m2
d	Création place publique piétonne	Plan du Moulin	1 278 m2
e	Création voie de desserte interne	Plan du Moulin	702 m2
f	Création d'aires de stationnement	Plan du Moulin	253 m2

La liste des emplacements réservés de superstructure s'établit désormais ainsi :

N°	Destination	Bénéficiaire	Localisation	Superficie
S.1	Création d'un parking	Commune	Chêne vert	500 m2
S.2	Création d'un équipement scolaire	Commune	Plan du Moulin	975 m2
S.3	Création d'une salle polyvalente	Commune	Plan du moulin	270 m2

3/ Création d'une opération de logements -secteur Carlin-

Cette modification prend en compte le nouveau programme de la commune en matière de logements, à savoir *la création d'un groupe scolaire* (parcelle B 2136) aujourd'hui mis en œuvre ; *une opération de logements* (parcelle B 2322) en cours d'élaboration ; *création d'un parking public* sur une partie de la parcelle B 687.

Au vu de la composition architecturale des deux projets actuellement en cours et de leur rapport de co-visibilité, la commune a souhaité une aération plus marquée entre les bâtiments, ce qui a imposé une révision de l'organisation complète de la trame urbaine de ce secteur :

- repositionnement de la servitude d'urbanisme n°c (destinée à la création d'un parking public) à proximité de l'école.
- suppression de la servitude d'urbanisme n°b (cheminement piéton) 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.

Ce projet de logements, d'une superficie de 6 452m2 permettra la création de **124 logements** dont 20% sont destinés à des logements sociaux et de **195 places de stationnement** (dont 30 en extérieur).

Toutes ces modifications imposent :

➤ *La création d'un nouveau secteur UCb sur le plan de zonage.*

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

Il porte sur la servitude d'urbanisme n°c destinée au parking public, déplacée en limite de l'école, ce qui permettra de créer un arrêt minute directement connecté à l'école.

➤ *L'adaptation des dispositions réglementaires pour tenir compte de la création du secteur UCb.* Le secteur UCb propose ainsi :

- une emprise au sol de 50% ;
- une hauteur limitée à 12 mètres avec possibilité de réaliser un étage supérieur 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 maintenir des espaces verts et de limiter la minéralisation des sols dans un objectif de diminution du risque inondation.

➤ *Des modifications du règlement de la zone UC.*

Le secteur UCb correspond à un secteur d'habitat collectif intégrant du logement social sur le quartier Carlin.

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.

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

Les bâtiments doivent s'implanter en limites séparatives aboutissant aux voies ou à une distance de 3m minimum en UCa et UCb et la hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder **12m** en UCB avec la possibilité de réaliser un niveau supplémentaire à **15m** sur 30% de l'emprise du niveau inférieur.

Le pourcentage de la superficie de l'unité foncière à traiter en pleine terre sera au minimum de 30% en secteur UCa et de 10% en secteur UCb.

La liste des servitudes d'urbanisme est résumée dans le tableau ci-dessous :

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	80 ml
c	Création d'une aire de stationnement Publique	Carlin	554 ml

Création d'une servitude de mixité sociale n°B

Cette servitude correspond aux objectifs de mixité sociale portés par la commune et s'inscrit dans les principes de la loi Duflot. La part estimée générée par l'emprise de Servitude de Mixité Sociale est d'environ 25 logements sociaux.

N°	Localisation	Ref. cadastrale	SDP (en m2)	Répartition globale de l'opération
A	Plan du Moulin Zone UM	Parcelles n°B 2202	Environ 1 726 m2	LLS : 25% minimum de la SDP : - 40% en PLUS - 30% en PLAI - 30% en PLS.
B	Plan du Moulin Ilot Jauffret Zone UF	Parcelles n°B 320, 1720, 330, 331,332, 333, 334, 56, 1242, 344, 346, 348,1243,1242	Environ 9 188m2	LLS : 25% minimum de la SDP : - 40% PLUS - 30% PLAI - 30% PLS
C	Carlin	Parcelles n°B 2322, 687, 689, 690.	Environ 7 800m2	LLS : 20% minimum de SDP : - 40% PLUS - 30% PLAI - 30% PLS

SDP : Surface de Plancher

PLAI : Prêt Locatif Aidé. d'Intégration

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social ;

PLS : Prêt Locatif Social.

3 - Correction d'erreurs matérielles

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.

- *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.

- *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.

4 – Mise à jour des servitudes d'utilité 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-Trinité-Victor 2,
- le circuit Contes-Monte-Carlo.

■ **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.

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 m² de la zone UM (UM1 et UM2) en zone UF,**
- **718 m² du secteur UM1 sont reclassés en zone UBa.** (Ce reclassement concerne les parcelles n°57 et 58 qui faisaient l'objet d'un ER 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 m².**

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

II – Organisation et déroulement de l'enquête.

1- Contraintes législatives et réglementaires.

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de DRAP du 11/08/2016, *prescrivant le lancement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme* approuvé le 29/11/2012, modifié les 19/12/2013 et 21/01/2014. (Document annexé au dossier d'enquête.
- Décision N° E1 7000020 / 06 en date du 10/05/2017, prescrivant *l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme concernant les secteurs Carlin et Plan du Moulin sur la commune de Drap*, (Décision versée au dossier.)

A réception de cette décision, le commissaire-enquêteur a signé une « Déclaration sur l'honneur » attestant ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

La mise à enquête publique s'est faite pour une durée de 36 jours, du mardi 27 juin au lundi 31 juillet inclus.

2- Organisation de l'enquête.

Après avoir été désignée pour conduire cette enquête, j'ai pris attache avec le service de l'urbanisme de la mairie de Drap.

Le lundi 29 mai 2017, une réunion de cadrage de l'enquête publique s'est tenue en mairie avec le Service d'Urbanisme de la commune.

Au cours de cet entretien, les modalités et les principales dates de l'enquête publique ont été arrêtées. J'ai ensuite effectué une visite des locaux mis à disposition pour la consultation du dossier et la tenue des permanences.

Ils m'ont paru adaptés, notamment au regard de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Le mardi 6 juin : Lors d'une visite sur sites avec Madame Andreoletti, en charge du dossier à l'urbanisme, les principaux enjeux de cette enquête publique m'ont été exposés et j'ai pu effectuer les prises de vues nécessaires au déroulé de l'argumentaire.

Le mardi 27 juin à 8h30, après en avoir coté et paraphé les pages, j'ai ouvert le registre d'enquête en Mairie, et assuré la première permanence.

Le lundi 31 juillet 2017 à 16h, les registres d'enquête ont été clos en Mairie.

Le jeudi 3 août, un Procès-Verbal de Synthèse en deux exemplaires a été remis à Monsieur Robert NARDELLI, Maire de Drap.

3- Composition du dossier.

Le dossier d'enquête comprend essentiellement des documents nécessaires à la modification du PLU : plans, rappel des textes règlementaires, historique et justificatifs aboutissant à l'enquête en cours. Les objectifs sont clairement explicités dans la Notice.

■ Partie administrative

- *Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de DRAP du 11/08/2016*, prescrivant le lancement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29/11/2012, modifié les 19/12/2013 et 21/01/2014. (Document annexé au dossier d'enquête.)

- *Décision N° E1 7000020 / 06 en date du 10/05/2017*, prescrivant l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme concernant les secteurs Carlin et Plan du Moulin sur la commune de Drap, (Décision versée au dossier.)

- *Avis d'enquête publique.*

- *Arrêté de mise à enquête publique relatif à la modification n°3* concernant les secteurs Carlin et Plan du Moulin « ilot Jauffret »

- *Certificats d'affichage.*

- *Attestation de parution* en date du 15/05/2017, sur le quotidien Nice-Matin, d'un communiqué de la Mairie concernant la présente modification, et informant le public de ce que le dossier était consultable en Mairie et sur le site internet de la ville.

- *Registre d'enquête.*

- *Avis des Personnes Publiques Associées.*

■ Partie technique :

Pièce 1 : Notice de présentation (27 pages).

Pièce 2 : Règlement (14 pages).

Pièce 3 : Extraits du plan de zonage (1 page).

Pièce 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmes (7 pages)

Pièce 5 : Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme (3 pages).

4 – Publicité et information du public.

La publicité légale de l'enquête a été assurée par l'insertion de l'avis d'enquête dans la presse locale et l'affichage sur les lieux concernés par le projet. En outre cet avis a été publié sur le site internet de la commune.

⇒ Presse locale :

- Nice-Matin du 16/09/2016 : Avis de délibération du conseil municipal n°071/2016.

- Nice-Matin du 11/06/2017 : Avis d'enquête Publique relative à la modification n°3 du PLU concernant les secteurs : Carlin et Plan du Moulin, « Ilot Jauffret ».

- Tribune Bulletin Côte d'Azur : Annonce parue le 09/06/2017 sous le numéro : 0898/142

⇒ Affichage

Des avis d'ouverture de l'enquête ont été affichés sur les panneaux administratifs de la Mairie et en limite des zones concernées, conformément aux spécifications de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 (lisibilité depuis la voie publique, format, couleur et taille de la police. (Cf. photos XX en annexe.) J'ai pu constater à plusieurs reprises lors de visites sur sites que ces affiches sont restées en place tout au long de l'enquête.

⇒ Avis d'enquête repris sur le site internet de la commune : www.ville-drap.fr

5- Déroulement de l'enquête.

- L'enquête publique s'est déroulée pendant 35 jours consécutifs, du 27 juin au 31 juillet 2017 inclus. Aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 h. Une permanence aura lieu les samedis de 9h à 12h en mairie principale.
- Les permanences du commissaire enquêteur en Mairie se sont tenues de 09h00 à 16h00 les mardi 27 juin, mercredi 5 juillet, mardi 18 juillet, et lundi 31 juillet 2017.

Afin de pouvoir intégrer au dossier d'enquête les courriers et documents au fur et à mesure de leur réception, il a été décidé, en dehors des jours de permanences, que ces courriers seraient ouverts par la Mairie. Les copies des documents auront vocation à être insérées sur le registre d'enquête afin de pouvoir être consultées par les visiteurs; les originaux seront conservés par le service d'urbanisme, et joints au dossier d'enquête.

- A l'expiration du délai de l'enquête, à savoir le lundi 31 juillet à 16h, les registres d'enquête ont été clos par le commissaire-enquêteur. Le dossier, les registres, les documents reçus, ont été remis au commissaire-enquêteur ; (attestation de remise de ces documents intégrée au dossier d'enquête).

6/ Remise du procès-verbal de synthèse. (Code de l'environnement, article R123-16).

En application de l'article R.123-18 du code de l'urbanisme, le commissaire enquêteur a eu un entretien avec le Maire le 3 août, soit trois jours après la clôture de l'enquête, et lui a remis un procès-verbal de synthèse afin de lui communiquer les conditions de déroulement de l'enquête, et les observations écrites et verbales du public.

Ce PV n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part du Maître d'Ouvrage.

III- Avis exprimés et observations recueillies.

1 - Les services consultés.

- **Monsieur Etienne Markt, Architecte des Bâtiments de France** (Courrier en date du 22/05/2017).

« Monsieur le Maire, je vous remercie pour la transmission du dossier de modification n°3 du PLU communal. Ce document n'amène aucune remarque de ma part. »

- **Monsieur Eric Ciotti, Député des Alpes-Maritimes** (Courrier en date du 29/05/2017.)

« Par un courrier parvenu à mon cabinet le 16 mai 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Drap, avant ouverture de l'enquête publique. Je n'ai pas manqué de transmettre votre correspondance à Monsieur le Directeur général des services départementaux, en charge de ces questions. Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs. »

- **Monsieur Michel Dessus, Président de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes.** (Courrier en date du 29/05/2017.)

« Monsieur le Maire, Par courrier en date du 5 mai, reçu le 16 mai 2017, vous informez notre Compagnie du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Compte tenu de l'absence d'impact de cette modification sur les zones et activités agricoles, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observation à émettre sur ce dossier. Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées. »

- **Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes** (Courrier en date du 29/05/2017).

« Par lettre du 5 mai 2017, vous m'avez notifié le projet de modification n°3 de votre PLU communal, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que j'émetts un avis favorable de principe sur ce projet, qui appelle néanmoins des observations formelles de ma part :

- *Le projet de règlement fourni dans le dossier notifié comporte deux fois les mêmes chapitres du titre II concernant les dispositions applicables aux zones urbaines (UC, UF, et UM), tous intitulés « Chapitre I ».*
- *Les documents graphiques réglementaires du dossier « papier » devraient être établis à la même échelle que ceux du PLU initial, ce qui permettrait d'en améliorer la lisibilité.*
- *Dans ce projet de modification, il est envisagé de définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour encadrer le projet à réaliser sur le site de la scierie « Jauffret » en entrée de village. Cette pièce appelle quelques remarques particulières :*

- dans le dossier « papier » notifié, le document établi en format « paysage » est imprimé en format « portrait », ce qui en rend la lecture peu aisée ;
- ce document se réfère aux anciens articles du code de l'urbanisme abrogés, il devra être mis à jour ;
- il conviendrait de faire référence aux OAP dans le règlement (écrit et graphique) de la zone concernée ;
- en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, des dispositions portant sur les transports et les déplacements devront compléter les OAP prévues sur ce secteur.
- Concernant la liste des emplacements réservés pour mixité sociale, il serait souhaitable d'augmenter le pourcentage exigé pour le n°C de 20% à au moins 25%, afin de respecter les objectifs imposés par l'article 55 de la loi SRU, modifié par la loi Duflot, comme indiqué dans la notice de présentation du projet de modification (en page 20).
- Pour ce qui est de la mise à jour des servitudes d'utilité publique, il semble que la fiche 14, transmise par le préfet des Alpes-Maritimes le 14 janvier 2016, a été omise dans la pièce n°6 du dossier.

Il conviendra de procéder à ces rectifications lors de l'approbation de la modification n°3 du PLU de Drap. »

➤ **Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur.** (Courrier en date du 12/06/2017.)

« Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions. Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette procédure. Nous saluons l'évolution de votre projet de renouvellement urbain sur l'îlot Jauffret où il est prévu du logement, de l'activité économique, divers équipements publics et du stationnement. Les précédentes ambitions nous semblaient trop élevées au vu de la zone de chalandise. L'implantation de 600m² de surfaces dédiées aux commerces et services de proximité, en façade urbaine de l'avenue Jean Moulin, nous paraît plus adaptée.

Nous nous permettons de vous rappeler la nécessité d'une complémentarité avec le tissu commercial existant et d'une analyse sur les besoins de la nouvelle population des 195 logements prévus.

Au niveau zonage et règlement, nous avons bien noté la création d'un secteur spécifique UF et le maintien de la zone UM au niveau du précédent sous-secteur UM3.

Concernant le secteur Carlin, nous notons avec satisfaction la correction de la servitude « a » relevant d'une erreur graphique.

Nous prenons note de l'adaptation réglementaire et du zonage de ce projet de 124 logements, d'un groupe scolaire et de places de stationnement avec notamment un nouveau sous-secteur UCb.

Nous avons pris connaissance de la correction d'erreurs matérielles graphiques diverses et de la mise à jour des servitudes d'utilité publique de votre document d'urbanisme.

Par ailleurs, nous avons relevé une ambiguïté dans la rédaction de la notice et deux erreurs matérielles :

- Page 6 de la note de présentation : « la commune a décidé de ne plus réaliser de construction artisanale ...dont la surface de plancher représente au moins 40% de la surface totale de plancher du secteur UM2 » ; or l'artisanat est totalement interdit dans le nouveau secteur UF.

- Page 20 de la note de présentation : « SMS B » au lieu de SMS C

- Page 7 du règlement : « UM2 » au lieu d'UF2.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée. »

➤ **Direction Générale des Services Départementaux.** (courrier en date du 04/07/2017).

« Monsieur le Maire, par courrier en date du 5 mai 2017, vous avez adressé au Département, pour avis, la modification n°3 du PLU de Drap approuvé le 29 novembre 2012 puis modifié en 2013 et 2014.

Cette procédure a pour objet d'apporter des évolutions au PLU pour la mise en œuvre des projets communaux à travers notamment :

- une opération de renouvellement urbain et de requalification sur le secteur de l'îlot Jauffret, quartier du Moulin ;

- la création d'un nouveau secteur UCb au lieu-dit Carlin pour la réalisation d'un nouveau programme de logements.

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

Cependant, il conviendrait que le passage de la ligne interurbaine 300 (Nice- La Grave de Contes sur la RD2204, ainsi que l'arrêt de bus Drap-Le Vallon, qui se situe dans la zone du projet de l'îlot Jauffret, soient mentionnés dans la notice de présentation en page 5. »

➤ ***Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Région Provence-Alpes-Côte d'Azur-Territoire des Alpes-Maritimes.*** (courrier en date du 12/07/2017).

« Monsieur le Maire, Par votre courrier du 5 mai 2017, et conformément à l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme, vous nous avez notifiés votre projet de modification simplifiée n°3 du PLU de votre commune.

Après analyse du dossier, la délégation des Alpes-Maritimes de la Chambre de métiers et de l'artisanat de Région PACA émet un avis favorable sur ce projet de modification n°3. Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs».

2- Les observations citoyennes.

R1- Mr Gérard ARTUSIO (05/07/2017)

« J'ai remis ce jour 5 juillet 2017 à Mme Campana commissaire enquêteur à la mairie de Drap mes remarques et suggestions concernant le projet de révision du PLU n°3. Je souhaite que ces remarques émises sur un 21x27 recto-verso soient intégrées à ce dossier. »

Contenu du document : « Après lecture de l'enquête, voici quelques suggestions ou amendements à vous proposer. Les 110 appartements de l'îlot Jauffret et les 124 logements de Carlin ajoutés aux 200 en construction, pour un total de 430 logements supplémentaires représentent 35% de population supplémentaire.

VEHICULES : Ce qui ajoute 1 000 véhicules : (2,2 véhicules par appartement selon l'INSEE), dont seulement 700 places (1,5 parking par appartement à la construction) seront disponibles en immeuble. Dans un village déjà saturé où vont stationner ces 300 véhicules surnuméraires ? Proposition :

- a) doubler la capacité actuelle du parking sud de l'entrée du village, en créant un étage (certes zone inondable, mais on a bien construit l'école dans la même zone , en toute sécurité)
- b) créer un parking identique à la gare de Cantaron (concertation avec Cantaron-SNCF)
- c) à terme, élargissement du Boulevard de Stalingrad.

CIRCULATION

- a) Création d'un sens unique de circulation du boulevard Henri Barbusse, (5m de largeur : 5000 véhicules/jour), en créant un circuit depuis le quartier La Colle ou bien au niveau du croisement de la corniche Normandie-Niemen,
- b) Aménager un feu de circulation routière au droit de la nouvelle école/Bd Général De Gaulle quartier Formiga,
- c) Depuis le secteur Jauffret élargissement du trottoir jusqu'à la nouvelle école. Ce qui permettrait à 2 poussettes de se croiser.

POLLUTION

Les 1 000 véhicules supplémentaires, vont générer un degré de pollution important dont il faut tenir compte : contacter Qualit'air, sachant que la configuration topographique de la vallée induit une circulation d'air très lente donc une pollution atmosphérique augmentée.

Par où ces véhicules sortiront de Drap ?

Ma solution : en concertation avec le pays des Paillons et la Trinité : obtenir le raccordement de la pénétrante à l'autoroute et la suppression du « Verrou de la Trinité » (ce qui aurait dû être acté depuis 10 ans) permettant la fluidité de la circulation, donc la minoration de la pollution.

AMENAGEMENT COMMERCIAL

J'ai personnellement contacté en tant que citoyen ordinaire, quelques sociétés de supérettes qui m'ont fait savoir leur intérêt d'installation à Drap.

Carrefour Market - Super U- Spar – Leader Price – Leclerc. Les critères d'installation pour toutes ces enseignes sont identiques : 700m² minimum et 10 emplois à la discrétion du maire, assorti d'un parking dimensionné pour la clientèle. Alors que votre proposition est de 250m².

Si le projet rejette cette installation, nous serons le seul village de France de 6000 âmes sans supermarché de proximité. Des villages comme Tournette-Levens, Levens, Contes, l'Escarène, Valdeblorre, Roquebillière, en sont dotés.

A ce jour, le pilier du commerce c'est la supérette de proximité. Par exemple : La pointe, avec Intermarché dans un premier temps, puis par voie de conséquence l'installation du tissu commercial et médical que nous connaissons. Une réussite à nos dépens. Le dernier site d'installation possible dans une zone de chalandise correcte c'est la zone Jauffret et si on rate le coche, nous deviendrons une zone dortoir où le prix de l'immobilier se dévalorisera, assorti de conséquences sociales dommageables nous reléguant au statut de « banlieusards ».

Chacun comprendra que nous avons perdu en 20 ans un médecin, un dentiste, deux kinésithérapeutes, un marchand de journaux, un bar-restaurant, un boucher, un traiteur, un marchand de meubles, une épicerie, un banc de légumes, un magasin de fleurs, un quincailler, un coiffeur, un marchand de vêtements, un marchand-réparateur de télé, un pharmacien (face à la Condamine), la poste (transformée en agence), soit 18 fermetures et 40 emplois. Il n'y a pas de fatalité, seulement des volontés.

MEDICAL

Le centre de santé devrait être installé dans l'actuelle mairie lorsqu'elle déménagera dans l'actuelle école, et pour ce faire, il serait bon d'activer le lobbying auprès de la fac de médecine, avec les propositions habituelles d'incitations. Que deviendra l'école des Gras ?

CONCLUSION

De gros problèmes de qualité de vie des Drapois vont surgir à court terme, si ce projet minimaliste reste en l'état. On a omis l'idée de la création d'un jardin aménagé pour les enfants de ces nouveaux venus. Une organisation du commerce local peau de chagrin. »

R2 - Mr Pierre FERRANDO (le 18/07/2017). Remise d'un document de trois pages, intégré au registre d'enquête.

« Actuellement il est déjà très difficile de trouver un emplacement pour se garer à proximité de mon domicile actuellement occupé par mon neveu, père de deux enfants en bas âge ; donc le foyer utilise à ce jour deux véhicules. Nous craignons du fait du lotissement en cours de construction face à la rue du Lavoir et compte-tenu du nombre de véhicules qui viendront en complément des habitations actuelles nous ne pourrons plus nous garer. D'autant plus que dans cet ensemble sont prévus des bureaux et des commerces. Question : quelles solutions envisagez-vous pour nous permettre d'accéder à un stationnement à proximité de notre domicile ? En vous remerciant par avance de la bienveillance que vous voudrez bien nous témoigner nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées. »

R3 - Madame Myriam MASSA (avis non daté sur le registre).

« Notre quartier a bien changé. Une évolution somme toute normale. Qui des nouveaux résidents proches de la scierie n'appréciera pas d'avoir autre chose que le bruit et la poussière de la scierie, laquelle se situe au centre du village ou plutôt de la ville ?

Le projet en lui-même me semble cohérent à condition que soient impérativement solutionnés les problèmes de stationnement. Des commerces sont prévus, attention aux livraisons de supérette le matin tôt.

Je suis favorable à ce projet équilibré, mais si je puis « sortir » de ce projet, d'autres constructions ruineraient vraiment à Drap. Il faut sortir de cette poussée galopante de constructions à tout va. Au-delà de 5 000 habitants, que nous dépasserons avec les 3 gros immeubles déjà construits, de nouveaux impôts verront le jour ; aurons-nous suffisamment de réserve d'eau ? Cette eau que nos élus ont promis de garder en régie municipale.

La poste est supprimée alors que Drap explose. Les emplacements de stationnement sont très en dessous des besoins.

Quelles autres surprises négatives encore ?... »

R 5 - Mr Pierre BLANC. (31/07/2017).

« Vu ce jour le projet « Ilot Jauffret ». RAS.

R6 - Mr Philippe MANHES -SAGEC- (31/07/2017).

« Le projet de l'îlot Jauffret comprend un nombre de stationnements internes de plus de 1,5 places par logement, ce qui correspond aux demandes usuelles et besoin en stationnements.

De plus, une vingtaine de places extérieures permettront aux clients des commerces de proximité en pied d'immeuble de stationner aisément et temporairement.

Nous travaillons avec la mairie en vue de trouver une solution afin que ces places restent disponibles et non « squattées ».

Pour répondre à la remarque de Monsieur ARTUSIO concernant les jardins d'enfants : un tel aménagement est bien prévu dans le projet de l'îlot Jauffret en tranche 2 de l'opération. Ce jardin ne sera pas réservé à la résidence, mais ouvert au public, selon la demande de la Mairie de Drap.

Concernant la demande de Monsieur FERRANDO : nous vous remercions de bien vouloir nous contacter au démarrage de la commercialisation afin que nous vous mettions en liste d'attente pour l'acquisition d'un stationnement. Les stationnements sont bien sûr en priorité réservés aux futurs résidents, mais si des places surnuméraires sont disponibles, nous pourrions vous en vendre une. »

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

REPUBLIQUE FRANCAISE

(Arrondissement de NICE)

MAIRIE DE DRAP



AVIS AU PUBLIC D'ENQUETE PUBLIQUE

relative à la modification N°3 concernant les secteurs :
Carlin et Plan du Moulin « Ilot Jauffret »

Par arrêté municipal du 8 juin 2017, le maire de la commune de DRAP (AM) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 novembre 2012 modifié les 19 décembre et 21 janvier 2014 et relative aux secteurs Carlin et Plan du Moulin « Ilot Jauffret.

Cette modification porte notamment sur la construction de logements libres et sociaux au Plan du Moulin « Ilot Jauffret » et sur le déplacement d'un emplacement réservé pour permettre le stationnement des véhicules au quartier Carlin.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NICE (AM) a désigné en date du 10 Mai 2017 Madame Edith CAMPANA en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la modification N°3 susvisée,

Les pièces du dossier du projet de modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme secteurs Carlin et Plan du Moulin « Ilôt Jauffret » ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de DRAP (AM) pendant 35 jours consécutifs, du 27 juin au 31 juillet 2017 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17 heures. Une permanence aura lieu les samedis de 9h à 12 heures en mairie principale.

Le dossier sera aussi consultable sur le site internet de la mairie : www.ville-drap.fr

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la Mairie de DRAP (06340)- 34-36 Avenue Jean Moulin- BP 37.

Toute personne pourra sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie.

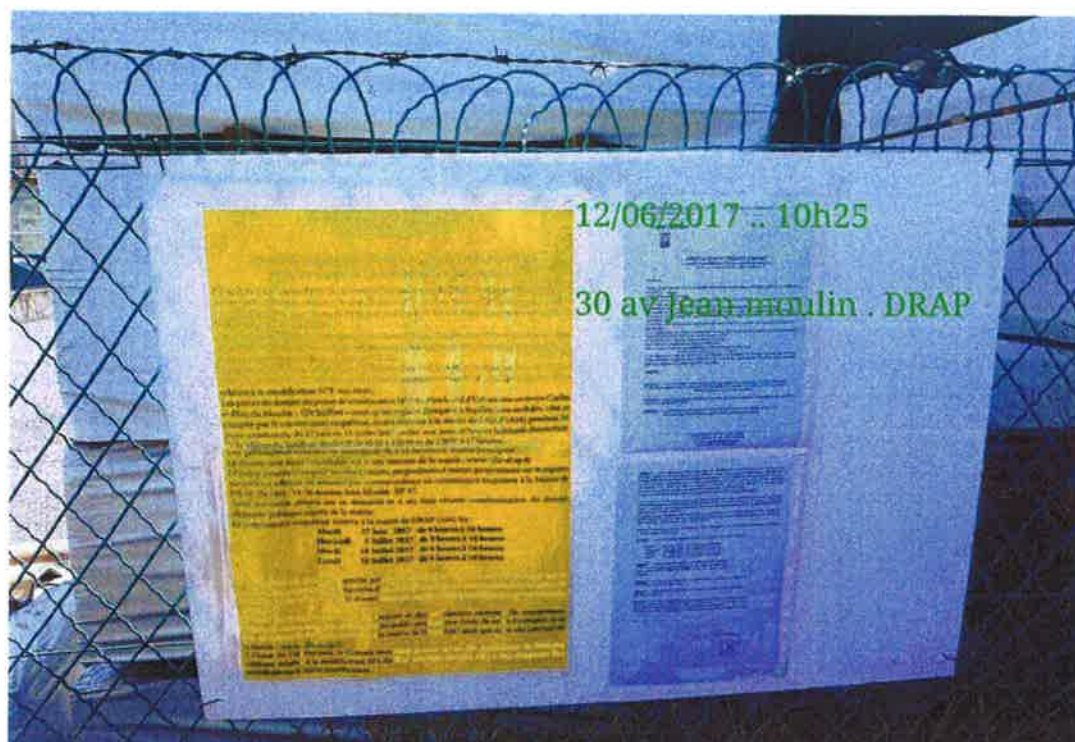
Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de DRAP (AM) les :

- Mardi 27 Juin 2017 de 9 heures à 16 heures
- Mercredi 5 Juillet 2017 de 9 heures à 16 heures
- Mardi 18 Juillet 2017 de 9 heures à 16 heures
- Lundi 31 Juillet 2017 de 9 heures à 16 heures

A l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de DRAP (AM) le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. A l'issue de l'enquête une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée de un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, à la mairie de Drap (AM) ainsi que sur le site internet de la mairie : www.ville-drap.fr;

A l'issue de l'instruction, le Conseil Municipal pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU susvisée, décider, s'il y a lieu, d'apporter des modifications à ladite modification.

AFFICHAGE - SITE JAUFFRET -



AFFICHAGE - SITE CARLIN -



