COMMUNE DE DRAGUIGNAN

Département du Var – 83

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

MODIFICATION N°2

NOTICE EXPLICATIVE

Mis à enquête publique du 18 novembre au 20 décembre 2019 inclus

SOMMAIRE

I – Cadre général de la modification n°2 du PLU 3

1 - Objet de la modification et justification du choix de la procédure 3

2 - Déroulement de la procédure engagée 4

II – Les modifications apportées au PLU 5

1 - Évolution des périmètres d'attente de projet d'aménagement global 5

Point 1 - Suppression du PAPAG de la Garrigue. 8

Point 2 - Modification du PAPAG de la Commanderie..... 10

2 - Modification du règlement écrit.....16

Point 3 - Évolution des règles de stationnement en UZa..... 16

III – La mise à jour du PLU 17

1 - La mise à jour des annexes du PLU.....17

Point 4 - Secteur d'information sur les sols (SIS) 17

Point 5 - Les périmètres de zones d'aménagement concerté..... 17

2 - La mise à jour des plans de zonage 18

Point 6 - La mise à jour du fond cadastral des planches PLU et la correction d'erreurs topologiques 18

IV – Les corrections d'erreurs matérielles 18

Point 7 - Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage : erreur d'étiquetage de zone 18

Point 8 - Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage : linéaire de préservation d la diversité commerciale 19

Point 9 - Coquilles orthographiques / fautes de frappes..... 19

V – Effets prévisibles sur l'environnement 20

I – Cadre général de la modification n°2 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.

Depuis cette date, le PLU a fait l'objet d'adaptations.

La modification n°1 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2018. Il s'agissait de faciliter l'interprétation du règlement et de répondre aux remarques de l'État faites lors de l'approbation initiale du PLU. A savoir assurer une meilleure prise en compte de l'environnement et de la mixité sociale dans le PLU.

La modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 février 2019. Son objet principal était la correction d'erreurs matérielles et la clarification ou précisions de certaines dispositions du règlement.

La modification n°2 du PLU porte sur quatre objets :

- L'évolution des périmètres d'attente de projets d'aménagement global de la Garrigue de la Commanderie
  - Modification du PAPAG de la Commanderie
  - Suppression du PAPAG de la Garrigue

- La modification du règlement écrit
  - Évolution des règles de stationnement en secteur UZa

- La mise à jour du PLU
  - La mise à jour du fond cadastral des planches PLU et la correction d'erreurs topologiques
  - La mise à jour des annexes du PLU
    - Prise en compte de l'institution d'un secteur d'information sur les sols
    - Prise en compte de la suppression de la ZAC de l'Esplanade et de la ZAC de Château Rouge

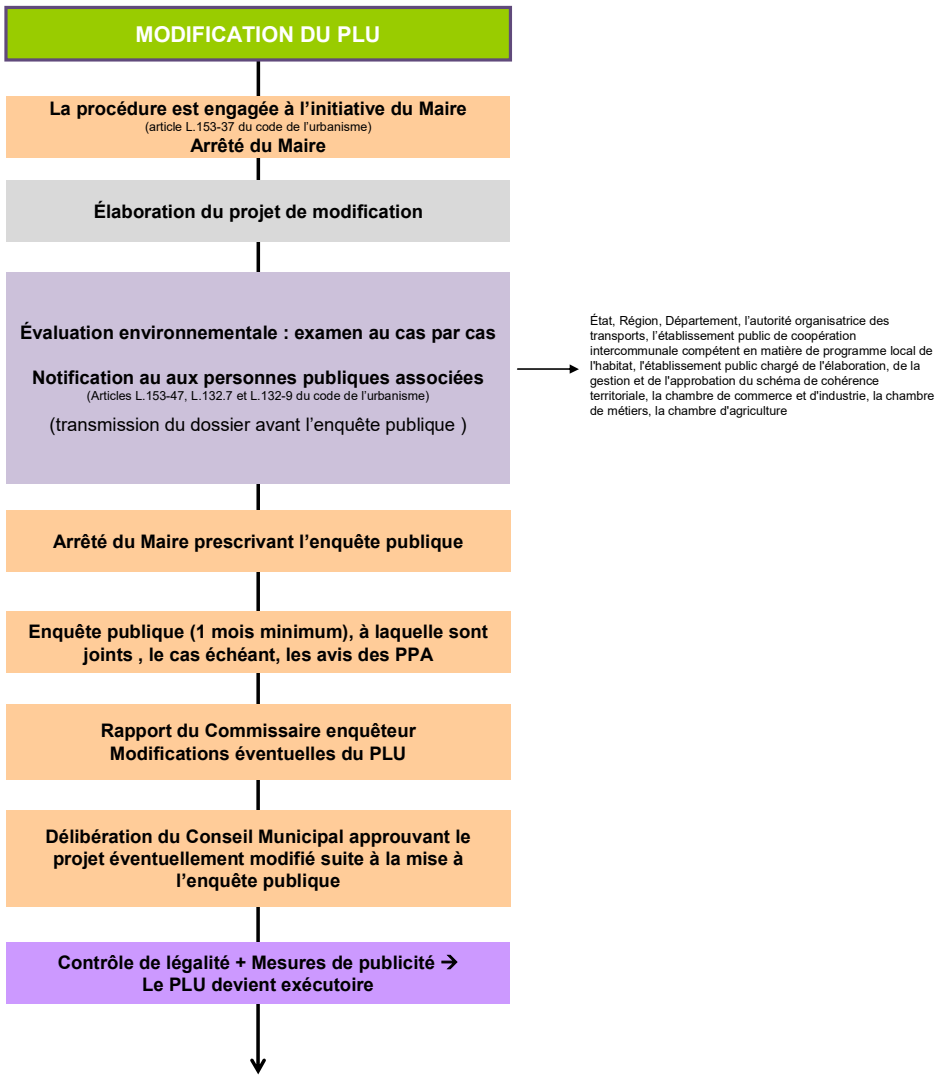
- La rectification des erreurs matérielles du règlement graphique et du règlement écrit

- **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



⇨ Évaluation environnementale : demande d'examen au cas par cas

Par une décision publiée le 26 juillet 2017 au Journal Officiel, le Conseil d'État 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.

II – Les modifications apportées au PLU

Les modifications apportées au PLU impacteront :
- Le rapport de présentation
- Le règlement
- Le plan de zonage
- 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 - Évolution des périmètres d'attente de projet d'aménagement global

Le PLU approuvé le 15 mai 2017 compte deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global :

1 – Le PAPAG de la Commanderie
2 – Le PAPAG de la Garrigue

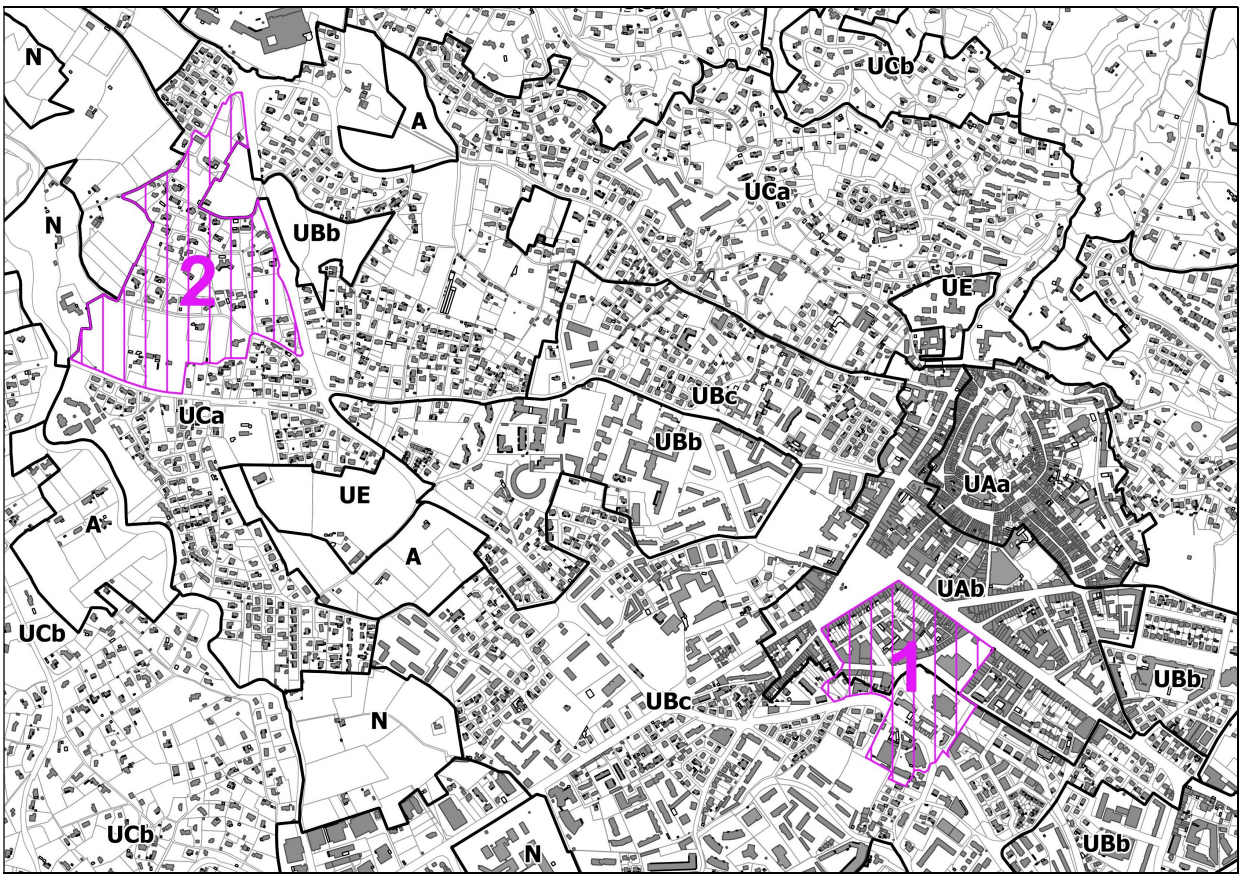
Cette disposition permet dans les quartiers à enjeux urbains d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir et ce dans l'attente de la validation par la Commune d'un projet d'aménagement conduisant à une modification ou révision du PLU. La Commune dispose d'un délai de 5 ans à date d'approbation du PLU pour mettre en œuvre un projet d'aménagement. Au-delà, le PAPAG devient caduque. La restriction temporaire de constructibilité n'agit plus et les règles du PLU s'appliquent.

Ces deux PAPAG répondent aux orientations du PADD liées au renforcement de l'attractivité du centre-ville et à l'équilibre du développement urbain.

La mise en place récente d'un nouveau cadre législatif et contractuel au bénéfice de la redynamisation des centres des villes moyennes est une opportunité pour accélérer le renouveau du cœur de Draguignan. Ambition commune au PLU et au SCoT de la Dracénie qui affirment qu'il n'y a pas de « ville centre forte sans centre-ville fort ».

Ainsi, à court et moyen terme, le renforcement de l'attractivité du centre-ville de Draguignan devient un enjeu majeur aussi bien pour la Commune que pour la Dracénie.

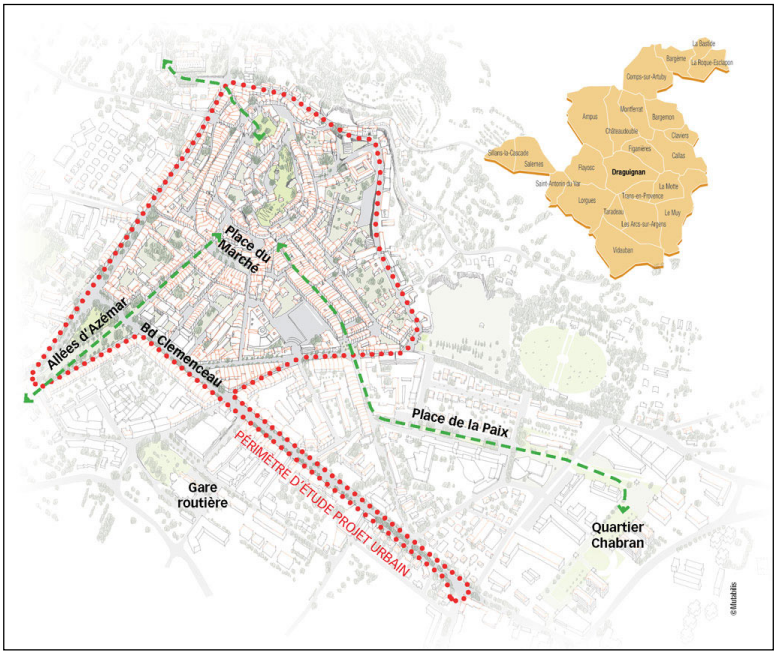
Les PAPAG sont à revoir au regard de ce nouveau contexte.



Les périmètres de PAPAG

1 – Quartier de la Commanderie
2 – Quartier de la Garrigue

- **Le projet urbain global du centre-ville**



La Ville, suite à la réalisation d'un diagnostic mené en 2015 par un cabinet d'études pluridisciplinaire, a décidé de mettre en œuvre un projet urbain global (dénommé PUG) transversal, visant à répondre à la fois aux enjeux urbains, sociaux, économiques, patrimoniaux, environnementaux et de développement durable. Une des premières actions phares de ce plan global a été le réaménagement du boulevard Clemenceau (2017-2018)

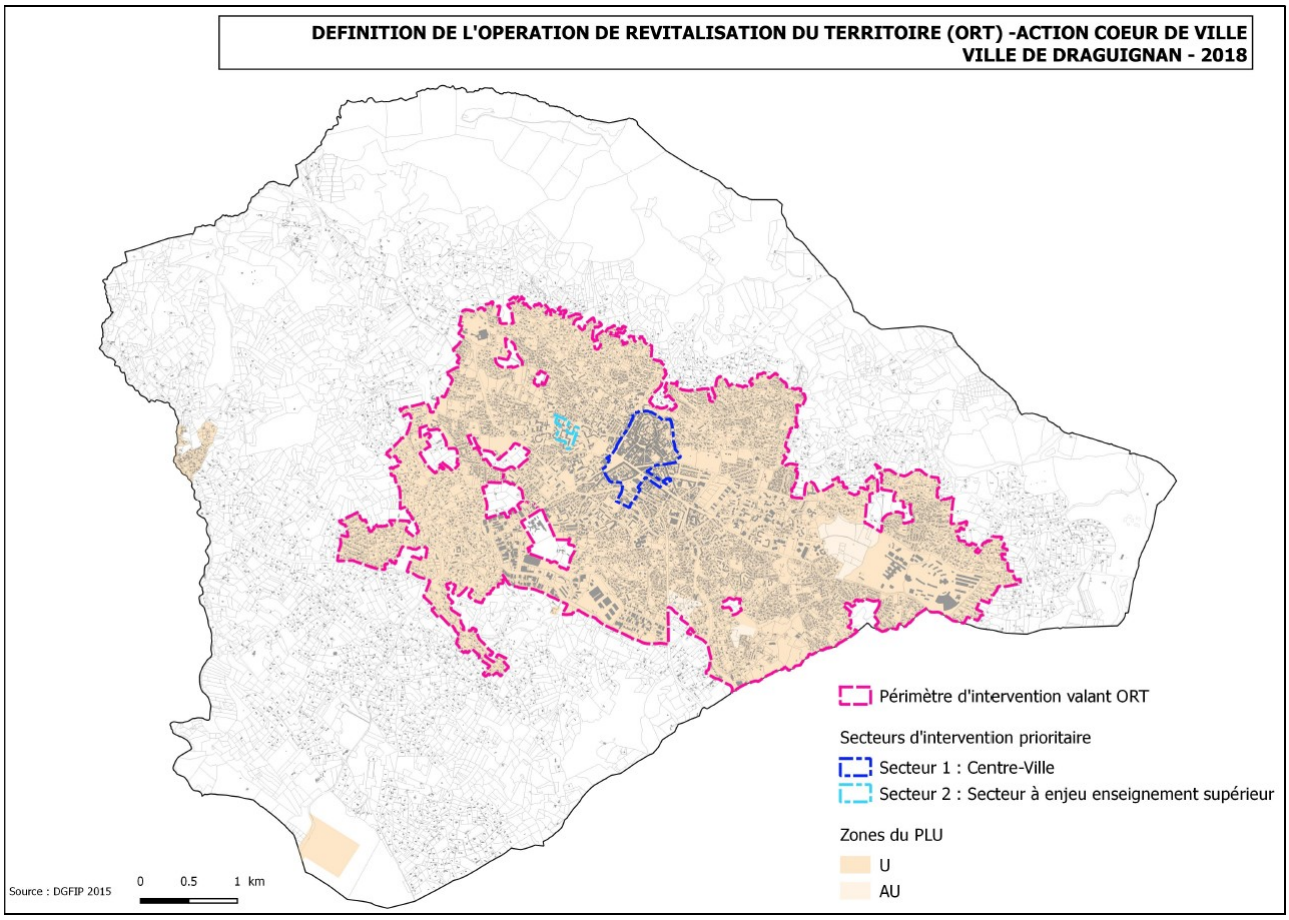
- **Le programme « action coeur de ville »**

Reconnaissant les efforts engagés par la Commune avec la mise en place du Projet Urbain Global (PUG), le ministère de la Cohésion des territoires a retenu la ville de Draguignan pour bénéficier du plan national "Action cœur de ville".
Le plan national “Action cœur de ville” a pour ambition de revitaliser les villes ayant une fonction de centralité telles que Draguignan. Il offre une approche transversale en matière d’innovation, de transition énergétique et environnementale, et de promotion de la ville durable et intelligente.
La commune de Draguignan a établi un plan d’actions en lien avec sa politique de revitalisation de la ville centre. La convention multipartenariale a été signée le vendredi 12 septembre 2018 (État, Commune, CAD et CDC notamment). Le programme pluriannuel d’actions (5 ans) a été adopté par le Conseil Municipal et la Conseil d’Agglomération respectivement les 17 et 20 décembre 2018.

- **La transformation de la convention-cadre Action Coeur de Ville en convention l’opération de revitalisation de territoire (ORT)**

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a créé l’opération de revitalisation de territoire (ORT) pour mettre en œuvre un projet global de revitalisation de leur centre-ville. Il est porté par la commune centre et son intercommunalité qui s'accordent sur une stratégie élaborée à partir d’un diagnostic des besoins, des potentiels et des atouts du territoire dans une dimension multisectorielle.
Pour les collectivités retenues dans Action Cœur de Ville, la mise en place de l’ORT est facilitée.
La transformation de la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d’ORT s’effectue dans le cas général par voie d’avenant. Cet avenant à la convention cadre-pluriannuelle prévoyant le périmètre de l’ORT et ses périmètres d’interventions prioritaires a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date 17 décembre 2018.

Ce programme d’actions pluriannuel (horizon 2022) concentre les actions communales et communautaires sur le centre-ville et sa périphérie immédiate, le secteur de Sainte-Barbe, la zone d’activité économique (ZAE) de Saint-Hermentaire et le déploiement d’actions favorisant le développement des transports partagées et alternatifs..



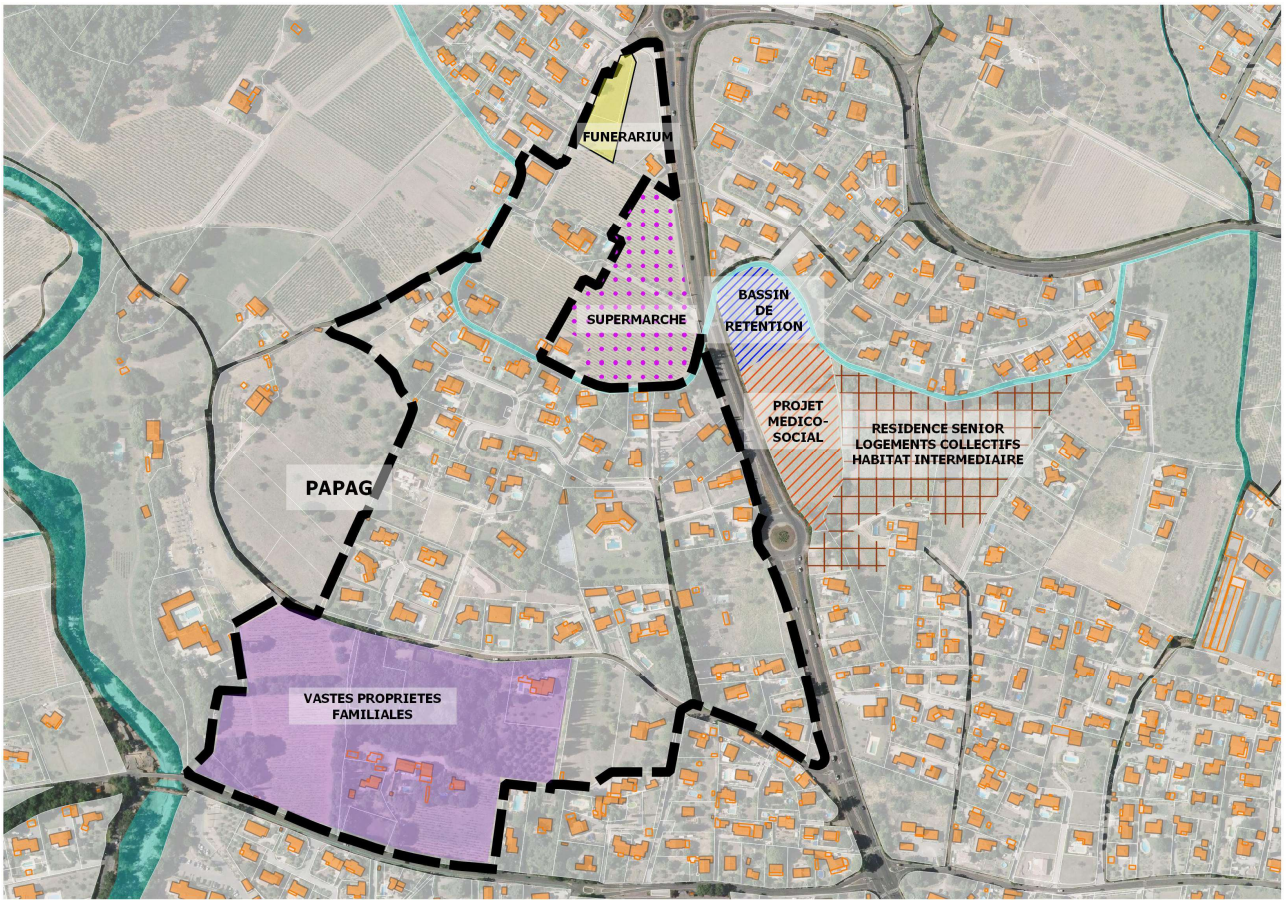
Point 1 - Suppression du PAPAG de la Garrigue.

Le périmètre du PAPAG de la Garrigue défini dans le PLU couvre un vaste secteur proche de l'hôpital. Il est facilement accessible par la rocade ouest. Bien que son urbanisation se soit faite au coup par coup sous forme de lotissements ou de villas individuelles, ce secteur présente encore du foncier libre très peu contraint par le risque inondation.
Lors de son instauration, la commune souhaitait engager une réflexion sur l'aménagement de ce secteur avec pour objectifs un rééquilibrage de la Ville vers l'ouest et un renforcement des quartiers déjà équipés et urbanisés. Objectifs inscrits au PADD du PLU.

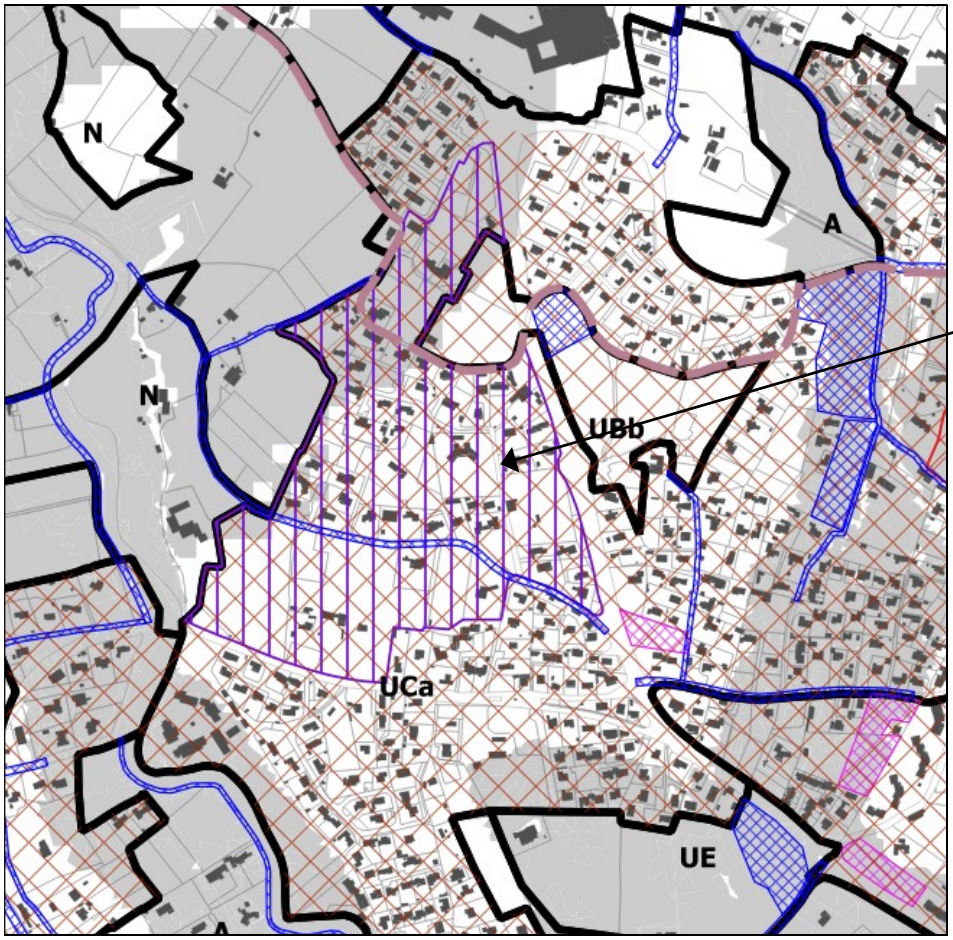
Depuis l'approbation du PLU, des réflexions ou projets remettent en question le maintien de ce périmètre :

- Plusieurs opérations, d'initiative privée ou publique; en périphérie de ce PAPAG sont venues complétées l'urbanisation des quartiers ouest de la Ville et répondre aux objectifs cités ci en avant. Commerces, équipements et habitat sont venues renforcés le secteur de la Garrigue tout en apportant une certaine densification et une diversité des formes urbaines.
- La définition d'une Opération de Revitalisation de territoire (ORT) sur Draguignan avec pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné prioritairement à la revitalisation du centre-ville ne porte pas d'actions spécifiques sur le secteur de la Garrigue.
- Par ailleurs, le foncier encore libre au sein du PAPAG est pour une grande partie composé de vastes propriétés familiales qui s'avèrent difficile à mobiliser.

Aussi, la Commune n'envisage pas la réalisation d'un projet global dans les trois ans à venir, date de caducité du PAPAG. Il est donc proposé de supprimer le PAPAG de la Garrigue.
Le périmètre de la Garrigue est classé en secteur UCa au PLU approuvé. Ce sont donc les règles de ce secteur qui vont s'appliquer après la levée du PAPAG.
Cette suppression va entraîner une modification du plan de zonage, du règlement et une modification du rapport d présentation.

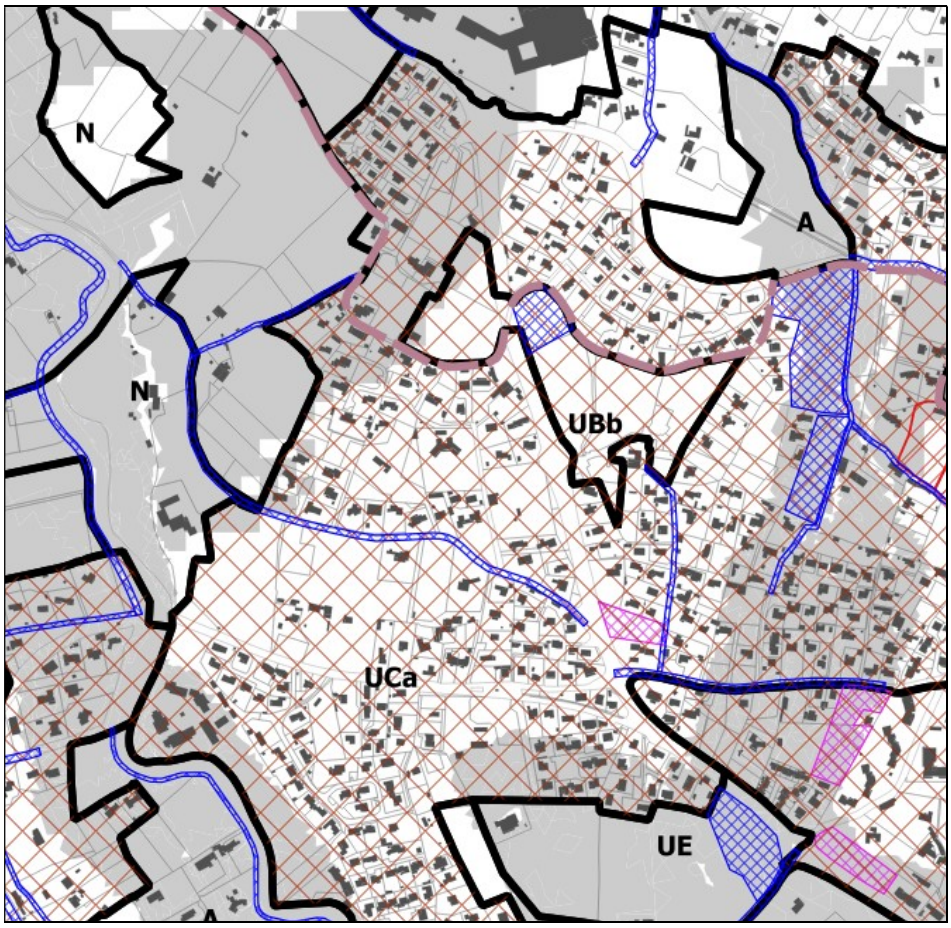


Le PAPAG de la Garrigue et les projets limitrophes



PAPAG de la Garrigue

PLU en vigueur



PLU modifié

PLU en vigueur	PLU après modification
ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES - 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, […] **<u>Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global</u> défini en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme** et figurant sur les documents graphiques, pourront être seuls autorisées : - Le changement de destination des constructions existantes - La démolition-reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans modification du volume existant - Les travaux relatifs aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) - Les travaux créant de la superficie de plancher nouvelle sans modification du volume existant - Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans que l'extension finale ne dépasse 20 m² de surface de plancher, - Pour chaque habitation existante à la date d'approbation du PLU : - Les annexes à l'habitation d'une emprise au sol maximale de 20 m², - Une piscine non couverte et ses annexes (pool house et local technique d'une superficie n'excédant pas 15 m² d'emprise au sol), - Les garages d'une emprise au sol maximale de 25 m². Les annexes, piscines et garages doivent être situés à proximité immédiate de la construction principale.	**ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** - 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, […] ~~**<u>Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global</u> défini en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme** et figurant sur les documents graphiques, pourront être seuls autorisées :~~ ~~- Le changement de destination des constructions existantes~~ ~~- La démolition-reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans modification du volume existant~~ ~~- Les travaux relatifs aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)~~ ~~- Les travaux créant de la superficie de plancher nouvelle sans modification du volume existant~~ ~~- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans que l'extension finale ne dépasse 20 m² de surface de plancher,~~ ~~- Pour chaque habitation existante à la date d'approbation du PLU :~~ ~~- Les annexes à l'habitation d'une emprise au sol maximale de 20 m²,~~ ~~- Une piscine non couverte et ses annexes (pool house et local technique d'une superficie n'excédant pas 15 m² d'emprise au sol),~~ ~~- Les garages d'une emprise au sol maximale de 25 m².~~ ~~Les annexes, piscines et garages doivent être situés à proximité immédiate de la construction principale.~~

Point 2 - Modification du PAPAG de la Commanderie

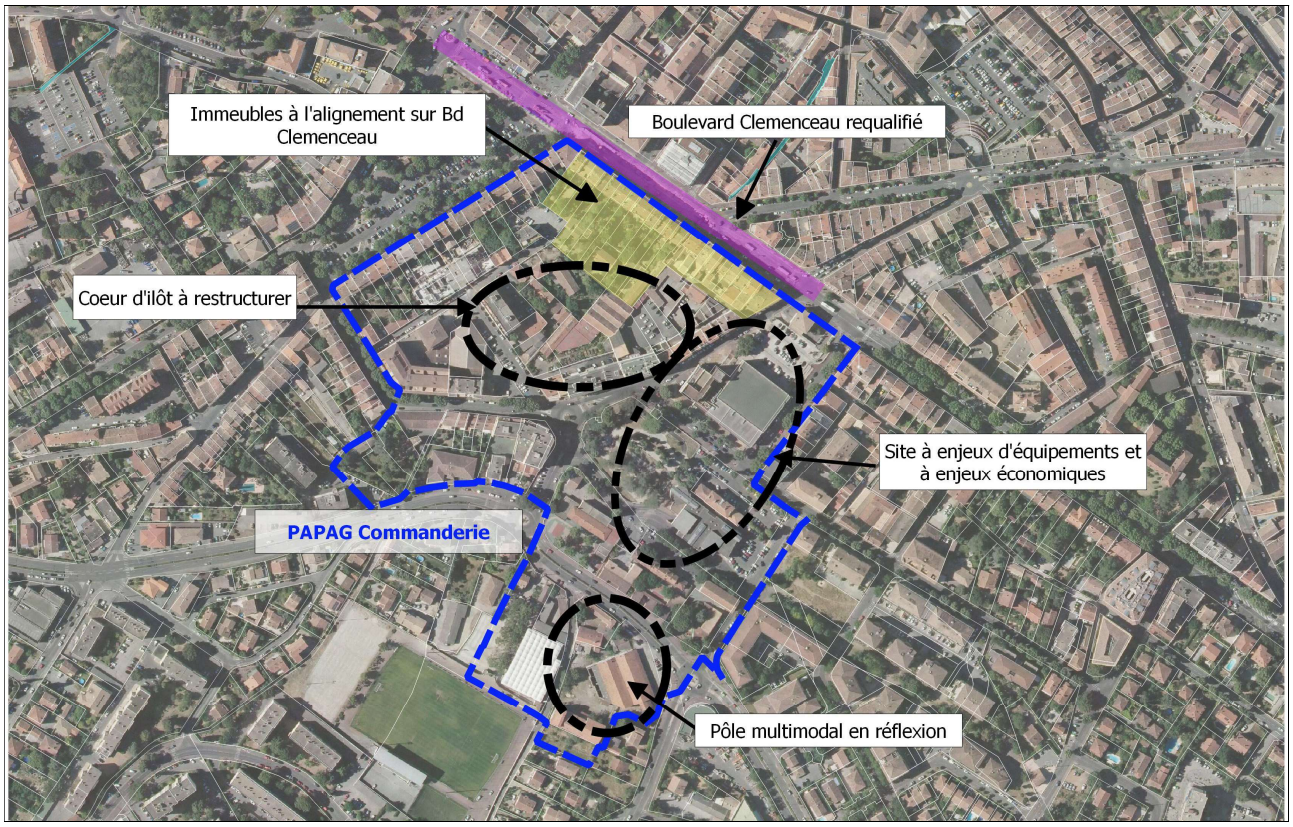
Le quartier de la Commanderie se situe en interface avec le centre ancien. Ce quartier, de plus de 9 ha, recouvre une partie des extensions XIX^{éme} du centre-ville. Il est bordé par les deux axes historiques de composition urbaine de la Ville (Avenues Clemenceau et Carnot / Boulevards Foch et Joffre).

Ce quartier, mal identifié, présente un profil urbain contrasté entre une partie résidentielle et confidentielle à l'arrière des allées d'Azémar et du Bd Clemenceau (îlot commanderie) et un secteur marqué par des équipements publics structurants étoffant l'offre en commerces et services du centre-ville (secteur Victoire)
Ce quartier compte l'existence d'un potentiel foncier et immobilier important (espaces peu optimisés en coeur d'îlot).

Aussi, début 2016, la Ville a engagé une étude urbaine sur le devenir du quartier de la Commanderie. Il s'agissait de proposer un cadre de référence permettant de redonner de la cohérence urbaine à ce quartier, de renouveler et restructurer son bâti, d'améliorer son accessibilité, de favoriser la complémentarité des fonctions urbaines à l'échelle de la Ville.
Cette étude devant aussi s'intégrer dans la réflexion globale sur la redynamisation et la requalification du centre ancien (Projet Urbain Global).
Dès le diagnostic, deux secteurs de réflexion émergent :

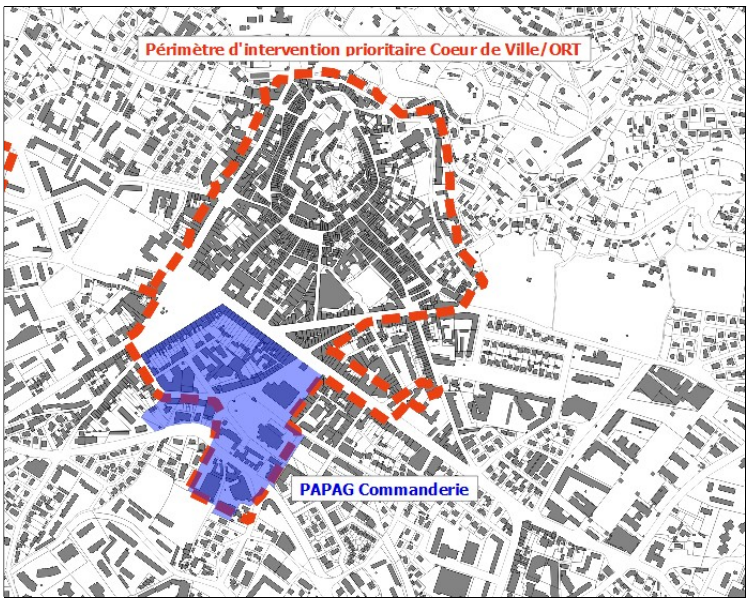
- Le secteur des équipements et de la gare routière (secteur Victoire) où se posent les questions de mise à niveaux des infrastructures sportives et culturelles et de requalification des espaces publics. En effet, la délocalisation de la gare routière constitue une opportunité pour repenser les aménagements urbains du site, proposer une nouvelle infrastructure sportive et culturelle tout en la réinstallant en centre-ville.
- L'îlot « Commanderie » avec une restructuration nécessaire du cœur d'îlot avec des orientations possibles pouvant mixer logements et activités innovantes.

En parallèle de cette étude urbaine, les réflexions engagées dans le cadre du Projet Urbain Global ont montré la nécessité de créer une nouvelle centralité économique en centre-ville. Le secteur Victoire apparaît alors comme un site à enjeux pour ce futur développement économique. Ce projet s'inscrit en cohérence avec la volonté affichée tant par la CAD que la Commune de garantir un développement économique équilibré sur l'ensemble de l'agglomération, en maîtrisant celui des périphéries, afin qu'il ne nuise pas à celui des cœurs de ville.



Les secteurs à enjeux du PAPAG de la Commanderie

Le quartier de la Commanderie est porteur d'enjeux urbains (restructuration urbaine, renforcement des équipements, développement économique) s'inscrivant dans la stratégie de reconquête du centre-ville porté par le PLU, le SCoT de la Dracénie et le programme Action Coeur de Ville renforcé par la loi Elan.
Il est donc compris dans le secteur d'intervention prioritaire du centre-ville du programme Action Cœur de Ville.



Le PAPAG de la Commanderie et le périmètre d'intervention prioritaire ORT

Le PAPAG sur le quartier de la Commanderie est maintenu dans le but d'approfondir les études nécessaires à la définition du devenir du quartier Commanderie/Victoire et au développement du futur pôle d'échange multimodal.

Par ailleurs, certaines actions programmées dans le PUG et inscrites pour mémoire dans le programme Action Cœur de Ville sont réalisées. Le réaménagement et la restructuration du boulevard Clemenceau est aujourd'hui réalisé. Les immeubles à l'alignement sur le boulevard Clemenceau et leurs arrière-cours jardinées ne feront pas l'objet d'interventions. Il convient de conserver leurs caractéristiques urbaines. Les règles du PLU en vigueur (secteur UAb) sont adaptées au maintien des composantes urbaines et architecturales de ce boulevard d'extension XIXème.

Il convient de redélimiter le PAPAG de la Commanderie en fonction des actions achevées et du périmètre d'intervention prioritaire du programme Action Cœur de Ville. Pour les îlots concernés par la levée partielle du PAPAG, ce sont les règles du PLU en vigueur qui s'appliqueront.

Cette redélimitation va entraîner une modification du plan de zonage et une modification du rapport d présentation.

PAPAG de la Commanderie

PLU en vigueur

PLU modifié

Rapport de présentation du PLU en vigueur

6.2. Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global

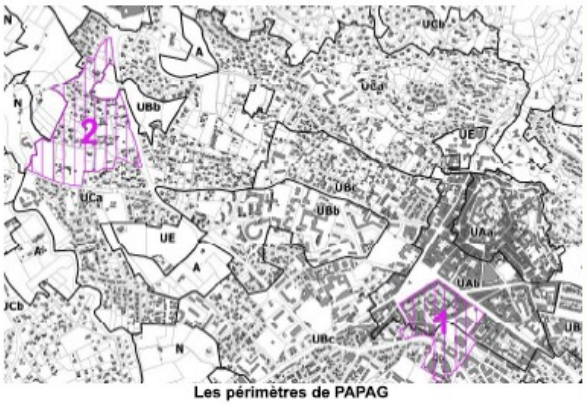
Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont inscrits au plan de zonage du PLU conformément à l'article L151-41-5° du code de l'Urbanisme où dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
La prise d'effet de cette servitude se fait à la date d'approbation du PLU.

Cette disposition permet dans les quartiers à enjeux d'aménagement, pour lesquels les conditions d'évolution sont à l'étude, d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement conduisant à une modification ou révision du PLU.

Cet outil est utilisé dans le PLU de Draguignan notamment dans les espaces concernés par le renouvellement urbain, la création de quartiers nouveaux ou porteur de projet qualitatif. Ces périmètres, au nombre de trois, sont repérés sur les documents graphiques du règlement. Ces périmètres d'attente répondent aux orientations du PADD liées à l'habitat (mixité urbaine, prévoir les besoins futurs…) et au développement touristique de qualité. L'objectif étant de préciser les conditions d'aménagements de ces secteurs dans un délai très court, sans attendre les cinq ans.

1- Le PAPAG de la Commanderie :

Le quartier de la Commanderie se situe en interface avec le centre ancien. Ce quartier, de plus de 9 ha, recouvre une partie des extensions XIXéme du centre-



Les périmètres de PAPAG

ville. Il est bordé par les deux axes historiques de composition urbaine de la Ville (Avenues Clemenceau et Carnot / Boulevards Foch et Joffre). Ces barrières bâties le rendent à la fois proche et isolé de la dynamique du centre-ancien.

Ce pôle d'équipements majeurs (maison des Sports et de la Jeunesse, groupe scolaire, gare routière, Office de Tourisme Intercommunal, bâtiments associatifs, etc.) manque de lisibilité, de cohésion d'ensemble et de mise en valeur des espaces publics. C'est un quartier qui s'est développée au gré des opportunités foncières sans véritable réflexion sur son identité urbaine et sur son insertion dans la Ville. Néanmoins, une position centrale avec des connexions potentielles directes avec le centre ancien et l'existence d'un potentiel foncier et immobilier important (espaces

peu optimisés en coeur d'îlot, des espaces publics vieillissants et des bâtiments désinvestis et sans modernité) appellent une programmation urbaine maîtrisée sur le quartier de la Commanderie.

Il devient nécessaire de renforcer et d'affirmer la position de ce quartier dans le territoire urbain.
La ville de Draguignan a dores et déjà engagé une étude urbaine sur le devenir du quartier de la Commanderie. L'objectif de l'étude est d'imaginer une nouvelle cohérence urbaine pour ce site situé à l'interface du centre ancien et des quartiers péri-centraux plus récents. Cette étude s'intègre aussi dans la réflexion globale sur la redynamisation et la requalification du centre ancien et la nécessité de porter une identité nouvelle pour le centre-ville.
Il s'agit de proposer un cadre de référence permettant de redonner de la cohérence urbaine à ce quartier, de renouveler et restructurer son bâti, d'améliorer son accessibilité, de favoriser la complémentarité des fonctions urbaines à l'échelle de la Ville.
Le PLU sera modifié suite à la finalisation de cette étude et le PAPAG sera levé.

2- Le PAPAG de la Garrique :

Ce vaste secteur, proche de l'hôpital, situé à l'est de la ville est facilement accesssible (rocade ouest), relativement bien équipé et présente encore du foncier libre très peu contraint par le risque inondation.
Son urbanisation s'est faite au coup par coup sous forme de lotissements ou de villas individuelles. Les dessertes viaires peuvent encore être améliorées en terme de bouclage et confort de circulation.
L'urbanisation à maîtriser de ce secteur répond à plusieurs objectifs du PADD :

- Rééqulibrer la ville vers l'ouest
- Renforcer les qartiers déjà équipés et urbanisés
- Donner des limites nettes à la ville
- Améliorer la qualité des entrées de ville

La mise en place de cet outil de maîtrise foncière qu'est le PAPAG a plusieurs conséquences :
- Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimité au plan de zonage, sont autorisées :

- Le changement de destination de construction existante
- La démolition-reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans modification du volume existant,
- Les travaux relatifs aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)
- Les travaux créant de la superficie de plancher nouvelle sans modification du volume existant,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans que l'extension finale ne dépasse 20 m² de surface de plancher,
- Pour chaque habitation existante à la date d'approbation du PLU :
  - Les annexes à l'habitation d'une emprise au sol maximale de 20 m²,
  - Une piscine non couverte et ses annexes (pool house et local technique d'une superficie n'excédant pas 15 m² d'emprise au sol),
  - Les garages d'une emprise au sol maximale de 25 m².

  Les annexes, piscines et garages doivent être situés à proximité immédiate de la construction principale.

Une mise en demeure d'acquérir (M.D.A), dite aussi droit de délaissement, peut être exercée par le propriétaire.

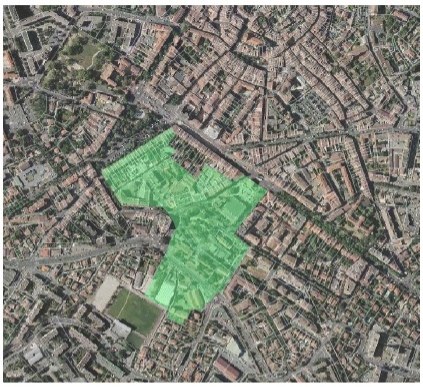
6.2. Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global

Un périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est inscrit au plan de zonage du PLU conformément à l'article L151-41-5° du code de l'Urbanisme où dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
La prise d'effet de cette servitude se fait à la date d'approbation du PLU.

Cette disposition permet dans les quartiers à enjeux d'aménagement, pour lesquels les conditions d'évolution sont à l'étude, d'établir des mesures conservatoires afin de ne pas compromettre les actions d'aménagement à venir dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement conduisant à une modification ou révision du PLU.

1- Le PAPAG de la Commanderie

Le quartier de la Commanderie se situe en interface avec le centre ancien. Ce quartier, de plus de 9 ha, recouvre une partie des extensions XIXéme du centre-ville. Il est bordé par les deux axes historiques de composition urbaine de la Ville (Avenues Clemenceau et Carnot / Boulevards Foch et Joffre).
Ce quartier, mal identifié, présente un profil urbain contrasté entre une partie résidentielle et confidentielle à l'arrière des allées d'Azémar et du Bd Clémenceau (ilôt commanderie) et un secteur marqué par des équipements publics structurants étoffant l'offre en commerces et services du centre-ville (secteur Victoire)
Ce quartier compte l'existence d'un potentiel foncier et immobilier important (espaces peu optimisés en coeur d'îlot).



Aussi, début 2016, la Ville a engagé une étude urbaine sur le devenir du quartier de la Commanderie. Il s'agissait de proposer un cadre de référence permettant de redonner de la cohérence urbaine à ce quartier, de renouveler et restructurer son bâti, d'améliorer son accessibilité, de favoriser la complémentarité des fonctions urbaines à l'échelle de la Ville.
Cette étude devant aussi s'intégrer dans la réflexion globale sur la redynamisation et la requalification du centre ancien (Projet Urbain Global).

Dès le diagnostic, deux secteurs de réflexion émergent :

- Le secteur des équipements et de la gare routière (secteur Victoire) où se posent les questions de mise à niveaux des infrastructures sportives et culturelles et de requalification des espaces publics. En effet, la délocalisation de la gare routière constitue une opportunité pour repenser les aménagements urbains du site, proposer une nouvelle infrastructure sportive et culturelle tout en la réinstallant en centre-ville.

- L'ilot « Commanderie » avec une restructuration nécessaire du cœur d'îlot avec des vocations envisagées mixant logements et activités innovantes.

En parallèle de cette étude urbaine, les réflexions engagées dans le cadre du Projet Urbain Global ont montré la nécessité de créer une nouvelle centralité économique en centre-ville. Le secteur Victoire apparaît alors comme un site à enjeux pour ce futur développement économique. Ce projet s'inscrit en cohérence avec la volonté affichée tant par la CAD que la Commune de garantir un développement économique équilibré sur l'ensemble de l'agglomération, en maîtrisant celui des périphéries, afin qu'il ne nuise pas à celui des cœurs de ville

Le quartier de la Commanderie est porteur d'enjeux urbains (restructuration urbaine, renforcement des équipements, développement économique) s'inscrivant dans la stratégie de reconquête du centre-ville porté par le PLU, le SCoT de la Dracénie et le programme Action Coeur de Ville renforcé par la loi Elan.
Il est donc compris dans le secteur d'intervention prioritaire du centre-ville du programme Action Cœur de Ville.

Il s'agit de proposer un cadre de référence permettant de redonner de la cohérence urbaine à ce quartier, de renouveler et restructurer son bâti, d'améliorer son accessibilité, de favoriser la complémentarité des fonctions urbaines à l'échelle de la Ville.
Le PLU sera modifié suite à la finalisation de ces réflexions et le PAPAG sera levé.

2 - Modification du règlement écrit

Point 3 - Évolution des règles de stationnement en UZa

Le secteur UZa est dédié aux activités commerciales. Ces activités ont de grands besoins en stationnement. Afin de réduire la consommation foncière du stationnement, il est demandé que 2/3 des places de stationnement soient aménagées en sous-sols ou incorporées à la construction.

Néanmoins, l'aménagement de stationnement en sous-sol ou en silo constitue un surcoût financier pour les opérateurs.

Aussi afin de toujours minimiser l'impact en surface des stationnement tout en facilitant la réalisation des opérations, il sera demandé un minium de 50% de places de stationnement aménagées en sous sol ou incorporées à la construction.

Le rapport de présentation sera actualisé sur ce point.

PLU en vigueur	PLU après modification
ARTICLE UZ 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT **Dispositions générales :** […] **Dispositions particulières :** En secteur UZa, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous sol ou incorporées à la construction.	**ARTICLE UZ 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** **Dispositions générales :** […] **Dispositions particulières :** En secteur UZa, ~~2/3~~ il sera demandé un minimum de 50% de places de stationnement ~~seront~~ aménagées en sous sol ou incorporées à la construction.

III – La mise à jour du PLU

1 - La mise à jour des annexes du PLU

Point 4 - Secteur d'information sur les sols (SIS)

Source http://www.georisques.gouv.fr/les-secteurs-dinformations-des-sols-sis

Les secteurs d'information sur les sols (SIS) sont les terrains où l'État a connaissance d'une pollution des sols justifiant, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la santé et l'environnement.
La démarche SIS poursuit deux objectifs :

- Améliorer l'information du public
- Garantir l'absence de risque sanitaire et environnemental par l'encadrement des constructions.

Une fois publiés par arrêté préfectoral, les SIS doivent être annexés au plan local d'urbanisme.

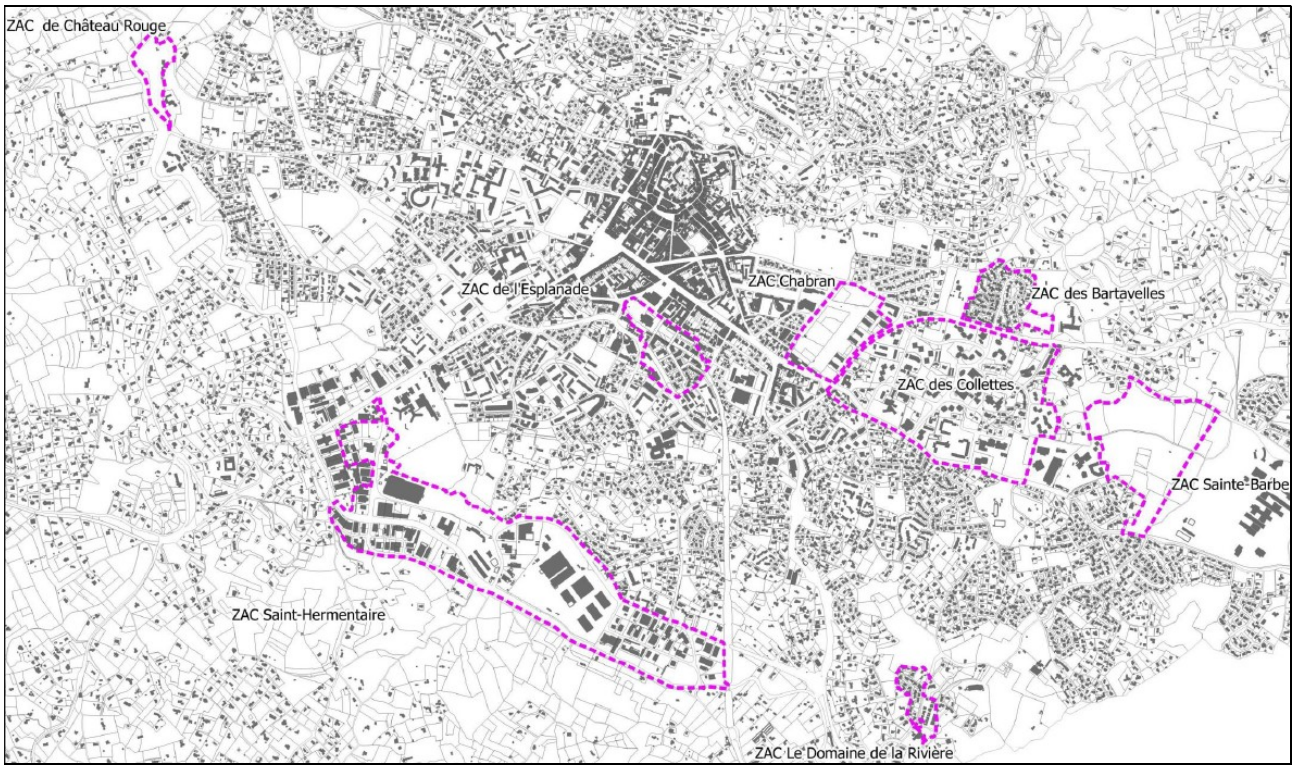
Il est créé une annexe n°7.13 – Secteur d'informations des sols comprenant :

- L'arrêté préfectoral du 26 avril 2018 portant création d'un secteur d'information sur les sols
- La fiche du SIS portant n° 83SIS06405 accompagnée de la liste parcellaire du cadastre
- La cartographie du secteur

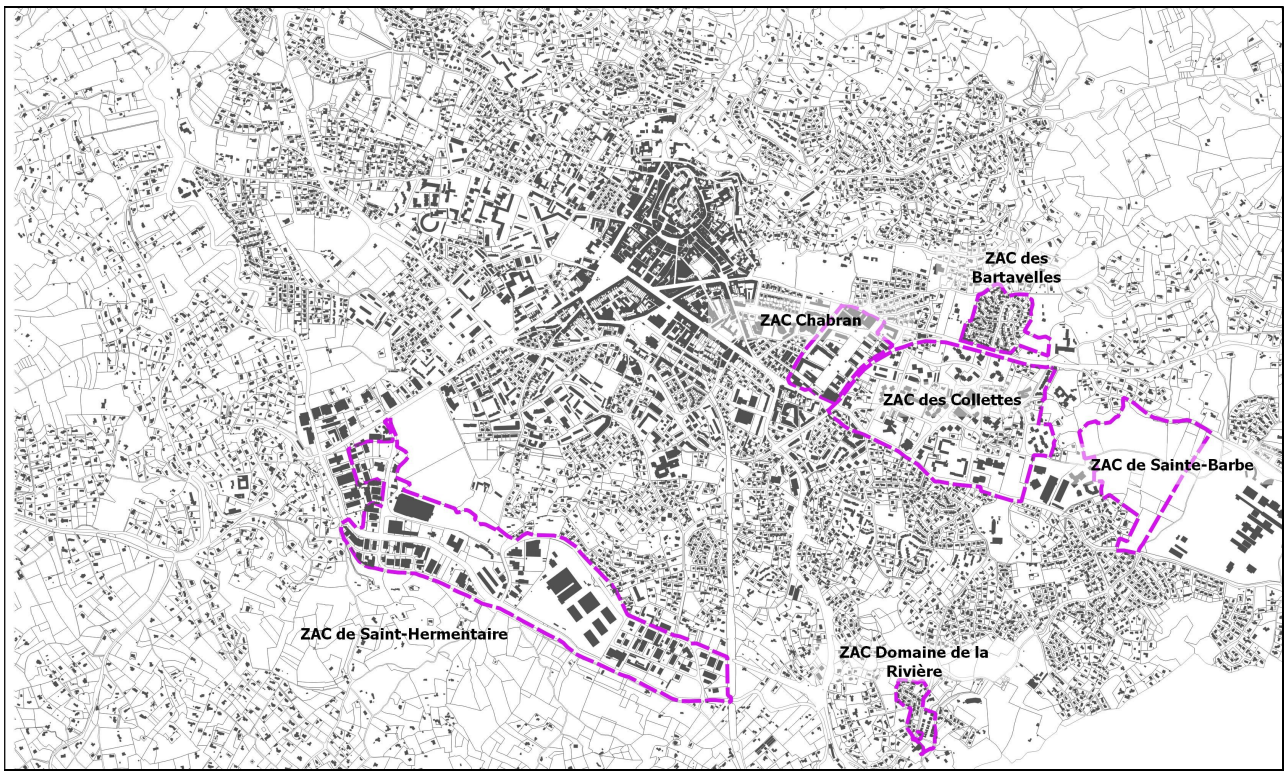
Point 5 - Les périmètres de zones d'aménagement concerté

Mise à jour de l'annexe n°7.2 du PLU suite à la suppression de deux zones d'aménagement concerté :

- Suppression de la ZAC de « Château Rouge » par délibération du Conseil Municipal n°2018-6 en date du 20 mars 2018.
- Suppression de la ZAC de l'Esplanade par » par délibération du Conseil Municipal n°2018-081 en date du 4 juin 2018.



PLU en vigueur



PLU mis à jour

2 - La mise à jour des plans de zonage

Point 6 - La mise à jour du fond cadastral des planches PLU et la correction d'erreurs topologiques

Pour l'ensemble des plans de zonage le cadastre 2018 sera dorénavant mis en référent cadastral.
Des corrections topologiques sont effectuées essentiellement pour le zonage :

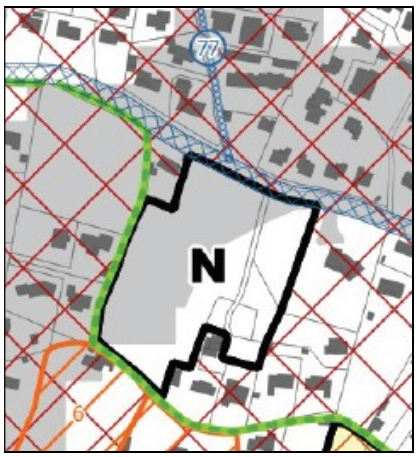
- Les limites de zones contiguës doivent parfaitement se superposer
- Les zones ne présentent pas d'auto intersection, pas de trou, pas de recouvrement, pas de lacune
- Le contour d'une zone est un polygone obligatoirement fermé

Ces corrections sont visibles seulement à très grande échelle et n'ont pas d'incidence sur les règles écrites ou graphiques du PLU.

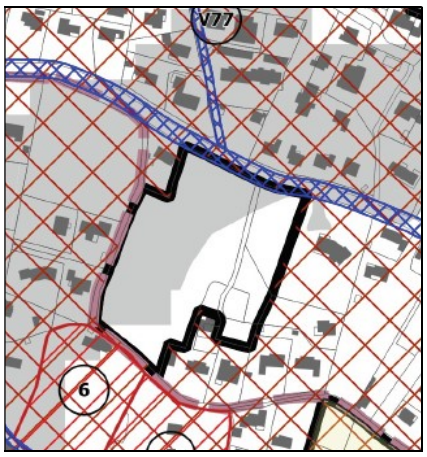
IV – Les corrections d'erreurs matérielles

Point 7 - Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage : erreur d'étiquetage de zone

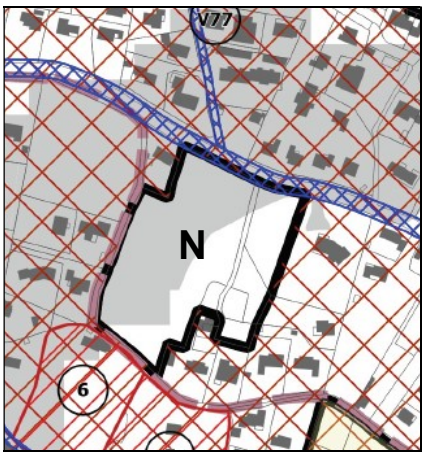
Le secteur de la Pierre de la Fée est classé en secteur N depuis l'approbation du PLU. Lors de la modification simplifiée n°1 du PLU, l'étiquette de la zone a disparu. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle.



PLU approuvé par DCM du 15 mai 2017



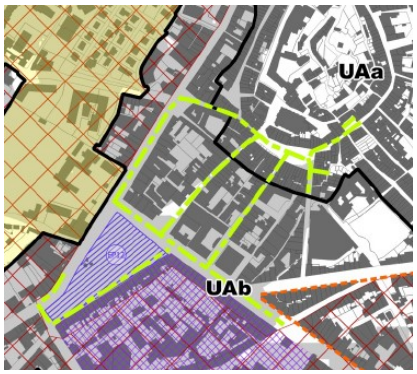
PLU – modification simplifiée n°1 – approuvé par DCM du 6 février 2019

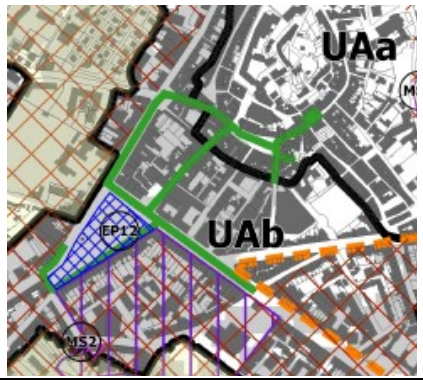


PLU corrigé

Point 8 - Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage : linéaire de préservation d la diversité commerciale

La rue de la République est concernée par une servitude de préservation de la diversité commerciale.
Le rapport de présentation du PLU approuvé le 15 mai 2017 et celui en vigueur indiquent qu'afin « de maintenir et de conforter la vitalité commerciale du centre ville, le PLU fait application des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme en identifiant un certain nombre d'axes sur lesquels sont interdits les changements de destination des rez de chaussée à vocation commerciale (boulevard Clemenceau, boulevard de la Liberté, rue de la République, etc...).
Suite à une erreur technique, la servitude concernant la rue de la République a disparu du plan de zonage.
Il est proposé de corriger cette erreur matérielle.





PLU approuvé par DCM du 15 mai 2017	PLU en vigueur	PLU corrigé

Point 9 - Coquilles orthographiques / fautes de frappes

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

<u>Exemple d'erreur :</u>

ZONE NATURELLE : ARTICLE N 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.

V – Effets prévisibles sur l'environnement

La commune ne comporte pas de site Natura 2000.

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

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

- mettent en cohérence les périmètres d'attente de projet avec les projets portés par la Commune,
- procèdent à une adaptation mineure du stationnement en UZa,
- 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 – Suppression du PAPAG de la Garrigue	Le périmètre de la Garrigue était classé en secteur UCa au PLU approuvé. Ce sont donc les règles de ce secteur qui vont s'appliquer après la levée du PAPAG. La constructibilité est celle initialement prévue au PLU en l'absence de projet. => Sans incidence sur l'architecture et le paysage urbain.
Point 2 – Modification du PAPAG de la Commanderie	Le PAPAG de la Commanderie est remanié en fonction des projets déjà réalisés (réaménagement du Bd Clemenceau). Sur les secteurs où s'est effectuée la levée du PAPAG, il n'y pas a de changement de règles. La constructibilité est celle initialement prévue au PLU. => Sans incidence sur l'architecture et le paysage urbain.
Point 3 – Évolution des règles de stationnement en UZa	Cette adaptation mineure du stationnement en UZA impose qu'au minium 50% de places de stationnement soit aménagées en sous sol ou incorporées à la construction au lieu des 2/3 dans le PLU en vigueur et ce afin de ne pas alourdir le bilan financier des opérations tout en privilégiant la réduction de la consommation foncière par le stationnement. 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 et le paysage urbain
Point 4 - Mise à jour du PLU afin de prendre en compte l'institution d'un secteur d'information sur les sols	Mise à jour des annexes du PLU. => Sans incidence sur l'environnement et amélioration de l'information du public
Point 5 - Mise à jour du PLU afin de prendre en compte la suppression de deux ZAC	Mise à jour des annexes du PLU. => Sans incidence sur l'environnement et amélioration de l'information du public

Point 6 - Mise à jour du fond cadastral des planches du PLU et corrections des erreurs topologiques	Ces corrections matérielles ne modifient ni le projet ni les règles de fond du PLU. => Sans incidence sur l'environnement
Points 7 à 9 – Correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage et fautes de frappe	Ces corrections matérielles ne modifient ni le projet ni les règles de fond du PLU. => Sans incidence sur l'environnement