



**COMMUNE DE DRAP**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N° 3**

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT  
 ET DE PROGRAMMATION**

| 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<br>Formiga                                                               | N°1 28/03/2017<br>Formiga |
| N°2 du 21/01/2014                        |                   |                                                                                        |                           |
| N°3 du 28/08/2017                        |                   |                                                                                        |                           |

## INTRODUCTION

---

L'article L.151-1 du Code de l'urbanisme stipule que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101.1 et L.101.3. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. ».

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précise également que « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.151-35 et L.151-36.

### **Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs**

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

### **Temporalité et phasage des opérations d'aménagement**

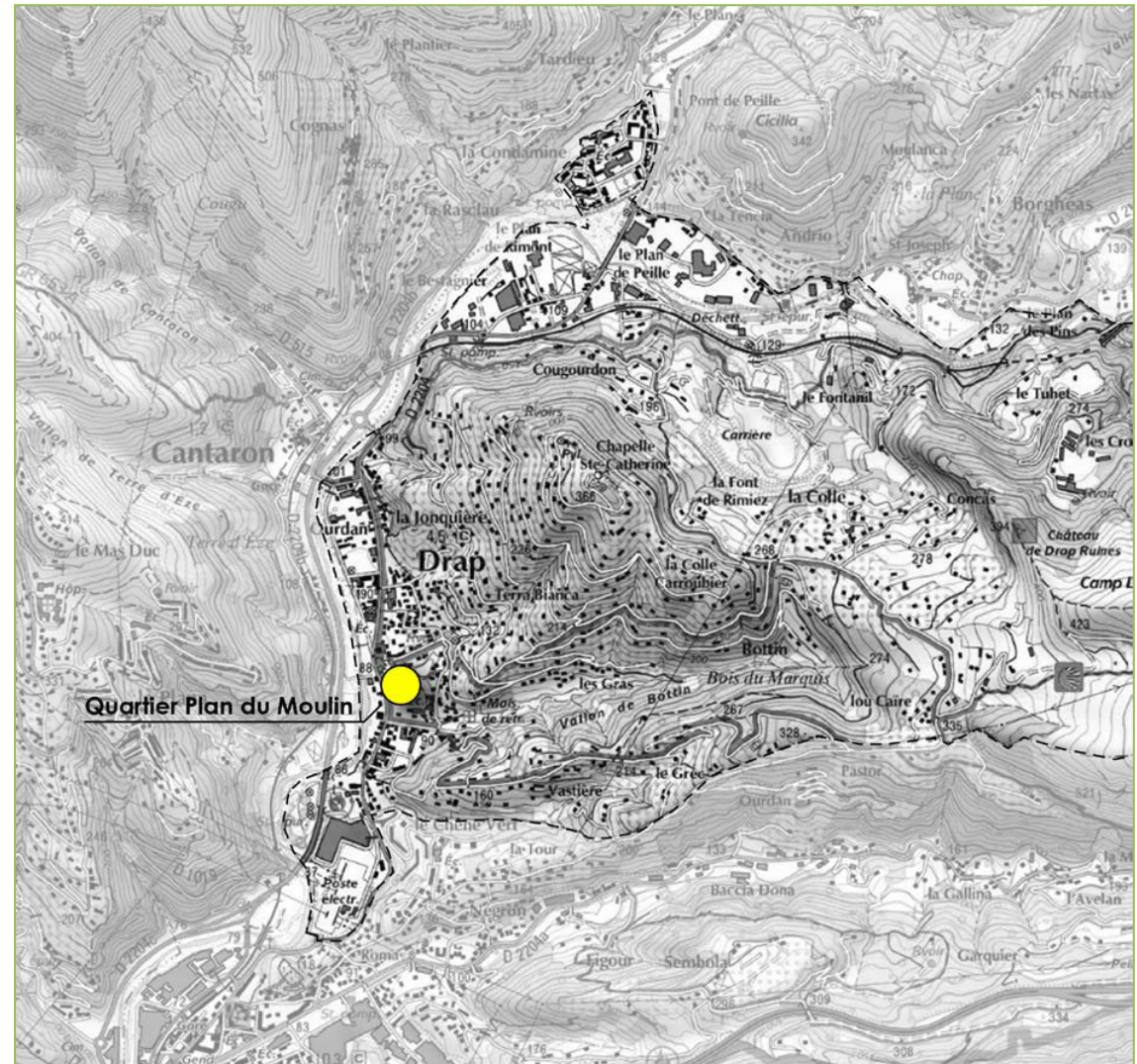
Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

## PRESENTATION DU SECTEUR

### LOCALISATION

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation se situe au sein du quartier du Plan du Moulin, lui-même situé à proximité du centre-village, et en bordure Est de l'avenue Jean Moulin.





## COMPOSITION, DESSERTE ET ENVIRONNEMENT

Le secteur concerné est aujourd'hui composé d'un vaste hangar et de zones de chargements correspondant à une scierie.

Implanté le long de l'avenue Jean Moulin (ou RD 2204), le site est aisément accessible et perceptible depuis le principal axe de communication de la commune.

L'espace urbain autour de cet axe constitue le centre-village de Drap, comportant le centre-ancien, les principaux services, équipements publics et commerces de la commune.

Un cheminement piéton longe le site à l'Est. Une voie de desserte permettant d'accéder au centre-ancien et à un parking longe le site au Nord.

En voie de mutation, ce secteur constitue une réserve foncière stratégique.

Il est en effet situé en contact direct avec le centre-ancien et en plein centre-ville.

De nombreux équipements publics sont présents autour du site : Mairie, poste, espace Jean Ferrat, etc.

Bien que d'ambiance majoritairement minérale, le site présente quelques parcelles végétalisées.



### **CONTEXTE, ENJEUX ET OBJECTIFS**

L'aménagement du site est dédié à la création d'une opération urbaine mixte, permettant de répondre aux besoins communaux en termes de logements (dont logements sociaux), équipements publics et surfaces dédiées aux activités commerciales.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires déterminent plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement du site :

- Affirmer la centralité du village,
- Développer les services et les commerces de proximité en centre-ville,
- Augmenter et diversifier l'offre en logements en assurant une mixité sociale,
- Assurer un développement urbain en lien avec l'existant,
- Renforcer les espaces piétons entre les entités urbaines,
- Assurer le maintien et développement d'espaces publics conviviaux en centre-ville,
- Préserver les vues sur le centre-ancien depuis l'avenue Jean Moulin.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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 m<sup>2</sup> 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 seront localisés en façade urbaine le long de l'avenue Jean Moulin sur une surface d'environ 600 m<sup>2</sup>. 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 estimé à environ 600 m<sup>2</sup> et un jardin d'enfants d'environ 120 m<sup>2</sup>.

### 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.

### 7. 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.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT CARTOGRAPHIES

### EXISTANT

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  | Voie principale    |
|  | Voie secondaire    |
|  | Cheminement piéton |
|  | Espace végétalisé  |

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

|                                                                                     |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Périmètre de l'OAP                                                                                          |
|    | Cheminements piétons                                                                                        |
|    | Principe d'accès au site                                                                                    |
|    | Voies de desserte et stationnements aérien                                                                  |
|    | Accès au parking en sous-sol                                                                                |
|   | Jardin d'enfant                                                                                             |
|  | Espace paysager                                                                                             |
|  | Vue à préserver                                                                                             |
|  | Façade urbaine attractive le long de l'avenue Jean Moulin dédiée aux services, commerces, ..., de proximité |
| Hauteur du futur bâti :                                                             |                                                                                                             |
|  | R+0                                                                                                         |
|  | R+4                                                                                                         |
|  | R+5                                                                                                         |

Liaisons avec les transports en commune qui desservent la commune de Drap

