

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉUNION PUBLIQUE



TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

22 mars 2023

LES ÉTAPES DU PLU



- Traduction écrite et graphique des règles d'urbanisme qui s'appliquent au territoire communal.
- Doivent assurer une cohérence avec les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Élaborés conjointement avec :
 - Les services de l'État - Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), Chambre de Commerce et de l'Industrie, Agence Régionale de la Santé, ... etc ;
 - Les élus ;
 - Les habitants ;
 - Le Bureau d'Études (BE).

* *Projet d'Aménagement et de Développement Durables et Orientations d'Aménagement et de Programmation*

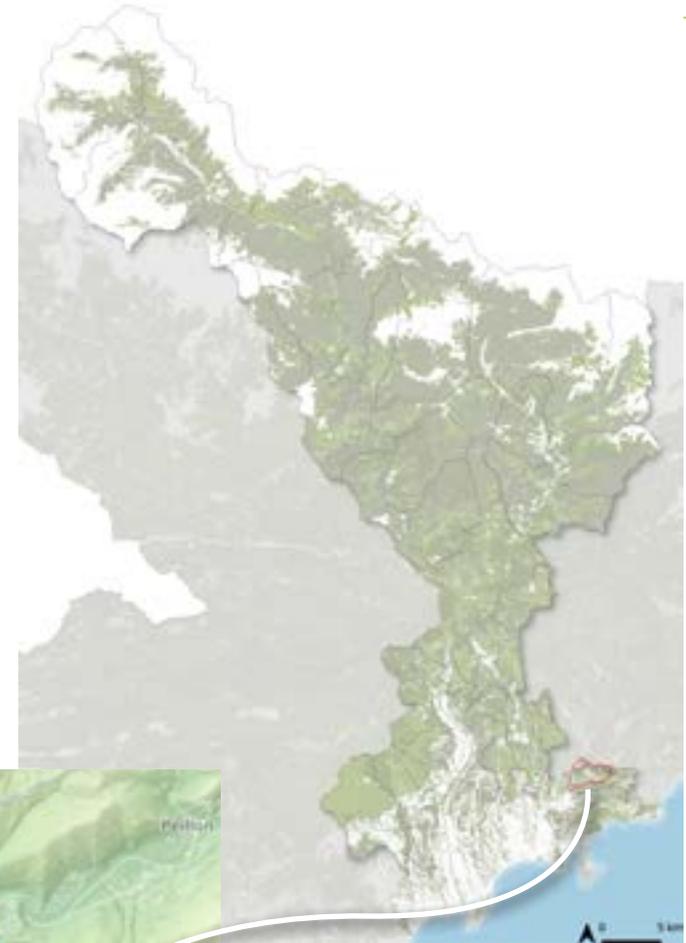
- RAPPEL DU DIAGNOSTIC - UN TERRITOIRE QUI S'INTÈGRE DANS UNE DYNAMIQUE GLOBALE

- Le PLU doit être compatible ou prendre en compte les principes et orientations prescrits par des plans et programmes supra-communaux tels que :

- la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) ;
- Plan de Gestion des Risques Inondations du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI) ;
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

MNCA :

- 1 400 km²
- 51 communes
- 550 498 habitants
- 372 hab/km²
- Limitrophe à la CASA



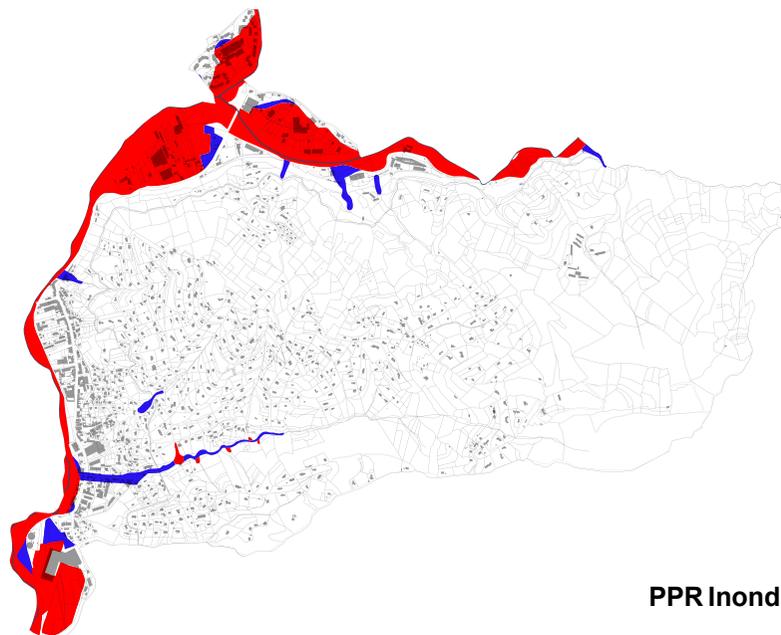
DRAP :

- 504 ha
- 5 117 habitants
- 923,6 hab/km²
- Limitrophe à Nice, La Trinité, Cantaron, Peillon, Blaussac et Saint-André-de-la-Roche

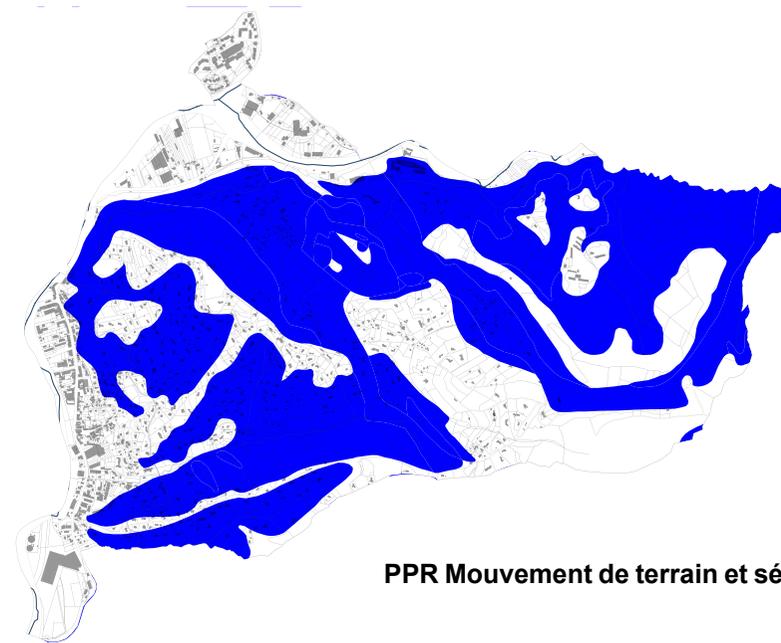
Sources : Insee, 2019

- RAPPEL DU DIAGNOSTIC - LES PRINCIPALES CONTRAINTES ET ATOUS DU TERRITOIRE

- **Des risques sont identifiés sur le territoire communal :**
 - risque inondation ;
 - risque feux de forêt ;
 - risque sismique ;
 - risque mouvement de terrain ;
 - aléas de retrait et gonflement des argiles.
- **Drap dispose d'un Plan de Prévention des Risques :**
 - inondation (révision en cours) ;
 - mouvement de terrain et de séisme.
- **DICRIM élaboré par les services de l'État.**



PPR Inondation



PPR Mouvement de terrain et séisme

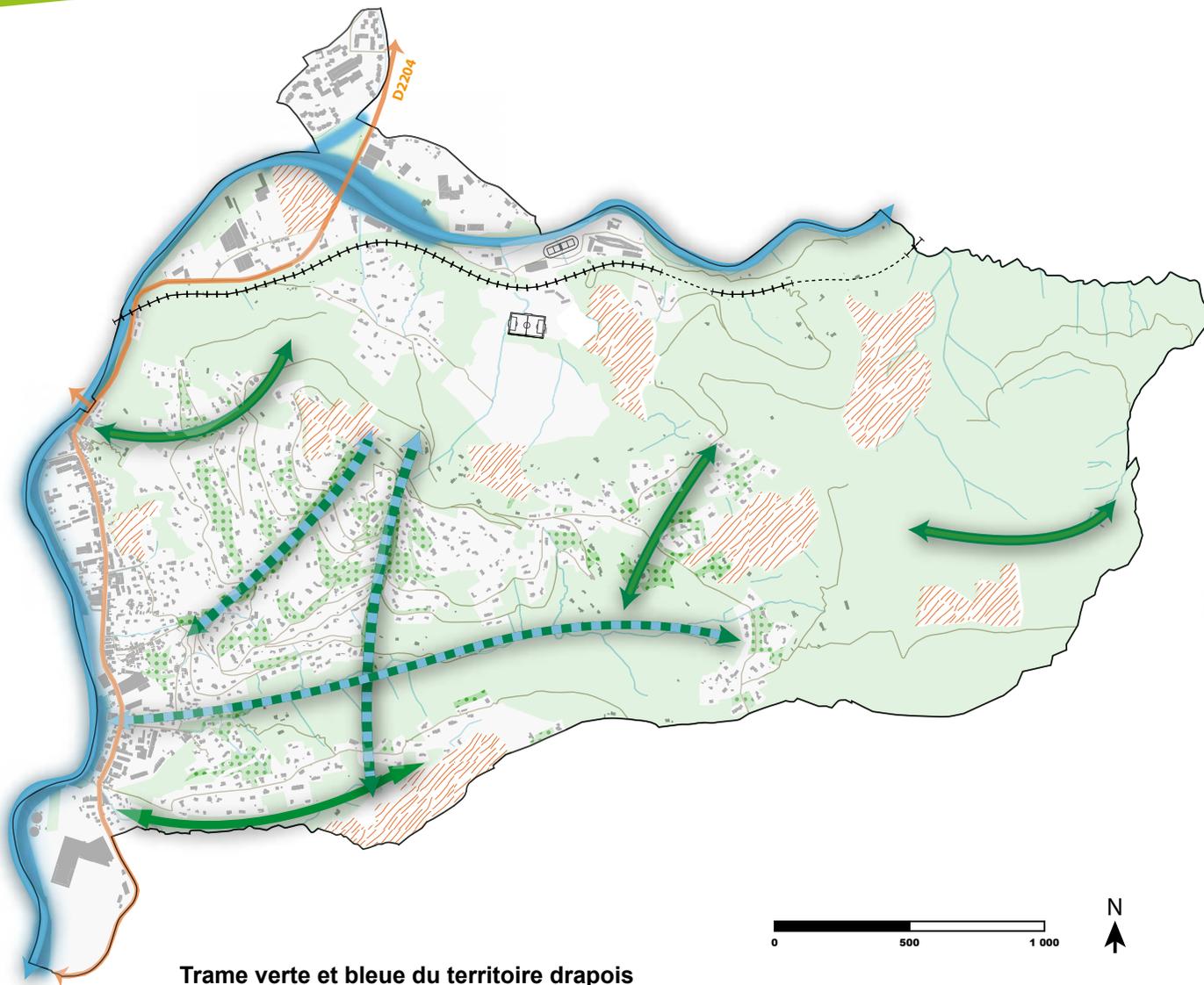
- RAPPEL DU DIAGNOSTIC - LES PRINCIPALES CONTRAINTES ET ATOUTS DU TERRITOIRE

- Des espaces naturels couvrant une partie du territoire communal
- La commune comprend 1 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I
- Un site Natura 2 000 se trouve à environ 1 km de la commune (Zone Spéciale de Conservation)



ZNIEFF de type I

- RAPPEL DU DIAGNOSTIC - LES PRINCIPALES CONTRAINTES ET ATOUTS DU TERRITOIRE



- Maintenir et protéger la richesse biologique et écologique :**
- Trame verte et bleue (corridors écologiques)
 - Le Paillon et ses affluents
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers :**
- Espaces agricoles
 - Espaces naturels
- Maintenir des espaces de respiration :**
- Espaces de nature en ville
 - Espaces artificialisés

- LE PADD -

Un document cadre qui révèle le projet communal à l'horizon 2035

1 - ASSURER UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX ET DURABLE, GARANT DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DRAPOISE

- Préserver les espaces, sites et paysages naturels et urbains
- Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables
- Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement
- Valoriser les espaces de production agricoles existants et préserver les espaces qui présentent un potentiel agricole

2 - PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Protéger la ressource en eau de la commune
- Maintenir les cours d'eau, les espaces agricoles et forestiers qui constituent le patrimoine local
- Assurer le maintien de la richesse faunistiques et floristiques grâce aux échanges entre les grands ensembles naturels
- Assurer la préservation de la biodiversité par la mise en place d'une trame bleue et préserver la trame verte
- Assurer une gestion dynamique pour le maintien des espaces riches en biodiversité et des ressources naturelles

3 - MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN, ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE EN FAVORISANT UNE MIXITÉ SOCIALE

- Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux situés en centre-ville pour créer une nouvelle dynamique urbaine
- Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale
- Réhabiliter l'habitat du village historique et des hameaux anciens grâce à la mobilisation des logements vacants et à la rénovation des logements anciens
- Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments

- LE PADD -

Un document cadre qui révèle le projet communal à l'horizon 2035

3 SUITE - PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLE À CHACUN

- Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile
- Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement
- Participer à la mise en oeuvre du SCoRAN et SDDAN

4 - MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Maîtriser fortement la croissance en préservant le cadre de vie de la commune et en assurant son développement en adéquation avec les ressources et équipements, notamment les équipements d'infrastructures
- Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine
- Prendre en compte les risques naturels

5 - PÉRENNISER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

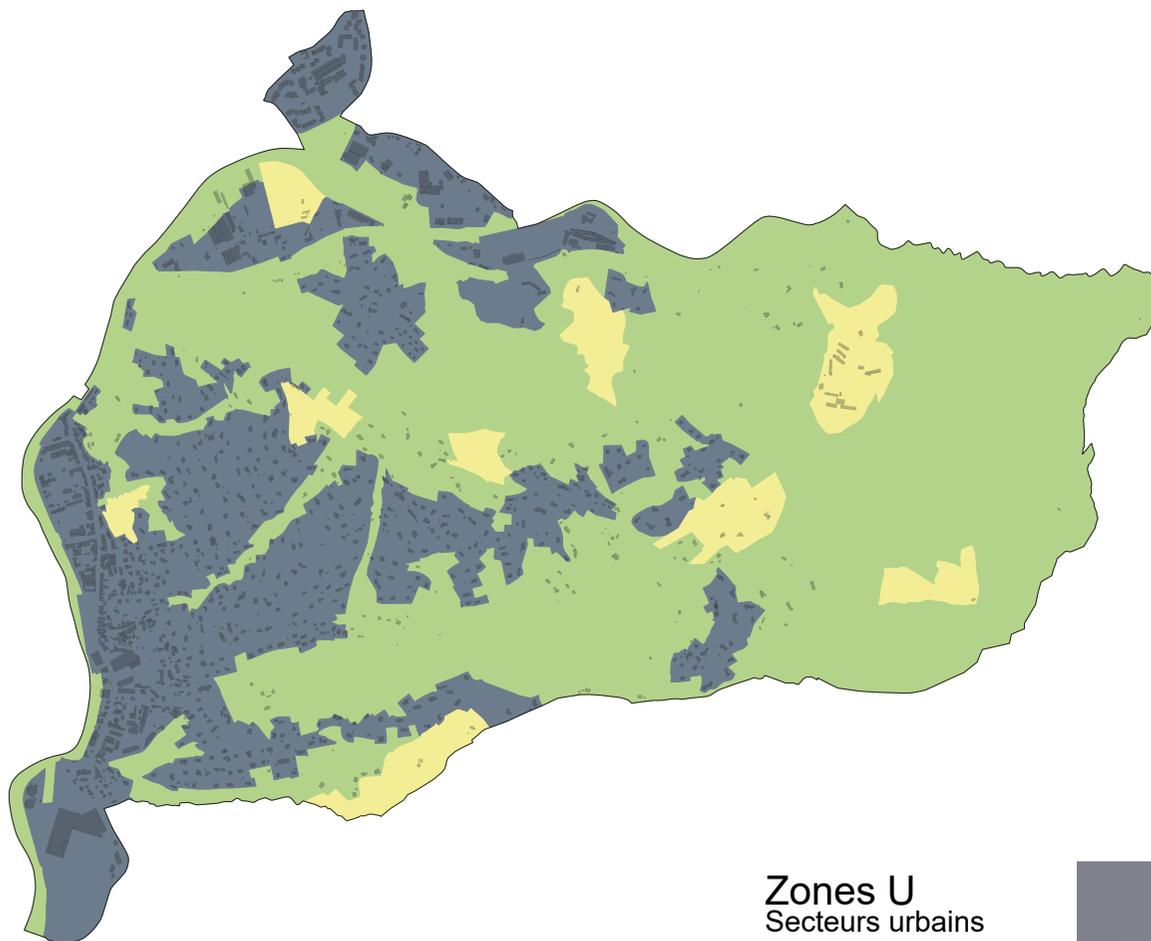
- Assurer le maintien et le développement des équipements publics d'infrastructure et de superstructure pour répondre aux besoins de la population
- Renforcer la cohésion sociale par le développement de lieux de convivialité, de rencontre, autour des équipements publics et le long du boulevard urbain
- Maintenir, mettre en valeur et renforcer la fonction commerciale et artisanale
- Revaloriser les zones d'activités existantes

LE ZONAGE DU PLU

Il divise le territoire communal en plusieurs secteurs dans lesquels l'occupation des sols est soumise aux différentes règles édictées dans le règlement.

Il identifie également des contraintes à l'aménagement qui se superposent aux limites de zones, en raison de la présence de risques, de la qualité paysagère et environnementale, des projets d'intérêts publics, etc :

- espaces boisés classés,
- emplacements réservés pour des équipements,
- éléments de patrimoine...



Les principales zones du PLU révisé

Zones U
Secteurs urbains

Zones A
Secteurs agricoles

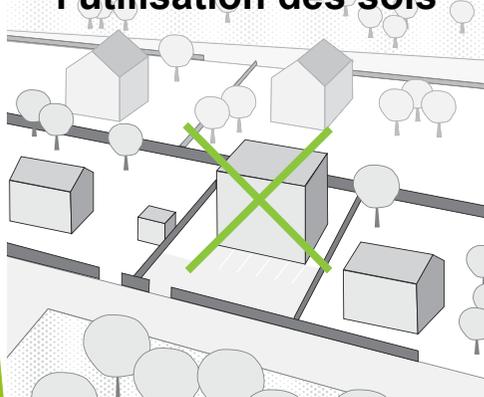
Zones N
Secteurs naturels

LE RÈGLEMENT DU PLU

Le zonage et le règlement doivent être cohérents avec le PADD

Il définit, au travers des 9 articles qui le composent, les principes à respecter en terme :

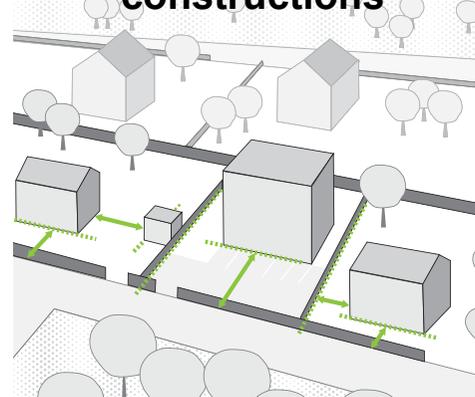
L'occupation et l'utilisation des sols



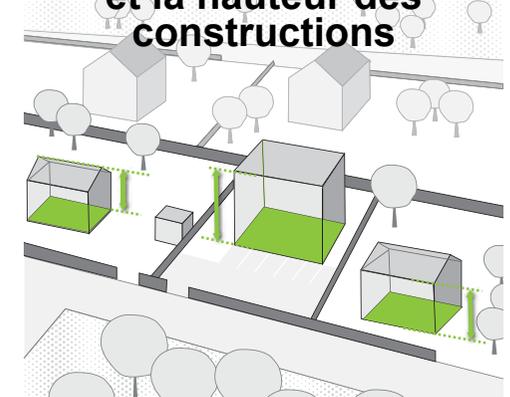
Mixité sociale et fonctionnelle



L'implantation des constructions



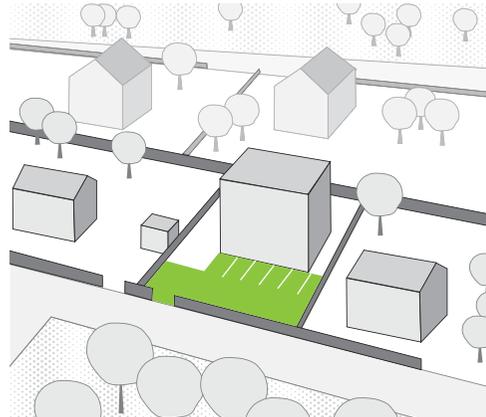
L'emprise au sol et la hauteur des constructions



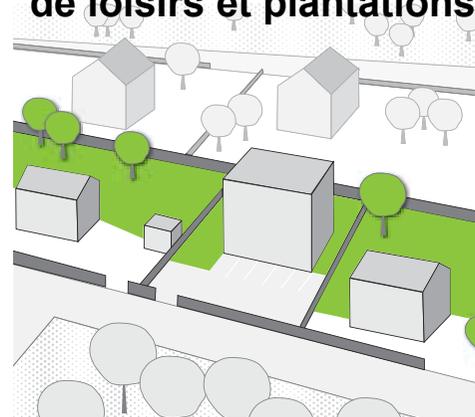
L'aspect extérieur des constructions et les performances environnementales



Le stationnement



Les espaces libres, aires de loisirs et plantations



La desserte des terrains par les voiries et les réseaux

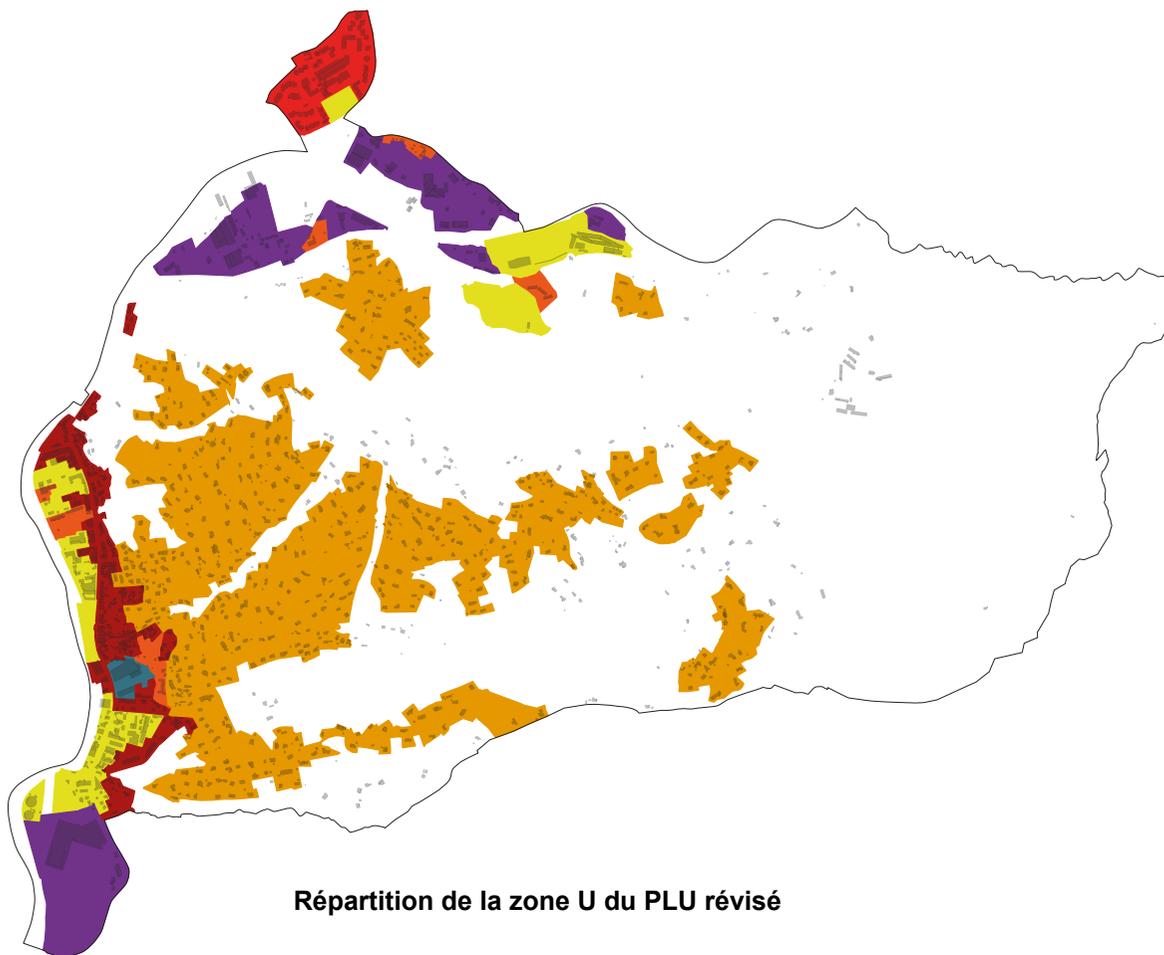


→ **Application des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme (recodification du Code et modernisation du contenu des PLU)**

- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE -

1. ASSURER UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DURABLE, GARANT DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DRAPOISE

- Préservation du grand cadre paysager communal en délimitant des zones urbaines, agricoles et naturelles
- Dispositions réglementaires adaptées en fonction de la qualité paysagère et du niveau d'équipements des secteurs urbains, et notamment les coefficients de végétalisation et les coefficients d'emprise au sol :
 - *faible emprise au sol et coefficient de végétalisation élevé dans les secteurs de forte valeur paysagère (zone UD).*
 - *emprise au sol plus forte dans les quartiers de centralité, à proximité des équipements (zones UA, UB et UC).*



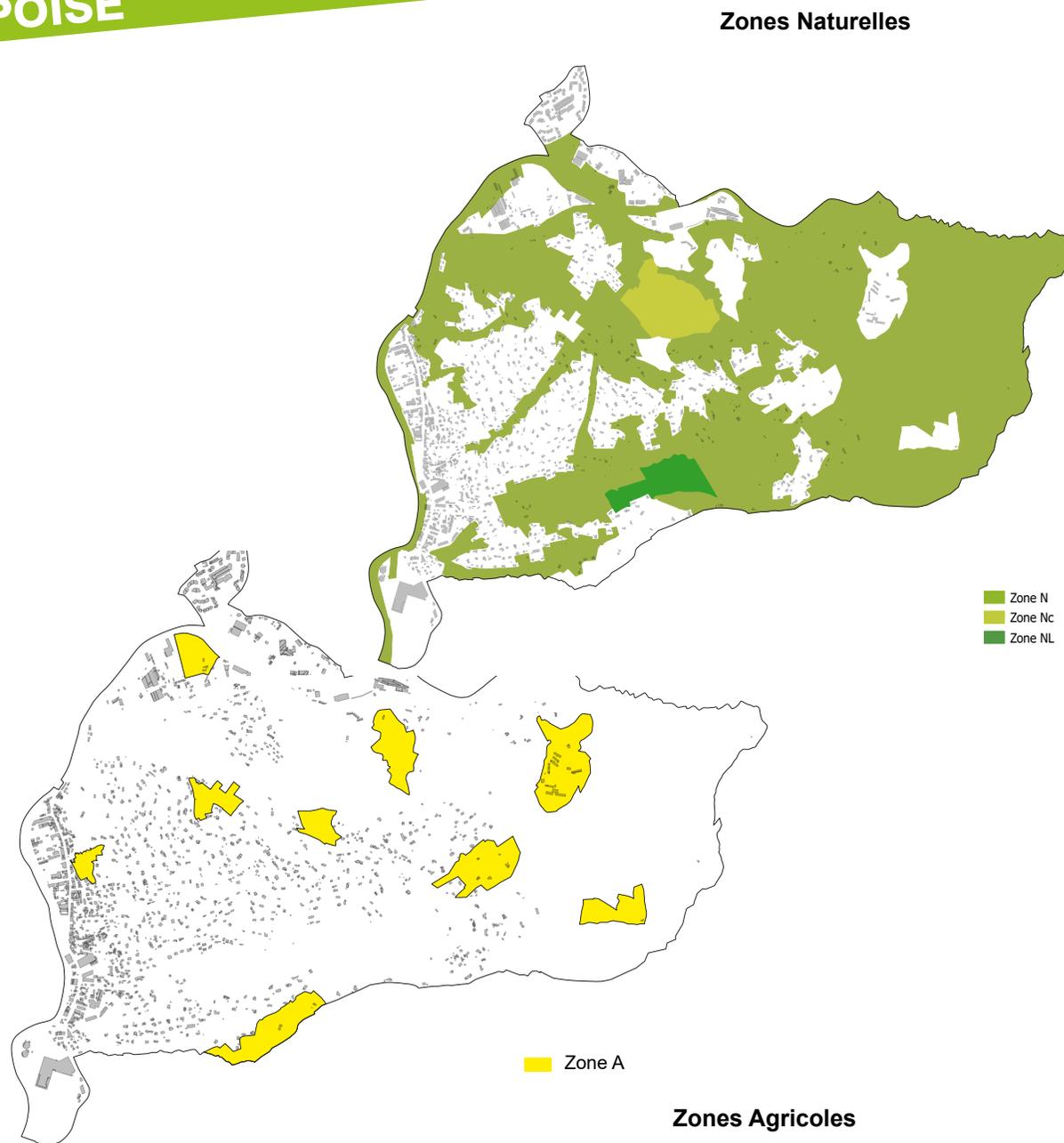
Répartition de la zone U du PLU révisé

	Zone UA		Zone UD		Zone UZ
	Zone UB		Zone UE		
	Zone UC		Zone UF		

- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE -

1. ASSURER UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DURABLE, GARANT DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DRAPOISE

- Inscription de zones agricoles et naturelles pour assurer :
 - la protection des espaces naturels, paysagers et agricoles
 - la cohérence avec la configuration actuelle du territoire, le contexte réglementaire et législatif et les contraintes environnementales.
- Dispositions réglementaires adaptées à la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers et des cours d'eau : classement en zone inconstructible de type zone A ou zone N

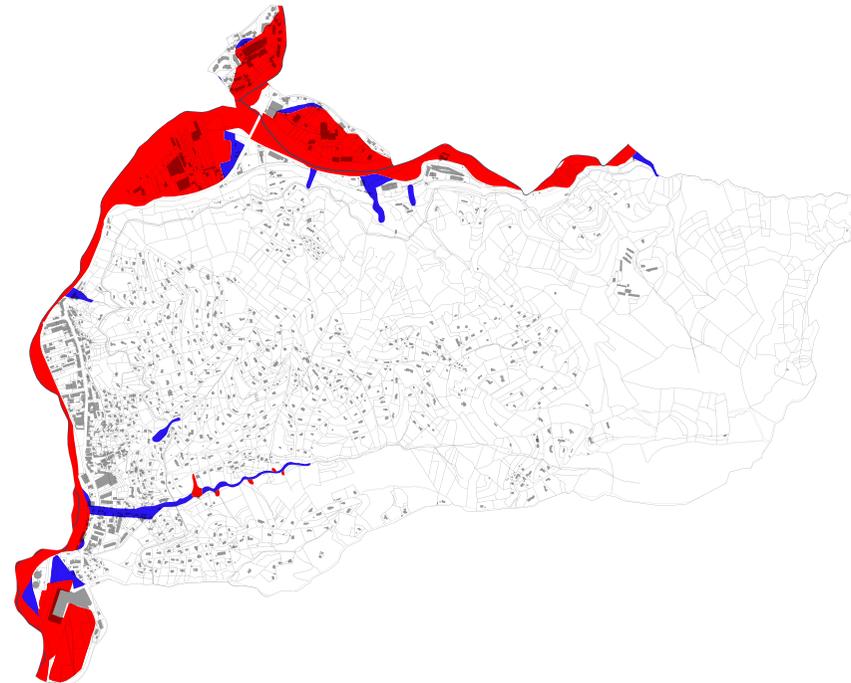
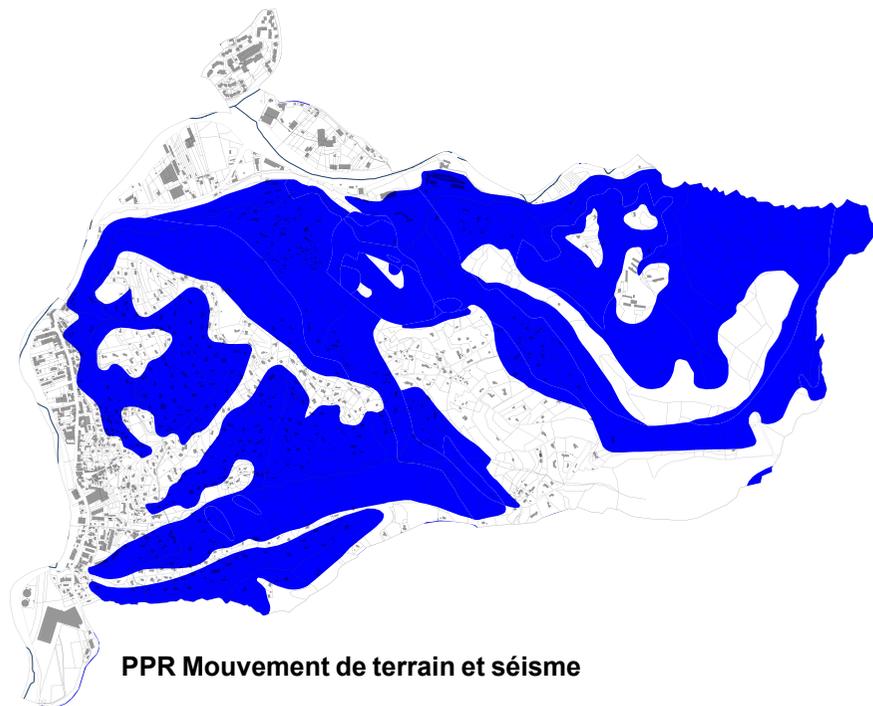


- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE -

1. ASSURER UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DURABLE, GARANT DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DRAPOISE

- Prise en compte des PPR. Renvoi aux dispositions réglementaires contenues dans les PPR et en zone N des zones les plus exposées.

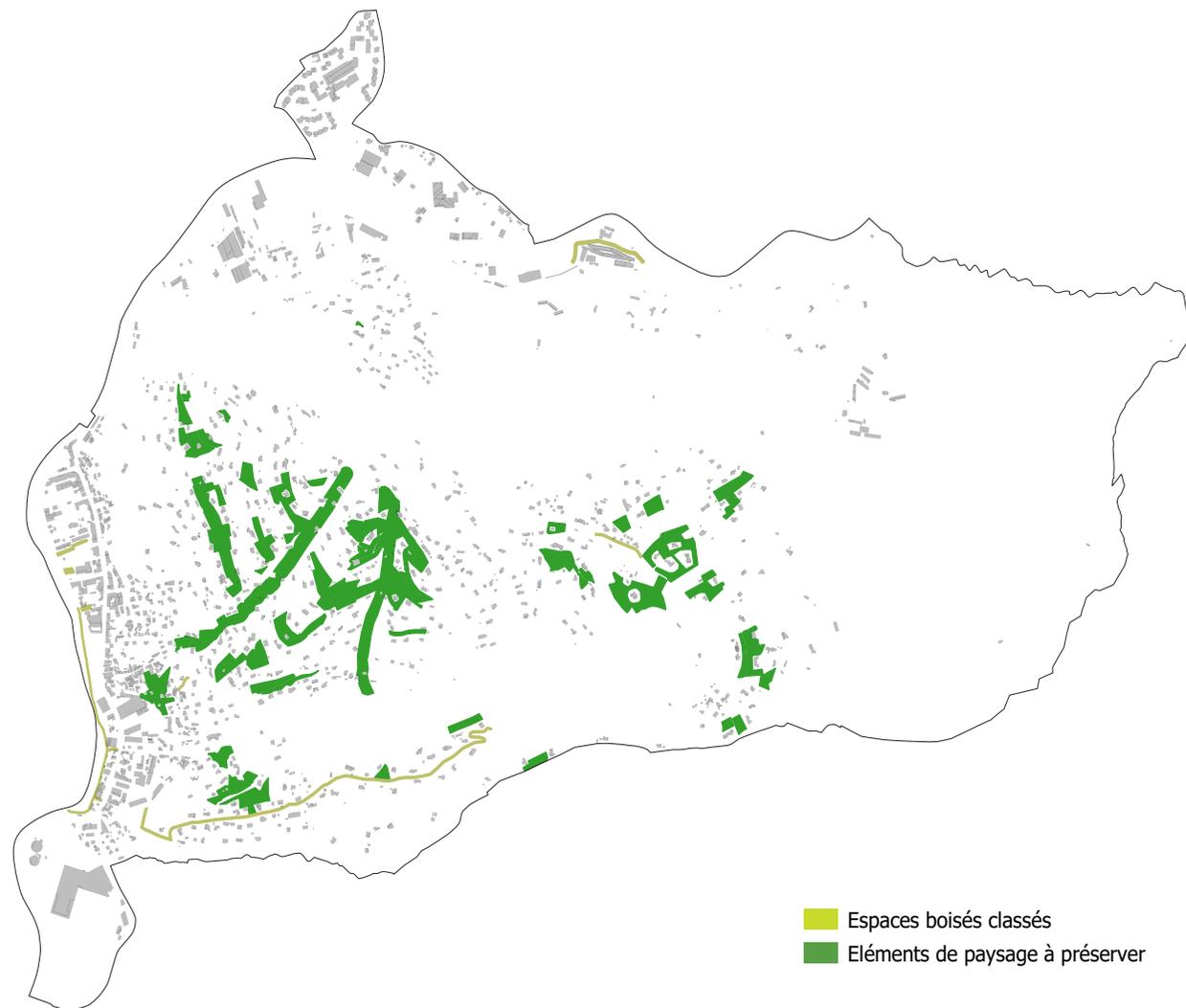
PPR Inondation



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE -

2. PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER LOCAL ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Définition de la Trame verte et bleue au sein de l'enveloppe urbaine, notamment par l'inscription d'éléments de paysage (L.151-23 du CU), d'EBC, de coefficient de végétalisation, des prescriptions dans les dispositions générales et d'une OAP.
- Définition de marges de recul par rapport aux axes des vallons et cours d'eau.

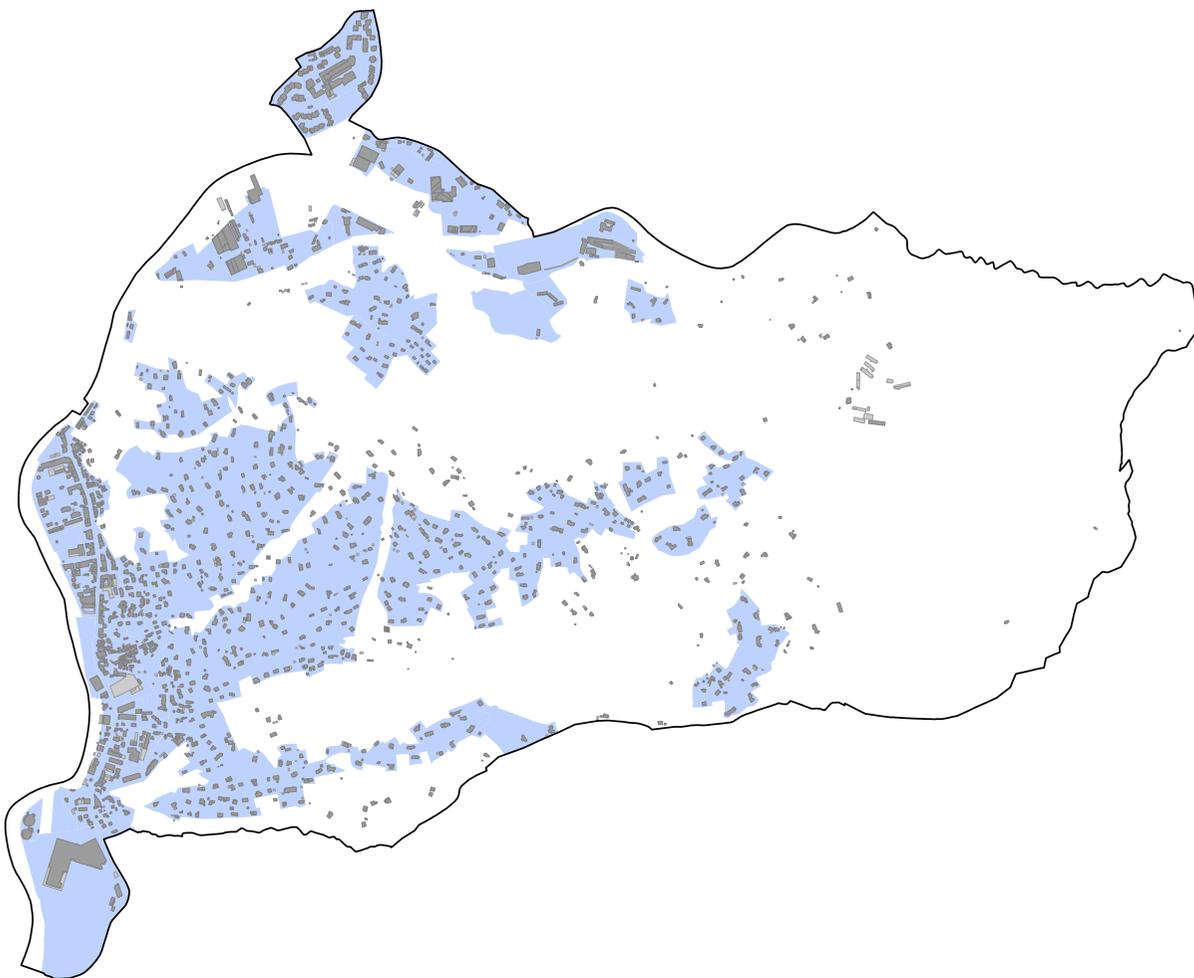


Localisation des espaces boisés classés
et des éléments de paysage à préserver

- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE -

3. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE EN FAVORISANT UNE MIXITÉ SOCIALE ET PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLES À CHACUN

- Délimitation des zones urbaines permettant de favoriser la mixité des fonctions urbaines par des dispositions réglementaires adaptées (zones UA, UB, UC et UE) et d'offrir des capacités d'accueil plus importantes là où les réseaux le permettent.
- Dispositions réglementaires adaptées :
 - à la demande et aux besoins communaux en matière d'accueil de la population ;
 - à la proximité des équipements et services ;
 - à la proximité des réseaux de transports en commun et de la desserte viaire ;
 - à la richesse écologique et à la prise en compte des corridors écologiques ;
 - aux contraintes environnementales et les risques naturels notamment.



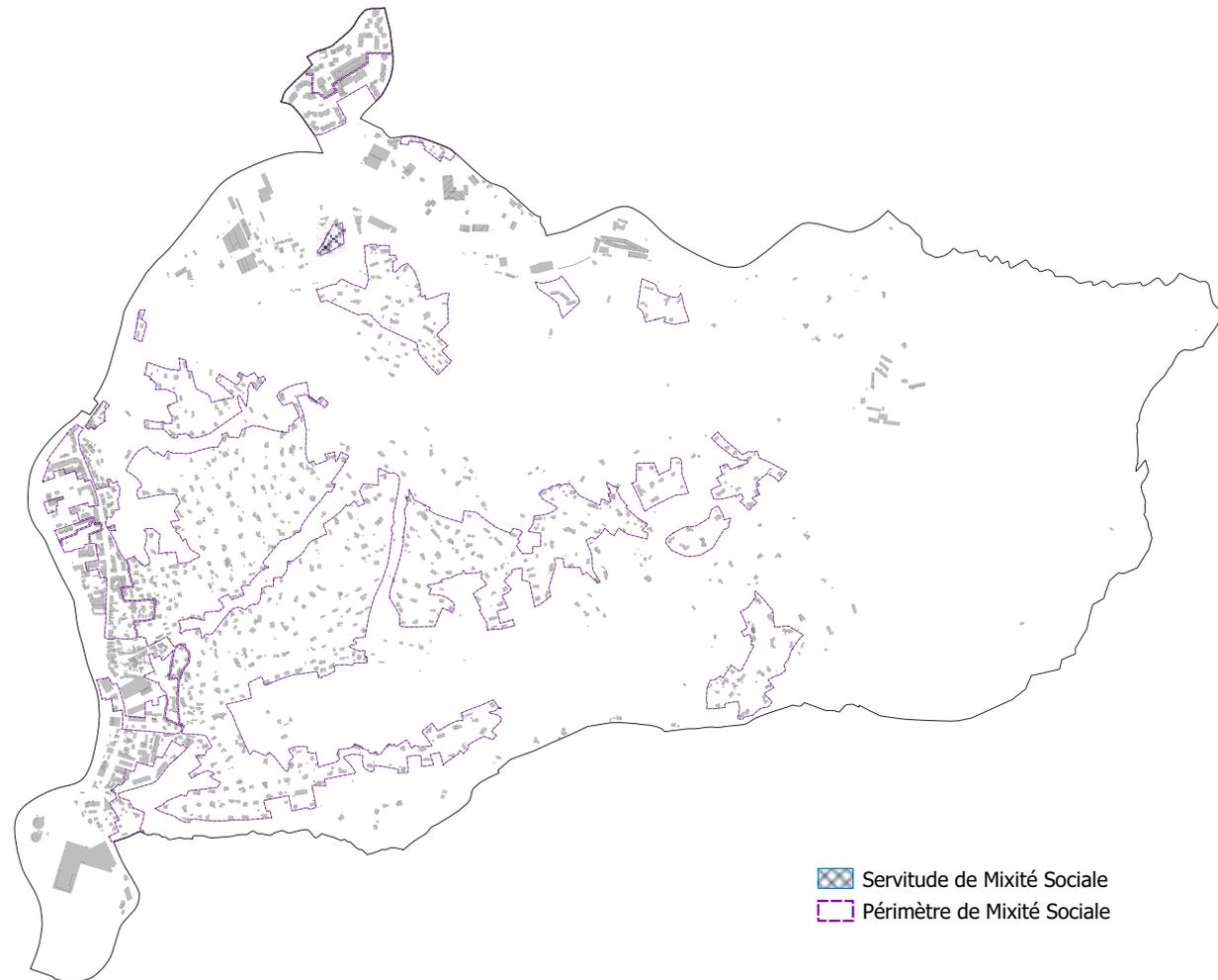
Les zones à vocation urbaines destinées à recevoir de nouvelles constructions dans le respect des prescriptions environnementales et paysagères et de la prise en compte des risques

- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE -

3. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE EN FAVORISANT UNE MIXITÉ SOCIALE ET PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLES À CHACUN

- Délimitation et instauration d'emplacements réservés et de périmètres de mixité sociale pour la réalisation de logements sociaux.
- Définition des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics structurants et liés aux mobilités (*élargissements de voies, créations de cheminements piétons, de parkings publics, ...*)

Localisation des servitudes de mixité sociale et des périmètre de mixité sociale



- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE -

3. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE EN FAVORISANT UNE MIXITÉ SOCIALE ET PROPOSER UN HABITAT ET UN TERRITOIRE ACCESSIBLES À CHACUN

OAP Coeur de ville



Une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour engager la redynamisation et la requalification du centre-ville

Principes viaires

- ➡ Réaménager l'espace public en faveur des mobilités douces
- ↔ Augmenter la porosité piétonne entre le boulevard Stalingrad et l'avenue du Général de Gaulle en prenant appui sur les venelles et les rues existantes
- ➡ Créer un cheminement piéton le long du Paillon

Principes urbains

- Maintenir et développer le tissu économique et requalifier les façades commerciales
- ↔ Renouer un dialogue avec le Paillon, le centre ville et le grand paysage par le maintien de percées visuelles et la création de transversées piétonne
- ▨ Conforter la mutation du tissu économique
- Requalifier et valoriser la place Stalingrad

Principes paysagers

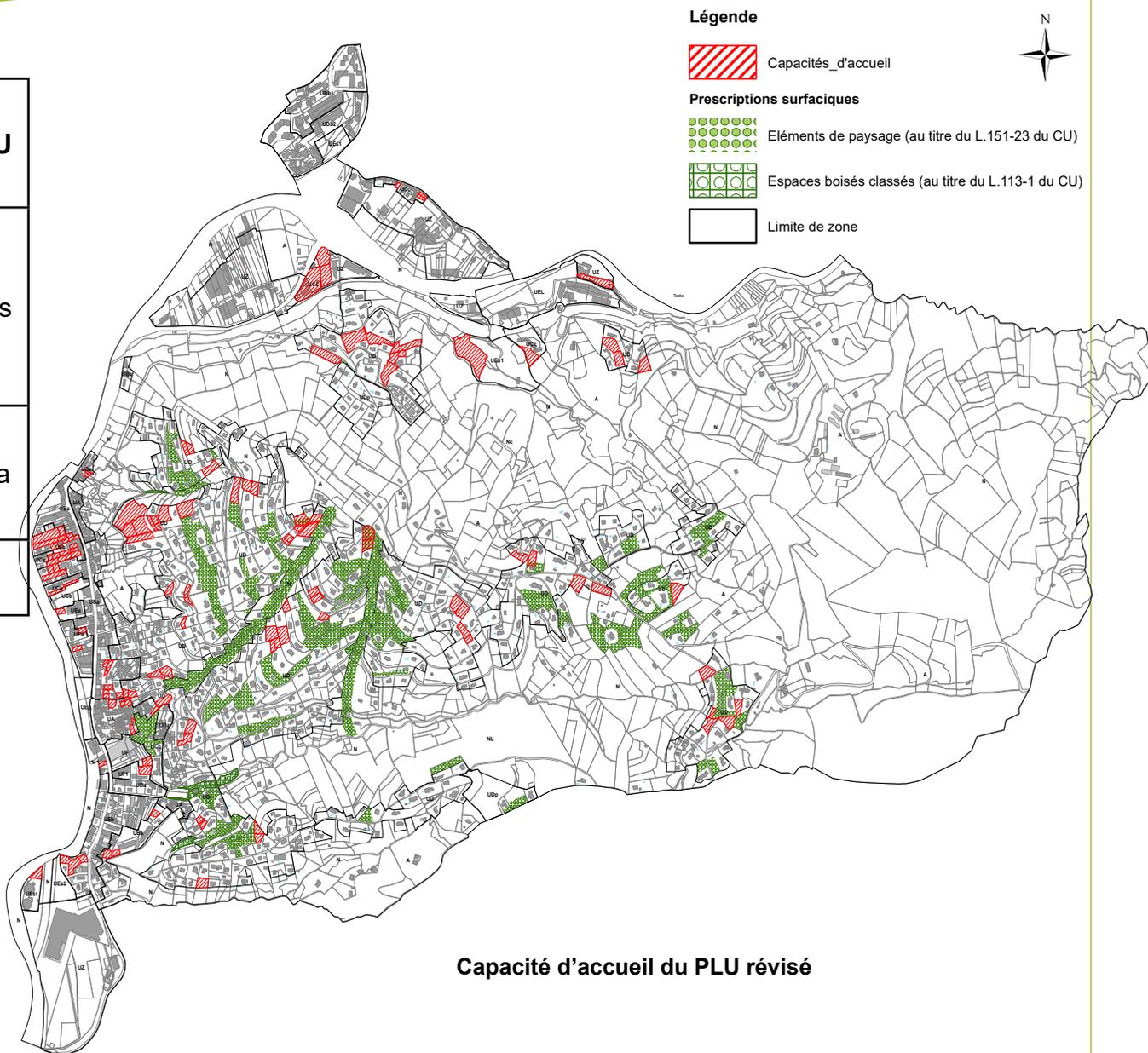
- ◡ Mettre en valeur le pied du Village
- ↔ Favoriser les connexions visuelles et physiques avec le pied collinaire
- Développer une trame paysagère le long du boulevard urbain
- ▨ Accentuer et valoriser la transition paysagère avec le Paillon
- Maintenir une trame végétale abondante

4. MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Périodes	2011-2021 PLU en vigueur	2017-2035 Projet de PLU révisé
Nombres de logements produits	2011 - 2021 : environ 314 lgts 2012 et 2019 : environ 531 lgts	255 logements
Surface consommées/ constructibles	Environ 22 ha	Environ 8,5 ha
Densité moyenne	/	30 logts/an

► **Les règles du PLU permettent de réduire de plus de 50 % la consommation de l'espace conformément à la loi Climat et Résilience.**

► **Les dispositions fixées permettent également de répondre aux objectifs chiffrés dans le PADD débattu en Conseil Municipal.**

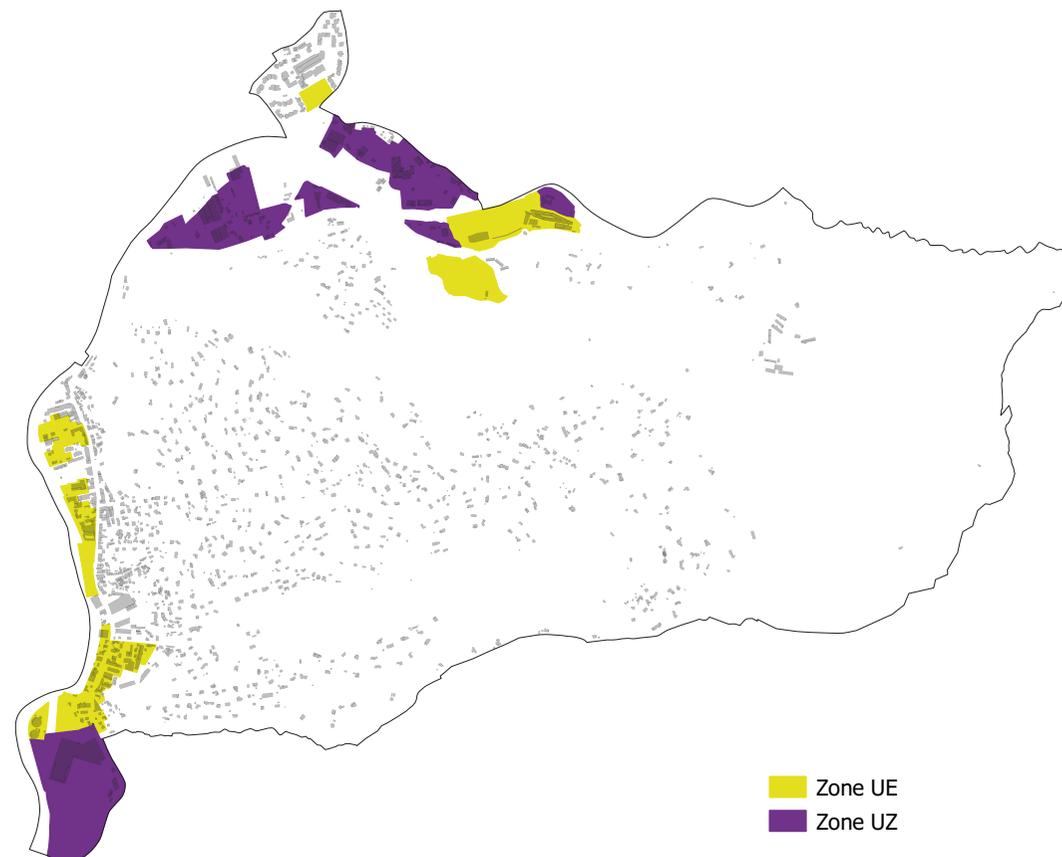


Capacité d'accueil du PLU révisé

- TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE -

5. PÉRENNISER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

- Mise en place d'emplacements réservés et de zones spécifiques pour l'accueil d'équipements et d'éléments structurants de la commune
- Adaptation des articles 1 et 2 du règlement en fonction de la destination des zones ; dispositions réglementaires autorisant les activités compatibles avec l'habitat : commerces, activités artisanales et touristiques
- Délimitation de zones qui favorisent la mixité des fonctions urbaines
- Zonages spécifiques pour les activités économiques et artisanales (zones UE/UZ)



Localisation des zones UE et zone UZ

COMPARATIF PLU EN VIGUEUR /PLU RÉVISÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

Zonage	Surface	Répartition
Zones urbaines (U)	213,1 ha	39,1%
Zone d'urbanisation future (AU)	1,8 ha	0,3%
Zones agricoles (A)	26,6 ha	4,9%
Zones naturelles (N)	303,5 ha	55,7%

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ

Zonage	Surface	Répartition
Zones urbaines (U)	170,04 ha	31,3%
Zones agricoles (A)	39,7 ha	7,3%
Zones naturelles (N)	334,9 ha	61,4%

Réduction de l'enveloppe urbaine : - **42,7 ha**

Augmentation de la zone agricole : + **13,1 ha**

Augmentation de la zone naturelle : + **31,5 ha**

MERCI DE VOTRE ATTENTION ...

... LA PAROLE EST À VOUS !

