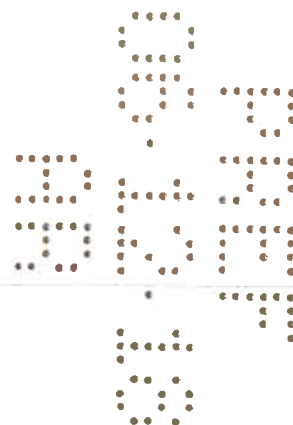




COMMUNE DE DRAP
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N° 4



NOTICE DE PRESENTATION

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 :	
MODIFICATION	MISE À JOUR	DECLARATION DE PROJET	REVISION ALLEGEE
N°1 du 19/12/2013	N°1 le 30/05/2013	N°1 7/06/2016 Formiga	N°1 28/03/2017 Formiga
N°2 du 21/01/2014			
N°3 du 28/08/2017			
N°4 du 04/12/2018			

1.	PREAMBULE.....	3
2.	L'EVOLUTION APPORTEE AU PLU POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE L'ILOT JAUFFRET.....	4
2-1	Réduction de la superficie de plancher dédiée a la crèche.....	4
3.	BILAN DES SURFACES.....	8
4.	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX.....	9

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 zone 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 suppression d'EBC afin de permettre la réalisation de logements prescrite le 23 octobre 2015 et approuvée le 28 mars 2017.
- La modification n°3 approuvée le 28 Août 2017, portant sur :
 - o 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 ;
 - o La création d'un nouveau secteur UCb sur le secteur Carlin à la Formiga ;
 - o la correction d'erreurs matérielles portées sur les plans de zonage des modifications n°1 et n°2 du PLU approuvées respectivement le 19 Décembre 2013 et le 21 Janvier 2014 ;
 - o 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 18 juin 2018, la modification apportée au PLU de la commune de Drap approuvée le 29 Novembre 2012 et modifiée le 19 Décembre 2013, le 21 Janvier 2014 et le 28 août 2017, a pour objectif :

- de rectifier la surface de plancher dédiée à la crèche, prévue dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'ilot Jauffret.

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.

Afin de faciliter la compréhension de la modification apportée dans le présent document, les éléments modifiés sont inscrits en rouge.

2. L'EVOLUTION APPORTEE AU PLU POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE L'ILOT JAUFFRET

2-1 REDUCTION DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER DEDIEE A LA CRECHE

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 de l'ancienne scierie Jauffret.



Vue aérienne du site

2-1.1 OBJECTIF DE LA COMMUNE - DESCRIPTIF DU PROJET

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'îlot Jauffret, la commune avait surestimé son besoin en équipement pour la petite enfance (crèche) alors même que les demandes en logements libres et logements sociaux pour les actifs sont constantes et ne sont pas satisfaites.

Le projet prévoyait environ 600 m², or, ces besoins s'avèrent moindres. Environ 200 m² de surface de plancher correspondant à la création de 25 places environ au lieu de 600 m² environ, suffiraient pour répondre aux besoins. La crèche sera privée sans délégation de service public.

La communauté de communes du Pays des Paillons dispose de la compétence « création et gestion de structures pour la petite enfance », à ce jour, elle gère 4 crèches et 1 micro-crèche sur les territoires du Pays des Paillons, dont celle de la Formiga à Drap.

Les 25 places prévues dans le projet de l'ilot Jauffret couvre déjà les 26 demandes de places en crèche recensées en septembre 2018 sur la totalité de la communauté de communes du Pays des Paillons. Par ailleurs, la crèche existante de la Formiga à Drap (40 places) accueille les enfants de la communes mais également une partie de ceux de Cantaron et de Peillon. L'évolution démographique envisagée sur ces deux communes n'est pas de nature à fortement augmenter le besoin en places de crèche.

A ces divers titres, malgré la diminution de sa surface de plancher, la crèche prévue dans le projet de l'ilot Jauffret satisferait les demandes à l'échelle du Pays des Paillons.

De plus, les 400 m² environ de surface de plancher récupérés de la crèche participeraient à la construction de logements supplémentaires : environ 3 appartements dont 1 logement social et répondraient aux objectifs de densification des espaces urbains.

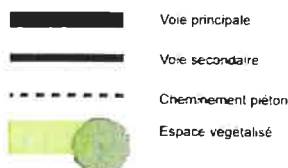
2-1.2 MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pour tenir compte de ces changements et mettre en œuvre l'opération de l'ilot Jauffret, il est nécessaire de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dans laquelle figure la création d'une crèche de 600 m² environ.

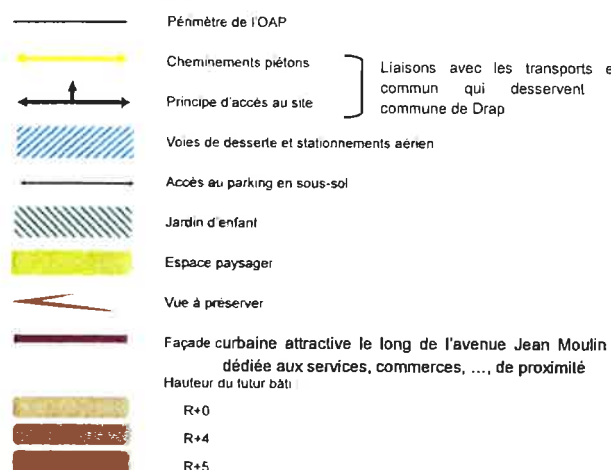
❖ Rappel des objectifs et principes d'aménagement retenus pour l'OAP :

OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

EXISTANT



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



❖ Principes d'aménagement approuvés dans la modification n°3 du PLU

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

1. Renforcer l'offre en logement en assurant une mixité sociale.

L'aménagement du site doit permettre la création d'environ 195 logements pour environ une surface de plancher d'environ 11 000 m² dont 25% seront dédiés à des logements conventionnés afin de répondre aux besoins communaux. Dans ces 195 logements une partie est dédiée à une résidence seniors.

Les logements seront répartis en étage, laissant la place aux activités économiques (services, équipements collectifs et commerces de proximité).

2. Développer la fonction de services et commerce de proximité en centre-ville.

La future opération à vocation mixte devra permettre l'installation de services et de commerces de proximité afin d'assurer une offre complémentaire à l'existant, en continuité du linéaire commercial existant, le long de l'avenue Jean Moulin.

L'implantation des petits commerces et services de proximité sera localisée en façade urbaine le long de l'avenue Jean Moulin sur une surface d'environ 600 m². Des équipements collectifs compléteront cette offre : salle de sport, pôle médical, ...

3. Renforcer les équipements et services publics au vu des besoins communaux.

La future opération devra permettre de renforcer le pôle d'équipements et de services publics existants en centre-ville. Ainsi, la future opération devra comprendre une surface dédiée à ces équipements afin de répondre aux besoins communaux. **A ce titre, il est prévu l'implantation d'une crèche dont la surface de plancher est estimée à environ 600 m² et un jardin d'enfants d'environ 120 m².**

4. Créer des axes de déplacements piétons pour désenclaver le site et le raccorder aux transports en commun existants

Au vu de la trame viaire et piétonne existantes, la future opération devra intégrer de nouveaux axes de déplacements, notamment piétons, reliés aux axes de déplacements automobiles et piétons existants afin d'assurer l'intégration de la future opération par son accessibilité depuis les différentes entités urbaines alentours.

La création de ce maillage piéton permettra également de faciliter les accès aux transports en commun, notamment aux arrêts de bus situés le long de l'avenue Jean Moulin : arrêt le Vallon pour les lignes 300, 360 et 340 qui rejoignent Nice, la Pointe de Contes, la gare SNCF, le lycée de Drap.

5. Assurer une composition urbaine et paysagère harmonieuse et cohérente avec l'existant.

Au vu du paysage urbain existant et des besoins communaux, la future opération d'aménagement intégrera des constructions denses à vocation mixte : logements en étage, équipements publics et façade d'activités économiques (services, équipements collectifs et commerces de proximité le long de l'avenue Jean Moulin).

Les futures constructions devront présenter des hauteurs variables avec une hauteur minimale de 7,5m et une hauteur maximale de 18 m sur uniquement 45% de l'emprise du niveau inférieur. Elles permettront de conserver et de mettre en valeur la vue sur le centre-ancien depuis l'avenue Jean Moulin.

L'ensemble des stationnements nécessaires à l'opération seront réalisés sur le site et en sous-sol.

Seuls les stationnements pour les surfaces des locaux d'activités seront autorisés en surface.

6. Créer un quartier de vie de qualité.

Afin d'assurer l'aménagement d'une opération de qualité et intégrée au paysage urbain existant, la future opération intégrera des espaces de respiration aménagés (espaces végétalisés, espaces publics, cheminements piétons) sur les espaces libres.

❖ La mise en œuvre de la modification

En conséquence, pour permettre la mise en œuvre de ce projet, la présente modification du PLU rectifie l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Suppression de la superficie de plancher définie à 600 m² environ pour la crèche et remplacement par 200 m² environ de superficie de plancher.

❖ Modification des principes d'aménagement approuvés dans la modification n°3 du PLU

Modification apportée :

Le principes n°3 de l'OAP, indiquant les objectifs de renforcement des équipements et services publics au vu des besoins communaux et modifié en ce sens :

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

1. Renforcer l'offre en logement en assurant une mixité sociale.

L'aménagement du site doit permettre la création d'environ 195 logements pour environ une surface de plancher d'environ 11 000 m² dont 25% seront dédiés à des logements conventionnés afin de répondre aux besoins communaux. Dans ces 195 logements une partie est dédiée à une résidence seniors.

Les logements seront répartis en étage, laissant la place aux activités économiques (services, équipements collectifs et commerces de proximité).

2. Développer la fonction de services et commerce de proximité en centre-ville.

La future opération à vocation mixte devra permettre l'installation de services et de commerces de proximité afin d'assurer une offre complémentaire à l'existant, en continuité du linéaire commercial existant, le long de l'avenue Jean Moulin.

L'implantation des petits commerces et services de proximité sera localisée en façade urbaine le long de l'avenue Jean Moulin sur une surface d'environ 600 m². Des équipements collectifs compléteront cette offre : salle de sport, pôle médical, ...

3. Renforcer les équipements et services publics au vu des besoins communaux.

La future opération devra permettre de renforcer le pôle d'équipements et de services publics existants en centre-ville. Ainsi, la future opération devra comprendre une surface dédiée à ces équipements afin de répondre aux besoins communaux. **A ce titre, il est prévu l'implantation d'une crèche dont la surface de plancher est estimée à environ 600 m² 200 m² et un jardin d'enfants d'environ 120 m².**

4. Créer des axes de déplacements piétons pour désenclaver le site et le raccorder aux transports en commun existants

Au vu de la trame viaire et piétonne existantes, la future opération devra intégrer de nouveaux axes de déplacements, notamment piétons, reliés aux axes de déplacements automobiles et piétons existants afin d'assurer l'intégration de la future opération par son accessibilité depuis les différentes entités urbaines alentours.

La création de ce maillage piéton permettra également de faciliter les accès aux transports en commun, notamment aux arrêts de bus situés le long de l'avenue Jean Moulin : arrêt le Vallon pour les lignes 300, 360 et 340 qui rejoignent Nice, la Pointe de Contes, la gare SNCF, le lycée de Drap.

5. Assurer une composition urbaine et paysagère harmonieuse et cohérente avec l'existant.

Au vu du paysage urbain existant et des besoins communaux, la future opération d'aménagement intégrera des constructions denses à vocation mixte : logements en étage, équipements publics et façade d'activités économiques (services, équipements collectifs et commerces de proximité) le long de l'avenue Jean Moulin.

Les futures constructions devront présenter des hauteurs variables avec une hauteur minimale de 7,5m et une hauteur maximale de 18 m sur uniquement 45% de l'emprise du niveau inférieur. Elles permettront de conserver et de mettre en valeur la vue sur le centre-ancien depuis l'avenue Jean Moulin.

L'ensemble des stationnements nécessaires à l'opération seront réalisés sur le site et en sous-sol.

Seuls les stationnements pour les surfaces des locaux d'activités seront autorisés en surface.

6. Créer un quartier de vie de qualité.

Afin d'assurer l'aménagement d'une opération de qualité et intégrée au paysage urbain existant, la future opération intégrera des espaces de respiration aménagés (espaces végétalisés, espaces publics, cheminements piétons) sur les espaces libres.

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.

3. BILAN DES SURFACES

La modification n°4 du PLU n'entraîne aucune 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, le 21 Janvier 2014 et le 28 Août 2017 et 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 ne porte pas atteinte aux espaces boisés classés, leur superficie reste inchangée.

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

L'objet de la modification respecte les grands principes généraux :

- La prise en compte de l'article L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.
- La prise en compte des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme.

L'objet de la modification respectent les dispositions particulières :

- La prise en compte de la directive territoriale d'aménagement (DTA).
- La prise en compte du SCOT du Pays des Paillons.
- La prise en compte des servitudes d'utilité publique.
- Les plans de préventions des risques.

