COMMUNE DE DRAGUIGNAN

Département du Var – 83

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

MODIFICATION N°1

NOTICE EXPLICATIVE

ENQUÊTE PUBLIQUE du 17 avril au 18 mai 2018 inclus

SOMMAIRE

I – Cadre général de la modification n°1 du PLU 5

1 - Objet de la modification et justification du choix de la procédure 5

2 - Déroulement de la procédure engagée 6

II – Les modifications apportées au PLU 8

1 - Modifications du rapport de présentation 8

Point 1 - Complément apporté sur le plan départemental des déchets du BTP et des déchets inertes..... 8
Point 2 - Compatibilité du PLU avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) 9
Point 3 - Compléments apportés au diagnostic sur le volet ressources naturelles forestières..... 14
Point 4 - Compléments apportés au diagnostic sur les risques naturels : le risque incendie de forêts et le risquemouvements de terrains..... 16
Point 5 - Compléments apportés au diagnostic sur les nuisances : le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre..... 21
Point 6 - Compléments apportés au diagnostic sur la réglementation de la pollution lumineuse... 23
Point 7 - Compléments apportés aux justifications des choix retenus pour élaborer le PLU..... 24
Point 8 - Modification du tableau de superficie des zones 27
Point 9 - Actualisation des cartes du rapport de présentation..... 29

2 - Modifications du règlement écrit 29

Point 10 - Dispositions générales : Modification de l'article 3 – Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli..... 29
Point 11 - Disposotions générales : Modification de l'article 5 – Dispositions diverses relatives aux risques 30
Point 12 - Dispositions générales – Modification de l'article 14 – marges de recul le long de la Nartuby..... 32
Point 13 - Lexique : clarification de la définition des espaces libres..... 33
Point 14 - Zone UA – Article 5 –Modification des règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives..... 34
Point 15 - Secteur UAb – Article 14 - Modification des obligations en matière de stationnement pour les constructions existantes..... 35
Point 16 - Zones UA et UB : clarification des dispositions sur la préservation de la diversité commerciale 36
Point 17 - Zones UB et UZ– Modification et mise en cohérence des obligations en matière de stationnement pour les commerces soumis à autorisation (article 14)..... 36
Point 18 - Zone UC – Modification et modulation des dispositions sur les espaces libres selon la destination des constructions..... 38
Point 19 - Secteur UCa1 – Définition de la hauteur..... 40
Point 20 - Toutes zones urbaines mixtes – Adaptation de la régle de stationnement..... 40
Point 21 - Zone UZ– Modification de l'article 5 – Implantation par rapport aux limites séparatives 43
Point 22 - Zone UZ– Prise en compte des constructions à destination d'habitation existantes... 43

Point 23 - Création d'un secteur UZa dédié aux activités commerciales et de services 44
Point 24 - Zone agricole (A) – Clarification des dispositions relatives aux travaux autorisés sur les constructions existantes, leurs extensions et annexes 46
Point 25 - Zone agricole – secteur At – Précision sur les constructions autorisées : piscine..... 49
Point 26 - Zone naturelle (N) –Clarification des dispositions relatives aux travaux autorisés sur les constructions existantes, leurs extensions et annexes 50
Point 27 - Annexe 7 du règlement - Schéma d'implantation des extensions des constructions existantes et des annexes en zone agricole et naturelle 53

3 - Modifications du plan de zonage.....54

Point 28 - Extension du secteur UCa et création d'un secteur UZa au quartier Saint-Hermentaire..... 54
Point 29 - Création d'un secteur UCa1 au rond point du Général de Gaulle..... 55

4 - Modifications des emplacements réservés 55

Point 30 - Emplacements réservés pour mixité sociale: création de deux nouveaux emplacements réservés 56

5 - Modifications des annexes du PLU 56

Point 31 - Ajout d'une nouvelle pièce dans les annexes : Pièce n°7.10 – annexes informatives sur les risques 57

III – La mise à jour des annexes du PLU 57

Point 32 - Mise à jour du PLU afin de prendre en compte l'institution du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé..... 57
Point 33 - Mise à jour du PLU afin de prendre en compte la création d'une zone d'aménagement différé en centre ancien..... 58

IV – Les corrections d'erreurs matérielles 58

1 - Corrections du rapport de présentation 58

Point 34 - Diagnostic sur l'analyse paysagère par unité : correction d'erreurs matérielles..... 58
Point 35 - Actualisation des cartes du rapport de présentation 59

2 - Corrections du règlement 61

Point 36 - Coquilles orthographiques / fautes de frappes..... 61

3 - Corrections du plan de zonage.....61

Point 37 - Secteur des Collettes - Correction d'une erreur matérielle : réintégration de la parcelle BD 202 en secteur UBc..... 61
Point 38 - Secteur de la Foux - Correction d'une erreur matérielle : rectification du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation..... 62
Point 39 - Secteur de la Foux - Correction d'une erreur matérielle : rectification du périmètre de mixité sociale..... 63
Point 40 - Secteur de la Foux - Correction d'une erreur matérielle : réajustement de la limite entre la zone UL et le secteur UCb..... 63
Point 41 - Pôle d'équipement de Rostand : correction d'une erreur matérielle : reclassement en UE64
Point 42 - Pôle hospitalier : correction d'une erreur matérielle : reclassement en UE 65
Point 43 - Pôle d'équipement « stade Gilly » : correction d'une erreur matérielle : réajustement de la zone UE..... 65
Point 44 - Repérage patrimonial : redélimitation du secteur des Fourches..... 66

Point 45 - Correction de la numérotation et de l'inscription sur le plan des éléments de patrimoine 67
Point 46 - Correction des erreurs de géométrie 67

4 - Corrections des emplacements réservés 77

Point 47 - Emplacements réservés pour voirie - Correction d'erreurs matérielles 77
Point 48 - Emplacements réservés pour mixité sociale: correction d'erreur matérielle 78

V – Effets prévisibles sur l'environnement 79

I – Cadre général de la modification n°1 du PLU

1 - Objet de la modification et justification du choix de la procédure

- **Objet de la modification**

Le PLU de la commune de Draguignan a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 mai 2017.

Suite à l'application du PLU, certaines dispositions doivent être précisées ou modifiées soit pour faciliter l'interprétation du règlement du PLU soit pour mieux correspondre au projet de développement territorial de la commune
Des corrections d'erreur matérielles sont aussi nécessaires.
Par ailleurs, par courrier en date du 19 juin 2017, l'Etat a formulé des observations sur le PLU approuvé demandant notamment à la commune une meilleure prise en compte de l'environnement et de la mixité sociale.

Cette modification du PLU porte sur quatre objets :

- Des modifications des prescriptions réglementaires et des annexes
  - Confortation du règlement et des annexes sur la prise en compte des risques naturels
  - Clarification des dispositions du règlement sur la reconstruction d'un bâtiment démoli après sinistre, sur la définition des espaces libres, sur la règle de préservation de la diversité commerciale, sur le schéma d'implantation des annexes en zone agricole et naturelle
  - Ajout de deux nouveaux emplacements réservés pour mixité sociale
  - En zone UA, modification des règles d'implantation par rapport aux limités séparatives et de stationnement pour les constructions existantes
  - En zone UB et UZ, mise en cohérence des obligations pour les commerces soumis à autorisation
  - En zone UC, modification et modulation des dispositions sur les surfaces libres selon la destination des constructions et création d'un secteur UCa1
  - En zone UZ, modification des règles d'implantation par rapport aux limités séparatives et prise en compte des constructions à destination d'habitation existantes
  - Création d'un secteur UZa dédié principalement aux commerces
  - En zone A et N, clarification des règles relatives aux travaux autorisés sur les constructions existantes, leurs extensions et annexes

- Une actualisation et un renforcement du rapport de présentation sur les thématiques relatives :
  - Aux bruits des infrastructures de transports
  - A la pollution lumineuse, des ressources forestières et des déchets
  - Aux risques
  - A la justification des règles au regard des modifications apportées au contenu du PLU telles qu'elles sont présentées dans le présent dossier

- Une mise à jour des annexes du PLU
  - Prise en compte de l'institution du droit de préemption urbain par délibération du conseil municipal n°2017-052 en date du 15 mai 2017 et du droit de préemption urbain renforcé par délibération du conseil municipal n°2017-053 en date du 15 mai 2017
  - Prise en compte de la création d'une ZAD sur le centre-ville de Draguignan par arrêté préfectoral du 25 juillet 2017

- La rectification d'erreurs matérielles portant sur :
  - Le rapport de présentation
  - Le plan de zonage
  - Les listes des emplacements réservés pour voirie et pour mixité sociale
  - Les erreurs de géométrie

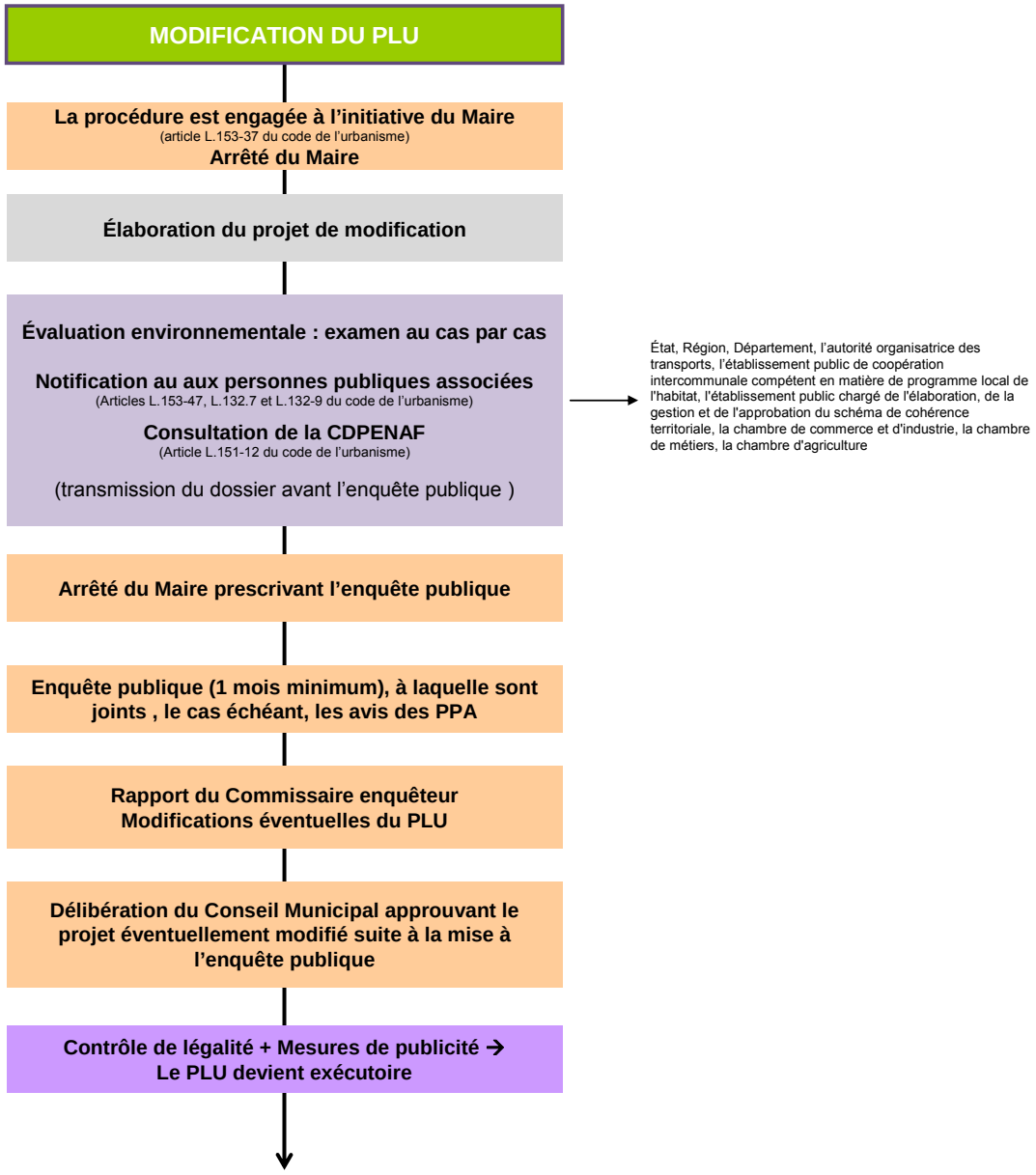
- **Justification du choix de la procédure**

Dans la mesure où les changements envisagés ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ;

L'évolution du PLU peut être mise en œuvre par une procédure de modification selon les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

2 - Déroulement de la procédure engagée



⇨ **Evaluation environnementale : demande d'examen au cas par cas**

Par une décision publiée le 26 juillet 2017 au Journal Officiel, le Conseil d'Etat a annulé les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

Dans l'attente de la réécriture des articles du code indiquant les conditions rendant obligatoire l'élaboration d'une évaluation environnementale lors d'une procédure de modification d'un PLU, il est juridiquement plus sûr de soumettre la modification du PLU à minima à un examen au cas par cas.

- Saisine de l'autorité environnementale

La saisine de l'autorité environnementale se fait avant la consultation des personnes publiques associées et avant l'enquête publique.

L'autorité environnementale dispose d'un délai de 2 mois, à compter de la réception de la demande d'examen au cas par cas pour notifier à la collectivité concernée sa décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure de modification de PLU. Cette décision est jointe par la commune au dossier d'enquête publique. L'absence de décision notifiée au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

En cas de décision entraînant l'obligation de réaliser une évaluation environnementale, cette dernière prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

⇨ **Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Lors de l'élaboration du PLU, la CDPENAF avait été consultée au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Les dispositions de cet article autorisent la construction d'annexes ou les extensions des bâtiments d'habitation sous conditions et après avis de la CDPENAF.

La modification venant préciser les règles applicables aux annexes autorisées en zone agricole et en zone naturelle, la CDPENAF devra être de nouveau consultée.

II – Les modifications apportées au PLU

Les modifications apportées au PLU impacteront :
- Le rapport de présentation
- Le règlement
- Le plan de zonage
- La liste des emplacements réservés
- Les annexes

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

Pour les modifications des pièces écrites :
- Les propositions nouvelles sont en bleues.
- Les propositions supprimées sont en double rature.

Pour les modifications des pièces graphiques, seuls des zooms des parties modifiées sont présentés.

1 - Modifications du rapport de présentation

Point 1 - Complément apporté sur le plan départemental des déchets du BTP et des déchets inertes.

JUSTIFICATION

Le rapport de présentation du PLU évoque les plans et programmes à prendre en considération lors de l'élaboration du PLU dont les plans relatifs à la gestion des déchets.
Suite à la demande de l'Etat dans son courrier d'observations sur le PLU approuvé, le plan départemental de gestion des déchets du BTP du Var est évoqué dans le rapport de présentation.
Il fait l'objet d'un nouveau paragraphe intégré dans *le chapitre 2 - articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes - partie 2 - Autres plans et programmes à considérer*. Ce paragraphe inséré à la suite du paragraphe 2.18 concernant le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) du Var sera numéroté 2.19. La numérotation des paragraphes suivant sera décalée en conséquence.

- **PLU après modification – Rapport de présentation – p.133**

2.19- Le Plan départemental de gestion des déchets du BTP du Var

Source : Dossier d'enquête publique plan départemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics du Var – Notice explicative – 2016

« Dans le cadre de la circulaire du 15 février 2000 relative a la planification de la gestion des déchets du BTP, le plan départemental de gestion des déchets de chantiers du bâtiment et des travaux publics du Var a été initialement arrêté par le Préfet du Var le 8 juin 2006 et actualisé le 29 avril 2010.
Le Grenelle de l'Environnement a initié une nouvelle génération de Plans de Prévention et de Gestion des Déchets issus de chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics, plus encadrés, avec notamment des priorités sur la prévention, et dont l'élaboration et le suivi ont été confiés aux Conseils Généraux selon la loi du 12 juillet 2010. Conscient des enjeux environnementaux, sociaux, économiques mais aussi sociétaux liés à la prévention et à la gestion des déchets du BTP, le Conseil Départemental du Var a décidé d'engager le processus d'élaboration du nouveau Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets issus de chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics et de son rapport environnemental, par délibération en date du 14 février 2012.
Le projet de Plan du Var fixe ainsi des objectifs en vue de l'augmentation du recyclage matière et la limitation du stockage aux horizons 2021 et 2027, en référence à l'article R. 541-41-2 du Code de l'Environnement (un inventaire prospectif à horizon de six ans et à horizon de douze ans des quantités de

déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics à traiter selon leur origine et leur type en intégrant les mesures de prévention et les évolutions démographiques et économiques prévisibles). Le projet de Plan est un outil réglementaire et structurant pour tous les acteurs publics et privés du Var.»

Les déchets issus de l'activité du bâtiment et des travaux publics comprennent :

- Les déchets non dangereux ou non toxique pour l'environnement.
- Les déchets dangereux du type explosif, nocif, cancérogène, etc. Ils sont énumérés dans la réglementation liée aux déchets. Le département du Var ne possède d'installation pour la prise en charge de ces déchets. Ils sont évacués vers les Bouches du Rhône et les Alpes Maritimes.
- Les déchets inertes ne subissant pas de modification physique, chimique ou biologique importante.

Sur le bassin Artuby-Verdon, le projet de plan identifie un déficit évident de maillage du territoire : aucune installation (même pas de site de collecte) au Nord de Draguignan pour tout le secteur de Comps et un déficit d'installation en centre de valorisation d'inertes. Ce plan préconise de développer l'offre en matière de plateforme de regroupement/tri/transit ou déchèterie professionnelle et de développer une capacité de recyclage et de stockage d'inertes.

Ce document est sans incidence sur la mise en œuvre du PLU de Draguignan.

Point 2 - Compatibilité du PLU avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)

JUSTIFICATION

Le rapport de présentation du PLU évoque le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 et doit expliciter la compatibilité du PLU avec le PGRI.
Suite à la demande de l'Etat dans son courrier d'observations sur le PLU approuvé, cette compatibilité est à mieux expliciter.
Un tableau présentant les orientations principales du PGRI et l'articulation du PLU avec ces orientations est intégré au rapport de présentation dans la *PARTIE 1 - diagnostic territorial et articulation avec les plans et programmes - chapitre 2 - articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes – Partie 2 - Autres plans et programmes à considérer –Sous-partie 2.21 – PGRI.*

- **PLU en vigueur – Rapport de présentation p.134-135**

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.19 - Classement sonore des voies

l'agglomération classées en catégories 4 et 5 :

- L'av. du Fournas, la voie Georges Pompidou, le Bd. Salamandrier et l'avenue Saint Malandrier (venant du Sud), catégorie 5 ;
- Le Bd. Léon Blum et l'av. de Verdun prolongée par la RD 54, (venant de l'Est), catégorie 5 ;
- La voie de contournement du centre-ville de Draguignan qui est composée de la RD 955, l'av. des Anciens Combattants d'Afrique du Nord, le Bd. Mendès France et l'av. J. Cazelles, catégorie 4 ;
- Le Bd. Salamendrier et la voie Georges Pompidou, catégorie 4.

Un projet de révision du classement sonore des routes du Var est en cours.
Il prévoit le classement modificatif suivant :

- Catégorie 3 : RD557, 54, 955, 59 (en partie), 562, 1555 (ex RN555) ;
- Catégorie 4 : RD59 (en partie).

2.20 - Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. En encadrant et optimisant les outils actuels existants (PPRI, PAPI,...), le plan de gestion recherche une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée avec une vision priorisée pour les territoires à risque important d'inondation (TRI). **La commune de Draguignan fait partie du TRI « Est Var ».**
Les 5 grands objectifs à l'échelle du bassin Rhône-méditerranée :

- **G01.** Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- **G02.** Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- **G03.** Améliorer la résilience des territoires exposés
- **G04.** Organiser les acteurs et les compétences
- **G05.** Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Le PGRI contient des dispositions communes à l'ensemble des TRI. Celui constitue un socle d'action pour l'élaboration des stratégies locales de gestion des risques inondation.

Les objectifs proposés pour la stratégie locale du TRI-**« Est Var »**, en cohérence avec les grands objectifs du PGRI, sont les suivants :

G01 :

- 1.1. Améliorer la prise en compte du risque d'inondation dans le SCOT de la communauté de communes du Golfe et veiller à une élaboration harmonisée des autres SCOT ainsi que dans les PLU ;
- 1.2. Travailler à une doctrine commune pour la prise en compte du ruissellement dans la planification et la pratique d'urbanisme ;
- 1.3. Elaborer ou réviser les schémas directeurs d'assainissement pluvial ;
- 1.4. Intégrer les réflexions de l'atelier national « Argens » dans la planification et les démarches opérationnelles d'aménagement du territoire ;
- 1.5. Poursuivre le programme de PPRI défini sur le périmètre de la SLGRI et harmoniser les pratiques ;
- 1.6. Travailler à l'élaboration de PPRL.

G02 :

- 2.1. Travailler plus avant à la préservation des espaces stratégiques des cours d'eau (zones d'expansion de crues et espaces de mobilité) et le retranscrire dans les documents d'urbanisme ;
- 2.2. Poursuivre globalement le travail de limitation des débordements (réduction de l'aléa) à l'aménagement des ZEC ;
- 2.3. Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux dans la conception des ouvrages et projets ;
- 2.4. S'organiser à différents niveaux pour mettre fin aux dépôts illicites en zone inondable.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.20 - Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

G03

- 3.1. Développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte ;
- 3.2. Doter l'ensemble des communes de la stratégie du périmètre de DICRIM, PCS voire de PCS intercommunaux ;
- 3.3. Développer les diagnostics de vulnérabilité sur les ouvrages et les réseaux sensibles et stratégiques en matière de gestion de crise ;
- 3.4. Développer la connaissance et les actions de réduction de la vulnérabilité des enjeux touristiques ;
- 3.5. Capitaliser les diagnostics de vulnérabilité déjà réalisés sur ce territoire et accompagner la mise en œuvre des résultats de ces études ;
- 3.6. Mettre en œuvre une action phare d'accompagnement technique et financier pour la réduction de la vulnérabilité aux inondations des habitations sur les 14 communes couvertes par un PPRI approuvés suite aux inondations de juin 2010.

G04 :

- 4.1. Veiller à une animation globale de la stratégie Est Var ;
- 4.2. Réfléchir à l'opportunité d'un SAGE Argens.

G05 :

- 5.1. Améliorer et harmoniser la connaissance de l'aléa et du risque de submersion marine ;
- 5.2. Veiller à disposer d'éléments de connaissance sur le risque de ruissellement ;
- 5.3. Identifier les sites stratégiques pour les repères de crues et réfléchir à des formats « nouvelles technologies » au-delà des actions déjà initiées dans le cadre du PAPI Argens ;
- 5.4. Développer l'utilisation des réseaux sociaux pour l'information préventive et la communication vers les populations en crise et post-crise ;
- 5.5. Développer l'information préventive à destination des populations touristiques ;
- 5.6. Concevoir et organiser une information communale régulière afin de développer la conscience des risques au sein de la population ;
- 5.7. Mobiliser le tissu associatif (associations environnementales, comités de quartier,...) pour toucher et sensibiliser au plus près des citoyens sur le risque d'inondation.

Le PLU de Draguignan devra être compatible avec les grands objectifs définis pour l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée et ceux proposés pour la stratégie locale du TRI « Est Var ».

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

- **PLU après modification – Rapport de présentation – p.136-139**

2.20.- Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. En encadrant et optimisant les outils actuels existants (PPRi, PAPI,...), le plan de gestion recherche une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône Méditerranée avec une vision priorisée pour les territoires à risque important d'inondation (TRI). La commune de Draguignan fait partie du TRI « Est Var ».
Le Préfet coordonnateur de bassin a arrêté le 7 décembre 2015 le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021.
Le PLU de Draguignan doit être compatible avec les grands objectifs définis pour l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée et ceux proposés pour la stratégie locale du TRI « Est var ».

Les 5 grands objectifs du PGRI 2016-2021 à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée	Articulation avec le PLU
• **G01.** Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation	Le PLU s'inscrit dans une logique globale de préservation des biens et des personnes. L'état initial de l'environnement comporte un volet inondation et un volet schéma pluvial qui permettent d'identifier les secteurs concernés. Le PPRI de la Nartuby est annexé au PLU. Le PADD fixe des objectifs d'adaptation de l'urbanisation aux risques d'inondation et la réduction des risques liés au ruissellement. L'urbanisation nouvelle est programmée hors zone inondable tout en préservant le fonctionnement des cours d'eau. Le règlement comporte des mesures destinées à limiter le ruissellent urbain (végétalisation des parcelles, rétention à la parcelle favorisant les techniques alternatives).
• **G02.** Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
• **G03.** Améliorer la résilience des territoires exposés	Le PLU ne possède pas de leviers d'actions directs.
• **G04.** Organiser les acteurs et les compétences	
• **G05**. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques inondation	L'état initial de l'environnement comporte un volet inondation et un volet schéma pluvial qui permettent d'identifier les secteurs concernés. Le PPRI de la Nartuby est annexé au PLU.

Objectifs de la stratégie locale du TRI « Est Var »	Articulation avec le PLU
G01 : • 1.1 - Améliorer la prise en compte du risque d'inondation dans le SCoT de la communauté de communes du golfe et veiller à une élaboration harmonisée des autres SCoT ainsi que dans les PLU ; • 1.2 - Travailler à une doctrine commune pour la prise en compte du ruissellement dans la planification et la pratique d'urbanisme ; • 1.3 - Elaborer ou réviser les schémas directeurs d'assainissement pluvial ; • 1.4 - Intégrer les réflexions de l'atelier national « Argens » dans la planification et les démarches opérationnelles d'aménagement du territoire ; • 1.5 - Poursuivre le programme de PPRI défini sur le périmètre de la SLGRI et harmoniser les pratiques ; • 1.6 - Travailler à l'élaboration de PPR	Le PLU ne possède pas de leviers d'actions directs sur ces objectifs. Le schéma directeur des eaux pluviales de Draguignan est en cours d'élaboration et sera finalisé avant l'échéance du 10 février 2019 prescrite par le PPRI. Les ouvrages de rétention identifiés dans le SDEP sont inscrits en emplacements réservés dans le PLU. Ces ouvrages sont en cours de réexamen dans le cadre de la mise en œuvre du PAPI complet de l'Argens. Suite à cette étude, le PLU pourra être modifié. D'autres mesures favorisant la gestion des eaux pluviales sont inscrites dans le PLU : obligation d'une rétention pluviale à la parcelle et conservation d'un pourcentage d'espaces verts pleine terre allant de 20% à 70 % de l'unité foncière selon la zone du PLU.
G02 : • 2.1 - Travailler plus avant à la préservation des espaces stratégiques des cours d'eau (zones d'expansion de crues et espaces de mobilité) et le retranscrire dans les documents d'urbanisme ;	Le PLU contribue à la préservation des zones d'expansion de crue localisées essentiellement le long de la Nartuby, sur le Malmont ou le plateau des Selves en les classant en zone naturelle ou agricole.

• 2.2 - Poursuivre globalement le travail de limitation des débordements (réduction de l'aléa) à l'aménagement des ZEC; • 2.3 - Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux dans la conception des ouvrages et projets ; • 2.4. S'organiser à différents niveaux pour mettre fin aux dépôts illicites en zone inondable.	
G03 • 3.1 - Développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte ; • 3.2 - Doter l'ensemble des communes de la stratégie du périmètre de DICRIm, PCS voire de PCS intercommunaux ; • 3.3 - Développer les diagnostics de vulnérabilité sur les ouvrages et les réseaux sensibles et stratégiques en matière de gestion de crise ; • 3.4 - Développer la connaissance et les actions de réduction de la vulnérabilité des enjeux touristiques ; • 3.5 - Capitaliser les diagnostics de vulnérabilité déjà réalisés sur ce territoire et accompagner la mise en œuvre des résultats de ces études ; • 3.6 - mettre en œuvre une action phare d'accompagnement technique et financier pour la réduction de la vulnérabilité aux inondations des habitations sur les 14 communes couvertes par un PPRI approuvés suite aux inondations de juin 2010.	Le PLU ne possède pas de leviers d'actions directs sur ces objectifs. Néanmoins, il évoque le Document Communal synthétique, relatif aux informations sur les risques majeurs, le Dossier d'Information Communale sur les Risques majeurs (DICRIm) et le Plan Communal de sauvegarde.
G04 : • 4.1 - Veiller à une animation globale de la stratégie Est var ; • 4.2. Réfléchir à l'opportunité d'un SAGE Argens.	Le PLU ne possède pas de leviers d'actions directs sur ces objectifs.
G05 : • 5.1 - Améliorer et harmoniser la connaissance de l'aléa et du risque de submersion marine ; • 5.2 - Veiller à disposer d'éléments de connaissance sur le risque de ruissellement. • 5.3. Identifier les sites stratégiques pour les repères de crues et réfléchir à des formats « nouvelles technologies » au-delà des actions déjà initiées dans le cadre du PAPI Argens ; • 5.4 - Développer l'utilisation des réseaux sociaux pour l'information préventive et la communication vers les populations en crise et post-crise ; • 5.5 - Développer l'information préventive à destination des populations touristiques ; • 5.6 - Concevoir et organiser une information communale régulière afin de développer la conscience des risques au sein de la population ; • 5.7 - mobiliser le tissu associatif (associations environnementales, comités de quartier,…) pour toucher et sensibiliser au plus près des citoyens sur le risque d'inondation.	Le PLU ne possède pas de leviers d'actions directs sur ces objectifs. Il intègre néanmoins une synthèse du diagnostic contenu dans le SDEP en cours d'élaboration. Cette synthèse permet d'identifier les différents désordres hydrauliques touchant le territoire de Draguignan (mauvais fonctionnement du réseau pluvial et les principaux vallons générateurs de ruissellement pluvial). Le PLU évoque aussi le Document Communal synthétique, relatif aux informations sur les risques majeurs, le Dossier d'Information Communale sur les Risques majeurs (DICRIm) et le Plan Communal de sauvegarde.

~~**Le PLU de Draguignan doit être compatible avec les grands objectifs définis pour l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée et ceux proposés pour la stratégie locale du TRI « Est var »:**~~

Point 3 - Compléments apportés au diagnostic sur le volet ressources naturelles forestières

JUSTIFICATION

A la demande de l'Etat dans son courrier d'observations sur le PLU approuvé, le diagnostic sur le volet forestier (composante biologique, gestion, etc) est complété par l'évocation du plan de Plan de Développement de Massif porté par la CAD.

Ce complément est intégré au rapport de présentation dans la *PARTIE 2 - Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution - Chapitre 1 – Etat initial de l'environnement – Partie 4 – Ressources naturelles du territoire –Sous-partie 4.4 – Ressources forestières.*

- **PLU en vigueur – Rapport de présentation – p.183 – 4.4 – ressources forestières**

Les ressources forestières sur la commune occupent tout le pourtour communal, c'est-à-dire les différents massifs et collines situés en dehors de la vallée de la Nartuby qui accueille le cœur de l'agglomération. Au sud-Est de la commune (les Selves), la ressource est mitée par le bâti diffus et l'agriculture.

Les espaces forestiers sont constitués essentiellement de forêts de conifères (Pins d'Alep) mais on retrouve quelques forêts mixtes avec du chêne vert ou du chêne pubescent.

Sur la commune, la forêt privée représente 1471 ha. Beaucoup des massifs forestiers sont enclavés par des zones urbanisées. L'accès aux engins forestiers et aux grumiers sur ces secteurs est donc impossible.
Plus de 3/4 de la surface forestière privée appartiennent à des petits propriétaires (< à 25 ha).

Suite aux incendies récents survenus sur le massif du Méditerranée, la végétation n'a pas actuellement atteint un niveau de maturité suffisant pour pouvoir être exploitée.
Seul le massif du Seiran est potentiellement une zone d'exploitation prioritaire possible pour assurer la régénération des pins d'Alep et des chênes grâce à un accès plus facile.

- **PLU après modification – p.187-188 – 4.4 – ressources forestières**

Les ressources forestières sur la commune occupent tout le pourtour communal, c'est-à-dire les différents massifs et collines situés en dehors de la vallée de la Nartuby qui accueille le cœur de l'agglomération. Au sud-Est de la commune (les Selves), la ressource est mitée par le bâti diffus et l'agriculture.

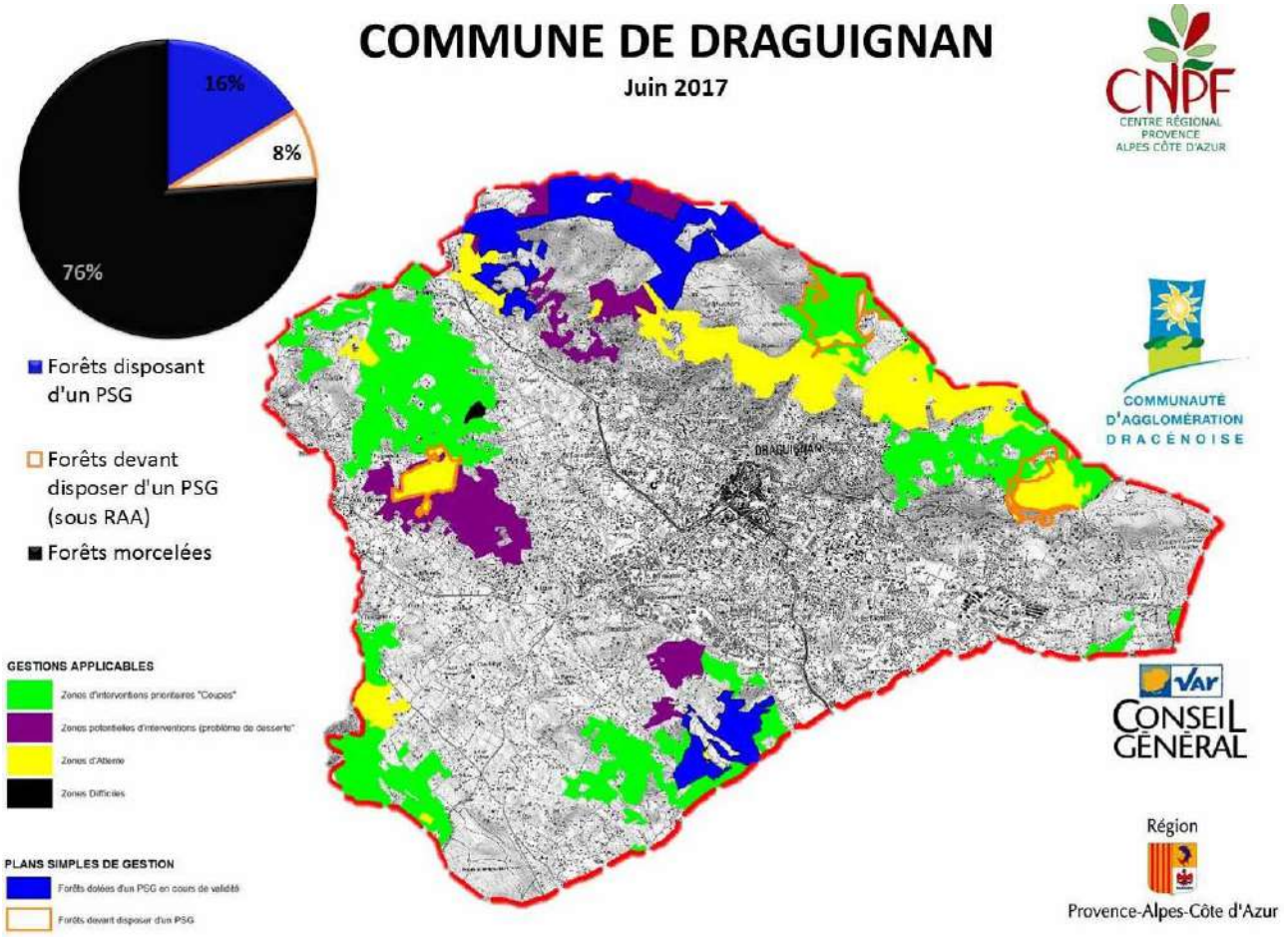
Les espaces forestiers sont constitués essentiellement de forêts de conifères (Pins d'Alep) mais on retrouve quelques forêts mixtes avec du chêne vert ou du chêne pubescent.
Suite aux incendies récents survenus sur le massif du Malmont, la végétation n'a pas actuellement atteint un niveau de maturité suffisant pour pouvoir être exploitée.
Ailleurs, des peuplements denses de Pins d'Alep et de mélanges Pin d'Alep/Chêne d'une soixante-dizaine d'années sont à régénérer rapidement.

Sur la commune, la forêt privée représente 1471 ha. Plus de 3/4 de la surface forestière privée appartiennent à des petits propriétaires (< à 25 ha). Beaucoup des massifs forestiers sont enclavés par des zones urbanisées et donc morcelées. L'accès aux engins forestiers et aux grumiers sur ces secteurs est donc impossible.

La forêt privée présentant souvent des difficultés de gestion et de mobilisation du bois (morcellement de la propriété, qualité des bois, accessibilité des massifs, …), le plan stratégique de la forêt privée régionale incite à la réalisation des plans de développement de massif (PDM) L'objectif sur 15 ans, est la réalisation des cartographies et programmes sur les 163 massifs forestiers de la région PACA.
Le plan de développement de massif (PDM) est une action de développement local au service de la forêt et des petits propriétaires forestiers et plus largement de tout le territoire concerné.
Cette approche par massif doit permettre de toucher des forêts constituées de petits propriétaires forestiers jusqu'ici trop souvent délaissés afin de trouver des solutions aux problèmes qui rendent coûteuse ou économiquement impossible la mobilisation des bois (morcellement de la propriété, qualité des bois,

accessibilité des massifs, …). Cette action vise aussi à développer la multifonctionnalité de la forêt, elle s'inscrit dans l'aménagement du territoire.

Le CRPF a élaboré un PDM sur le territoire de la Dracénie.



Source : commune de Draguignan – cahier forestier - CRPF

Le PDM de la Dracénie indique que seuls 16% des forêts privées disposent d'un plan simple de gestion (PSG) et que 8% devraient être couverts par un PSG.

Les propriétés de plus de 25 ha sont soumises à Plan Simple de Gestion (PSG). Jusqu'en 2011, seules les forêts de 25 ha d'un seul tenant étaient soumises à PSG (Appelé couramment PSG ancien seuil). Depuis 2011, cette règle a été modifiée et une forêt est considérée comme faisant plus de 25 ha, si la totalité des parcelles la constituant atteint 25 ha avec des morceaux d'un seul tenant d'au moins 4 ha (Dénommé PSG nouveau seuil). Cela a eu pour effet d'augmenter la surface de forêts soumises à Plan Simple de Gestion.
Ce document est une garantie de gestion durable des forêts, planifiant les opérations sylvicoles menées sur la propriété sur le moyen terme (10 à 20 ans). Les coupes de bois sont réglementées par le Schéma Régional de Gestion Sylvicole, sur lequel s'appuie le Centre Régional de la Propriété Forestière pour agréer ces Plans Simples de Gestion.
Parmi ces propriétaires, on retrouve des forêts possédant ce PSG en cours de validité et les forêts devant disposer de ce document mais n'en possédant pas encore. Dans ce deuxième cas, aucune coupe ne peut être réalisée sans demande préalable, on dit que la forêt est sous régime d'Autorisation Administrative de coupe (RAA).
Les forêts de moins de 25 ha font couramment partie de la catégorie de forêts dites « morcelées ». Aucun document n'est obligatoire pour gérer ces forêts. Néanmoins, des propriétaires de plus de 10 ha peuvent décider de faire un Plan Simple de Gestion volontaire. D'autres types de documents de gestion durable existent également pour toutes les forêts de moins de 25ha.

Le PDM de la Dracénie définit pour la commune de Draguignan les d'interventions possibles en forêt privée prenant en compte les types de peuplements forestiers, l'accessibilité aux massifs et le foncier :

- Zone d'intervention « Coupe » : Intervention possible avec possible commercialisation des produits d'exploitation. 633 ha sont concernés répartis sur le massif du Seyran, le plateau des Selves et le bois de la Vaugine.

- Zone d'intervention « Desserte » : Problème de desserte pour accéder aux massifs, une amélioration de la desserte préalable à toute intervention est nécessaire : 183 ha répartis essentiellement sur le massif du Seyran.
- Zone d'Attente : Pas d'intervention sylvicole à prévoir dans l'immédiat : 301 ha concernant plus particulièrement le massif du Malmont.
- Zone Difficile : Impossibilité d'intervenir dans ces secteurs, même à long terme : 3 ha.

~~Seul le massif du Seiran est potentiellement une zone d'exploitation prioritaire possible pour assurer la régénération des pins d'Alep et des chênes grâce à un accès plus facile.~~

Point 4 - Compléments apportés au diagnostic sur les risques naturels : le risque incendie de forêts et le risquemouvements de terrains

LE RISQUE INCENDIE DE FORETS

JUSTIFICATION

A la demande de l'Etat dans son courrier d'observations sur le PLU approuvé, le diagnostic environnemental est complété sur volet risque incendie de forêts. Il est rappelé l'arrêté préfectoral du 8 février 2017 approuvant le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie à décliner au niveau communal.

Ce complément est intégré au rapport de présentation dans la *PARTIE 2 - Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution - Chapitre 1 – Etat initial de l'environnement – Partie 5– Risques et nuisances – Sous-partie 5.1 – Risques.*

- **PLU en vigueur – Rapport de présentation p.189**

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

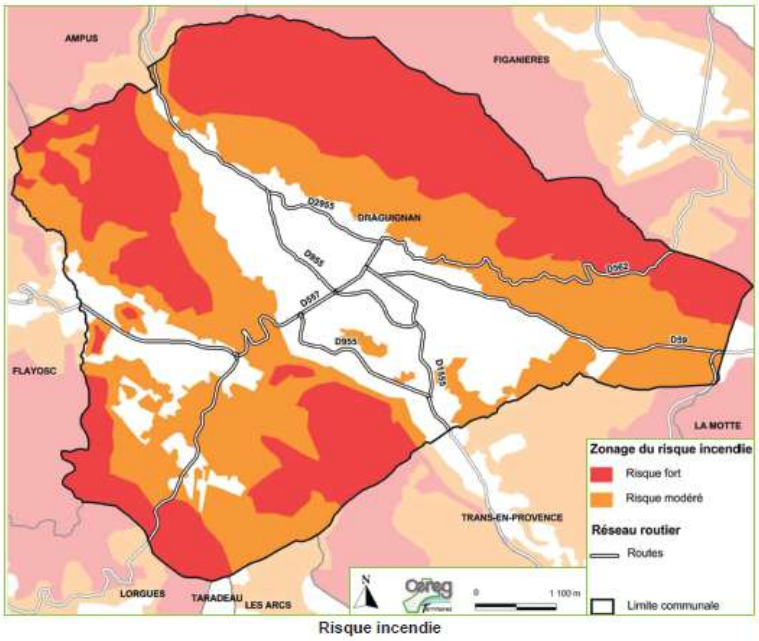
Risques naturels

Incendies de forêt

Depuis 1973, 330 incendies ont eu lieu sur le territoire brûlant environ 1 050 ha de forêts. Les surfaces brûlées sont généralement faibles, inférieures à 1 ha. Ces incendies se localisent sur l'ensemble des zones boisées de la commune, mais les principaux sont ceux de 1979 et 1993 au Malmont avec respectivement 200 et 625 ha brûlés.

Il n'existe pas de zonage réglementaire sur la commune concernant le risque incendie. Seul un document de travail du SDIS (non validé par la DDTM) montre que les forêts de la commune sont soumises à un risque modéré à fort.

À l'échelle de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, il existe un PIDAF (Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier) qui organise les travaux de débroussaillement et de création de pistes.



Risque incendie

Source : Prométhée

Source : CEREG Territoires

189

PARTIE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

PLAN LOCAL D'URBANISME | COMMUNE DE DRAGUIGNAN

- **PLU après modification – p.194**

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE
5.1 - Risques

Incendies de forêts

[…]

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) permet notamment de réaliser une défense incendie de proximité, adaptée aux risques et aux spécificités de chaque département. Le RDDECI a été rédigé par le Service Départemental d'Incendie et de Secours et arrêté par Monsieur le préfet du Var le 8 Février 2017.

Le schéma communal de défense extérieure contre l'incendie est la déclinaison locale du RDDECI. Réalisé à la demande du Maire et en partenariat avec le SDIS, il constituera une approche territorialisée permettant d'optimiser les ressources de la commune et de préciser les besoins.

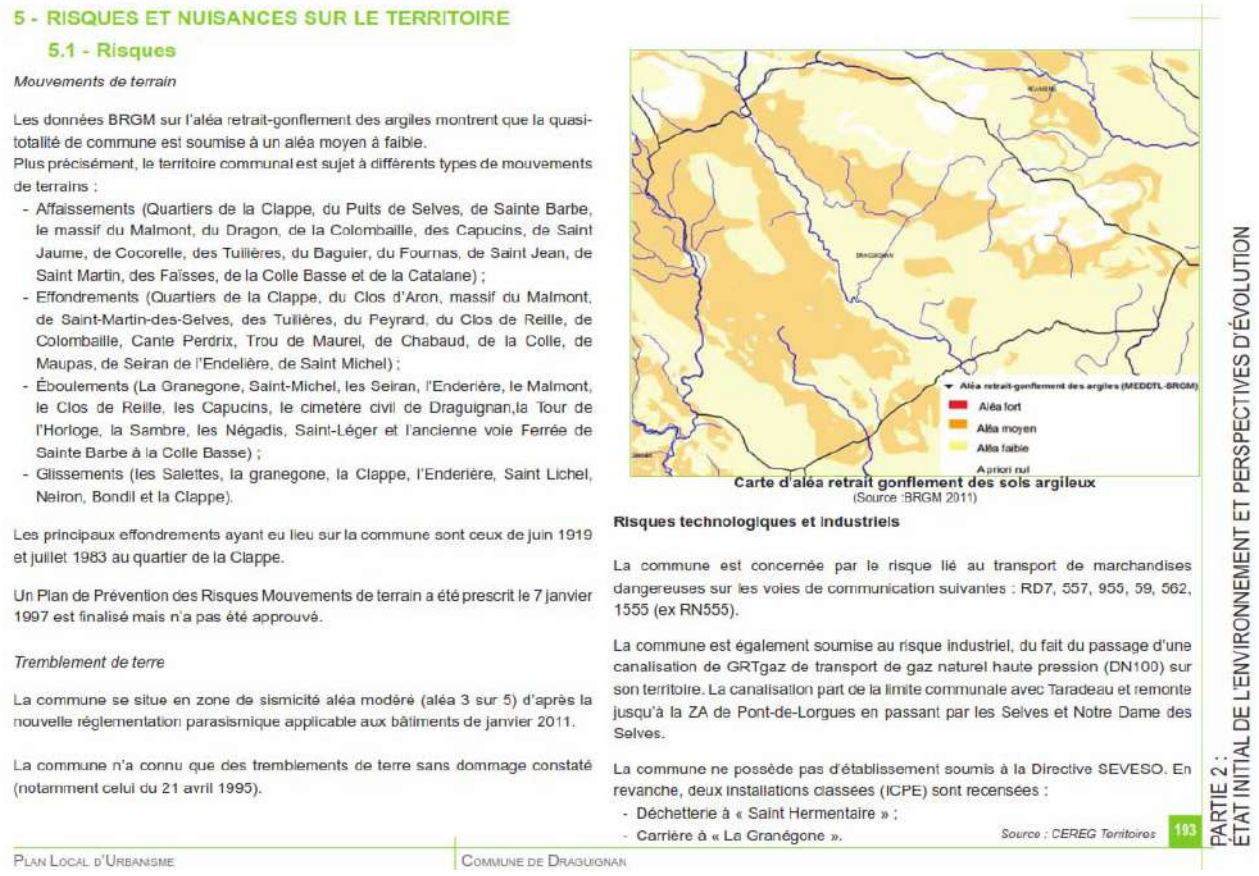
LE RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAINS

JUSTIFICATION

A la demande de l'Etat dans son courrier d'observations sur le PLU approuvé, le diagnostic environnemental est clarifié et complété sur volet risque mouvements de terrains. Une distinction est faite entre l'aléa retrait-gonflement des argiles et les mouvements de terrains.

Ce complément est intégré au rapport de présentation dans la *PARTIE 2 - Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution - Chapitre 1 – Etat initial de l'environnement – Partie 5– Risques et nuisances – Sous-partie 5.1 – Risques.*

- **PLU en vigueur – Rapport de présentation p.193**



5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

Mouvements de terrain

Les données BRGM sur l'aléa retrait-gonflement des argiles montrent que la quasi-totalité de commune est soumise à un aléa moyen à faible.
Plus précisément, le territoire communal est sujet à différents types de mouvements de terrains :

- Affaissements (Quartiers de la Clappe, du Puits de Selves, de Sainte Barbe, le massif du Malmont, du Dragon, de la Colombaille, des Capucins, de Saint Jaume, de Cocorelle, des Tuilières, du Baguier, du Fournas, de Saint Jean, de Saint Martin, des Faïsses, de la Colle Basse et de la Catalane) ;
- Effondrements (Quartiers de la Clappe, du Clos d'Aron, massif du Malmont, de Saint-Martin-des-Selves, des Tuilières, du Peyrard, du Clos de Reille, de Colombaille, Cante Perdrix, Trou de Maurel, de Chabaud, de la Colle, de Maupas, de Seiran de l'Endelière, de Saint Michel) ;
- Éboulements (La Granegone, Saint-Michel, les Seiran, l'Enderière, le Malmont, le Clos de Reille, les Capucins, le cimetière civil de Draguignan,la Tour de l'Horloge, la Sambre, les Négadis, Saint-Léger et l'ancienne voie Ferrée de Sainte Barbe à la Colle Basse) ;
- Glissements (les Salettes, la granegone, la Clappe, l'Enderière, Saint Lichel, Neiron, Bondil et la Clappe).

Les principaux effondrements ayant eu lieu sur la commune sont ceux de juin 1919 et juillet 1983 au quartier de la Clappe.

Un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain a été prescrit le 7 janvier 1997 est finalisé mais n'a pas été approuvé.

Tremblement de terre

La commune se situe en zone de sismicité aléa modéré (aléa 3 sur 5) d'après la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments de janvier 2011.

La commune n'a connu que des tremblements de terre sans dommage constaté (notamment celui du 21 avril 1995).

Carte d'aléa retrait gonflement des sols argileux
(Source :BRGM 2011)

Risques technologiques et industriels

La commune est concernée par le risque lié au transport de marchandises dangereuses sur les voies de communication suivantes : RD7, 557, 955, 59, 562, 1555 (ex RN555).

La commune est également soumise au risque industriel, du fait du passage d'une canalisation de GRTgaz de transport de gaz naturel haute pression (DN100) sur son territoire. La canalisation part de la limite communale avec Taradeau et remonte jusqu'à la ZA de Pont-de-Lorgues en passant par les Selves et Notre Dame des Selves.

La commune ne possède pas d'établissement soumis à la Directive SEVESO. En revanche, deux installations classées (ICPE) sont recensées :

- Déchetterie à « Saint Hermentaire » ;
- Carrière à « La Granégone ».

Source : CEREG Territoires

193

PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

PLAN LOCAL D'URBANISME | COMMUNE DE DRAGUIGNAN

- **PLU après modification – p.198-201**

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE
5.1 - Risques

~~*Mouvements de terrain*~~ *L'aléa retrait gonflement des argiles*

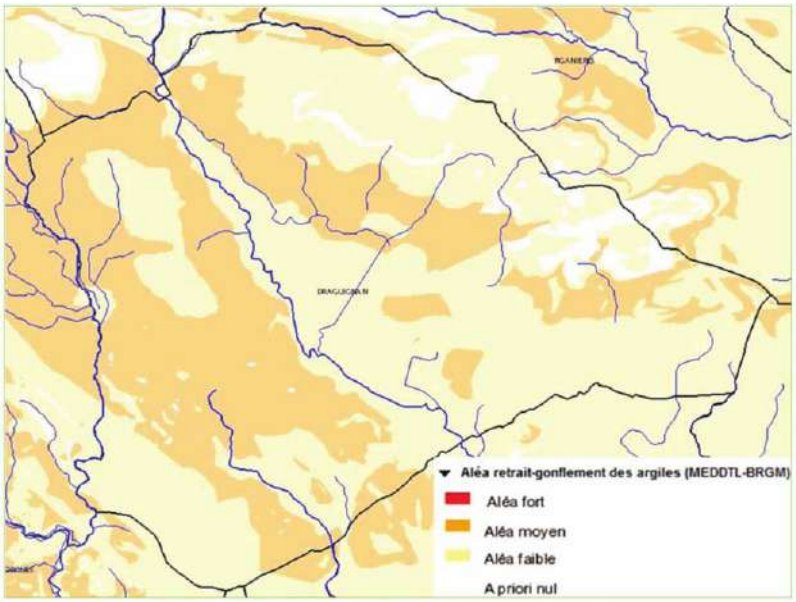
~~Les données BRGM sur l'aléa retrait gonflement des argiles montrent que la quasi totalité de commune est soumise à un aléa moyen à faible~~. ~~Plus précisément, le territoire communal est sujet à différents types de mouvements de terrains :~~

- ~~Affaissements (Quartiers de la Clappe, du Puits de selves, de sainte barbe, le massif du malmont, du Dragon, de la Colombaille, des Capucins, de saint Jaume, de Cocorelle, des Tuilières, du baguier, du fournas, de saint Jean, de saint martin, des faïsses, de la Colle basse et de la Catalane) ;~~
- ~~Effondrements (Quartiers de la Clappe, du Clos d'Aron, massif du malmont, de saint martin des selves, des Tuilières, du Peyrard, du Clos de Reille, de Colombaille, Cante Perdrix, Trou de maurel, de Chabaud, de la Colle, de maupas, de seiran de l'Endelière, de saint michel) ;~~
- ~~Éboulements (la granegone, saint michel, les seiran, l'Enderière, le malmont, le Clos de Reille, les Capucins, le cimetière civil de Draguignan,la Tour de l'Horloge, la sambre, les Négadis, saint léger et l'ancienne voie ferrée de sainte barbe à la Colle basse) ;~~
- ~~glissements (les salettes, la granegone, la Clappe, l'Enderière, saint Michel, Noiron, bondil et la Clappe).~~

~~Les principaux effondrements ayant eu lieu sur la commune sont ceux de juin 1919 et juillet 1983 au quartier de la Clappe.~~

~~Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit le 7 janvier 1997 est finalisé mais n'a pas été approuvé.~~

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses sont susceptibles de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.
Une étude, commandée en 2005 par le Ministère chargé de l'environnement, a permis de préciser et d'actualiser la première étude d'aléa menée par le BRGM en 1996. La carte d'aléa du Var, publiée en avril 2007, a été réalisée par le BRGM à la demande du ministère en charge de l'environnement, dans le cadre de ce programme national de cartographie.
L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000.



Carte d'aléa retrait gonflement des sols argileux

(source : PAC 2011 – BRGM 2007)

Un porté à connaissance de l'Etat (PAC) en date du 4 mai 2011 indique que la quasi-totalité de la commune est soumise à un aléa moyen à faible.
Pour l'application du droit des sols, cette cartographie reste une connaissance du risque que l'on ne peut ignorer (PAC de l'Etat) et les autorisations d'urbanisme sont susceptibles d'être assorties de prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

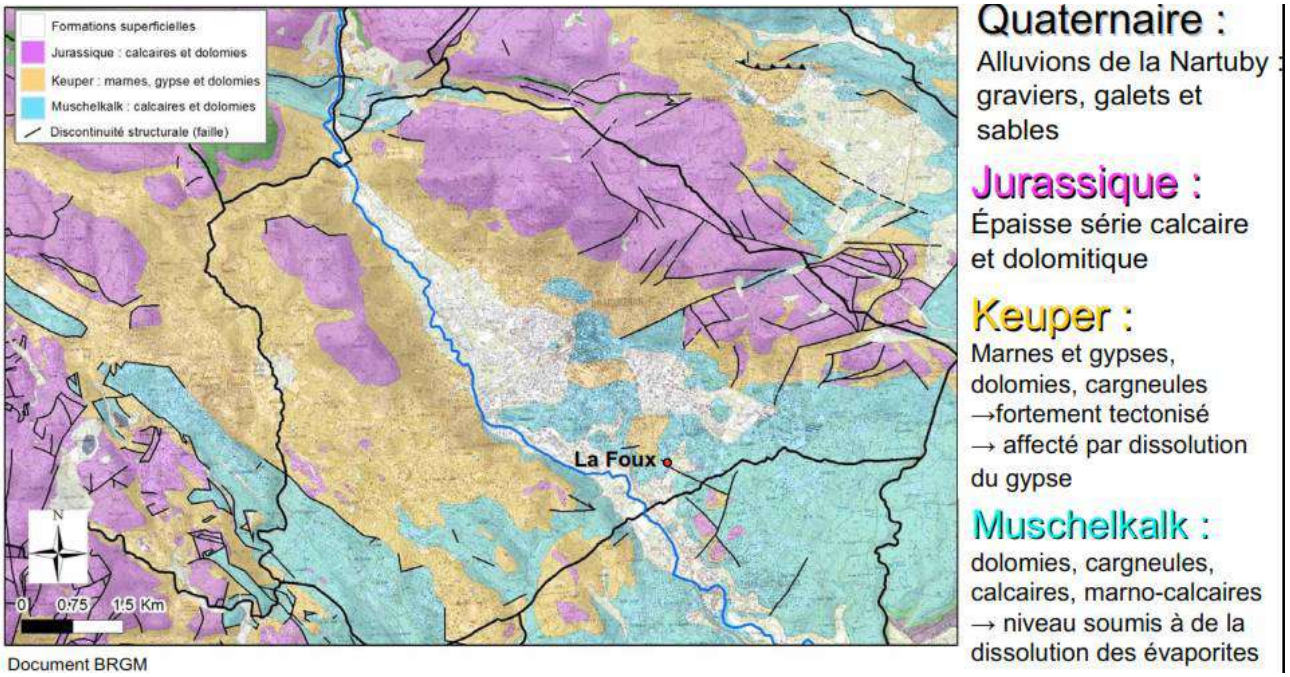
Extrait du PAC de 2011
Le risque de retrait-gonflement des sols argileux dans la commune

La surface communale de Draguignan est quasiment recouverte entièrement par des formations argileuses, puisque ces dernières affleurent sur une surface cumulée représentant plus de 95 % de la surface communale. Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.
La formation des Marnes, évaporites, dolomies et gypse du Muschelkalk et du Keuper est la formation argileuse prédominante sur la commune, sa surface d'affleurement occupant plus de 38 % de la surface communale totale (à l'est : quartiers des Salles, Blancon, la Riaille, la Bergerie, à l'ouest : le Pont de Lorgues, le Baguier, Beausseret, la Combe du Cade, la colline aux Chênes, le Flayosquet, Sainte-Cile). Cette formation est classée en aléa moyen vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Dans le cadre de la cartographie de 2007, 89 sinistres y ont été recensés.
La formation des Calcaires argileux et dolomies du Muschelkalk (Trias), classée en aléa faible, affleure dans la moitié est de la commune sur près de 14 km² (centre ville, les Capucines, les Négadis, les Teissonnières, Saint-Léger, les Tours, les Faïsses). 99 sinistres ont été recensés sur cette formation et les colluvions qui la recouvrent dans le cadre de l'étude de 2007.
La rivière de la Nartuby et ses affluents qui traversent la commune ont engendré le dépôt d'alluvions de part et d'autre de leur lit. Ces alluvions, composées de sables, graviers, cailloutis et souvent de limons sont faiblement sensibles au phénomène de retrait-gonflement. 48 sinistres ont été recensés sur ces alluvions argileuses.

Le risque mouvement de terrains

La région de Draguignan est marquée par une géologie et une hydrologie complexes. Trois entités hydrogéologiques principales sont identifiées sur la commune de Draguignan :

- Formations marno-calcaires et argileuses du Trias au Crétacé : représentées par les formations argilo-gypseuses du Keuper fortement tectonisées et affectées par la dissolution de gypse. Le gypse est présent dans ces formations triasiques, le plus souvent sous forme de lentilles, aussi bien à l'affleurement qu'en profondeur. Le gypse est une roche très facilement dissoute, en particulier par des eaux peu minéralisées (telles que des eaux météoriques ou des eaux superficielles), dissolution menant à la formation de vides souterrains, d'évolution relativement rapide à l'échelle d'une vie humaine (comparée à l'évolution des karsts calcaires).
- Calcaires et dolomies du Muschelkalk (principal aquifère exploité par la commune de Draguignan pour l'AEP) dont le principal exutoire est la source de la Foux et soumis à la dissolution des évaporites
- Massifs carbonatés jurassiques du Plan de Canjuers et ses unités de bordure.



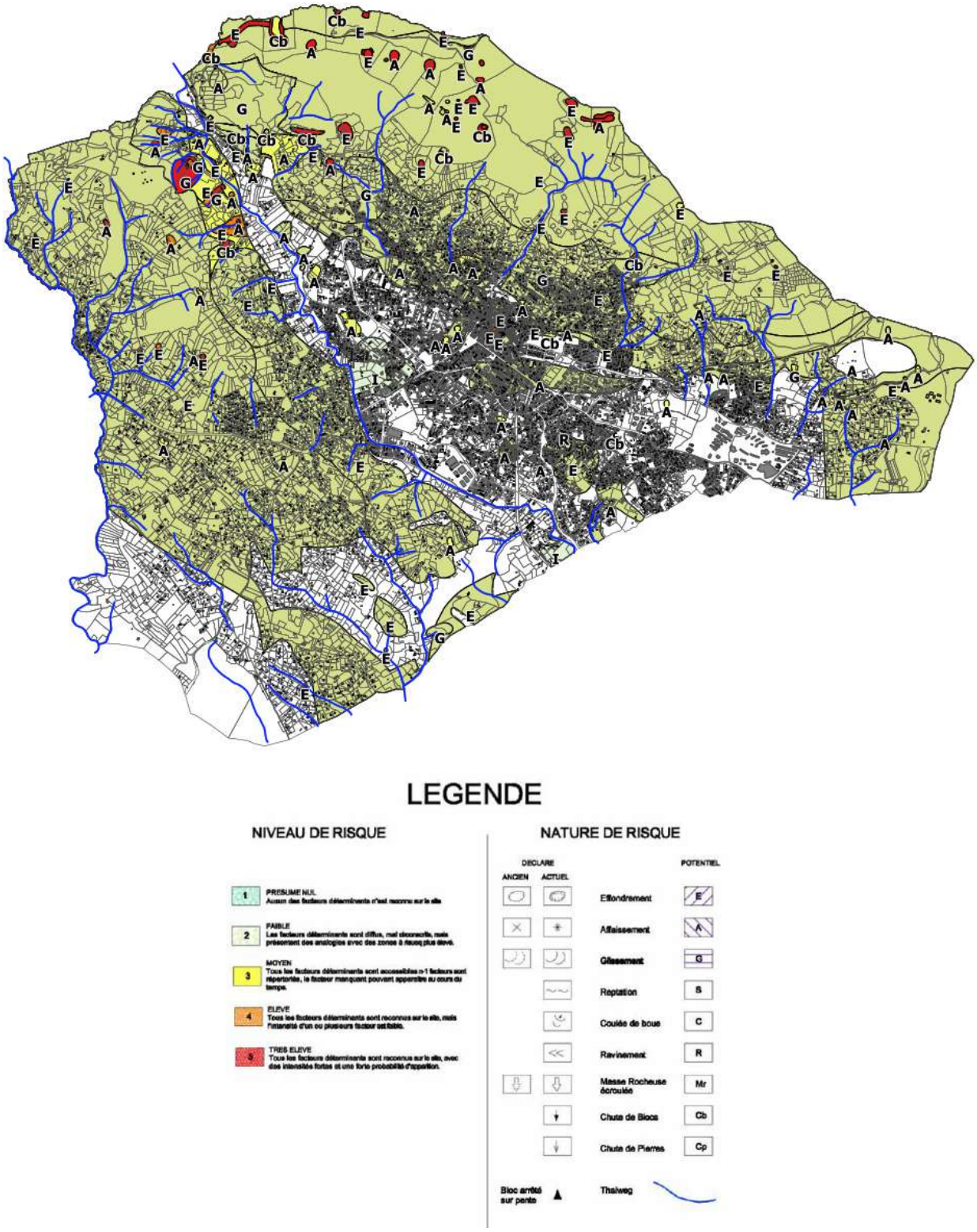
Document BRGM

Au vu de ce contexte hydrogéologique, le territoire communal est sujet à différents types de mouvements de terrains :

- Affaissements (Quartiers de la Clappe, du Puits de selves, de sainte barbe, le massif du Malmont, du Dragon, de la Colombaille, des Capucins, de Saint Jaume, de Cocorelle, des Tuilières, du Baguier, du Fournas, de Saint Jean, de Saint Martin, des Faïsses, de la Colle basse et de la Catalane) ;
- Effondrements (Quartiers de la Clappe, du Clos d'Aron, massif du Malmont, de Saint-Martin-des-Selves, des Tuilières, du Peyrard, du Clos de Reille, de Colombaille, Cante Perdrix, Trou de Maurel, de Chabaud, de la Colle, de Maupas, de Seiran de l'Endelière, de Saint Michel) ;
- Éboulements (la granegone, saint-michel, les seiran, l'Enderière, le Malmont, le Clos de Reille, les Capucins, le cimetière civil de Draguignan, la Tour de l'Horloge, la Sambre, les Négadis, Saint-Léger et l'ancienne voie ferrée de Sainte Barbe à la Colle basse) ;
- Glissements (les Salettes, la Granegone, la Clappe, l'Enderière, Saint Michel, Neiron, bondil et la Clappe)
- Les zones de dissolution et effondrements du gypse sont alignées le long d'une direction sud sud-est. Les zones d'instabilité les plus remarquables recensées sur la commune de Draguignan sont localisées au niveau de deux secteurs : au lieu-dit « La Clappe » au nord de la commune, d'une part et dans le centre-ville, d'autre part : dans le centre ancien (église) et au foyer Ramadier (ancien jeu de boules).

Les principaux effondrements ayant eu lieu sur la commune sont ceux de juin 1919 et juillet 1983 au quartier de la Clappe. La Dracénie a été fortement touchée par l'épisode pluvieux de juin 2010. Ajoutés aux problèmes d'inondation, de nombreux mouvements de terrain ont été activés ou réactivés par cet événement. Parmi ces mouvements de terrain, figurent l'affaissement de La Clappe situé au nord de Draguignan, sur lequel ont été observées des crevasses largement ouvertes.

Un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain a été prescrit le 7 janvier 1997 mais n'a pas été approuvé. Dans ce cadre, une cartographie des aléas classés par nature et intensité a été produite. Elle est annexée au PLU au titre de l'information préventive sur les risques. Ainsi, dans les secteurs concernés par un aléa mouvement de terrains, les autorisations d'urbanisme sont susceptibles d'être assorties de prescriptions particulières au titre du R.111-2 et il est demandé une étude géotechnique préalable à toute nouvelle construction.
L'ensemble nord de la commune est concerné par l'aléa faible à l'exception des quartiers se situant au sud de Dragon, la Garrigue, Morgay, et le nord de la ville de Draguignan. Toute la partie sud de celle-ci est en majeure partie touchée par l'aléa mouvement de terrain.



Point 5 - Compléments apportés au diagnostic sur les nuisances : le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre

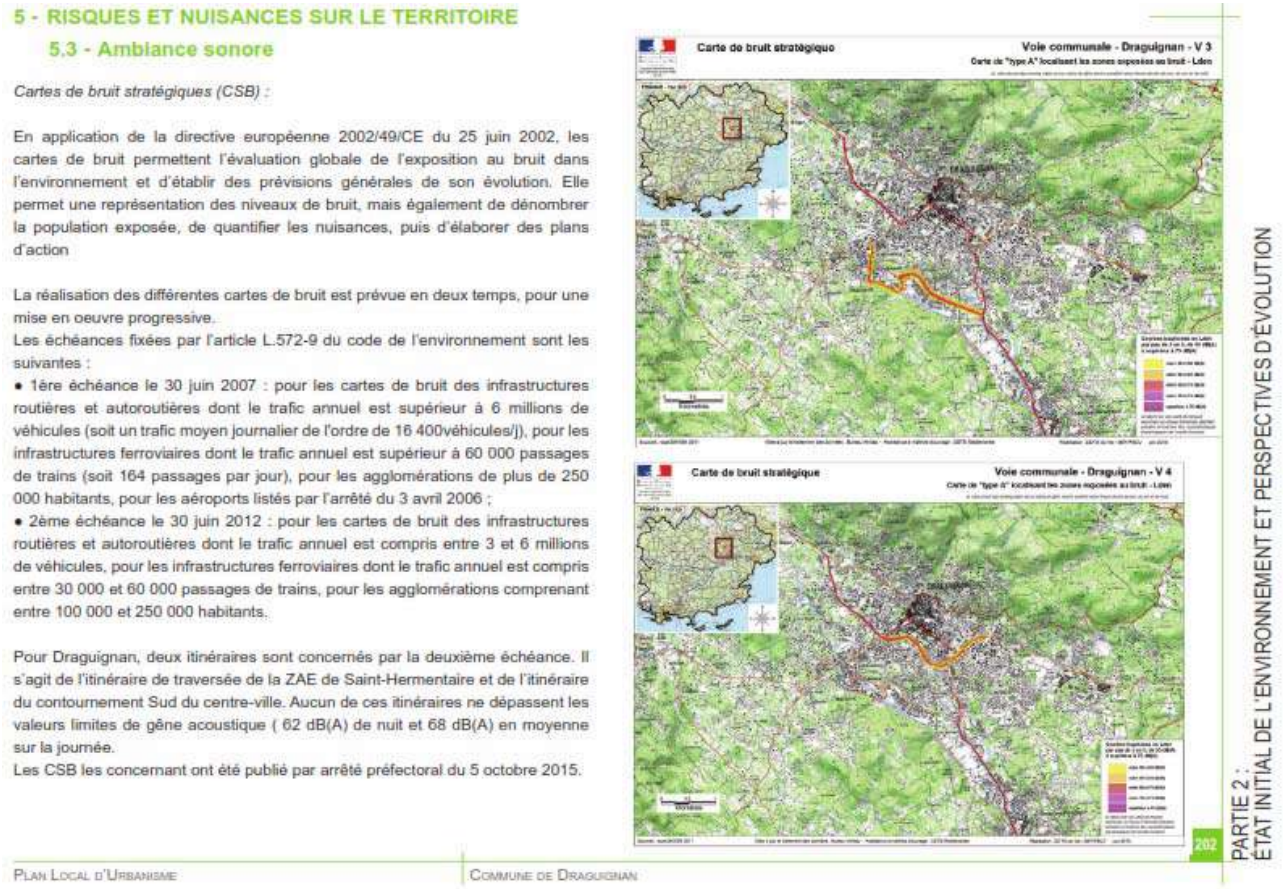
JUSTIFICATION

A la demande de l'Etat dans son courrier d'observations sur le PLU approuvé, le diagnostic environnemental est complété sur le volet des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre.

Seules les cartes de bruits stratégiques relatives aux voies communales sont inscrites dans le rapport de présentation du PLU en vigueur. Les voies départementales ne sont pas traitées.
Il est rappelé les deux arrêtés préfectoraux portant sur la publication des cartes des bruits stratégiques et inséré les cartes des bruits stratégiques concernant les voies départementales.

Ce rappel est intégré dans *la partie 2 - Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution - chapitre 1 - Etat initial de l'environnement- partie 5 - Risques et nuisances sur le territoire - paragraphe 5.3 – Ambiance sonore* - p.202 du rapport de présentation

- **PLU en vigueur – Rapport de présentation – 5.3 – Les nuisances sonores - p. 202**



5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.3 - Ambiance sonore

Cartes de bruit stratégiques (CSB) :

En application de la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002, les cartes de bruit permettent l'évaluation globale de l'exposition au bruit dans l'environnement et d'établir des prévisions générales de son évolution. Elle permet une représentation des niveaux de bruit, mais également de dénombrer la population exposée, de quantifier les nuisances, puis d'élaborer des plans d'action

La réalisation des différentes cartes de bruit est prévue en deux temps, pour une mise en oeuvre progressive.
Les échéances fixées par l'article L.572-9 du code de l'environnement sont les suivantes :
• 1ère échéance le 30 juin 2007 : pour les cartes de bruit des infrastructures routières et autoroutières dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules (soit un trafic moyen journalier de l'ordre de 16 400véhicules/j), pour les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 60 000 passages de trains (soit 164 passages par jour), pour les agglomérations de plus de 250 000 habitants, pour les aéroports listés par l'arrêté du 3 avril 2006 ;
• 2ème échéance le 30 juin 2012 : pour les cartes de bruit des infrastructures routières et autoroutières dont le trafic annuel est compris entre 3 et 6 millions de véhicules, pour les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est compris entre 30 000 et 60 000 passages de trains, pour les agglomérations comprenant entre 100 000 et 250 000 habitants.

Pour Draguignan, deux itinéraires sont concernés par la deuxième échéance. Il s'agit de l'itinéraire de traversée de la ZAE de Saint-Hermentaire et de l'itinéraire du contournement Sud du centre-ville. Aucun de ces itinéraires ne dépassent les valeurs limites de gêne acoustique (62 dB(A) de nuit et 68 dB(A) en moyenne sur la journée.
Les CSB les concernant ont été publié par arrêté préfectoral du 5 octobre 2015.

- **PLU après modification - Rapport de présentation – 5.3 – Les nuisances sonores - p. 211**

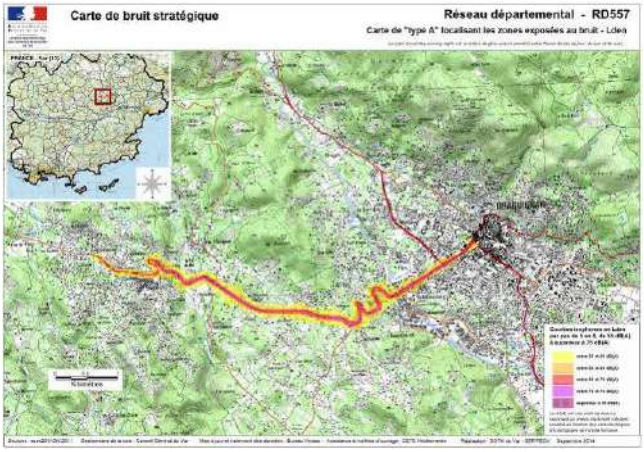
[..]
~~Pour Draguignan, deux itinéraires sont concernés par la deuxième échéance. Il s'agit de l'itinéraire de traversée de la ZAE de Saint-Hermentaire et de l'itinéraire du contournement sud du centre-ville. Aucun de ces itinéraires ne dépassent les valeurs limites de gêne acoustique (62 db(A) de nuit et 68 db(A) en moyenne sur la journée.~~

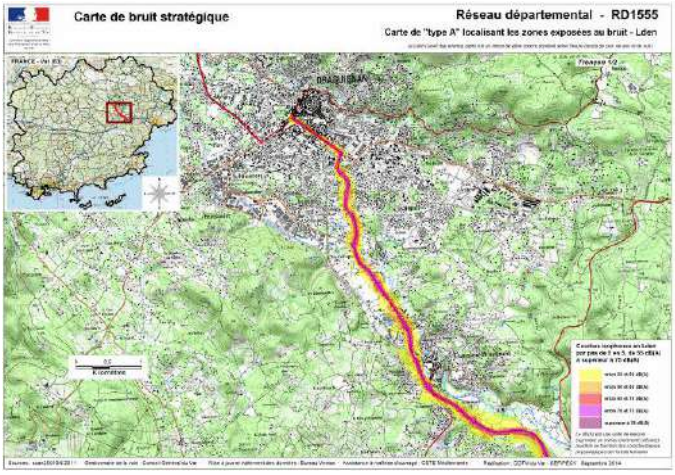
~~Les CSB les concernant ont été publié par arrêté préfectoral du 5 octobre 2015.~~

L'arrêté préfectoral du 15 octobre 2015 porte approbation et publication des cartes des bruits stratégiques concernant les voies communales.
L'arrêté préfectoral du 16 décembre 2014 porte approbation et publication des cartes des bruits stratégiques concernant les voies départementales.

Pour les voies communales de Draguignan, deux itinéraires sont concernés par la deuxième échéance. Il s'agit de l'itinéraire de traversée de la ZAE de Saint-Hermentaire et de l'itinéraire du contournement sud du centre-ville. Aucun de ces itinéraires ne dépasse les valeurs limites de gêne acoustique (62 db(A) de nuit et 68 db(A) en moyenne sur la journée).

Pour les départementales, trois voies sont concernées par la deuxième échéance. Il s'agit de la RD 557 en direction de Flayosc, de la RD 955 du centre-ville jusqu'à la Clappe et de la RD 1555 en direction de Trans.. Aucun de ces itinéraires ne dépasse les valeurs limites de gêne acoustique (62 db(A) de nuit et 68 db(A) en moyenne sur la journée).





Point 6 - Compléments apportés au diagnostic sur la réglementation de la pollution lumineuse.

JUSTIFICATION

A la demande de l'Etat dans son courrier d'observations sur le PLU approuvé, le diagnostic environnemental sur la pollution lumineuse est complété par un rappel de la réglementation sur les enseignes lumineuses.
Ce rappel est intégré dans *la partie 2 - Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution - chapitre 1 - Etat initial de l'environnement- partie 5 - Risques et nuisances sur le territoire - paragraphe 5.5 – Pollution lumineuse* - p.204 du rapport de présentation

- **PLU après modification – p.214 – 5.5 Pollution lumineuse**

La luminosité, en conditions anormales, peut être une source de nuisances lorsqu'elle devient gênante, ou une réelle source de pollution lorsqu'elle affecte la santé humaine ou les écosystèmes.
[…]
En périphérie, la pollution diminue mais reste 10 fois supérieure à la luminosité par rapport au ciel naturel.

La prévention des pollutions lumineuses fait l'objet de nombreuses dispositions législatives depuis l'adoption des lois Grenelle 1 et 2. L'article L583-1 du code de l'Environnement prévoit ainsi désormais que « pour prévenir ou limiter les dangers ou trouble excessif aux personnes et à l'environnement causés par les émissions de lumière artificielle et limiter les consommations d'énergie, des prescriptions peuvent être imposées, pour réduire ces émissions, aux exploitants ou utilisateurs de certaines installations lumineuses (...) ».

Un chapitre spécifique aux nuisances lumineuses a été créé dans la partie réglementaire du code de l'environnement, regroupé dans les articles R. 583-1 à R. 583-7 du code.
Ces articles définissent notamment les installations concernées par cette réglementation, le zonage permettant d'adapter les exigences aux enjeux des territoires concernés (agglomération, espaces naturels, sites astronomiques) ainsi que les principales prescriptions techniques qui peuvent être réglementées par arrêté.
L'arrêté ministériel d'application de cette réglementation a été signé le 25 janvier 2013. Il concerne à la fois l'éclairage intérieur émis vers l'extérieur des bâtiments non résidentiels (vitrines de commerces, bureaux…) et l'éclairage des façades de ces mêmes bâtiments et encadre les horaires de fonctionnement de ces installations.

Point 7 - Compléments apportés aux justifications des choix retenus pour élaborer le PLU

Le rapport de présentation comporte un chapitre justifiant le zonage et les dispositions du PLU. Ce chapitre est complété en fonction des modifications, corrections d'erreurs matérielles et mises à jour détaillées dans cette notice.

- **PLU après modification – p.561**
  1 – EXPRESSION DU PROJET D'AMENAGEMENT - 1.3 – Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DRACENOISE
[…]

Les douze ~~dix~~ emplacements réservés au titre de la mixité sociale devraient permettre de créer près de ~~480~~ 555 logements sociaux, répartis de la manière suivante :

• Bd des Remparts : 100% logements sociaux (≈ 70 lgts)
• Bd Général Leclerc : 100% logements sociaux (≈ 20 lgts)
• Av A. Daudet : 100% logements sociaux (≈ 100 lgts)
• Ch. du Petit Plan : 100% logements sociaux (≈ 60 lgts)
• Av du Pont d'Aups : 100% logements sociaux (≈ 100 lgts)
• Av Pont d'Aups : 50% logements sociaux (≈ 20 lgts)
• Av Fournas : 100% logements sociaux (≈ 50 lgts)
• Av de Montferrat : 100% logements sociaux (≈ 16 lgts)
• Ch Bilette : 30% logements sociaux (≈ 15 lgts)
• Bd du Comté Muraire : 100% logements sociaux (≈ 27 lgts)
• Impasse Pierre Laugier : 100% logements sociaux (≈ 30 lgts)
• Chemin de Sainte-Barbe : 100% logements sociaux (≈ 45 lgts)
[…]

Satisfaction de l'objectif 25% logements sociaux

Pour satisfaire l'objectif de 25% de logements sociaux, le nombre de logements locatifs sociaux manquants est aujourd'hui de 1351 logements. Les emplacements réservés pour la mixité sociale permettront la production de ~~480~~ près de 555 logements tandis que l'application de la servitude de mixité sociale nouvellement imposée au sein du périmètre de mixité sociale créé par le PLU permettra de satisfaire le reste des besoins. Une analyse des permis de construire délivrés depuis 10 ans sur la commune (hors permis individuels ou petites opérations) fait en effet apparaître (cf. tableau page suivante) :
- une production totale de 2 671 logements sur 10 ans
- un total de 797 logements sociaux produits avec la simulation de l'application de l'obligation de 30% d'habitat social pour tout programme de plus de 10 logements.

Outre les outils disponibles dans le code de l'urbanisme, la commune de Draguignan entend développer le logement locatif social sur son territoire en menant une politique volontariste sur le renouvellement urbain : valorisation des friches urbaines avec notamment la reconversion en habitat de l'ancien CNED ou du site France Télécom ou prise en compte de la question du logement social dans les secteur d'attente de projets inscrits au PLU (PAPAG de la Garrigue notamment).

Par ailleurs, la mise en révision du PLH de la Dracénie sera l'occasion d'examiner la pertinence des outils de développement de la mixité sociale programmés dans le PLU et peut être de modifier le PLU en conséquence.
[…]

- **PLU après modification – p.615**

2 - LES CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES URBAINES - 2.1. Les zones UA

[…]

- Le règlement n'impose aucune obligation en matière d'aires de stationnement en zone UAa afin d'y encourager le renouvellement urbain (cf. supra).
  ~~En revanche on~~ En secteur UAb, afin de favoriser les projets de renouvellement urbain ou l'évolution du bâti en centre ancien, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire lors de changement de destination ou en cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes dès lors qu'il n'est pas créé de logement supplémentaire.
  Pour les autres constructions, il est imposé une place de stationnement par tranche de 60 m^2 de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

[…]

- **PLU après modification – p.617**

2 - LES CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES URBAINES - 2.2. Les zones UB

[…]

- En complément de cette servitude, le PLU délimite sept ~~cinq~~ emplacements réservés pour la mixité sociale de l'habitat, en application des dispositions de l'article L.151-41 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme. Ces emplacements réservés sont positionnés avenue Alphonse Daudet (MS3), chemin du Petit Plan (MS4), avenue du Pont d'Aups (MS5), avenue du Fournas (MS7), boulevard du Comté Muraire (MS10), Impasse Pierre Laugier (MS11) et chemin de Sainte-Barbe (MS12). Ils imposent 100% de logement social dans les programmes et ouvrent un droit de délaissement pour les propriétaires, avec comme bénéficiaire la commune.

[…]

- **PLU après modification – p.619-620**

2 - LES CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES URBAINES - 2.3. Les zones UC

[…]

- Sont ainsi définis un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 30% dans le secteur UCa et de 15% dans le secteur UCb, agrémentés d'un Coefficient d'Espaces Libres (CEL) de ~~50%~~ 40% dans le secteur UCa et de 70% dans le secteur UCb.

[…]

- Les Coefficients d'Espaces Libres (c'est à dire les parties de terrains libres de toute construction générant de l'emprise au sol ou de tout aménagement divers) évoqués ci-avant (respectivement ~~50%~~ 40% en secteur UCa et 70% en secteur UCb) sont motivés par plusieurs raisons combinées : gestion de la densité urbaine et de l'intensification pavillonnaire en termes quantitatifs, préservation des espaces libres, le plus souvent boisés ou aménagés en jardins d'agrément, limitation de l'imperméabilisation, notamment sur les secteurs pentus (principalement en secteur UCb), préservation de la notion de «nature en ville» et des caractéristiques paysagères de secteurs.
  Afin de permettre l'évolution de certaines activités présentes le long de l'Avenue du Général de Gaulle, il est créé un secteur UCa1 où les obligations en matière d'espaces libres pour les constructions à destination d'activités économiques sont de 20%. Cette réglementation permet une organisation et un réaménagement des espaces extérieurs plus adaptés aux besoins de ces activités (stationnement, aire de chargement ou de livraisons, etc.).
  L'implantation de piscine sur les parcelles déjà bâties (notamment les plus petites) s'avérant difficile au regard des obligations en matière d'espaces libres (40% de l'unité foncière). Il est permis pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU, d'implanter une piscine quelque soit le pourcentage d'espaces libres existants et de limiter la taille du bassin à 40 m².

[…]

- **PLU après modification – p.627**

2 - LES CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES URBAINES - 2.10. La zone UZ

[…]

- Le secteur UZa

Le développement économique et commercial de Draguignan repose notamment sur deux volets :

- Une commercialité du centre-ville à renforcer et développer.
- Redynamiser et donner un second souffle aux zones d'activités économiques existantes menacées par le PPRI sans pour autant concurrencer le centre-ville.

Le secteur UZa au foncier peu bâti et hors zone inondable situé à l'angle de la rue père Popieluszko et du Bd Saint-Exupéry peut accueillir une offre commerciale dite de formats « lourds » (ameublement, électroménager, bricolage, etc.) non concurrentielle pour le centre-ville et/ou permettre la délocalisation des enseignes installées en zone inondable et désireuses de se développer.

Le secteur UZa est destiné aux seuls commerces, bureaux et activités de services.
Les règles du secteur UZa doivent favoriser l'implantation de commerces dits « grands formats » ou d'ensembles commerciaux. Afin d'éviter une trop grande consommation foncière par le stationnement et de petites enseignes, seuls sont autorisés les commerces et ensembles commerciaux disposant d'une surface de vente égale ou supérieure à 2 000 m² ainsi que les bureaux et activités de services complémentaires à ces activités. Le stationnement doit être réalisé aux trois quarts en souterrain, sur toiture ou en silo.

[…]

- **PLU après modification – p.631-632**

2 - LES CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES AGRICOLES

[…]
Partant de ce constat, le PLU distingue les zones A «traditionnelles» et les zones Ah qui correspondent aux anciens secteurs ouverts à l'urbanisation mais reclassés en zone agricole au travers du PLU. Une distinction est faite sur les possibilités d'extension des constructions existantes, au regard des situations factuelles préexistantes. Ainsi en zone A sont autorisées :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et que cette extension soit limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulés,, d'être situées dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes.

En zone Ah sont autorisées :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et que cette extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 30% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 80 m² d'emprise au sol cumulés, d'être situées dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes.
-

[…]

- **PLU après modification – p.634**

2 - LES CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES NATURELLES

[…]
Ainsi en zone N sont autorisées :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et que cette extension soit limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulés,, d'être situées dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage

d'habitation, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes.

En zone Nh sont autorisées :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et que cette extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 30% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 80 m² d'emprise au sol cumulés, d'être situées dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes.

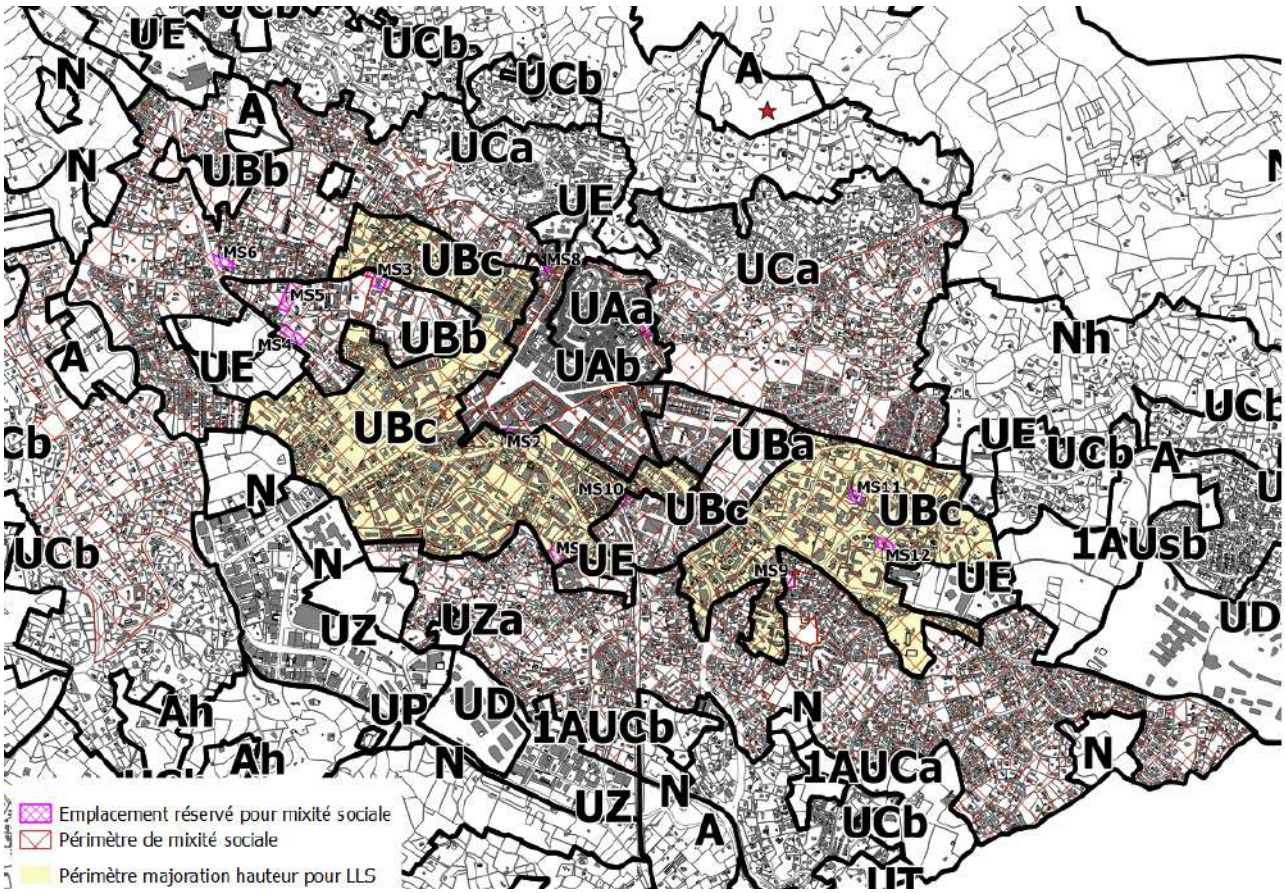
- **PLU après modification – Rapport de présentation – p.635**

6 – LES CHOIX EN MATIERE DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES - 6.1. La mixité sociale

[…]

En complément de cette servitude, le PLU délimite 12 ~~10~~ emplacements réservés pour la mixité sociale de l'habitat, en application des dispositions de l'article L.151-41 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme. Les terrains retenus sont essentiellement situés à proximité du centre-ville, très accessibles, et non bâtis. La définition des programmes de logements est faite selon un objectif de mixité diversité au sein de l'offre locative sociale retenu avec pour chacun un taux de PLS de 10% au maximum.

Mis à jour de la carte p.625



Point 8 - Modification du tableau de superficie des zones

Le rapport de présentation contient un tableau des superficies de zones du PLU approuvé.
Ce tableau est à mettre à jour en fonction des modifications proposées sur le zonage et de la correction des erreurs matérielles.
Par ailleurs, ce tableau contient des erreurs matérielles concernant la superficie de la zone 1AUC qui est de 9,01 ha et non de 14,81 ha.

Zones du PLU approuvé			Zones du PLU modifié			Différence PLU approuvé et PLU modifié (ha)
ZONES	**Surface en ha**	**% du territoire**	**ZONES**	**Surface en ha**	**% du territoire**	
U dont	**1392,54**	**25,75%**	**U dont**	**1 392,62**	**25,75%**	**0,07**
UAa	18,31		UAa	18,31		0
UAb	35,83		UAb	35,83		0
UAc	1,48		UAc	1,48		0
UBa	10,64		UBa	10,64		0
UBb	59,38		UBb	59,38		0
UBc	194,09		UBc	190,67		-3,42
UCa	539,83		UCa	539,88		0,05
			UCa1	3,11		3,11
UCb	303,56		UCb	301,42		-2,14
UD	70,61		UD	70,61		0
UE	34,39		UE	37,66		3,27
UJ	22,00		UJ	22,00		0
UL	20,87		UL	20,84		-0,03
UP	0,75		UP	0,75		0
UT	6,30		UT	6,30		0
UZ	74,50		UZ	72,68		-1,82
			UZa	1,06		1,06
IAU dont	**32,05**	**0,59%**	**IAU dont**	**32,05**	**0,59%**	**0,00**
1AUC	~~14,81~~ 9,01		IAUC	9,01		0
1AUsb	23,04		IAUsb	23,04		0
A dont	**674,06**	**12,46%**	**A dont**	**673,76**	**12,46%**	**-0,30**
A	342,17		A	342,10		-0,08
Ah	331,26		Ah	331,04		-0,23
At	0,63		At	0,63		0,00
N dont	**3309,85**	**61,20%**	**N dont**	**3310,07**	**61,20%**	**0,22**
N	1923,44		N	1924,00		0,56
Nd	120,36		Nd	120,36		0
Nh	1266,05		Nh	1265,71		-0,34
Total	**5408,50**		**TOTAL**	**5408,50**		

Point 9 - Actualisation des cartes du rapport de présentation

De nombreuses cartes illustrent le rapport de présentation. Elles sont actualisées en fonction des modifications, corrections d'erreurs matérielles et mises à jour détaillées dans cette notice.

2 - Modifications du règlement écrit

Point 10 - Dispositions générales : Modification de l'article 3 – Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli

JUSTIFICATION

L'ancien article L.111-3 du code de l'urbanisme autorisait la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli ou la restauration d'un bâtiment si celui présentait un intérêt architectural ou patrimonial.

Cet article a été modifié par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures qui étend cette possibilité de reconstruction à tous les bâtiments détruits ou démolis, quelle qu'en soit la raison.

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme procède à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme.
L'ancien article L.111-3 du code de l'urbanisme est recodifié à l'article L.111-15 pour les dispositions concernant la reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit et à l'article L.111-23 pour les dispositions relatives à la restauration d'un bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial.

L'article 3 des dispositions générales du règlement du PLU est modifié pour tenir compte de ces évolutions législatives.

PLU en vigueur	**Article 3 – Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R.111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.
PLU après modification	**Article 3 – Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli** ~~La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sous réserve d'un motif de sécurité publique (R.111-2) ou si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.~~ Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. ~~Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.~~ Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre résultant d'un risque identifié par un document réglementaire (PPR ou autre), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de ce document.

Point 11 - Disposotions générales : Modification de l'article 5 – Dispositions diverses relatives aux risques

JUSTIFICATION

Suite à la demande de l'Etat dans son courrier d'observations sur le PLU approuvé, les dispositions relatives à la prise en compte des risques naturels dans le PLU sont complétées :

- Précisions sur l'application du PPRI
- Précisons sur la prise en compte du risque feux de forêts
- Précisons sur la prise en compte du risque mouvements de terrains

PLU en vigueur	**Dispositions générales - Article 5 – Dispositions diverses relatives aux risques** […] • Risques mouvements de terrains Dans les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations. • Risques d'inondation La commune de Draguignan fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation, lié à la présence de la Nartuby, approuvé par arrêté préfectoral du 10 février 2014. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Le dossier est tenu à la disposition du public en mairie de Draguignan et à la Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM) du Var. […]
PLU après modification	**Dispositions générales - Article 5 – Dispositions diverses relatives aux risques** […] • Risques feux de forêts Le risque « feu de forêt » ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR). Néanmoins la commune est soumise au risque « feu de forêt ». Ainsi, conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. Pour rappel, plusieurs mesures réglementaires permettent la prévention des incendies. Il s'agit notamment du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 8 février 2017. Il est aussi rappelé que le SDIS83 est consulté sur les autorisations d'urbanisme en zones exposées au risque feu de forêt. • Risques mouvements de terrains Le territoire communal est sujet à de nombreux mouvements de terrains qui sont des affaissements, des effondrements, des éboulements et des glissements. Un PPR mouvement de terrain a été prescrit le 07/1/1997. Dans ce cadre une cartographie des aléas classés par nature et intensité a été produite. Cette carte est consultable dans la pièce 7.10 du PLU – Annexe informative sur les risques naturels. Dans les secteurs concernés par des risques de mouvements de terrains : - Les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

	- Par mesure préventive, il est demandé au pétitionnaire de faire réaliser une étude géotechnique par un homme de l'art en préalable à la délivrance de toute autorisation de construire afin de s'assurer de la faisabilité du projet au regard des risques mouvements de terrain. - Pour les talwegs indiqués sur la carte d'aléas mouvement de terrains (pièce n°10) mais non réglementés dans le cadre du PPRI (cours et axes d'écoulement), une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe des talwegs devra être respectée. En cas de contestation de l'existence ou du positionnement du talweg, un relevé topographique effectué par un homme de l'art sera demandé au pétitionnaire. • Risques d'inondation La commune de Draguignan fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation, lié à la présence de la Nartuby, approuvé par arrêté préfectoral du 10 février 2014. Les prescriptions du PPRI sont opposables aux tiers. En présence du PLU, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent. Ainsi, selon leur nature, les prescriptions du PPRI s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées par le PLU. Le PPRI figure en annexe du PLU et vaut servitude d'utilité publique. Le dossier est tenu à la disposition du public en mairie de Draguignan et à la Direction Départementale du Territoire et de la Mer (DDTM) du Var.

Point 12 - Dispositions générales – Modification de l'article 14 – marges de recul le long de la Nartuby

JUSTIFICATION

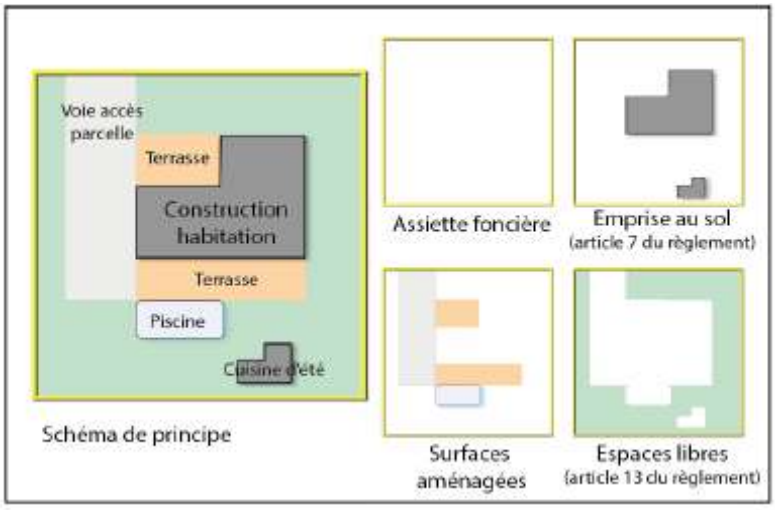
L'article 14 des dispositions générales du règlement du PLU conditionne certains travaux ou aménagement le long de la Nartuby. Néanmoins, les dispositions du PPRi s'appliquent nonobstant les dispositions de l'article 14.
Cette précision est apportée dans le règlement du PLU.

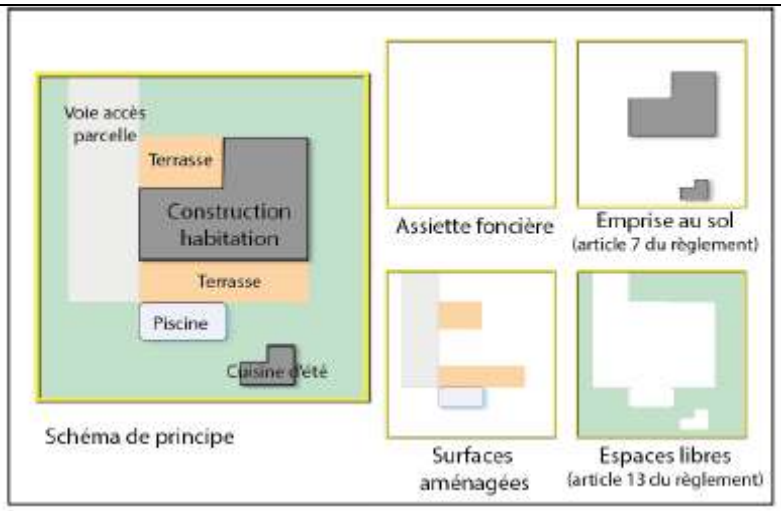
PLU en vigueur	**Dispositions générales – Article 14 – Marges de recul le long de la Nartuby** [..] Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de 4 m de part et d'autre du haut des berges de la Nartuby [..] En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux, les prescriptions ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
PLU après modification	**Dispositions générales – Article 14 – Marges de recul le long de la Nartuby** [..] Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de 4 m de part et d'autre du haut des berges de la Nartuby [..] En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux, les prescriptions ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé. Les dispositions du PPRI de la Nartuby s'appliquent nonobstant les dispositions précédentes.

Point 13 - Lexique : clarification de la définition des espaces libres

JUSTIFICATION

Afin d'améliorer la lecture et l'application de la règle, la définition des espaces libres est reformulée et précisée.

PLU en vigueur	**Espaces libres** Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :  Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 1 m. Elles peuvent être inclues dans le coefficient d'espace libre.
PLU après modification	**Espaces libres** Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...) et laissées à l'état naturel ou traitées et plantées en espaces verts pleine terre. Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :

	 Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol ~~seront~~ recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de ~~1 m~~ 50 cm et les noues paysagères peuvent être incluses dans le coefficient d'espace libre.

Point 14 - Zone UA – Article 5 –Modification des règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives

JUSTIFICATION

La règle d'implantation des constructions au delà de la profondeur définie à UA-5-1° (bande de 20 m) est modulée afin d'optimiser les possibilités de construire en zone UA où les parcelles sont souvent étroites et profondes.

PLU en vigueur	**ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** 1. Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions doivent être implantées de préférence d'une limite séparative latérale à l'autre. 2. Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent : - Soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite […]
PLU après modification	**ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** 1. Dans une bande de 20 m de largeur mesurée à partir de l'alignement par rapport aux voies (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions doivent être implantées de préférence d'une limite séparative latérale à l'autre. 2. Au-delà de la bande de 20 m visée ci-dessus ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 20 m, les bâtiments peuvent : - ~~Soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 m sur cette limite~~ - S'implanter dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative si la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m et si aucune vue directe n'est créée à moins de 4 m de la limité séparative. […]

Point 15 - Secteur UAb – Article 14 - Modification des obligations en matière de stationnement pour les constructions existantes

JUSTIFICATION

Afin de favoriser les projets de renouvellement urbain ou l'évolution du bâti en centre ancien (secteur UAb), il est proposé de ne pas demander de place de stationnement supplémentaire lors de changement de destination ou en cas d'extensions ou de surélévations de constructions existantes dès lors qu'il n'est pas créé de logement supplémentaire.

PLU en vigueur	**Article UA 14 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** […] **Stationnement des véhicules motorisés :** […] **Dans le secteur UAb :** Exceptions : Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. […]
PLU après modification	**Article UA 14 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** […] **Stationnement des véhicules motorisés :** […] **Dans le secteur UAb :** Exceptions : Cet article ne s'applique pas : a. aux changements de destination d'immeubles existants, b. aux extensions ou aux surélévations de constructions existantes dès lors qu'il n'est pas créé de logement supplémentaire. Lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur soit à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 200m au maximum, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. […]

Point 16 - Zones UA et UB : clarification des dispositions sur la préservation de la diversité commerciale

JUSTIFICATION

Afin de préserver la diversité commerciale du centre-ville, le PLU Draguignan a institué des linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
Sont concernées les zones UA et UB.
Les dispositions du règlement de ces zones faisant référence à la préservation de la diversité commerciale comportent des erreurs de terminologie. Il y est fait référence à un périmètre faisant l'objet d'une orientation au lieu d'un linéaire faisant l'objet de prescriptions.
Afin d'améliorer la lecture de la règle, la formulation de la disposition est revue et les erreurs de terminologie corrigées.

PLU en vigueur	**ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] **Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation de préservation de la diversité commerciale** définie conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale est interdit.
PLU après modification	**ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] **Linéaire de préservation de la diversité commerciale** Le changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale situé de part et d'autre des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire de la préservation de la diversité commerciale » au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme est interdit.

PLU en vigueur	**ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] **Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation de préservation de la diversité commerciale** définie conformément à l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques, tout changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale est interdit.
PLU après modification	**ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] **Linéaire de préservation de la diversité commerciale** Le changement de destination d'un rez-de-chaussée occupé par une activité commerciale situé de part et d'autre des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire de la préservation de la diversité commerciale » est interdit.

Point 17 - Zones UB et UZ– Modification et mise en cohérence des obligations en matière de stationnement pour les commerces soumis à autorisation (article 14)

JUSTIFICATION

La loi ALUR limite l'emprise au sol des parkings des commerces soumis à autorisation à 75% de la surface de vente (article L.111-9 du code de l'urbanisme). Le PLU peut relever ce seuil jusqu'à la totalité de la surface de plancher affectée aux commerces (article L.151-37 du code de l'urbanisme) afin d'éviter le blocage de certains projets.

Le dépassement du plafond de 75 % est autorisé au PLU en vigueur en zone UZ (zone dédiée aux activités industrielles, commerciales et artisanales). Zone où l'existence du risque inondation peut interdire les parkings en sous-sol et où les besoins en matière de stationnement diffèrent selon les types de commerce présents ou à implanter.

Ce dépassement de plafond peut être institué en zone UB pour des raisons similaires : risque inondation réduisant les possibilités de créer du stationnement en sous-sol et commerces présentant des besoins différenciés en matière de stationnement.

Pour une meilleure compréhension et application, la règle permettant d'aménager des parkings pour les commerces avec une emprise égale à la surface de vente est reformulée en zone UZ et étendue à la zone UB.

PLU en vigueur	**ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** […] **Stationnement des véhicules motorisés :** […] - Pour les commerces et activités de service : - Artisanat, commerces de détails, restauration, activités de service accueillant une clientèle : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de l'établissement - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par unité d'hébergement […]
PLU après modification	**Article UB 14 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** […] **Stationnement des véhicules motorisés :** […] - Pour les commerces et activités de service : - Artisanat, commerces de détails, restauration, activités de service accueillant une clientèle : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de l'établissement - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place par unité d'hébergement - En application des articles L.111-19 et L. 151-37 du code de l'urbanisme, les surfaces affectées aux aires de stationnement des commerces visés aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce (magasin de commerce de détail ou ensemble commercial de surface de vente supérieure à 1 000 m²) peuvent atteindre la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les surfaces des espaces paysagers en pleine terre, les aménagements destinés aux transports publics et celles réservées à l'auto-partage ou destinées à l'alimentation des véhicules électriques sont déduites de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.. La surface des places non imperméabilisées compte pour moitié. […]

PLU en vigueur	**Article UZ 14 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de**

	stationnement […] **Stationnement des véhicules motorisés :** […] - Pour les commerces et activités de services : - Pour constructions à usage d'artisanat : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher - Pour les commerces et activités de services : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher Pour les commerces avec une surface de vente supérieure à 1 000 m², l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement pourra être égale à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées comptant pour la moitié de leur surface. […]
PLU après modification	**Article UZ 14 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** […] **Stationnement des véhicules motorisés :** […] - Pour les commerces et activités de services : - Pour constructions à usage d'artisanat : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher - Pour les commerces et activités de services : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher ~~Pour les commerces avec une surface de vente supérieure à 1 000 m², l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement pourra être égale à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées comptant pour la moitié de leur surface.~~ - En application des articles L.111-19 et L. 151-37 du code de l'urbanisme, les surfaces affectées aux aires de stationnement des commerces visés aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce (magasin de commerce de détail ou ensemble commercial de surface de vente supérieure à 1 000 m²) peuvent atteindre la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les surfaces des espaces paysagers en pleine terre, les aménagements destinés aux transports publics et celles réservées à l'auto-partage ou destinées à l'alimentation des véhicules électriques sont déduites de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.. La surface des places non imperméabilisées compte pour moitié. […]

Point 18 - Zone UC – Modification et modulation des dispositions sur les espaces libres selon la destination des constructions

- **Article UC 13 – Adaptations des dispositions sur les espaces libres**

JUSTIFICATION

- Pour les activités économiques en secteur UCa1 (cf. point 29)

Il est proposé d'imposer 20% d'espaces libres en secteur UCa1. Cette adaptation, sans augmenter les capacités constructives, permet une organisation et un réaménagement des espaces extérieurs plus adaptés aux besoins de ces activités (stationnement, aire de chargement ou de livraisons, etc.).
La réduction des obligations en matière d'espaces libres ne devrait pas entraîner une augmentation du ruissellement pluvial au regard des obligations en matière de gestions des eaux pluviales du PLU. Ce dernier impose, de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m².

- Pour permettre une densification modérée en secteur UCa

Le secteur UCa, par ses règles d'emprise au sol et de hauteur, permet une densification modérée de ce secteur urbain mixte. Néanmoins, l'emprise des espaces libres (50% de la parcelle) s'avère très contraignante pour les programmes de petits collectifs ou d'habitats groupés avec des besoins en stationnement supérieur à ceux de l'habitat individuel.
Afin de favoriser une évolution urbaine vers des formes d'habitat plus mixtes et collectives, il est proposé de réduire l'emprise des espaces libres de 50% à 40% en secteur UCa. Cette évolution de la règle, sans augmentation des capacités constructives, permet une organisation et un réaménagement des espaces extérieurs plus adaptés aux besoins des constructions tout en garantissant l'aération du tissu urbain et une bonne perméabilité des sols. Par ailleurs, comme sur l'ensemble du territoire, le PLU impose, de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m².

- Pour l'implantation des piscines dans l'ensemble de la zone UC

L'implantation de piscine sur les parcelles déjà bâties (notamment les plus petites) s'avère difficile au regard des obligations en matière d'espaces libres (50% de l'unité foncière). Il est proposé, pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU, de permettre l'implantation d'une piscine quelque soit le pourcentage d'espaces libres existants et de limiter la taille du bassin à 40 m².

PLU en vigueur	**ARTICLE UC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS** […] **2. Espaces libres** A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes : - en secteur UCa, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 50% de l'unité foncière, - en secteur UCb, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 70% de l'unité foncière. […]
PLU après modification	**ARTICLE UC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS** […] **2. Espaces libres** A l'exception des terrains supportant ou devant supporter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les surfaces à réaliser sont les suivantes : - En secteur UCa : ▪ Les espaces libres doivent couvrir un minimum de ~~50%~~ 40% de l'unité foncière - En secteur UCa1 : ▪ Les constructions à destinations de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : les espaces libres doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière ▪ Pour les autres destinations, Les espaces libres doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière

	- En secteur UCb, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 70% de l'unité foncière - Pour l'ensemble de la zone UC, une superficie moindre peut être admise pour les piscines liées aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que le bassin de la piscine n'excède pas 40 m². […]

Point 19 - Secteur UCa1 – Définition de la hauteur

JUSTIFICATION

La hauteur des constructions du secteur UCa1 au droit du rond-point Charles de Gaulle ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit. Bien qu'orienté principalement vers les activités, ce secteur en entrée de ville doit conserver un velum urbain peu impactant sur le paysage.

- **Article UC 8 – Hauteur des constructions**

PLU en vigueur	**ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder : - dans le secteur UCa : 7 m - dans le secteur UCb : 4 m. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra atteindre 7 m sur 30% de l'emprise au sol de ce bâtiment. […]
PLU après modification	**ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder : - dans les secteurs UCa et UCa1: 7 m - dans le secteur UCb : 4 m. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra atteindre 7 m sur 30% de l'emprise au sol de ce bâtiment. […]

Point 20 - Toutes zones urbaines mixtes – Adaptation de la régle de stationnement

JUSTIFICATION

Les obligations en matière de création de stationnement pour véhicules motorisés et pour vélos sont adaptées afin de prendre en compte les habitudes en matière de mobilité des futurs occupants des résidences seniors où beaucoup renoncent généralement aux transports individuels (véhicules motorisés ou vélos), préférant les modes de transport partagé ou accompagné.
La règle impose néanmoins la prise en compte des besoins liés aux visiteurs et salariés de ces résidences.
L'adéquation entre les besoins des résidences seniors et le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés et pour vélos sera vérifiée lors de l'instruction du permis de construire.

Les articles 14 du PLU approuvé des zones UA, UB et UC comportent déjà une adaptation des règles de stationnement des véhicules motorisés pour les résidences seniors. Seule la règle sur le stationnement des vélos est à modifier.

L'article 14 de la zone 1AUC est modifié tant pour le stationnement des véhicules motorisés que pour celui des vélos.

PLU après modification :

PLU en vigueur	**ARTICLE UA 14 - ARTICLE UB 14 - ARTICLE UC 14** **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** […] **Surface de stationnement des vélos** […] - Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble : une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². - Pour les bâtiments à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés : une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
PLU après modification	**ARTICLE UA 14 - ARTICLE UB 14 - ARTICLE UC 14** **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** […] **Surface de stationnement des vélos** […] L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes : - Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble : une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². - Pour les bâtiments à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés : une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment. - Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.) […]

PLU en vigueur	**ARTICLE 1AUC 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** […] **Stationnement des véhicules motorisés :** […] Pour les constructions à usage d'habitation : - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,

	- Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher entamée, avec au minimum 1 place par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements. […] **Surface de stationnement des vélos** L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes : - Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble : une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². - Pour les bâtiments à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés : une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment. […]
PLU après modification	**ARTICLE 1AUC 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** […] **Stationnement des véhicules motorisés :** […] Pour les constructions à usage d'habitation : - Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement, - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher entamée, avec au minimum 1 place par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements. - Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.) […] **Surface de stationnement des vélos** L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes : - Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 5 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble : une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². - Pour les bâtiments à destination de bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, service public ou d'intérêt collectif comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés : une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment. - Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.) […]

Point 21 - Zone UZ– Modification de l'article 5 – Implantation par rapport aux limites séparatives

JUSTIFICATION

La règle au PLU en vigueur contraint les constructions à s'implanter à 4 m des limites séparatives. Or l'objectif initial était d'imposer une distance minimale de 4 m et non une distance fixe de 4 m. La disposition est modifiée en ce sens.

PLU en vigueur	**ARTICLE UZ 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** Les constructions doivent s'implanter à 4 m des limites séparatives.
PLU après modification	**ARTICLE UZ 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 m des limites séparatives.

Point 22 - Zone UZ– Prise en compte des constructions à destination d'habitation existantes

JUSTIFICATION

Des constructions à destination d'habitation sont insérées dans la zone UZ. Afin de permettre une gestion et une évolution mesurée des ces constructions, des règles permettant la construction d'annexes et une extensions mesurées sont introduites en zone UZ.

PLU en vigueur	**ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** - Les constructions à destination d'habitation […] **ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, […] **ARTICLE UZ 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m. **ARTICLE UZ 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS** **1. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre** Les espaces libres devront être traités en espaces verts. […]
PLU après modification	**ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** - Les constructions à destination d'habitation à l'exception, de celles visés à l'article UZ 2. […]

	ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, - L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes dans la limite de 30% de la SP existante et la construction d'annexes et de piscine. […] **ARTICLE UZ 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 7 m. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 m. **ARTICLE UZ 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS** **1. Surfaces minimales d'espaces verts et d'espaces en pleine terre** - Les espaces libres devront être traités en espaces verts. - Pour les constructions à destinations d'habitations, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière. Une superficie moindre peut être admise pour les piscines liées aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que le bassin de la piscine n'excède pas 40 m². […]

Point 23 - Création d'un secteur UZa dédié aux activités commerciales et de services

JUSTIFICATION

Cf. point 28.

A l'article 2 des dispositions générales du règlement « divisions du territoire en zones », il sera indiqué que la zone UZ comprend un secteur UZa.

Les règles du secteur UZa doivent favoriser l'implantation de commerces dits « grands formats » ou d'ensembles commerciaux. Afin d'éviter une trop grande consommation foncière par le stationnement et de petites enseignes, seuls sont autorisés les commerces et ensembles commerciaux disposant d'une surface de vente égale ou supérieure à 2 000 m² ainsi que les bureaux et activités de services complémentaires à ces activités. Le stationnement doit être réalisé aux trois quarts en souterrain, sur toiture ou en silo.

PLU en vigueur	**ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** - Les constructions à destination d'habitation - Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières, - Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale, - Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement, - L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs, - Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes, - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,

	- Les éoliennes autres que celles domestiques. **ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, - Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part, d'être liées aux activités autorisées dans la zone et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens, - Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés : o A une utilisation de chauffage, o Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée. […] **ARTICLE UZ 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** **Dispositions générales :** Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manoeuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur. Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations. En aucun cas, les surfaces affectées aux aires de stationnement ne peuvent servir de surfaces de ventes. […]
PLU après modification	**ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** - Les constructions à destination d'habitation - Les constructions liées aux exploitations agricoles ou forestières, - Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale, - En secteur UZa, toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 2 - Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°2 du présent règlement, - L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs, - Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes, - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2, - Les éoliennes autres que celles domestiques. **ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** - Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, - Les installations classées soumises à déclaration à condition d'une part,

	d'être liées aux activités autorisées dans la zone et d'autre part, qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux et aucun risque grave pour les personnes ou les biens, - Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés : o A une utilisation de chauffage, o Aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée. - En secteur UZa : o Les constructions à destination de commerce ou les ensembles commerciaux présentant une superficie de vente égale ou supérieure à 2 000 m². o Ces activités commerciales pourront être complétées par des activités de bureaux et de services à condition d'être implantées à l'étage ou en façade arrière des bâtiments […] **ARTICLE UZ 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** **Dispositions générales :** Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manoeuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur. Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations. En aucun cas, les surfaces affectées aux aires de stationnement ne peuvent servir de surfaces de ventes. **Dispositions particulières :** En secteur UZa, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous sol ou incorporées à la construction. […]

Point 24 - Zone agricole (A) – Clarification des dispositions relatives aux travaux autorisés sur les constructions existantes, leurs extensions et annexes

JUSTIFICATION

- Travaux mineurs sur constructions existantes

Un règlement ne peut pas interdire les travaux nécessaires à la conservation des bâtiments existants (ne sont pas concernés les ruines). Dans ce cas, il s'agit de réfection : remise en l'état ou sauvegarde.
En dépit des règles relatives à l'aspect extérieur, un PLU ne peut s'opposer à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre) ou à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.
En revanche, il est possible d'autoriser et d'encadrer les demandes relative à la modification de l'aspect extérieur des constructions existantes (ravalement de façade non effectué à l'identique, agrandissement des ouvertures). Il est proposé d'introduire une règle autorisant les travaux confortatifs ou travaux d'amélioration de l'aspect extérieur sans modification d'emprise au sol et de hauteur.

- Hauteur et emprise des annexes

Le règlement de la zone A fixe la hauteur maximale des annexes autorisées à 3,5 m, sans précision sur les conditions de mesures de cette hauteur. Afin de clarifier l'application de cette règle, il est indiqué que cette hauteur maximale est mesurée au faîtage.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 60 m² en zone A et 80 m² en secteur Ah. Il s'agit d'emprise cumulée et non d'emprise autorisée par annexe. Afin de clarifier l'application de cette règle, il est proposé de le préciser dans le règlement.

- Extension autorisée

Les extensions mesurées des constructions à destination d'habitation sont autorisées. Néanmoins seules les extensions créant de la surface de plancher sont réglementées. Les constructions créatrices d'emprise au sol seule ne sont pas limitées (exemple des terrasses couvertes).

Afin de mieux encadrer la consommation foncière par ces constructions, l'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitation est limitée à 20% de l'emprise au sol existante en zone A et 30% de l'emprise au sol existante en zone Ah. Sont compris dans le calcul de cette emprise au sol, les constructions générant seulement de l'emprise au sol et celles générant aussi de la surface de plancher.

La superficie de plancher autorisée pour les extensions restant inchangé, il n'y pas d'augmentation de la constructibilité de la zone A.

- Maîtrise de l'imperméabilisation des sols

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols hors la bande de 20 m d'implantation des constructions et des extensions autorisées, il est proposé de limiter les surfaces imperméabilisées hors voirie et hors bande de 20 m aux seuls besoins des constructions existantes.

Exemple d'application de la règle sur l'emprise au sol des extensions autorisées

PLU en vigueur – zone A	**PLU après modification – zone A**
Habitation de plain pied Superficie de plancher : 100 m² Emprise au sol : 112 m² Terrasses couvertes accolées à l'habitation Emprise au sol : 10 m²	Habitation de plain pied Superficie de plancher : 100 m² Emprise au sol : 112 m² Terrasses couvertes accolées à l'habitation Emprise au sol : 10 m²
Extension limitée à 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise. Extension terrasse couverte non réglementée –	Extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise
SP totale existante : 100 m² Emprise au sol totale existante : 122 m²	SP totale existante : 100 m² Emprise au sol totale existante : 122 m²
ex n°1 : Extension de l'habitation (pièce à vivre, SDB ou autre) :	*ex n°1 : Extension de l'habitation (pièce à vivre, SDB ou autre) :*
SP totale après extension : 120 m² (100 m² + 20 m² en extension) Emprise au sol totale après extension : 172 m² avec par exemple extension de la terrasse couverte de 50 m².	SP totale après extension : 120 m² (100 m² + 20 m² en extension) Emprise au sol totale après extension : 146 m² sans extension de la terrasse couverte
	ex n°2 : Extension de l'habitation (pièce à vivre, SDB ou autre) et de la terrasse
	SP totale après extension : 112 m² (100 m² + 12 m² en extension) Emprise au sol totale après extension : 146 m² dont 10 m² de terrasse couverte supplémentaire

PLU en vigueur	**Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières** **5 -** L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que : *5.1 - En zone A :* - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : • La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU • L'extension soit limitée à 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise. - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m. - Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 20 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7. - Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée. *5.2 - En secteur Ah :* - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : • La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU. • L'extension soit limitée à 30% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise. - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 80 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m. […]
PLU après modification	**Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières** **5** – Pour les constructions à destination d'habitation, les travaux confortatifs ou d'amélioration de l'aspect extérieur sans modification d'emprise au sol et de hauteur. **6 -** L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que : *6.1 - En zone A :* - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : • La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU • L'extension soit limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise. - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m²

	d'emprise au sol cumulés, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes. […] *6.2 - En secteur Ah :* - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : • La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU. • L'extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 30% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise. - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 80 m² d'emprise au sol cumulés, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes. […]

PLU en vigueur	**Article A 8 – Hauteur des constructions** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m. […]
PLU après modification	**Article A 8 – Hauteur des constructions** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 m. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m au faîtage. […]

Point 25 - Zone agricole – secteur At – Précision sur les constructions autorisées : piscine

JUSTIFICATION

Les dispositions relatives au secteur At du PLU en vigueur ne visent pas les piscines.
Il est proposé de permettre une piscine dans ce secteur dédié à l'hébergement touristique.

PLU en vigueur	**Article A 2 – occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières** […] **6 - En secteur At :** - Les constructions à usage d'hébergement touristique et un établissement recevant du public, sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à la condition de respecter les conditions d'implantation définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
PLU après modification	**Article A 2 – occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières** […] - Les constructions à usage d'hébergement touristique, une piscine et un établissement recevant du public, sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à la condition de respecter les conditions d'implantation définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Point 26 - Zone naturelle (N) –Clarification des dispositions relatives aux travaux autorisés sur les constructions existantes, leurs extensions et annexes

JUSTIFICATION

Cf. justifications du point 17 - zone agricole.

PLU en vigueur	**Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières** **1 -** En zone N et secteur Nh : […] **7 -** L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que : […] *5.1 - En zone N* […] - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : • La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU • L'extension soit limitée à 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol , soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m […]

	5.2 - En secteur Nh - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : • La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU • L'extension soit limitée à 30% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 80 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m […]
PLU après modification	**Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières** **1 -** En zone N et secteur Nh : […] Pour les constructions à destination d'habitation, les travaux confortatifs ou d'amélioration générale de l'aspect extérieur sans modification d'emprise au sol et de hauteur. ~~**7**~~ **2 -** L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sous condition que : […] ~~*5.1*~~ *2.1 - En zone N* - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : • La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU • L'extension soit limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise. - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulés, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes. […] ~~*5.2*~~ *2.2 - En secteur Nh* - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : • La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU. • L'extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 30% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise. - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 80 m²

	d'emprise au sol cumulés, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes. […] ~~2~~ **3 -** *En secteur Nd* sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités du Ministère de la Défense. […] ~~3~~ **4 -** Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations, travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU

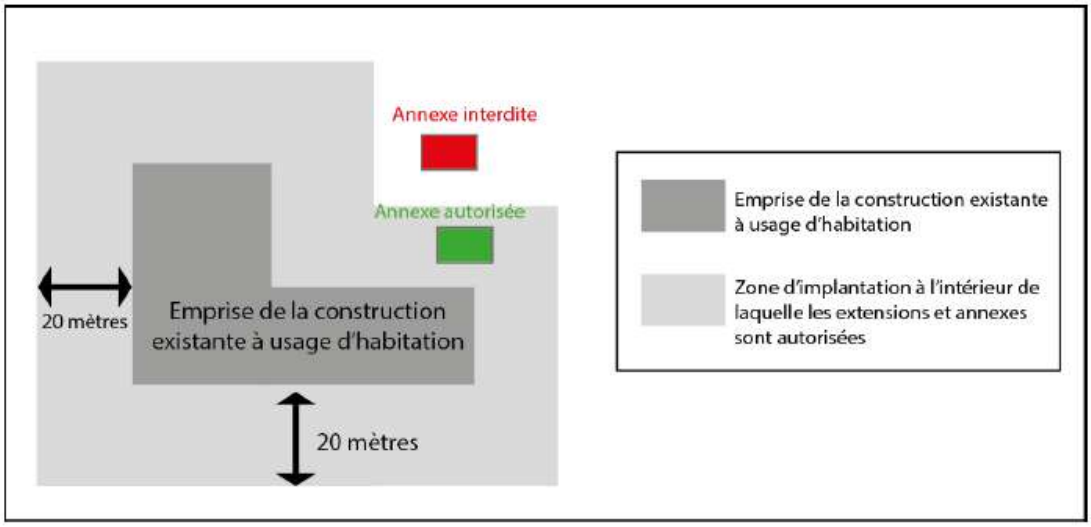
PLU en vigueur	**Article N 8 – Hauteur des constructions** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder : - 7 m en zone N et Nh - 9 mètres dans le secteur Nd. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m. […]
PLU après modification	**Article N 8 – Hauteur des constructions** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder : - 7 m en zone N et Nh - 9 mètres dans le secteur Nd. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m au faîtage. […]

Point 27 - Annexe 7 du règlement - Schéma d'implantation des extensions des constructions existantes et des annexes en zone agricole et naturelle

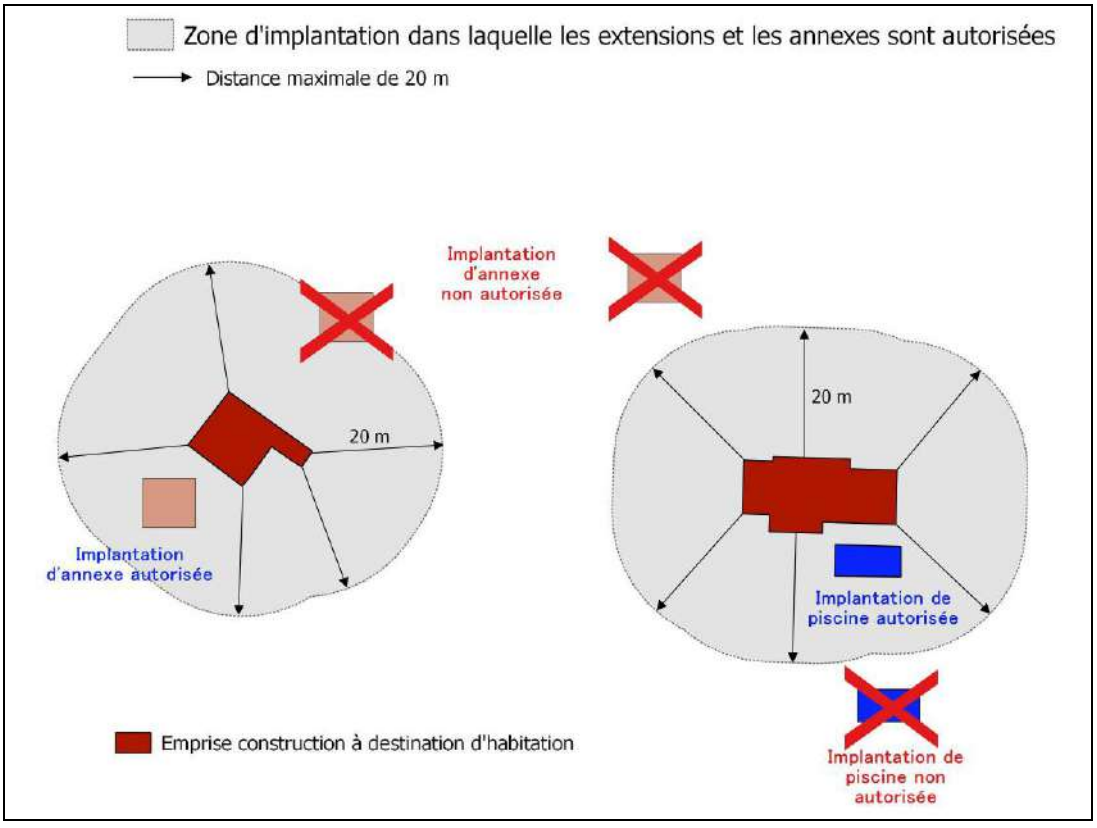
JUSTIFICATION

Afin d'améliorer l'application de la règle, le schéma d'implantation des extensions des constructions existantes et des annexes en zone agricole et naturelle est revue.

- **PLU en vigueur**



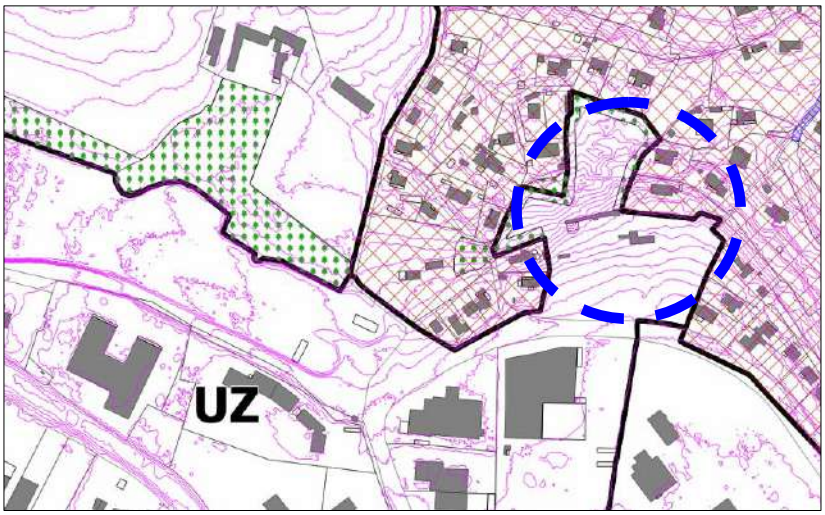
- **PLU modifié**



3 - Modifications du plan de zonage

Point 28 - Extension du secteur UCa et création d'un secteur UZa au quartier Saint-Hermentaire

JUSTIFICATION : extension du secteur UCa



La zone UZ (zones d'activités économiques) du PLU en vigueur recouvre les activités existantes et les espaces d'extension de la zone d'activités (nouvelle installation ou délocalisation d'activités installées actuellement en zone inondable).
La partie Nord de la zone UZ présente une topographie accusée peu adaptée à l'implantation d'activités économiques. Activités qui viendraient par ailleurs s'incruster dans un quartier résidentiel.

Il est proposé de reclasser la partie Nord de la zone UZ en secteur UCa (zone urbaine mixte) et d'étendre le secteur de mixité sociale aux parcelles reclassées en zone urbaine mixte.

JUSTIFICATION : création du secteur UZa

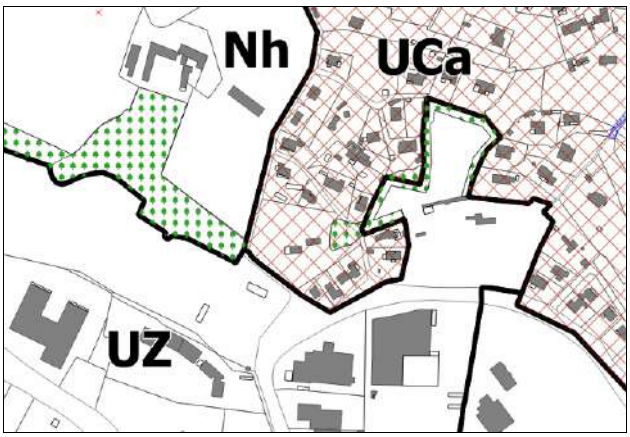
Le développement économique et commercial de Draguignan repose notamment sur deux volets :

- Une commercialité du centre-ville à renforcer et développer.
- Redynamiser et donner un second souffle aux zones d'activités économiques existantes menacées par le PPRI sans pour autant concurrencer le centre-ville.

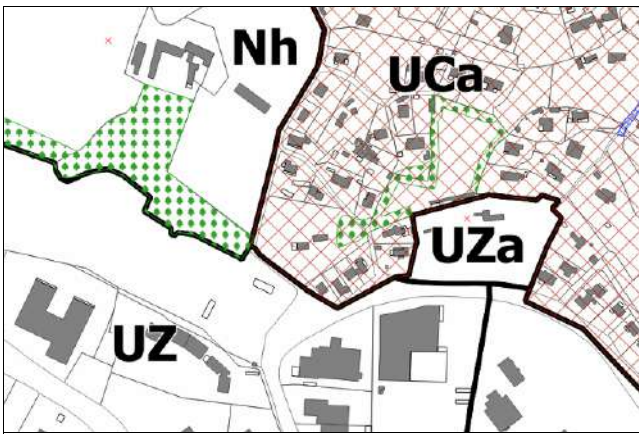
Le foncier peu bâti et hors zone inondable situé à l'angle de la rue père Popieluszko et du Bd Saint-Exupéry est classé en zone UZ au PLU en vigueur. Il peut accueillir une offre commerciale dite de formats « lourds » (ameublement, électroménager, bricolage, etc.) non concurrentielle pour le centre-ville et/ou permettre la délocalisation des enseignes installées en zone inondable et désireuses de se développer.

Il est proposé de créer un secteur UZa destiné aux seuls commerces, bureaux et activités de services.

Périmètre de mixité sociale



PLU en vigueur

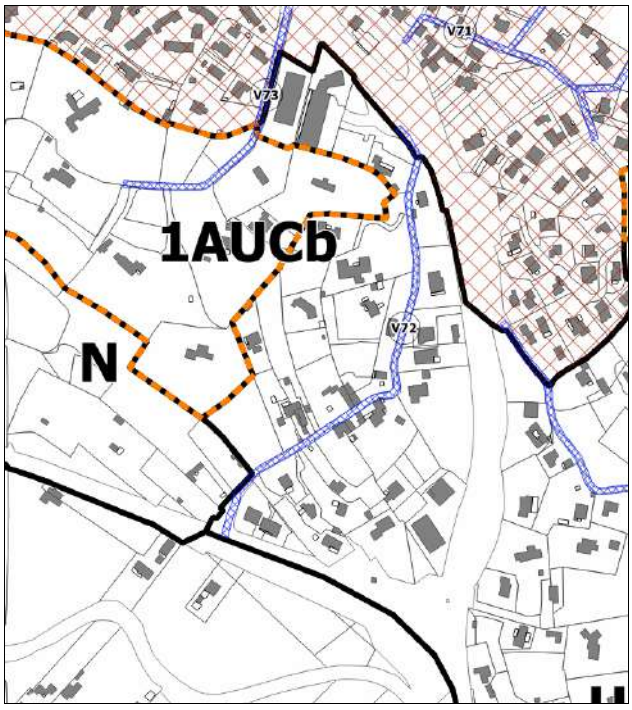


PLU modifié

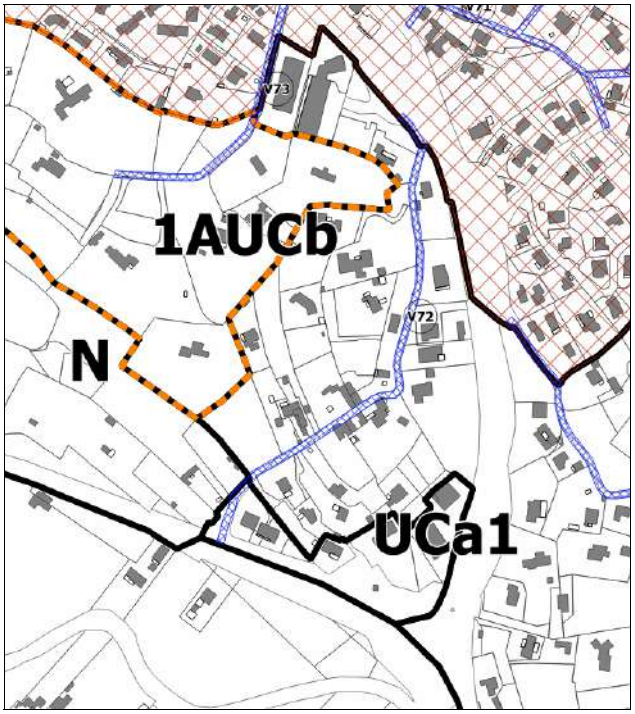
Point 29 - Création d'un secteur UCa1 au rond point du Général de Gaulle

JUSTIFICATION

Afin de permettre l'évolution de certaines activités présentes au rond-point des danseurs et classées en secteur UCb au PLU, il est proposé de créer un secteur UCa1 et de diminuer les obligations en matière d'espaces libres pour les constructions à destination d'activités économiques.
Ce secteur est strictement délimité aux activités situées en contrebas du rond-point des danseurs. Situé en entrée de ville, il annonce la zone d'activités de Saint-Hermentaire.



PLU en vigueur



PLU modifié

4 - Modifications des emplacements réservés

Point 30 - Emplacements réservés pour mixité sociale: création de deux nouveaux emplacements réservés

JUSTIFICATION

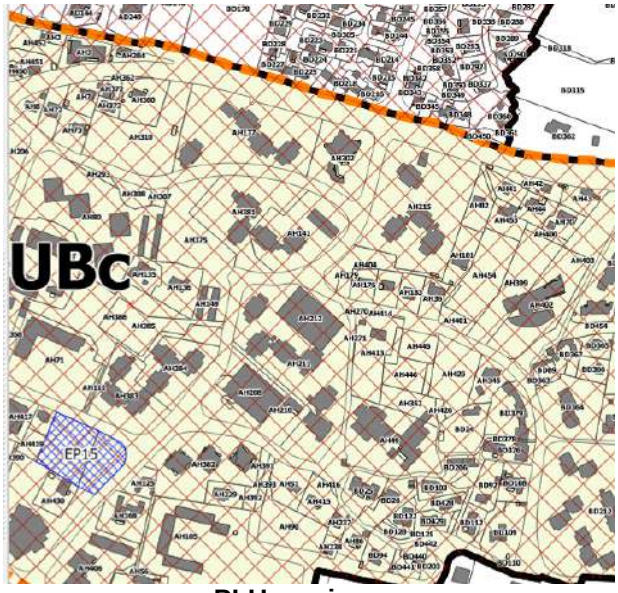
Suite aux observations de l'Etat dans son courrier sur le PLU approuvé demandant à la commune de renforcer les moyens de production du logement locatif social, deux nouveaux emplacements réservés pour mixité sociale sont inscrits au PLU.

PLU après modification :

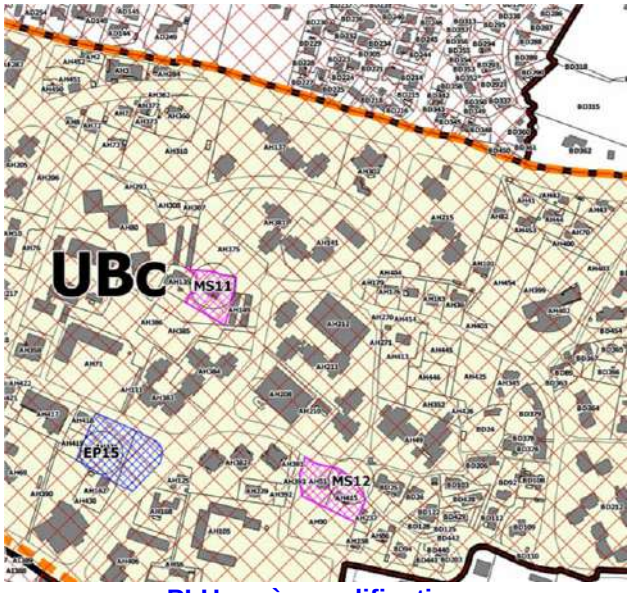
- **Pièce n° 6 - Liste des emplacements réservés complétée par les deux nouveaux emplacements réservés pour mixité sociale.**
- **Pièce n°4 – Règlement – dispositions générales– Article 12 – dispositions relatives à la mixité sociale complétées par les deux nouveaux emplacements réservés pour mixité sociale.**

N° sur le plan de zonage	Ref. cadastre	Adresse parcelle	Zone PLU	Répartition du programme de logements
MS11	AH 136	Impasse Pierre Laugier	UBc	Réalisation d'un programme de logement avec 100% de la SP affectée à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS12	AH 51 et AH 415	Chemin de Sainte-Barbe	UBc	Réalisation d'un programme de logement avec 100% de la SP affectée à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS

- **Pièce n°5 : Plan de zonage**



PLU en vigueur



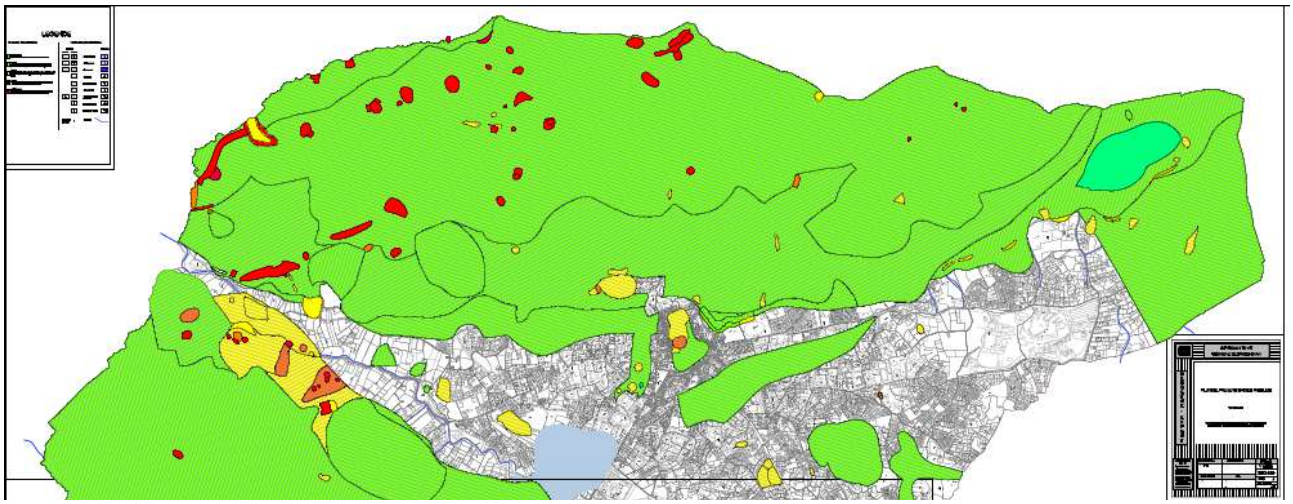
PLU après modification

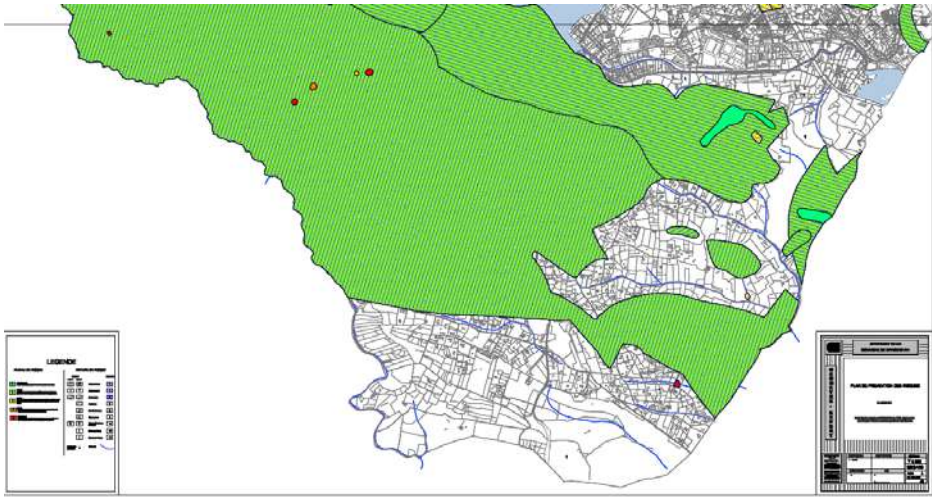
5 - Modifications des annexes du PLU

Point 31 - Ajout d'une nouvelle pièce dans les annexes : Pièce n°7.10 – annexes informatives sur les risques

Le territoire communal est sujet à de nombreux mouvements de terrains (affaissements, effondrements, éboulements et des glissements). Un PPR mouvement de terrain a été prescrit le 07/1/1997. Dans ce cadre une cartographie des aléas classés par nature et intensité a été produite.
Suite à la demande de l'Etat dans son courrier d'observations sur le PLU approuvé et le PLU devant identifier et prévenir les risques naturels, cette carte est annexée au PLU. Elle est consultable dans la pièce 7.10 du PLU – Annexe informative sur les risques naturels.

Les Cartes d'aléas sont des documents d'information non directement opposables aux tiers qui permettent d'appliquer l'article R 111-2 du code de l'urbanisme aux demandes d'occupation ou d'utilisation des sols.





III – La mise à jour des annexes du PLU

Point 32 - Mise à jour du PLU afin de prendre en compte l'institution du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé

Par délibération du conseil municipal n°2017-052 en date du 15 mai 2017, la commune a instauré un droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) du PLU.

Par délibération du conseil municipal n°2017-053 en date du 15 mai 2017, la commune a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (U) du PLU telles qu'indiquées sur le plan de zonage.

Selon les dispositions de l'article R.151-52 du code de l'urbanisme, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain doivent figurer en annexe du PLU.

A donc été ajoutée aux annexes du Plan Local d'Urbanisme une pièce 7.11 contenant les délibérations n°2017-52 et n°2017-53 du conseil municipal du 15 mai 2017 et leurs annexes graphiques.

La nomenclature des pièces du PLU est également modifiée afin d'y inscrire la pièce n°7.11.

Point 33 - Mise à jour du PLU afin de prendre en compte la création d'une zone d'aménagement différé en centre ancien

Par délibération du conseil municipal n°2017-004 en date du 6 février 2017, la commune a formulé une demande de création de zone d'aménagement différé au Préfet.

L'arrêté préfectoral du 25 juillet 2017 a porté création d'une ZAD sur le centre-ville de Draguignan.

Selon les dispositions de l'article R.151-52 du code de l'urbanisme, les périmètres des ZAD doivent figurer en annexe du PLU.

A donc été ajoutée aux annexes du Plan Local d'Urbanisme une pièce 7.12 contenant la délibération n°2017-004 et l'arrêté préfectoral du 25 juillet 2017 et leurs annexes graphiques.

La nomenclature des pièces du PLU est également modifiée afin d'y inscrire la pièce n°7.12.

IV – Les corrections d'erreurs matérielles

Les corrections apportées sont en bleues.

1 - Corrections du rapport de présentation

Point 34 - Diagnostic sur l'analyse paysagère par unité : correction d'erreurs matérielles

JUSTIFICATION

Le rapport de présentation contient une analyse paysagère et urbaine par entité. Dans la description de l'unité 1c/ La Vaugine, le camp militaire de Bergerol n'est pas évoqué. De même, dans la description de l'unité 4b/Les Selves adrets, la nouvelle prison n'est pas évoquée.
Le rapport de présentation est modifié afin d'intégrer ces deux éléments.

- **PLU après modification – Rapport de présentation – 1c/ La Vaugine – p.289-290**

1c / La vaugine

Éléments paysagers identitaires
[…]

Topographie/Hydrographie/végétation
[…]

Occupation de l'espace
[…]
- Développement urbain sous forme d'habitat pavillonnaire relativement récent, datant des années 70.
- Les écoles militaires de Draguignan disposent d'un terrain d'exercice de 300 ha situé dans le secteur de la Vaugine : le camp BERGEROL. Ce camp est très peu bâti et conserve un environnement naturel et forestier.

[…]

Caractéristiques urbaines
[…]

Équipements et activités
- Aucun équipement de superstructure ou commercial présent dans le secteur
- Activités militaires Camp de Bergerol

[…]

- **PLU après modification – Rapport de présentation – 4b/ Les Selves côté adrets – p.353-354**

4b / Les Selves côté adrets

Topographie/Hydrographie/végétation
[…]

Occupation de l'espace
[…]
- Présence de nombreuses parcelles agricoles et de leurs domaines viticoles
- Suite aux violentes inondations du 15 juin 2010, la prison de Draguignan située au quartier Saint-Hermentaire a été fermée. Un nouveau centre pénitentiaire est construit sur l'ancien terrain de manœuvres militaires des Nouradons au quartier des Selves.

[…]

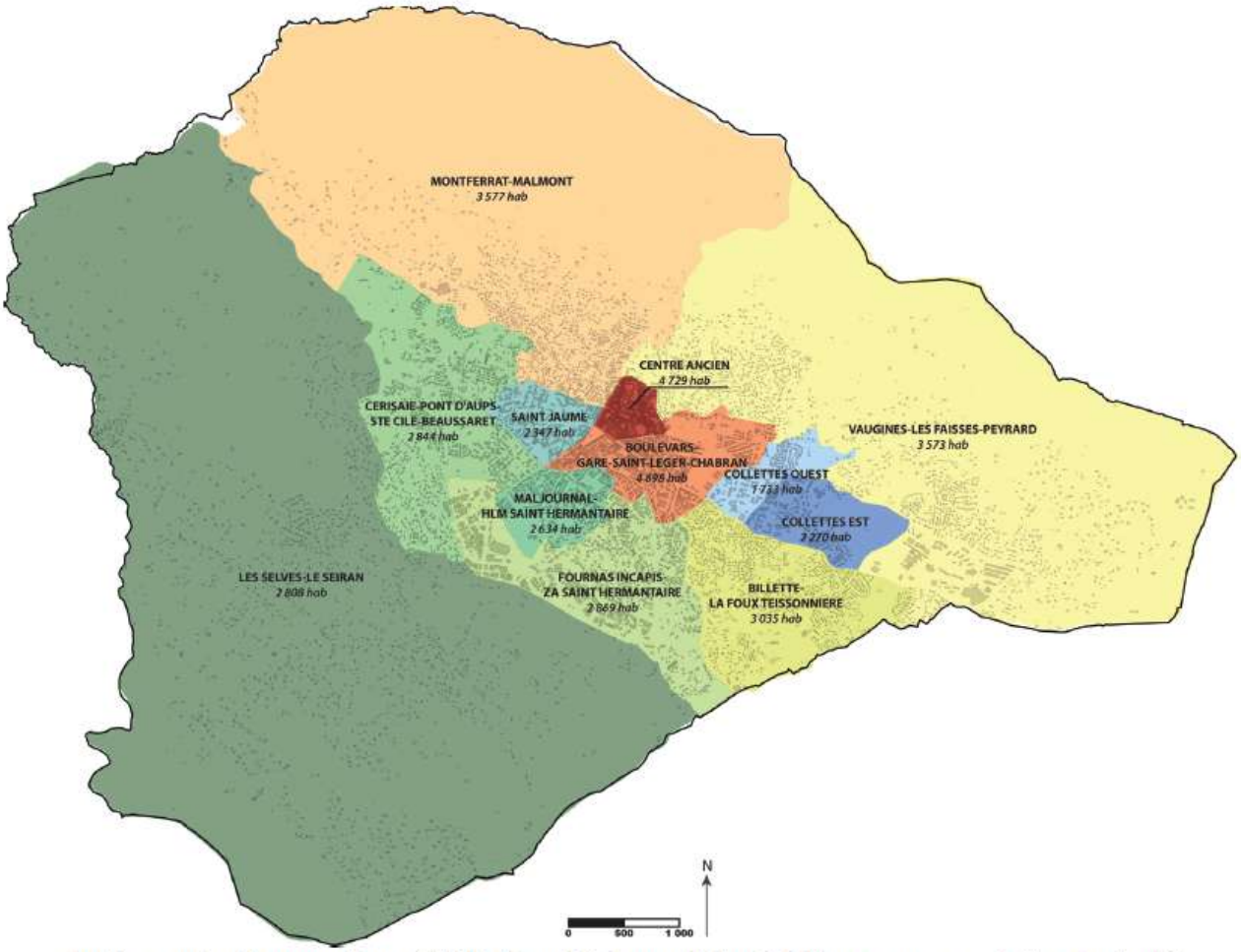
Caractéristiques urbaines
[…]
Équipements et activités
- Aucun équipement de superstructure
- Centre pénitentiaire

[…]

Point 35 - Actualisation des cartes du rapport de présentation

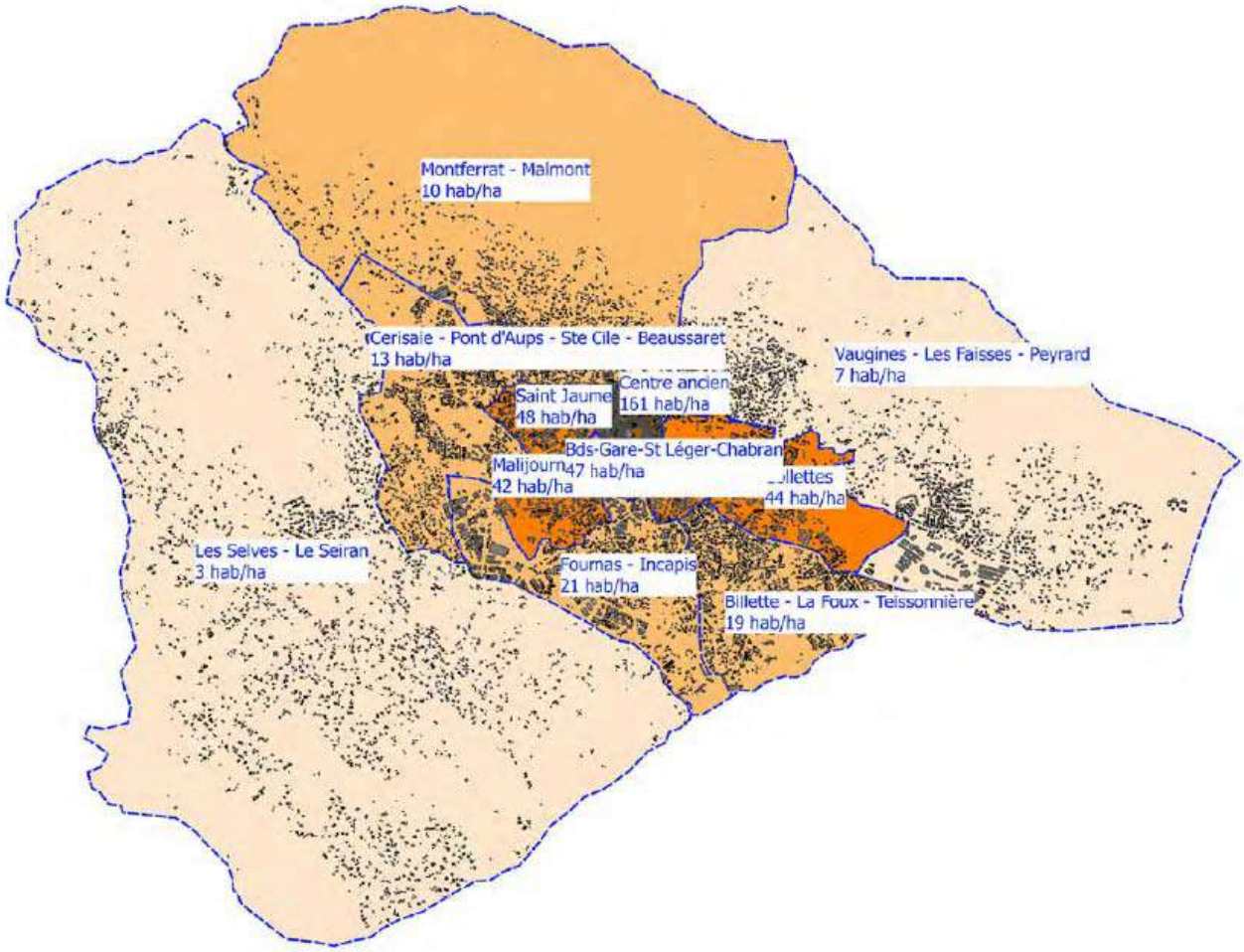
De nombreuses cartes illustrent le rapport de présentation. La carte du rapport de présentation en page 14 est en inadéquation avec son titre. Cette carte représente le nombre d'habitants par iris et non la densité d'habitants par iris. Elle est remplacée par une carte illustrant la densité d'habitants par iris.

PLU en vigueur – Rapport de présentation – p.14



Analyse socio-démographique à l'IRIS - Densité de population 2011 (hors espaces agricoles et naturels)

PLU modifié – Rapport de présentation – p.14



Analyse socio-démographique à l'IRIS - Densité de population 2011 (hors espaces agricoles et naturels)

2 - Corrections du règlement

Point 36 - Coquilles orthographiques / fautes de frappes

Les fautes de frappe et « coquilles » orthographiques sont corrigées directement dans le texte.

Exemple d'erreur :

ZONE AGRICOLE : ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions doivent s'implanter ~~soi~~t à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

3 - Corrections du plan de zonage

Point 37 - Secteur des Collettes - Correction d'une erreur matérielle : réintégration de la parcelle BD 202 en secteur UBc

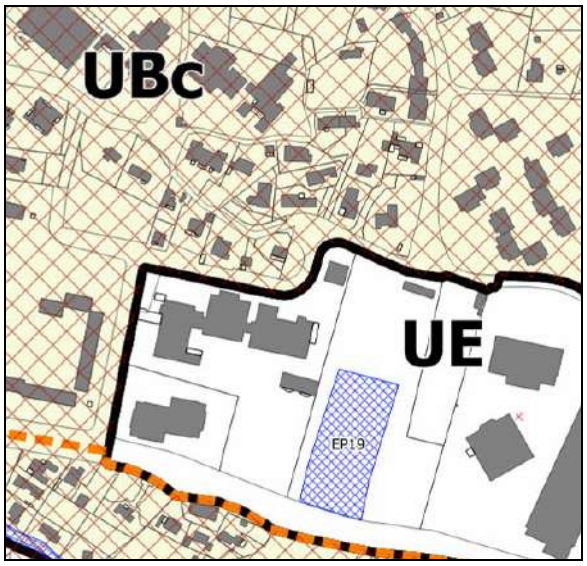
JUSTIFICATION

La parcelle BD 202 située au quartier des Collettes supporte un immeuble d'habitat social. Elle est classée en zone UE au PLU approuvé. La zone UE est une zone spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

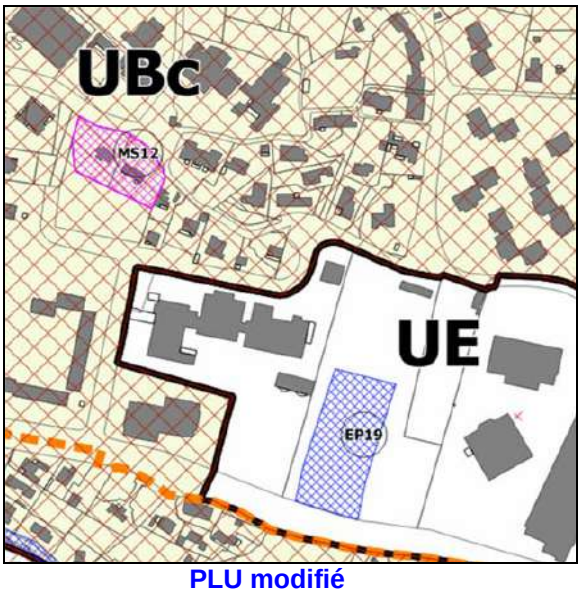
Cette parcelle est réintégrée au secteur UBc limitrophe, secteur urbain mixte plus approprié à la vocation de cette parcelle.
Les limites de la zone UL et du secteur UBc sont modifiées en conséquences. De même que les limites du de périmètre de mixité sociale couvrant la zone UB du PLU et les limites du périmètre de majoration de la hauteur pour les logements locatifs sociaux s'appliquant en secteur UBc.

Périmètre de mixité sociale

Périmètre de majoration de la hauteur pour les logements locatifs sociaux



PLU en vigueur



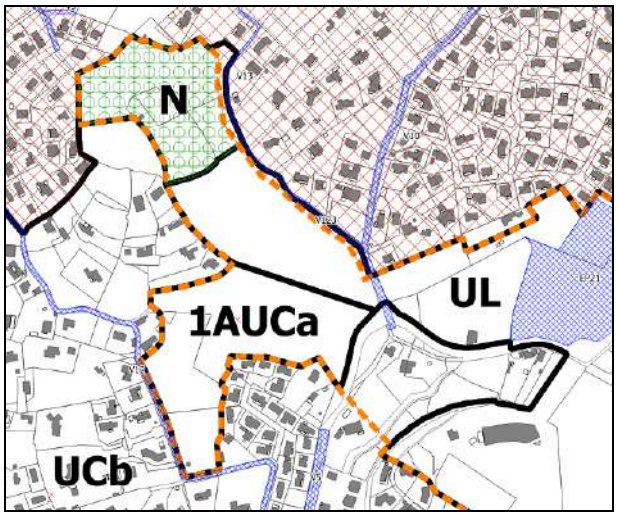
PLU modifié

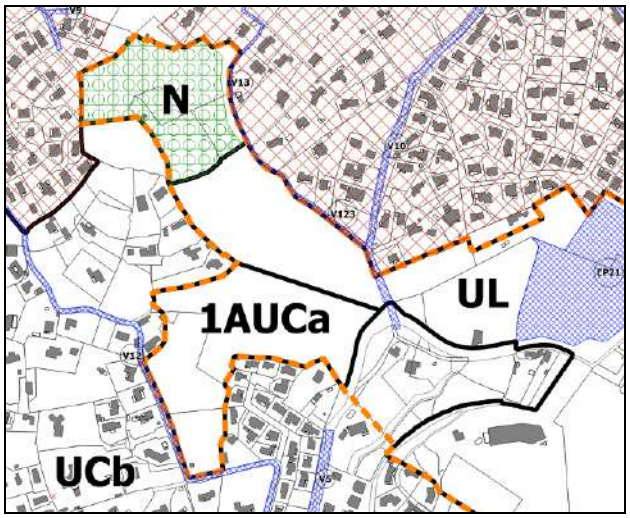
Point 38 - Secteur de la Foux - Correction d'une erreur matérielle : rectification du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

JUSTIFICATION

Correction de la limite NE de l'OAP du secteur de la Foux qui est en décalage par rapport à la limite des zones N et UL concernées par l'OAP.

Limite de l'OAP





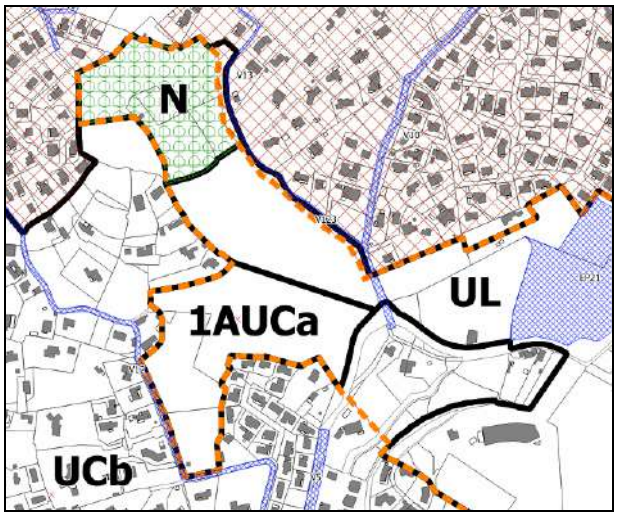
PLU en vigueur **PLU modifié**

Point 39 - Secteur de la Foux - Correction d'une erreur matérielle : rectification du périmètre de mixité sociale

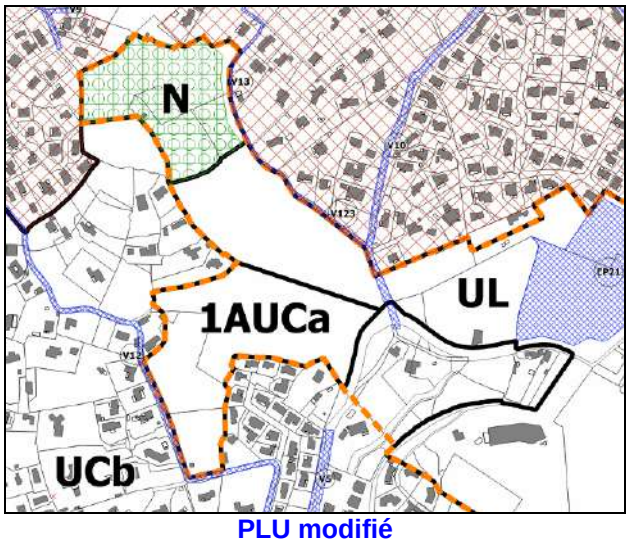
JUSTIFICATION

Correction de la limite du secteur de périmètre de mixité sociale qui déborde sur la zone N et la zone UL à destination principale de loisirs.

Périmètre de mixité sociale

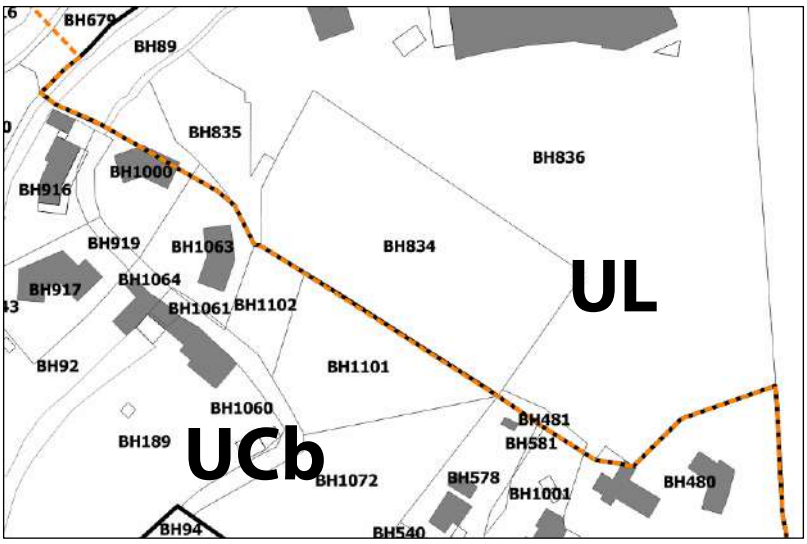


PLU en vigueur



PLU modifié

Point 40 - Secteur de la Foux - Correction d'une erreur matérielle : réajustement de la limite entre la zone UL et le secteur UCb



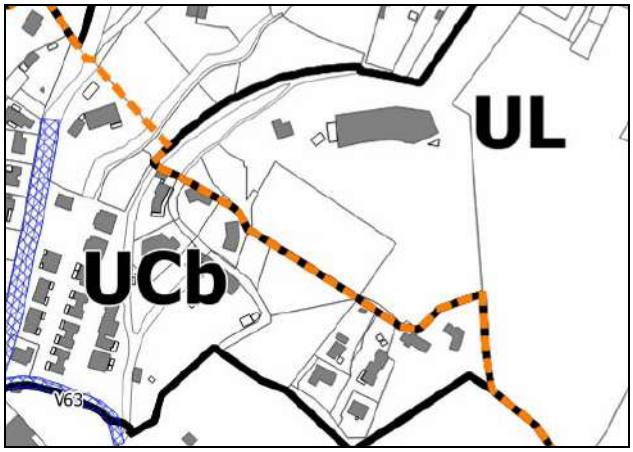
JUSTIFICATION

Les parcelles BH 1000, BH 1063 et BH 480 supportent des constructions d'habitations intégrées au quartier résidentiel de Saint-Jean.

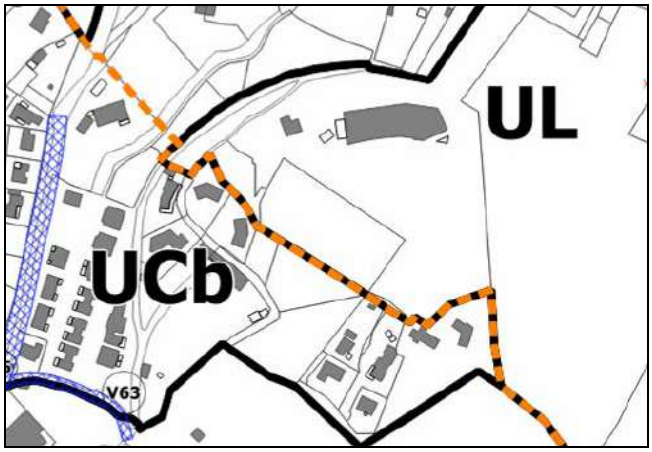
La limite de la zone UL (zone dédiée aux loisirs et aux équipements) est décalée par rapport aux limites de ces parcelles et vient empiéter sur les constructions des parcelles BH 1000 et BH 480.

Les limites de la zone UL et du secteur UCb sont réajustées. De même que la limite de l'OAP couvrant la zone UL.

▪ ▪ ▪ ▪ Limite de l'OAP



PLU en vigueur



PLU modifié

Point 41 - Pôle d'équipement de Rostand : correction d'une erreur matérielle : reclassement en UE

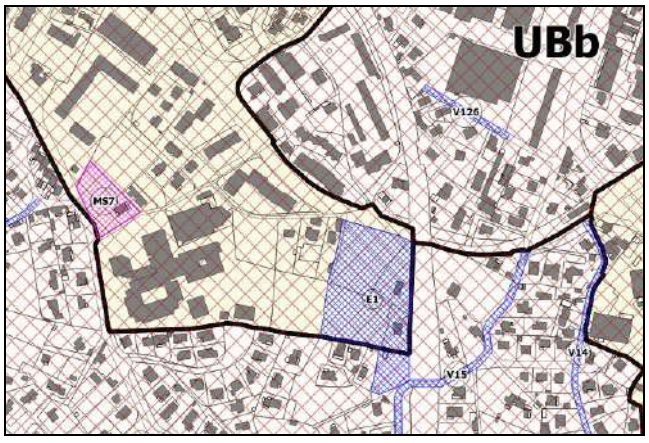
JUSTIFICATION

Le PLU régit les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) par deux dispositifs spécifiques facilitant leur évolution et réalisation :

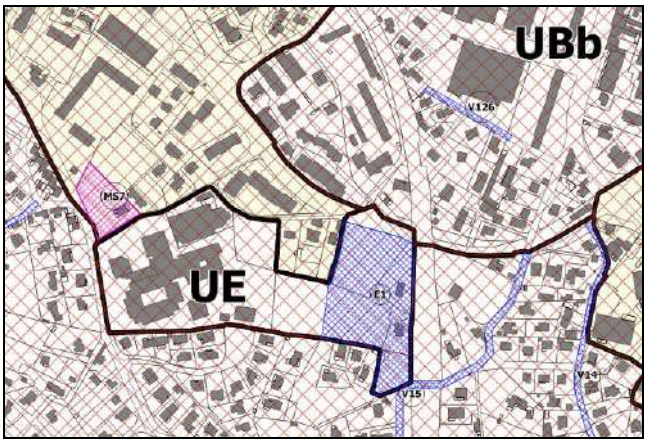
- Dans les zones urbaines mixtes, des dispositions dérogatoires pour les CINASPIC (marges de recul, hauteur, emprise au sol, notamment) sont mises en place.
- Lorsque ces CINASPIC occupent de vastes emprises, le PLU les classent en zone UE où seuls sont réglementés les marges de recul, la hauteur et les aspects extérieurs avec des adaptations de la règle possibles.

Il est proposé de reclasser en zone UE les emprises foncières du collège Rostand et du futur centre principal de secours afin de respecter la logique de traitement des CINASPIC mise en place dans le PLU. Le périmètre de majoration de la hauteur est réajusté en conséquence.

▭ Périmètre de majoration de la hauteur pour la construction de logements locatifs sociaux



PLU en vigueur



PLU modifié

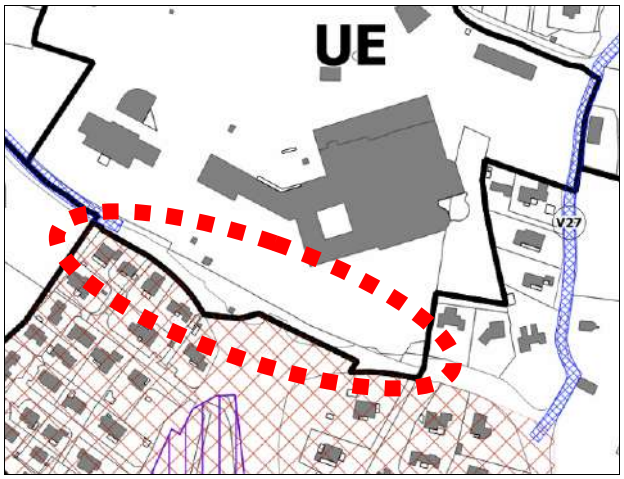
Point 42 - Pôle hospitalier : correction d'une erreur matérielle : reclassement en UE

JUSTIFICATION

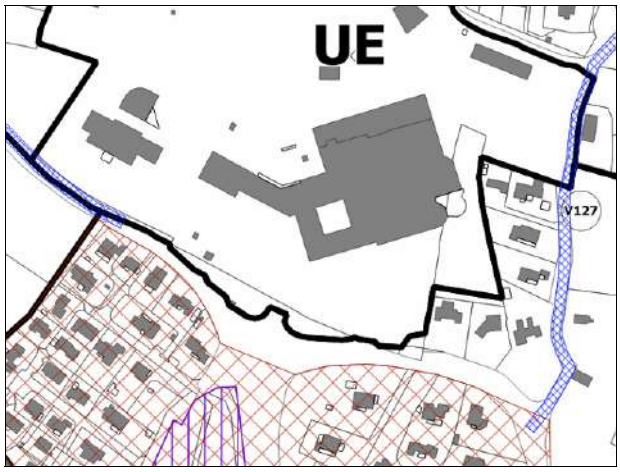
Le PLU régit les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) par deux dispositifs spécifiques facilitant leur évolution et réalisation :

- Dans les zones urbaines mixtes, des dispositions dérogatoires pour les CINASPIC (marges de recul, hauteur, emprise au sol, notamment) sont mises en place.
- Lorsque ces CINASPIC occupent de vastes emprises, le PLU les classent en zone UE où seuls sont réglementés les marges de recul, la hauteur et les aspects extérieurs avec des adaptations de la règle possibles.

Il est proposé de réajuster la zone UE sur les emprises foncières du centre hospitalier afin de respecter la logique de traitement des CINASPIC mise en place dans le PLU. Le périmètre de mixité sociale est réajusté en conséquence.



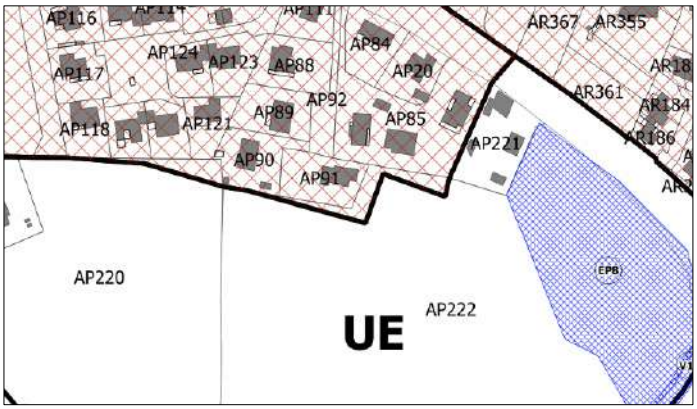
PLU en vigueur



PLU modifié

Périmètre de mixité sociale

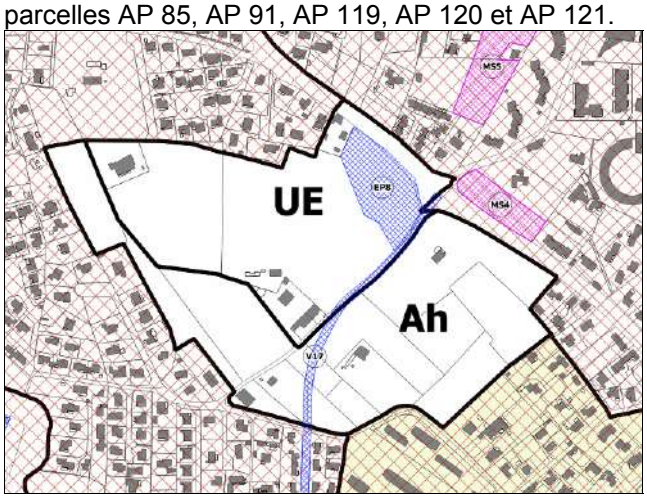
Point 43 - Pôle d'équipement « stade Gilly » : correction d'une erreur matérielle : réajustement de la zone UE



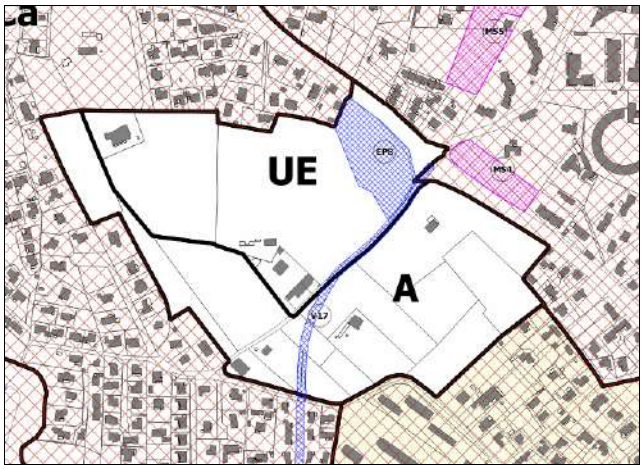
JUSTIFICATION

La parcelle AP 221 située au nord de la zone UE et jouxtant l'ER EP8 supporte de l'habitat individuel. Elle est classée en zone UE au PLU approuvé. La zone UE est une zone spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
Cette parcelle est réintégrée au secteurUCa limitrophe, secteur urbain mixte plus approprié à la vocation de cette parcelle.
Les limites de la zone UE, du secteur UCa et du périmètre de mixité sociale sont modifiées en conséquence.

La limite de la zone UE et la limite du périmètre de mixité sociale sont également rectifiées au droit des parcelles AP 85, AP 91, AP 119, AP 120 et AP 121.



PLU en vigueur



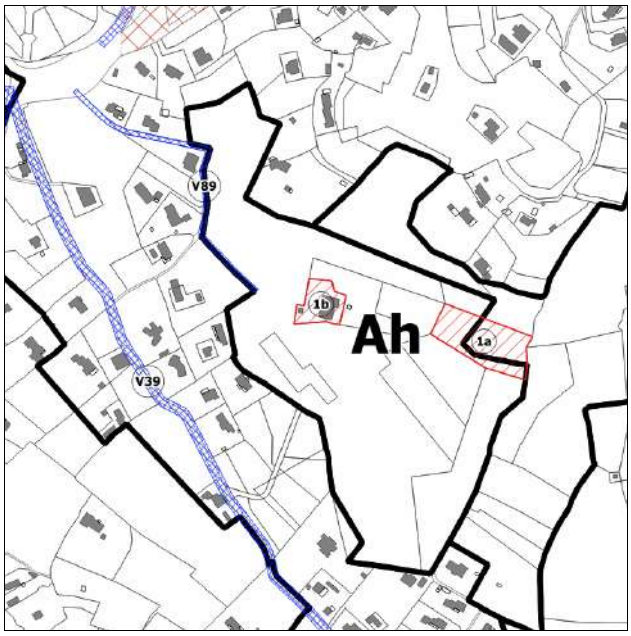
PLU modifié

Point 44 - Repérage patrimonial : redélimitation du secteur des Fourches

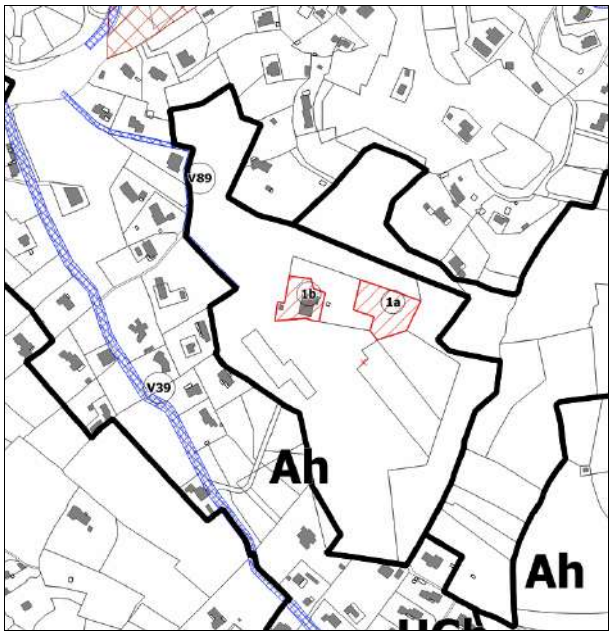
JUSTIFICATION

Le site des Fourches (site 1 a - parcelles G257) identifié au titre des éléments patrimoniaux à préserver (article L.151-19 du code de l'urbanisme) est intégré à l'inventaire patrimonial annexé au règlement du PLU (fiche n°1). Sa délimitation au PLU en vigueur est en décalage avec la localisation réelle du site. Il est proposé de rectifier son identification au PLU.

La fiche n°1 de l'inventaire patrimonial en annexe du règlement du PLU est corrigée afin d'intégrer la nouvelle cartographie du site.



PLU en vigueur



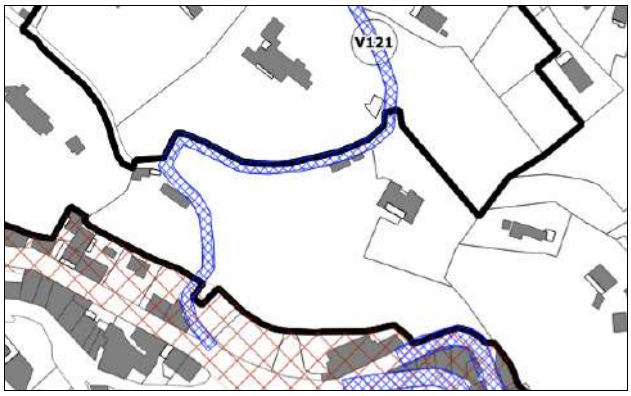
PLU modifié

Point 45 - Correction de la numérotation et de l'inscription sur le plan des éléments de patrimoine

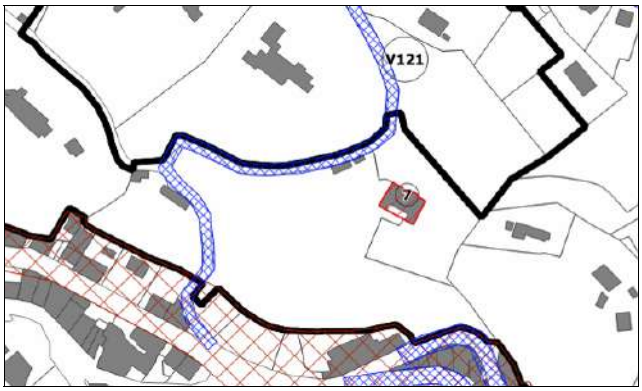
JUSTIFICATION

La Villa Erymanthe (parcelle AC 270) identifiée au titre des éléments bâtis à préserver (article L.151-19 du code de l'urbanisme) est intégrée à l'inventaire patrimonial annexé au règlement du PLU (fiche n°7) mais n'est pas reportée sur le plan de zonage. Le report est effectué.

Correction de la discordance entre la numérotation des fiches de l'inventaire patrimonial et les numéros reportés sur le plan de zonage (à partir de la fiche n°7).



PLU en vigueur



PLU modifié

Point 46 - Correction des erreurs de géométrie

JUSTIFICATION GENERALE

La numérisation du document graphique du PLU implique le respect de certaines règles de saisie :
- Pas de lacune
- Pas de recouvrement
- Pas d'intersection, de chevauchement
- Les contours des zones et prescriptions doivent quand cela est possible ou choisi suivre des voies ou des contours de parcelles
- Les limites des polygones contigus doivent parfaitement se superposer

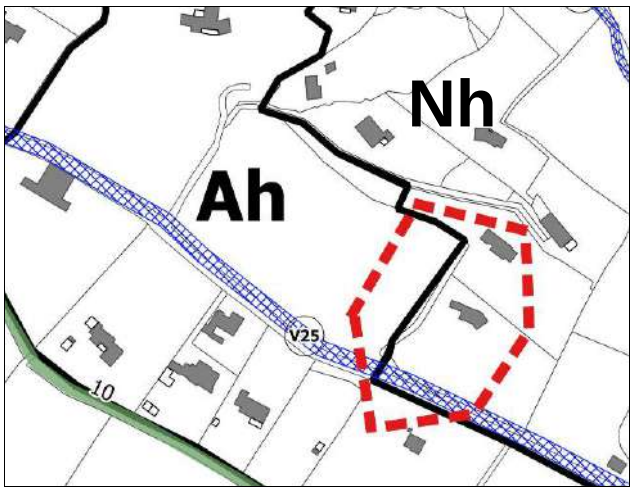
Les erreurs de saisie peuvent :
- entraîner des difficultés lors de requêtes sur les données numérisées du plan de zonage : calcul des superficies de zones ou calcul d'intersection des surfaces pour déterminer dans quelle zone se trouve une parcelle par exemple,
- induire des difficultés inutiles lors de l'instruction des demandes d'autorisation en urbanisme : par exemple instruction d'un certificat d'urbanisme sur une parcelle dont l'essentiel serait dans une zone et une infime partie dans une zone différente.

La correction de ces erreurs de géométrie est sans conséquence sur la constructibilité des parcelles concernées.

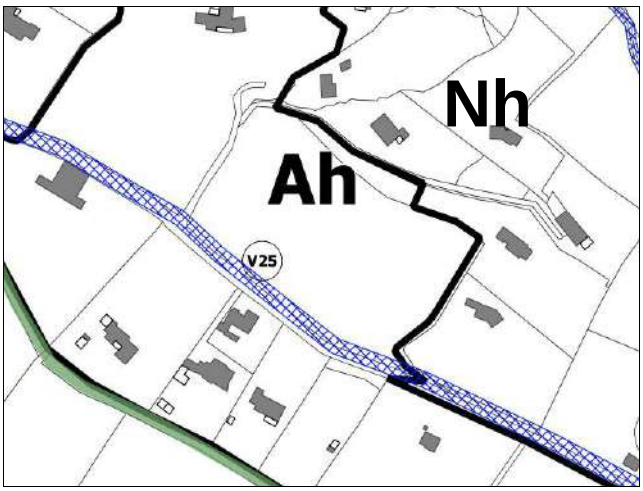
Par ailleurs ces erreurs ne sont pas toutes visibles à l'échelle de lecture des plans de zonage (1/10 000°, 1/5000° ou 1/2500°). Elles sont présentées ci-dessous à une échelle de lecture de 1/2500°.

- *Secteur de l'Hôpital – Avenue Frédéric Manhès*

Recalage de la limite des secteurs Ah et Nh par rapport au chemin privé faisant limite entre les deux secteurs.



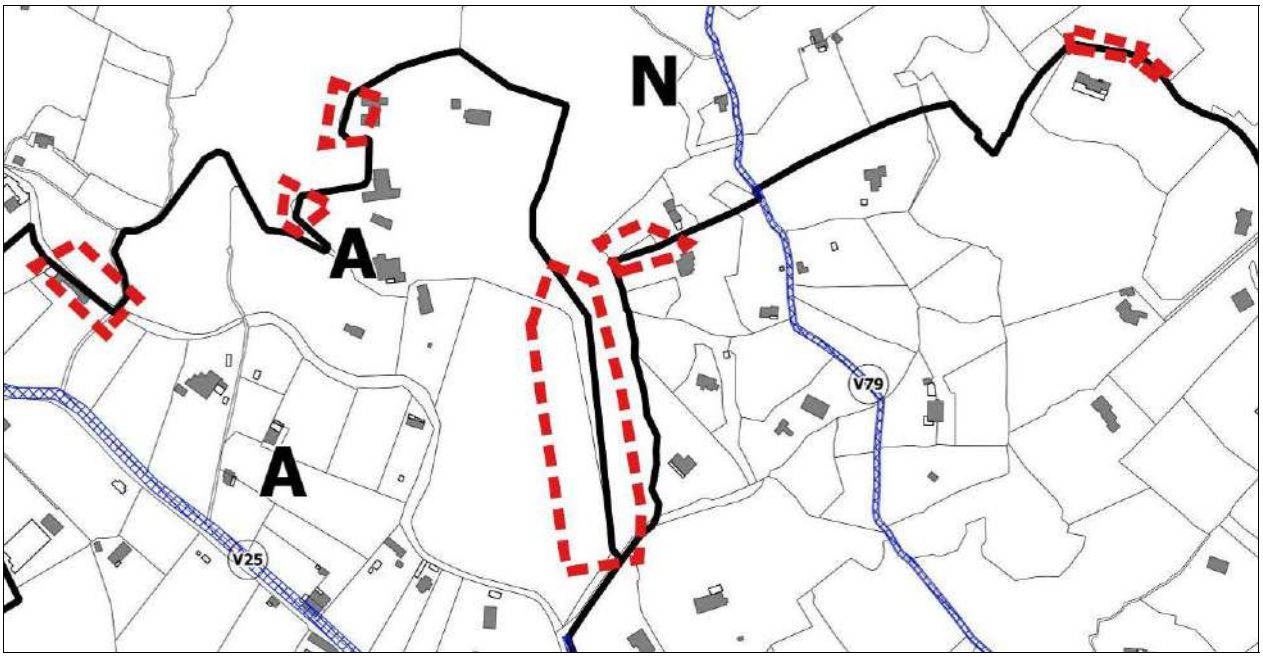
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



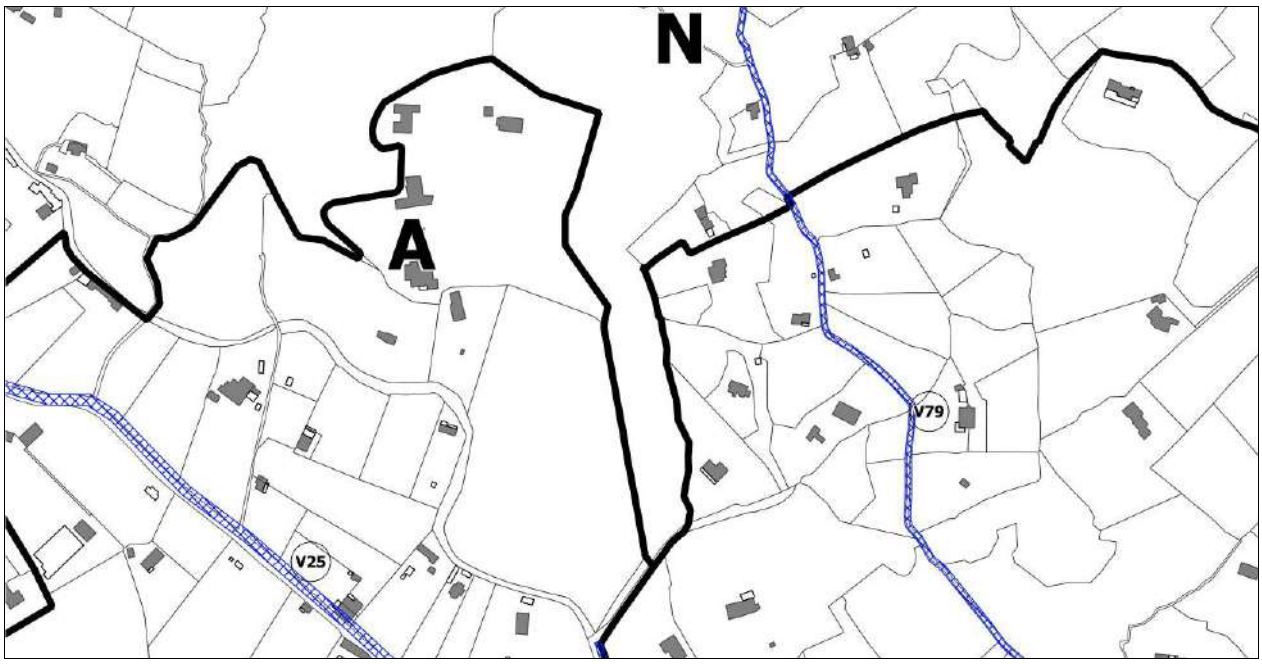
PLU modifié

- *Secteur de l'Hôpital – Avenue Frédéric Manhès/ Avenue de Montferrat*

Recalage des limites entre la zone A et la zone N en fonction des contours des parcelles.



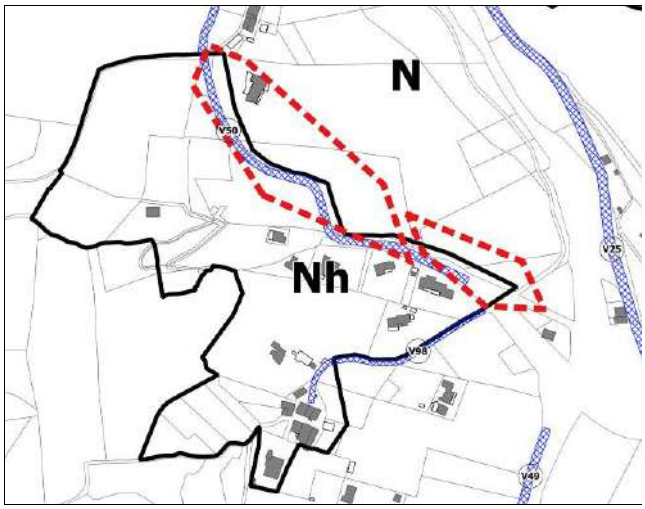
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



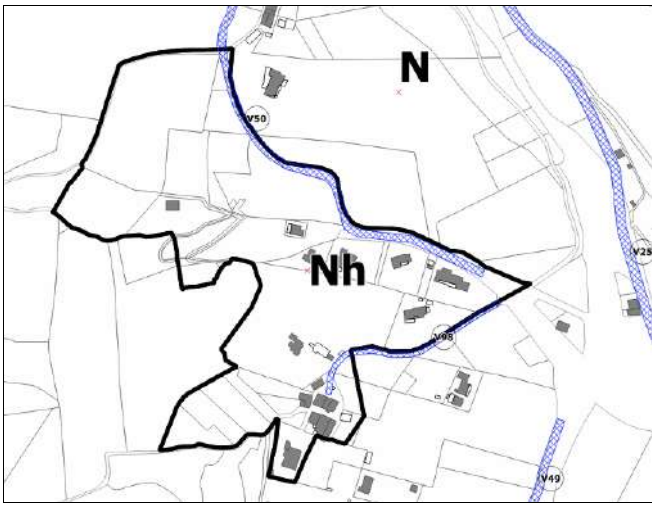
PLU modifié

- *Secteur de la Clappe*

Recalage de la limite entre le secteur Nh et la zone N en fonction des contours des parcelles.



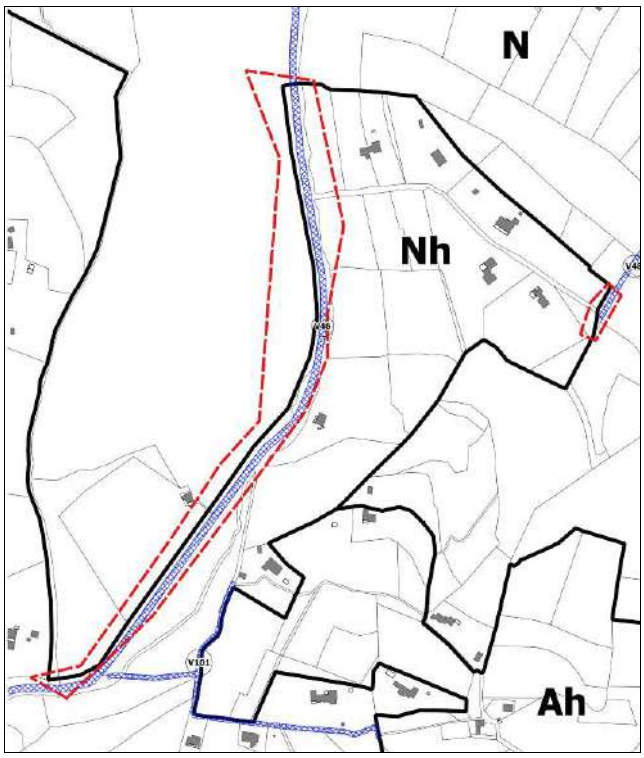
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



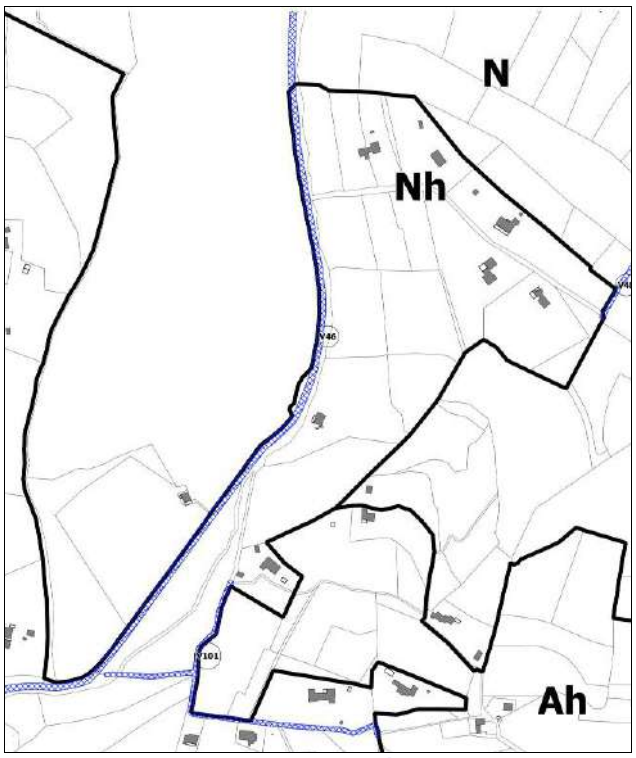
PLU modifié

- *Secteur de Fontaramelle*

Recalage de la limite entre le secteur Nh et la zone N en fonction des contours des parcelles bordant la RD 57 à l'ouest et les parcelles bordant le chemin du Clos d'Aron au NE.



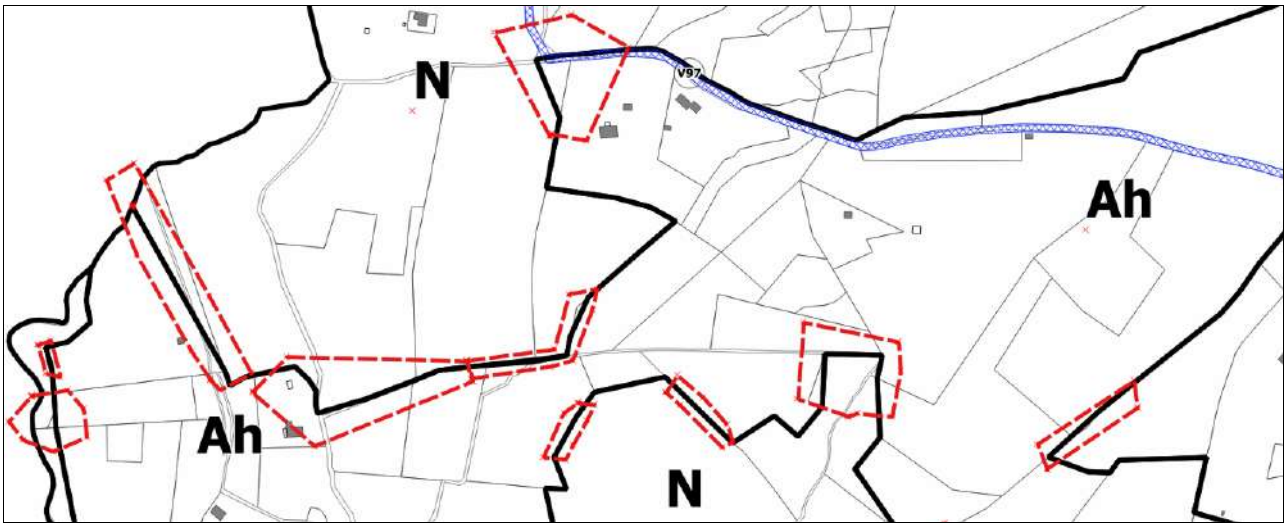
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



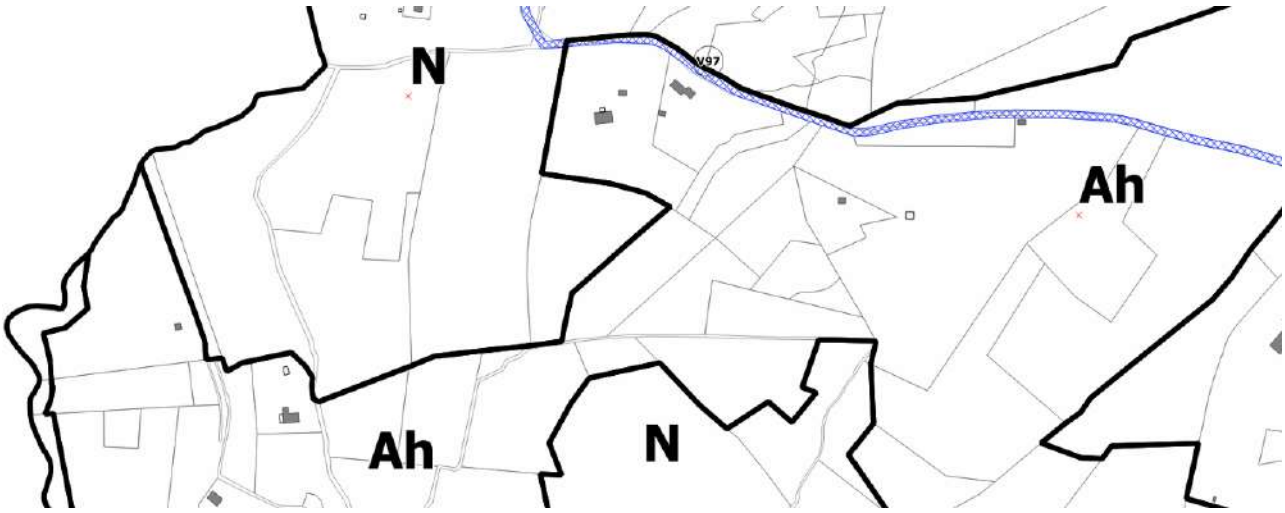
PLU modifié

- *Secteur Seyran nord*

Recalage de la limite entre le secteur Ah et la zone N en fonction des contours des parcelles



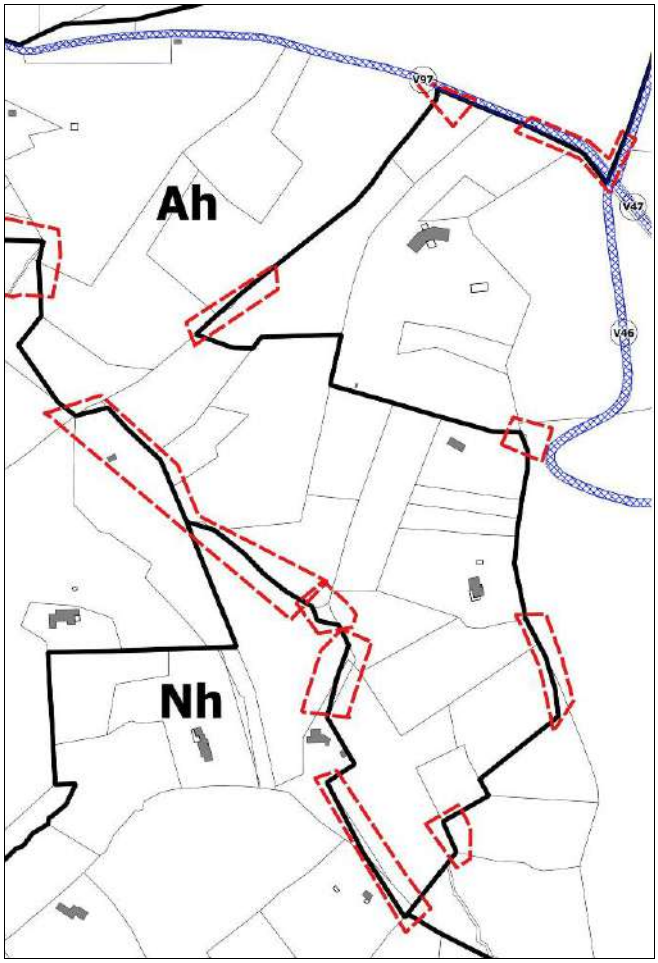
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



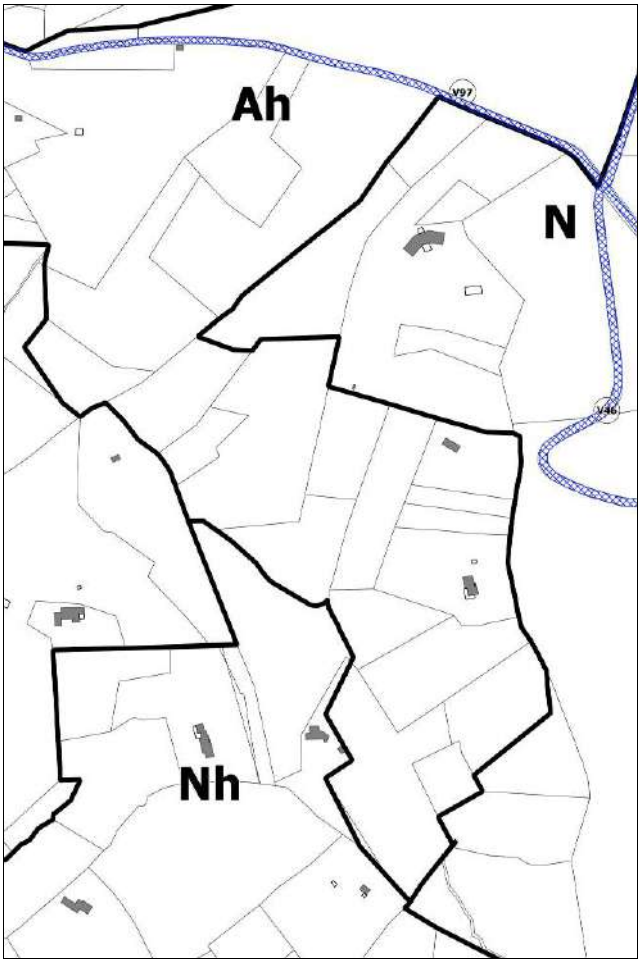
PLU modifié

- *Secteur Seyran nord*

Recalage de la limite entre le secteur Ah, le secteur Nh et la zone N en fonction des contours des parcelles.



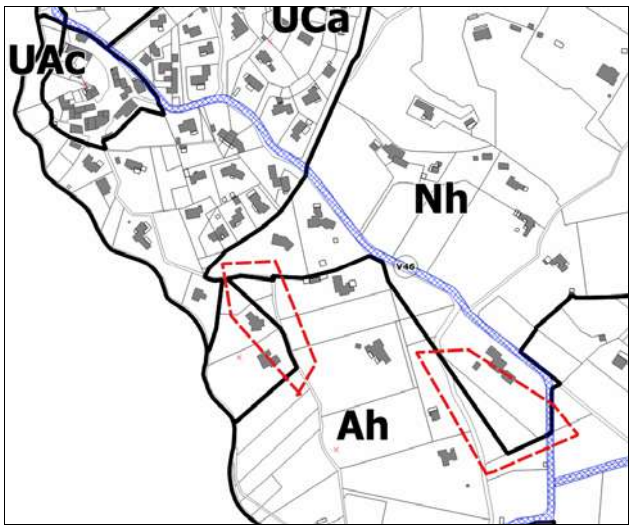
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



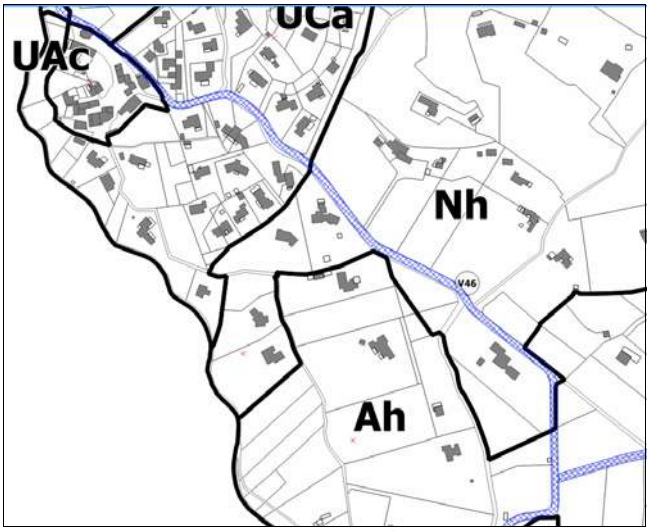
PLU modifié

- *Secteur du Flaoysquet*

Recalage de la limite entre le secteur Ah et le secteur Nh en fonction des contours des parcelles.



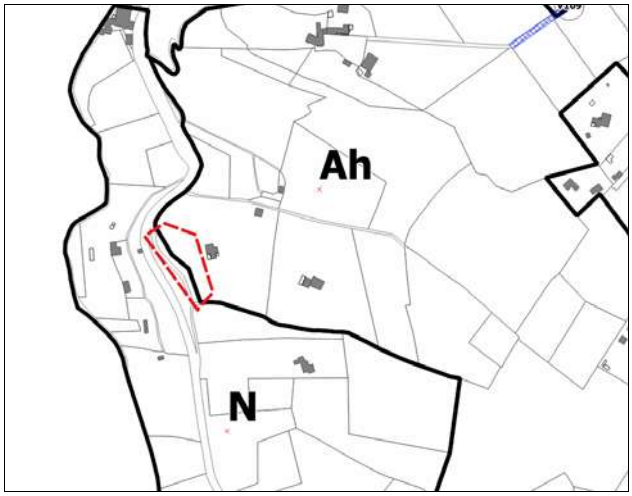
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



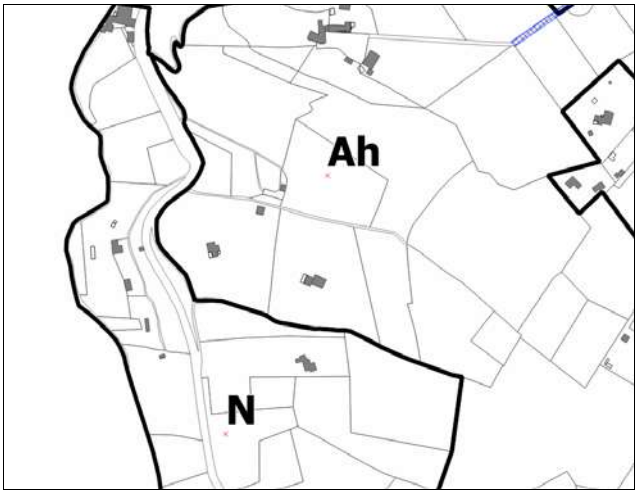
PLU modifié

- *Secteur Figueiret/Selves*

Recalage de la limite entre le secteur Ah et la zone N en fonction des contours des parcelles.



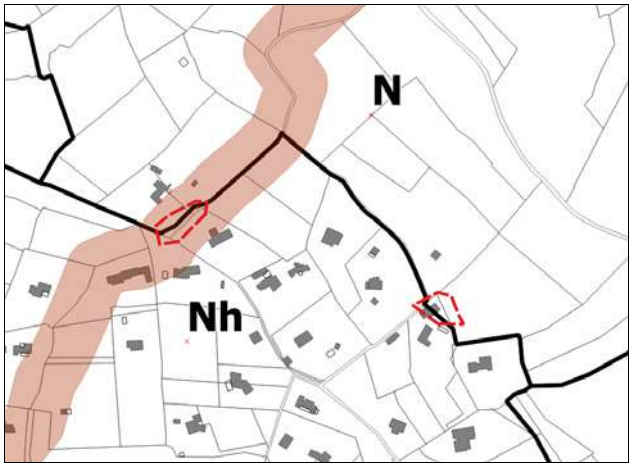
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



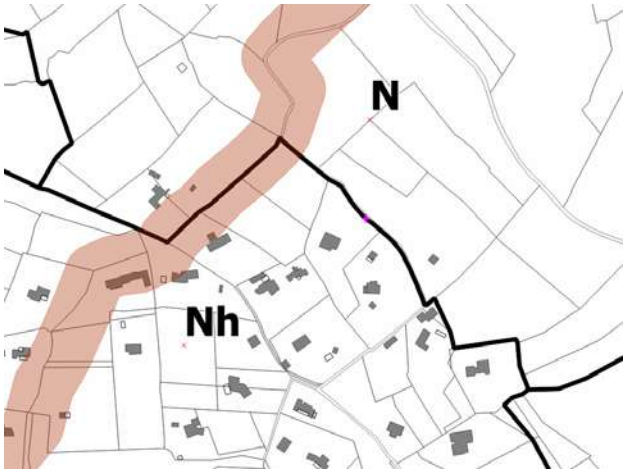
PLU modifié

- *Secteur Des selves Est*

Recalage de la limite entre le secteur Nh et la zone N en fonction des contours des parcelles.

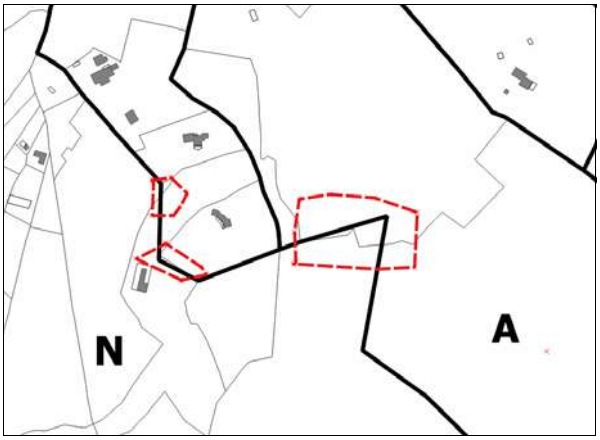


PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°

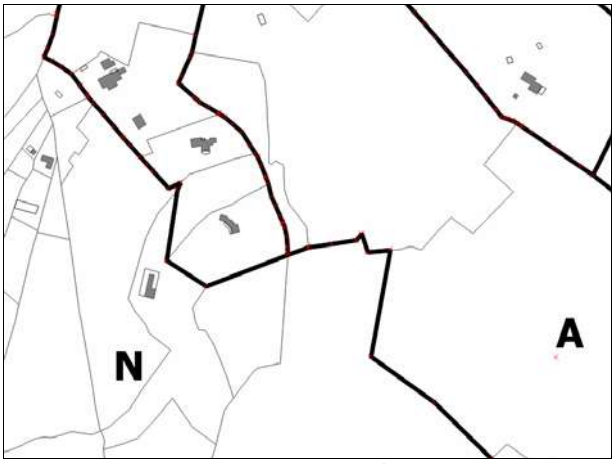


PLU modifié

Recalage de la limite entre la zone N et la zone N en fonction des contours des parcelles.



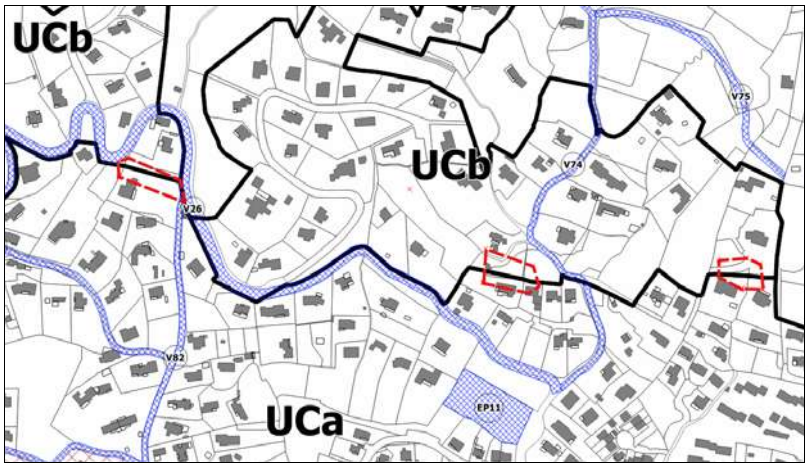
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



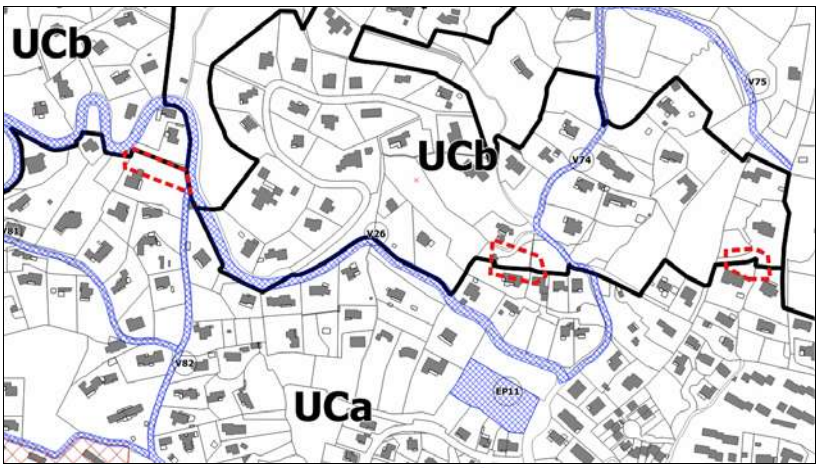
PLU modifié

- *Secteur du Malmont*

Recalage de la limite entre le secteur UCa et le secteur UCb en fonction des contours des parcelles.



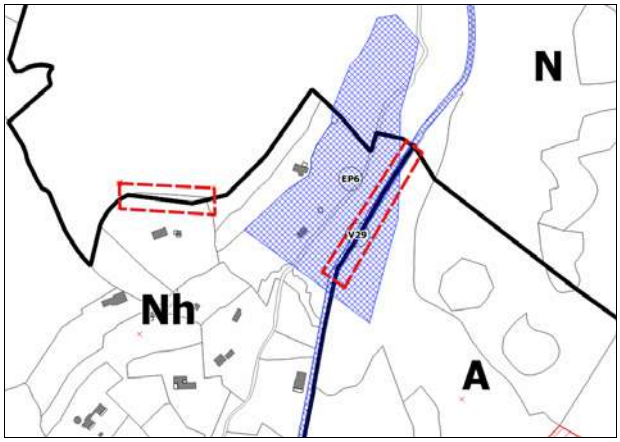
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



PLU modifié

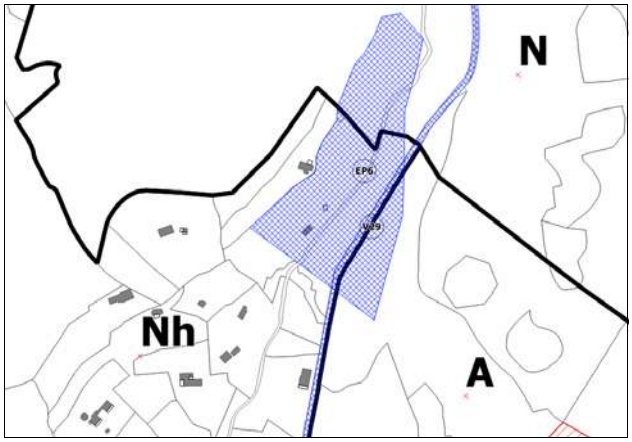
- *Secteur Castel du Peyrard*

Recalage de la limite entre le secteur Nh, la zone N et la zone A en fonction des contours des parcelles.



PLU en vigueur

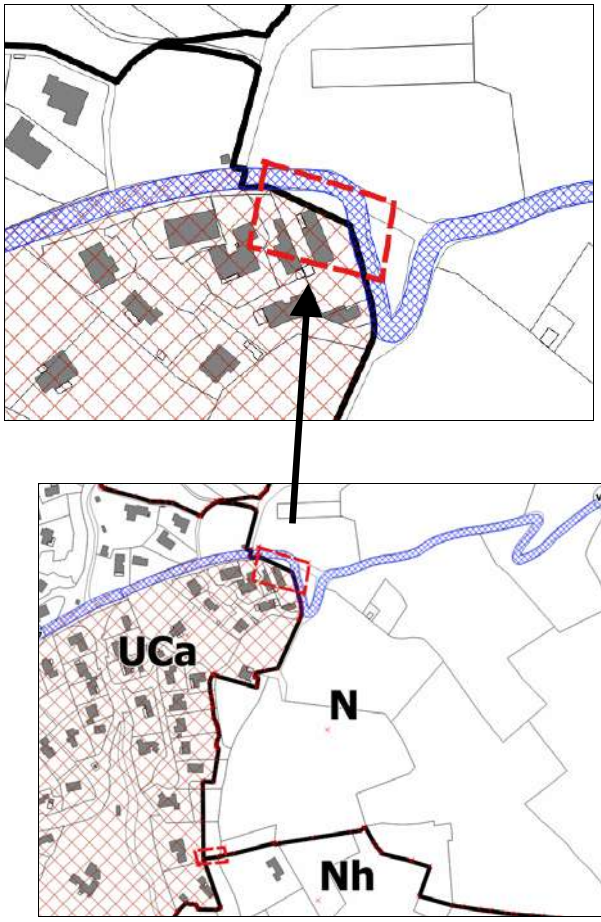
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



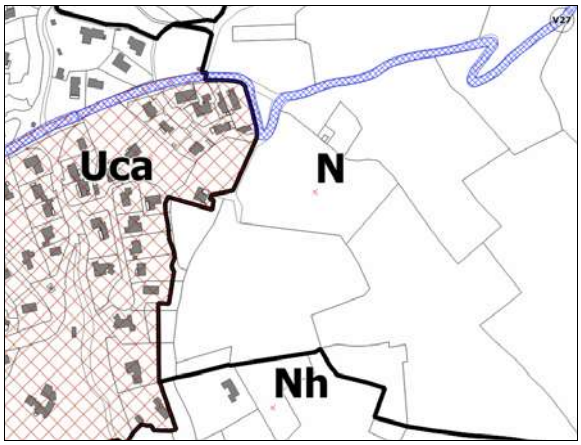
PLU modifié

- *Secteur Route de Grasse*

Recalage de la limite entre le secteur UCa et la zone N en fonction des contours des parcelles.



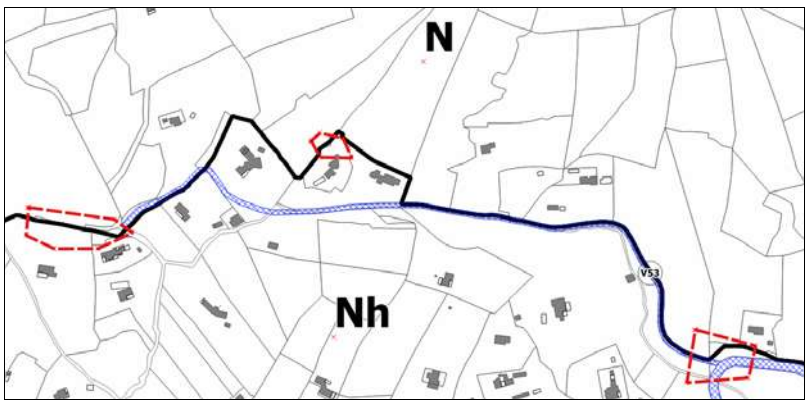
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



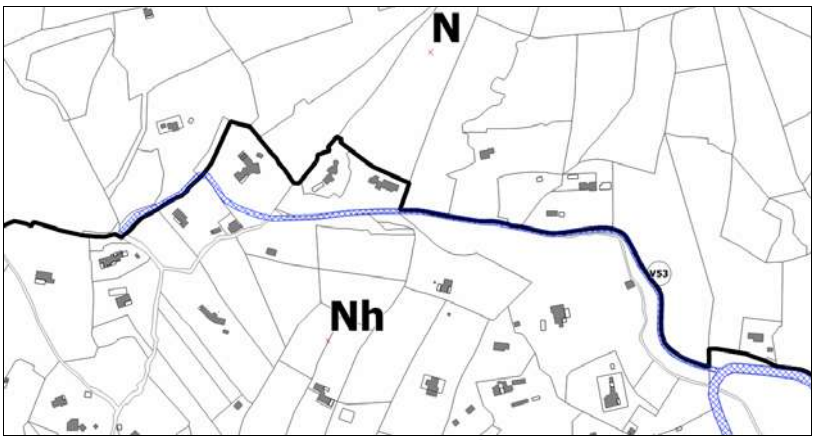
PLU modifié

- *Secteur Malmont Est / Les Tuillières*

Recalage de la limite entre le secteur Nh et la zone N en fonction des contours des parcelles.



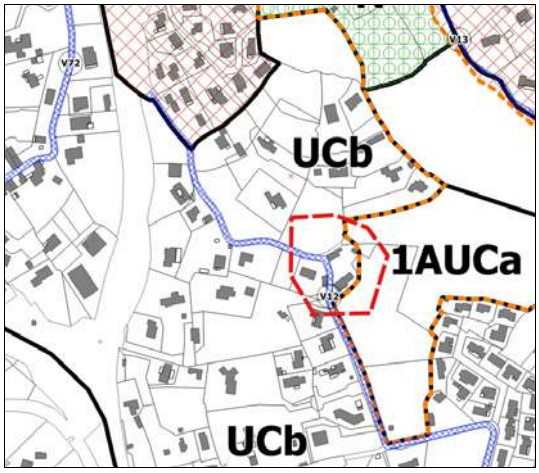
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



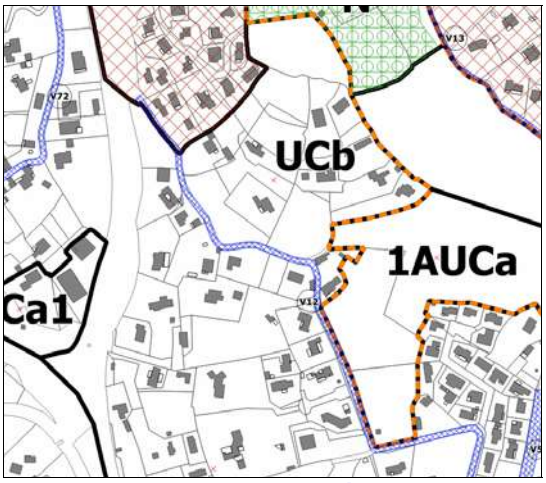
PLU modifié

- *Secteur de la Foux*

Recalage de la limite entre les secteurs 1AUCa et UCb en fonction des contours des parcelles.
Recalage de la limite de l'OAP.



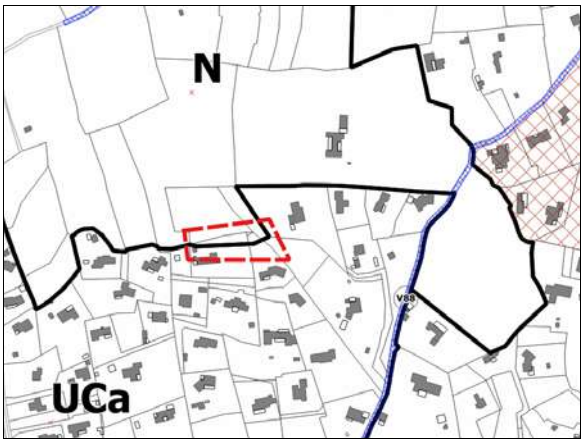
PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



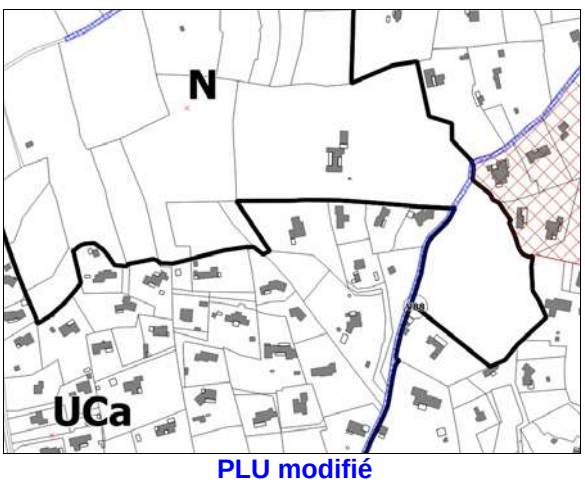
PLU modifié

- *Secteur le Seiran Méridional*

Recalage de la limite entre le secteur UCa et la zone N en fonction des contours des parcelles.



PLU en vigueur
Lecture du plan à l'échelle 1/2500°



PLU modifié

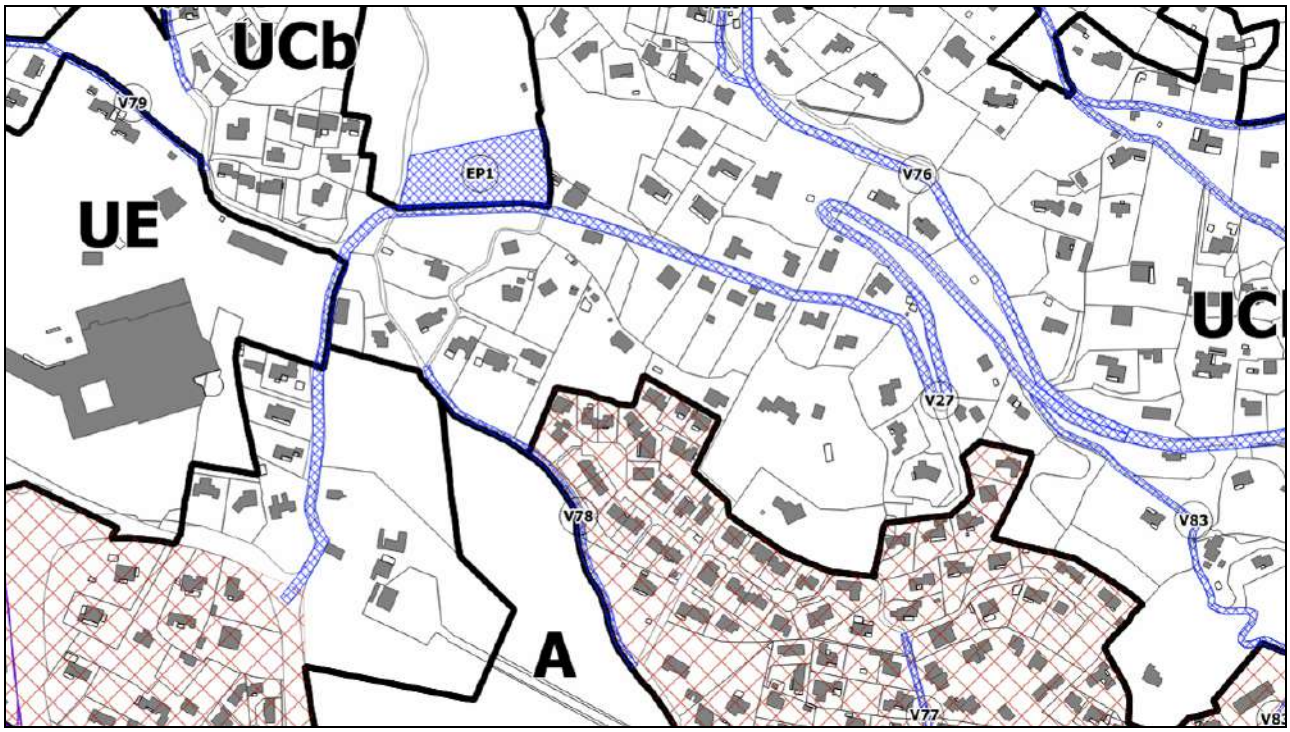
4 - Corrections des emplacements réservés

Point 47 - Emplacements réservés pour voirie - Correction d'erreurs matérielles

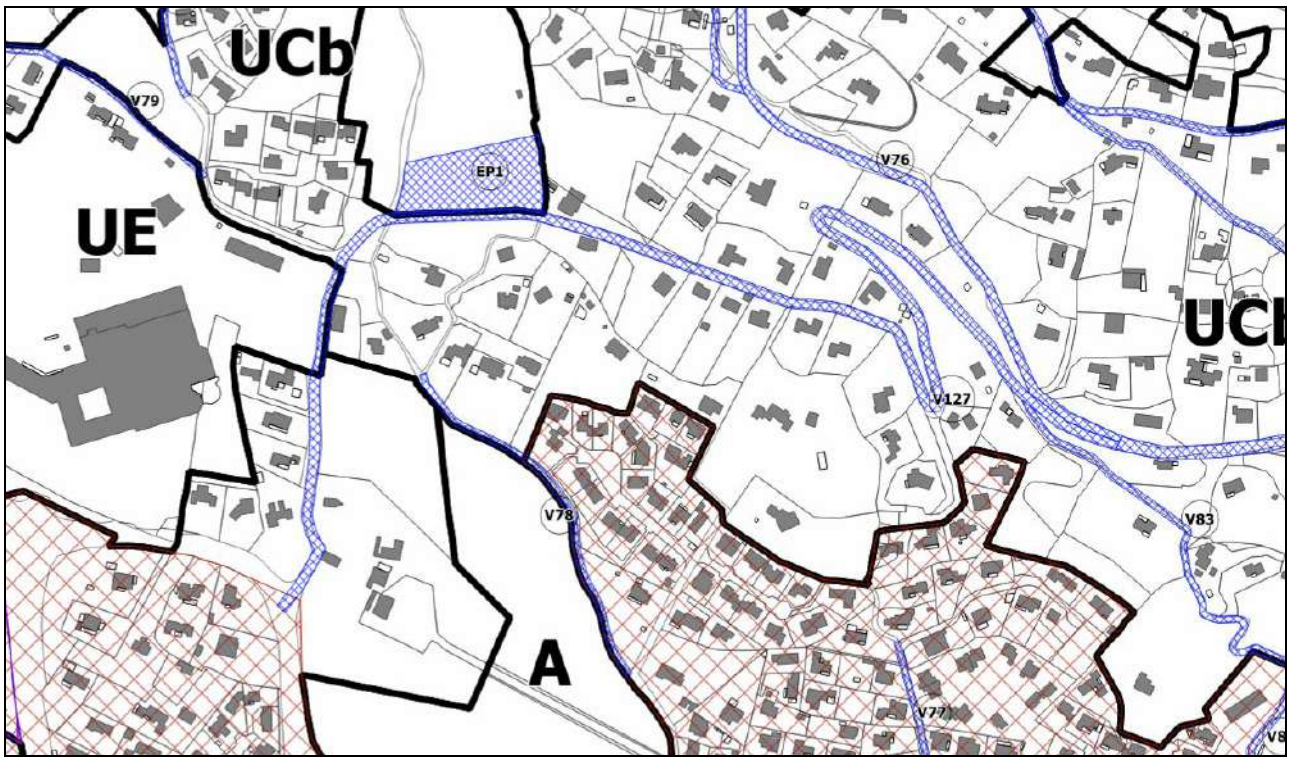
JUSTIFICATION

L'emplacement réservé pour voirie n°127 (chemin des Salles) apparaît sous le numéro 27 sur le plan de zonage. Le numéro est à corriger pour indiquer 127 et non 27.

PLU en vigueur



PLU après modification



JUSTIFICATION

Les emplacements réservés V93 et V129 inscrits au PLU sont reportés sur le plan de zonage mais leurs descriptions manquent dans la liste des emplacements réservés. Cette liste est complétée par les ER V93 et V129.

PLU en vigueur

N° sur le plan de zonage	DESIGNATION	LARGEUR en m	Bénéficiaire
V93			

PLU après modification

N° sur le plan de zonage	DESIGNATION	LARGEUR en m	Bénéficiaire
V93	Chemin des Incapis	5	Commune

N° sur le plan de zonage	DESIGNATION	LARGEUR en m	Bénéficiaire
V129	Avenue Fred Scamaroni (RD 562)	9	Département

Point 48 - Emplacements réservés pour mixité sociale: correction d'erreur matérielle

JUSTIFICATION

L'emplacement réservé MS 5 couvre les parcelles AR 47 et AR 100. Cette dernière n'est pas indiquée dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale. La description de l'ER MS est complétée par l'ajout de la parcelle AR100.

PLU en vigueur

N° sur le plan de zonage	Ref. cadastre	Adresse parcelle	Zone PLU	Répartition du programme de logements
MS5	AR 47	Avenue du Pont d'Aups	UBb	Réalisation d'un programme de logement avec 100% de la SP affectée à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS

PLU après modification

N° sur le plan de zonage	Ref. cadastre	Adresse parcelle	Zone PLU	Répartition du programme de logements
MS5	AR 47 et AR 100	Avenue du Pont d'Aups	UBb	Réalisation d'un programme de logement avec 100% de la SP affectée à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS

V – Effets prévisibles sur l'environnement

Au regard de la procédure, la modification ne peut-être utilisée pour impacter les espaces naturels, agricoles ou les protections environnementales.

Au regard du PLU en vigueur, la modification ne modifie pas les capacités constructives du PLU. Elle procède à une clarification de règles existantes sans modification de fond ou à des adaptations mineures de règles permettant une gestion plus cohérente et adaptée des futures constructions ou aménagements.

La commune ne comporte pas de site Natura 2000.

Les évolutions du PLU ne sont pas susceptibles de présenter un impact négatif sur l'environnement car les ajustements envisagés :

- répondent aux observations de l'Etat suite à l'approbation du PLU pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et de mixité sociale,
- clarifient et améliorent la compréhension de certaines dispositions du règlement d'urbanisme,
- modifient le règlement sur des points précis de traitement des espaces non bâtis et d'implantation des constructions,
- modifient le zonage de la zone UZ,
- mettent à jour le PLU,
- rectifient des erreurs matérielles dans les pièces écrites et graphiques du PLU.

Changements apportés au PLU	Incidences prévisibles sur l'environnement
Point 1 - Prise en compte du plan départemental de gestion des déchets du BTP du Var.	Ce document est sans incidence sur la mise en œuvre du PLU de Draguignan.
Point 2 - Compatibilité du PLU avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)	Le PLU approuvé est compatible avec les objectifs du PGRI. Les évolutions envisagées du PLU sont aussi compatibles avec les objectifs du PGRI. => Sans incidence sur l'environnement et amélioration de l'information sur les risques
Point 3 - Compléments apportés au diagnostic sur le	Renforcement de la connaissance des ressources forestières sur la commune de Draguignan.

volet ressources naturelles forestières	=> Sans incidence sur l'environnement
Point 4 - Compléments apportés au diagnostic sur les risques naturels : le risque mouvements de terrains	Renforcement de la connaissance des risques naturels sur la commune de Draguignan. => Sans incidence sur l'environnement
Point 5 - Compléments apportés au diagnostic sur les nuisances : le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre	Renforcement de la connaissance nuisances liées aux bruits sur la commune de Draguignan. => Sans incidence sur l'environnement
Point 6 - Compléments apportés au diagnostic sur la réglementation de la pollution lumineuse.	Renforcement de la connaissance sur les pollutions lumineuses. => Sans incidence sur l'environnement
Point 7 -Compléments apportés aux justifications des choix retenus pour élaborer le PLU	=> Sans incidence sur l'environnement
Point 8 - Modification du tableau de superficie des zones	=> Sans incidence sur l'environnement
Point 9 - Actualisation des cartes du rapport de présentation	=> Sans incidence sur l'environnement
Point 10 - Dispositions générales : Modification de l'article 3 – Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli	Rappel de la règle de droit commun inscrite dans le code de l'urbanisme. => Sans incidence sur l'environnement
Point 11 - Dispositions générales : Modification de l'article 5 – Dispositions diverses relatives aux risques	- Précisions sur l'application du PPRI - Précisons sur la prise en compte du risque feux de forêts - Précisons sur la prise en compte du risque mouvements de terrains => Amélioration de la prise en compte des risques naturels dans les projets.
Point 12 - Dispositions générales : Modification de l'article 14 – Marges de recul le long de la Nartuby	- Précisions sur l'application du PPRI => Amélioration de la prise en compte des risques naturels dans les projets.
Point 13 - Lexique : clarification de la définition des espaces libres	=> Sans incidence sur le ruissellement et les paysages urbains.
Point 14 - Zone UA – Article 5 – Modification des règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives	Cette modification de la règle permet d'optimiser la constructibilité sur l'arrière des parcelles en centre ancien sous condition que la hauteur des constructions n'excède pas 3 m 50. Elle permet de répondre à l'objectif de densification modérée tout en respectant la morphologie urbaine du centre ancien. => Sans incidence sur l'architecture et le paysage urbain.
Point 15 - Secteur UAb – Article 14 - Modification des obligations en matière de stationnement pour les constructions existantes	Afin de favoriser l'occupation et la réhabilitation du bâti en centre ancien, les obligations en matière de stationnement ne s'appliquent pas aux changements de destination ou aux extensions ne créant pas de logement supplémentaire. => Sans incidence sur l'architecture et le paysage urbain.
Point 16 - Zones UA et UB : clarification des dispositions sur la préservation de la diversité commerciale	Pas de changement de fond de la règle. => Sans incidence sur l'architecture et le paysage urbain.
Point 17 - Zones UB et UZ–	Le projet de modification du PLU permet pour les parkings des

Modification et mise en cohérence des obligations en matière de stationnement pour les commerces soumis à autorisation (article 14)	commerces soumis à autorisation d'atteindre une emprise au sol égale à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. L'emprise au sol des stationnements étant limité à 75 % de la surface de vente hors disposition dérogatoire du PLU L'imperméabilisation potentielle générée par ces stationnements est compensée par : - l'obligation faite par le PLU de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², - par les dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme n'autorisant la construction de nouveaux bâtiments commerciaux soumis à autorisation uniquement s'ils intègrent sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. => Sans incidence sur le ruissellement urbain
Point 18 - Zone UC – Modification et modulation des dispositions sur les espaces libres selon la destination des constructions	Pour le secteur UC, la réduction et modulation du pourcentage d'espace libres selon la destination des constructions sera sans effet sur le potentiel constructible. Cette modification n'aura pas d'impact sur le ruissellement urbain puisque par ailleurs le PLU impose de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m². Le pourcentage d'espaces pleine terre y compris pour les activités économiques en secteur UCa1 est suffisant pour accueillir une végétation de qualité favorisant l'intégration du bâti dans le paysage. => Sans incidence sur le ruissellement et le paysage urbain
Point 19 – Secteur UCa1 – Définition de la Hauteur	Limitation de la hauteur à 7 m en entrée de ville. => Sans incidence sur le paysage urbain
Point 20 – zones urbaines mixtes - Article 14 - Adaptation de la règle de stationnement pour les résidences seniors	=> Sans incidence sur l'environnement urbain
Point 21 - Zone UZ– Modification de l'article 5 – Implantation par rapport aux limites séparatives	Possibilité de s'implanter à 4 m ou plus des limites séparatives en zone UZ (zones dédiée aux activités économiques) et non à une distance fixe à 4 m. => Sans incidence sur l'environnement urbain
Point 22 – Prise en compte des constructions à destination d'habitation existante sen zone UZ	Gestion des constructions existantes et évolutions mesurées sans permettre de construction neuve. => Sans incidence sur l'environnement urbain
Point 23 - Création d'un secteur UZa dédié aux activités commerciales et de services **ET** **Point 28 - Extension du secteur UCa et création d'un secteur UZa au quartier Saint-Hermentaire**	Création d'un secteur UZa dédié aux commerces au sein de la zone d'activités économiques UZ associé à une réduction de la zone UZ sur un secteur pentu au profit du secteur UCa (zone résidentielle mixte). => Sans incidence sur l'environnement urbain, diminution de l'impact paysager des constructions.
Point 24 - Zone agricole (A) – Clarification des dispositions relatives aux travaux autorisés sur les constructions	Clarification des dispositions sur les extension et annexes autorisées sans augmentation de la constructibilité. Limitation des surfaces imperméabilisées hors voirie et hors bande de 20 m aux seuls besoins des constructions existantes.

existantes, leurs extensions et annexes	
Point 26 - Zone naturelle (N) – Clarification des dispositions relatives aux travaux autorisés sur les constructions existantes, leurs extensions et annexes	=> Sans incidence sur la consommation foncière,les activités agricoles, les paysages et amélioration de la prise en compte de l'imperméabilisation des sols.
Point 25 – Précision sur les constructions autorisées en secteur At	Autorisation de construction de piscine => Sans incidence sur la consommation foncière, les activités agricoles et les paysages
Point 27 - Annexe 7 du règlement - Schéma d'implantation des extensions des constructions existantes et des annexes en zone agricole et naturelle	Clarification du schéma d'implantation des extensions des constructions existantes et des annexes en zone agricole et naturelle sans modification de la règle de fond. => Sans incidence sur l'environnement
Point 29 – Création d'un secteur UCa1 au rond-point Charles de Gaulle	Ce secteur est délimité sur des activités existantes. Les règles du secteur UCa reconduisent la volumétrie existante. => Sans incidence sur l'environnement et le paysage urbain
Point 30 - Emplacements réservés pour mixité sociale: création de deux nouveaux emplacements réservés	Amélioration de la mixité sociale. => Sans incidence sur l'environnement urbain
Point 31 - Ajout d'une nouvelle pièce dans les annexes : Pièce n°7.10 – annexes informatives sur les risques	=> Sans incidence sur l'environnement et meilleure connaissance des risques naturels
Point 32 - Mise à jour du PLU afin de prendre en compte l'institution du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé	Mise à jour des annexes du PLU. => Sans incidence sur l'environnement
Point 33 - Mise à jour du PLU afin de prendre en compte la création d'une zone d'aménagement différé en centre ancien	
Point 34 au point 48 – corrections d'erreurs matérielles des pièces graphiques ou écrites du PLU	Ces corrections matérielles ne modifient ni le projet ou les règles de fond du PLU. => Sans incidence sur l'environnement