



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Mairie de DRAP 06340	
103 DEC. 2021	
N°	ARRIVEE COURRIER

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer**

**Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle aménagement et planification**

Nice, le **26 NOV. 2021**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 10 août 2021, vous m'avez sollicité afin d'obtenir une dérogation concernant les ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le cadre de la procédure de révision de votre PLU, en application des articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme (CU).

Dans le cadre de la procédure mise en œuvre pour déroger au principe d'urbanisation limitée, la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) a été amenée à se prononcer sur l'ensemble de ces demandes présentées lors de la séance du 4 novembre 2021, et dont l'avis vous a été communiqué par courrier du 16 novembre dernier.

La communauté de communes pays des Paillons (CCPP) ne s'est pas prononcée ; son avis est donc tacitement favorable, faute d'avoir répondu dans le délai de deux mois à compter de sa saisine.

Aussi et conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du CU, je vous adresse l'arrêté préfectoral qui précise la décision que j'ai prise sur ces demandes de dérogation.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

et

Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4352
Renard GONZALEZ

Monsieur Robert NARDELLI
Maire de Drap
34-36 Av. Jean Moulin
06 340 Drap

Nice, le 26 NOV. 2021

**ARRÊTÉ n° 2021 – 1157
portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu par l'article
L.142-4 du code de l'urbanisme dans le cadre de la révision du
plan local d'urbanisme de la commune de Drap**

Le préfet des Alpes-Maritimes
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4, L.142-5, R.142-2 et R.142-3 ;

Vu le courrier du 10 août 2021 adressé par le maire de la commune de Drap transmettant à monsieur le Préfet le dossier de demandes d'ouvertures à l'urbanisation ;

Vu les avis, portant sur 12 secteurs de la commune, de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 4 novembre 2021 ;

Vu l'avis favorable tacite de la communauté de communes pays des Paillons (CCPP) compétente en matière de schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;

Considérant que dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Drap prescrite par délibération du conseil municipal du 6 décembre 2016, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation d'un certain nombre de parcelles définies sur 12 secteurs ;

Considérant que le territoire de la commune de Drap n'est pas couvert par le périmètre d'un SCOT approuvé ;

Considérant qu'il convient, dans ces conditions, de faire application des dispositions des articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme ;

Considérant que les demandes d'ouvertures à l'urbanisation présentées ont fait l'objet d'une analyse spécifique par les services de l'État en vue de vérifier que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que chacune des demandes d'ouvertures à l'urbanisation a fait l'objet d'un avis de la CDPENAF ;

Considérant que ces demandes d'ouvertures à l'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'un avis de la CCPP dans les délais, l'avis est donc considéré tacitement favorable ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

ARRÊTE

Article 1 : Les demandes de dérogation, pour permettre les ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Drap, font l'objet des décisions suivantes :

- 1 – Secteur vallon des Arnulfs — 0,24 ha de zone N reclassées en zone UD : refusée
- 2 – Secteur Vastière Sud-ouest — 0,1 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée
- 3 – Secteur Caire haut — 0,16 ha de zone N reclassée en zone UD : accordée en limitant l'ouverture à l'urbanisation à la partie anthropisée accueillant le bâti existant et la piscine et sous réserve qu'il s'agisse d'un bâtiment légalement autorisé
- 4 – Secteur La Colle Sud-ouest — 0,03 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée
- 5 – Secteur La Colle Sud-est — 0,16 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée
- 6 – Secteur La Colle Nord — 0,12 ha de zones N reclassées en zone UD : refusée
- 7 – Secteur La Colle Est — 0,02 ha de zone N reclassée en zone UD : accordée sous réserve qu'il s'agisse d'une construction légalement autorisée
- 8 – Secteur Fontanie — 0,08 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée
- 9 – Secteur Concasse — 0,15 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée
- 10 – Secteur Bottin — 0,34 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée
- 11 – Secteur Sainte-Catherine — 0,04 ha de zone N reclassée en zone UD : accordée sous réserve qu'il s'agisse d'une construction légalement autorisée
- 12 – secteur Village/Sud-ouest du territoire — 0,03 ha de zone N reclassée en UEb : refusée

Ces secteurs sont représentés en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Nice dans les deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Article 3 : Le secrétaire général de préfecture, le maire de la commune de Drap et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera affiché pendant un mois à la mairie de Drap et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Article 4 : Une copie du présent arrêté sera transmise :

- au maire de Drap,
- au président de la communauté de communes pays des Pailons,
- au directeur départemental des territoires et de la mer.

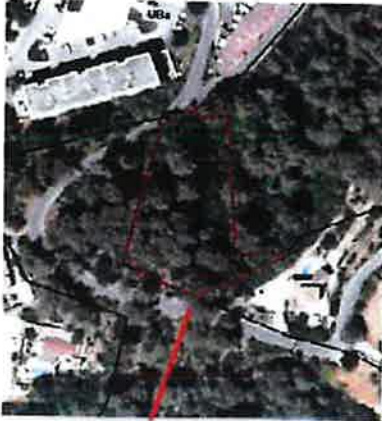
Le Préfet des Alpes-Maritimes
CAB 4352

Bernard GONZALEZ

ARRÊTÉ n° 2021 -

Annexe (article 1) : Motivations des décisions sur les demandes d'ouvertures à l'urbanisation présentées

1 – Secteur vallon des Arnulfs — 0,24 ha de zone N reclassées en zone UD : refusée



Motivation du refus :

Il s'agit d'un secteur boisé sans construction, situé dans le creux d'un virage, de l'autre côté de la route où se situe l'urbanisation.

Conformément à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée dans la mesure où elle nuirait notamment à la protection des espaces naturels et constituerait une consommation excessive de ces espaces sans justification suffisante.

2 – Secteur Vastière Sud-ouest — 0,1 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée

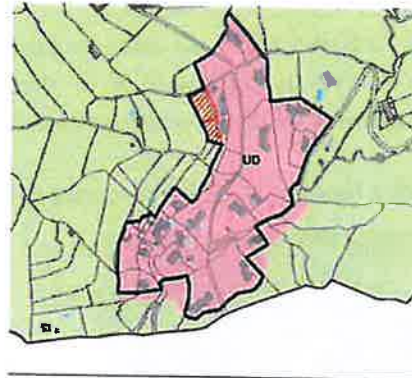


Motivation du refus :

Il s'agit d'un secteur à l'état naturel, légèrement boisé, en bordure de route.

Conformément à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée dans la mesure où elle nuirait notamment à la protection des espaces naturels et constituerait une consommation excessive de ces espaces sans justification suffisante.

3 – Secteur Caïre haut — 0,16 ha de zone N reclassée en zone UD : accordée en limitant l'ouverture à l'urbanisation à la partie anthropisée accueillant le bâti existant et la piscine et sous réserve qu'il s'agisse d'un bâtiment légalement autorisé



Zones N du PLU en vigueur Zones du PLU révisé

4 – Secteur La Colle Sud-ouest — 0,03 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée



Zones U du PLU en vigueur Zones N

Motivation du refus :

Les parcelles concernées sont en retrait d'une villa existante. Les conditions d'accès ne sont pas garanties. Cette demande d'ouverture à l'arrière d'une villa existante n'est pas cohérent en termes de découpage de zone et ne se justifie pas.

Conformément à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée dans la mesure où elle nuirait notamment à la protection des espaces naturels et constituerait une consommation excessive de ces espaces sans justification suffisante.

5 – Secteur La Colle Sud-est — 0,16 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée



Zones N du PLU en vigueur

Motivation du refus :

Les parcelles concernées sont en retrait d'une villa existante. Les conditions d'accès ne sont pas garanties. Cet ajout à l'arrière d'une villa existante n'est pas cohérent en termes de découpage de zone et ne se justifie pas. Au titre des risques, le secteur se situe en zone bleue Éboulement – Ravinement (EbR), en bordure de vallon.

Conformément à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée dans la mesure où elle nuirait notamment à la protection des espaces naturels et constituerait une consommation excessive de ces espaces sans justification suffisante.

6 – Secteur La Colle Nord — 0,12 ha de zones N reclassées en zone UD : refusée



Motivation du refus :

Il s'agit d'un secteur accolé à une villa existante. Le terrain concerné est d'aspect naturel, légèrement boisé. Au titre des risques, le secteur se situe en zone bleue Éboulement – Ravinement (EbR), en bordure de vallon.

Conformément à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée dans la mesure où elle nuirait notamment à la protection des espaces naturels et constituerait une consommation excessive de ces espaces sans justification suffisante.

7 – Secteur La Colle Est — 0,02 ha de zone N reclassée en zone UD : accordée sous réserve qu'il s'agisse d'une construction légalement autorisée



8 – Secteur Fontanie — 0,08 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée



Motivation du refus :

Il s'agit d'un secteur relativement boisé dont l'accès n'est pas précisé, à l'arrière de villas existantes. Au titre des risques, le secteur est dans le lit moyen de l'AZI, toute construction est à y proscrire. En outre, des capacités résiduelles existent à proximité immédiate de nature à répondre aux besoins identifiés à l'appui de cette demande.

Conformément à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée dans la mesure où elle nuirait notamment à la protection des espaces naturels et constituerait une consommation excessive de ces espaces sans justification suffisante.

9 – Secteur Concasse — 0,15 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée



Motivation du refus :

Il s'agit d'un secteur boisé, de l'autre côté de la route, en virages, où se trouve trois villas. L'ouverture à l'urbanisation serait de nature à permettre de créer une zone urbaine pour 3 villas existantes dont le potentiel de densification n'est pas certain, qui constituent un micro zonage au sein d'un vaste ensemble agricole à l'est et naturel à l'ouest dont l'intérêt n'est pas justifié au titre de la gestion économe de l'espace.

Conformément à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée dans la mesure où elle nuirait notamment à la protection des espaces naturels et constituerait une consommation excessive de ces espaces sans justification suffisante.

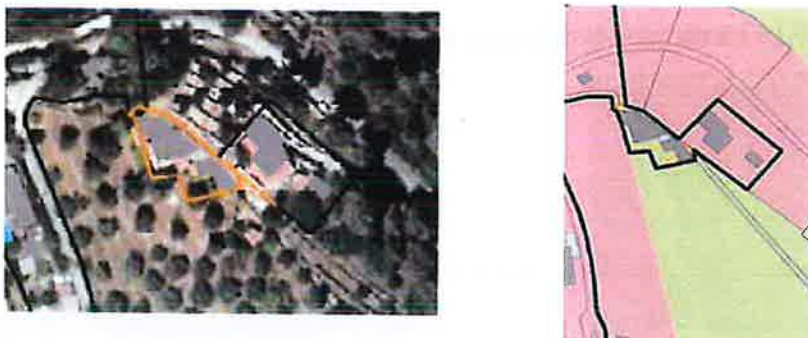
10 – Secteur Bottin – 0,34 ha de zone N reclassée en zone UD : refusée



Motivation du refus :

Au titre des risques, le secteur se situe en zone bleue Éboulement (Eb) et est particulièrement dangereux du point de vue des risques de mouvements de terrain. Conformément à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée.

11 – Secteur Sainte-Catherine — 0,04 ha de zone N reclassée en zone UD : accordée sous réserve qu'il s'agisse d'une construction légalement autorisée



12 – Secteur Village/Sud-ouest du territoire — 0,03 ha de zone N reclassée en UEb : refusée



Motivation du refus :

Il s'agit d'un secteur déjà bâti, proche du centre village, le choix proposé est d'intégrer le bâti existant. Au titre des risques, le secteur est en zone rouge du PPRi au sein duquel aucune construction n'est autorisée. Conformément à l'article L142-5 du code de l'urbanisme, la dérogation ne peut être accordée.