COMMUNE DE DRAGUIGNAN

Département du Var – 83

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3

3A - NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET DE MODIFICATION

Enquête publique du 18 mai au 16 juin 2026 inclus

SOMMAIRE

Préambule 3

I – Évolution du PLU : exposé des motifs et choix de la procédure 4

1 - Objet de la modification 4

2 - Choix et déroulement de la procédure 4

II – Les modifications apportées au PLU 7

1 - Modifications du règlement écrit 8

Point 1 - Participer à un paysage et un fonctionnement urbain plus qualitatif 8

Point 1.1 – Encadrer les affouillements et exhaussements - Article 2 des zones 8

Point 1.2 - Améliorer le traitement des toitures - Article 9 des zones 12

Point 1.3 - Améliorer le confort thermique - Article 9 des zones 14

Point 1.4 – Adapter le stationnement aux besoins- Article 14 des zones 16

Point 2 - Encadrer la densification : volumétrie, implantation et insertion urbaine des constructions 18

Point 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Article 4 des zones 19

Point 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limités séparatives - Article 5 des zones 22

Point 2.3 - Hauteur des constructions – Article 8 des zones 25

Point 2.4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions – Article 13 des zones 28

Point 3 - Renforcer la lutte contre le mitage des espaces agricoles et naturels 32

Point 3.1 – Éviter la transformation des annexes en logement – Article 2 des zones A et N ..32

Point 3.2 – Réglementer les forages domestiques – Article 16 des zones A et N 35

Point 4 - Mise à jour du lexique 36

Point 5 - Correction d'erreur matérielle 37

2 - Mise à jour du règlement graphique et écrit 38

Point 6 - Prise en compte de la caducité du périmètre d'attente de projet d'aménagement global de la Commanderie 38

Point 7 - Emplacements réservés ayant fait l'objet d'une mise en œuvre du droit de délaissement 39

Point 8 - Intégration des dispositions du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions 40

III - Analyse des incidences du projet sur l'environnement 43

Préambule

La commune de Draguignan est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2017.

Depuis sa mise en application, le PLU a fait l'objet d'adaptations que ce soit pour préciser certaines dispositions du règlement ou pour être mis en compatibilité avec des projets d'intérêts généraux.

Les évolutions du PLU

Approbation par délibération du Conseil Municipal	15 mai 2017
Mise à jour n°1 par arrêté municipal	31 mai 2018
Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil Municipal	12 septembre 2018
Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil Municipal	6 février 2019
Approbation de la modification n°2 par délibération du Conseil Municipal	17 juillet 2020
Approbation de la modification simplifiée n°2 par délibération du Conseil Municipal	28 septembre 2021
Mise à jour n°2 par arrêté municipal	11 avril 2022
Mise à jour n°3 par arrêté municipal	20 septembre 2022
Approbation de la mise en compatibilité n°1 par délibération du Conseil Municipal	21 septembre 2022
Mise à jour n°4 par arrêté municipal	01 juin 2023
Approbation de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité n°2 du PLU par délibération du Conseil Municipal	15 novembre 2023
Approbation de la modification simplifiée n°3 par délibération du Conseil Municipal	19 juin 2024

I – Évolution du PLU : exposé des motifs et choix de la procédure

1 - Objet de la modification

Si l'analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur présentée au Conseil municipal du 8 février 2023 a fait ressortir l'intensification de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine constituée avec la mobilisation des dents creuses, du renouvellement ou de la densification, elle a aussi mis en exergue les effets mitigés du document d'urbanisme sur l'insertion qualitative dans le tissu urbain des opérations de construction et le manque de maitrise de la densification urbaine.

Suite à cette analyse, la mise en révision générale du PLU a été prescrite par délibération en date du 8 février 2023 dont un de ses objectifs est la définition d'une urbanisation plus vertueuse en adéquation avec le territoire, ses ressources et favorisant la qualité de vie en s'appuyant notamment sur :

- Une densification adaptée à l'échelle de la ville, qui tient compte des particularités des différents espaces et qui concentrent les efforts dans le centre-ville sans pour autant négliger la végétalisation et les espaces de convivialité.
- Une densification et des formes urbaines adaptées à l'échelle du quartier en tenant compte notamment du tissu urbain existant et de la présence et des caractéristiques des voies de desserte, afin d'éviter les nuisances (bruit, pollution) et de ne pas aggraver les problèmes de circulation.
- Une valorisation des entrées de ville par une approche qualitative en matière d'architecture, de paysage et d'urbanisme.

Dans l'attente de l'aboutissement de cette révision générale, la Commune a souhaité apporter une première réponse aux besoins d'encadrement de la densification dans les secteurs où l'existence d'un foncier mutable attire la promotion immobilière avec trop souvent des projets qui répondent peu aux enjeux présents et altère la qualité du cadre de vie des dracénois.
Il s'agit, dans le cadre défini par les objectifs de la révision générale, d'ajuster certains points réglementaires pour une meilleure qualité des opérations d'urbanisme au regard du retour d'expérience de l'application du PLU en vigueur. Cela concerne essentiellement les zones urbaines mixtes du PLU.

Par ailleurs, le détournement des règles en zone agricole et naturelle permet un certain mitage des terres. Ces règles sont à compléter pour le contenir.

Cette procédure d'évolution du PLU est également l'occasion de préciser ou compléter certaines règles relatives au stationnement et à l'insertion paysagère et environnementale des constructions.

Enfin, la présente modification permet la rectification d'erreurs matérielles, l'harmonisation de certains articles et la mise à jour du règlement du PLU suite à la caducité de certains dispositifs.

2 - Choix et déroulement de la procédure

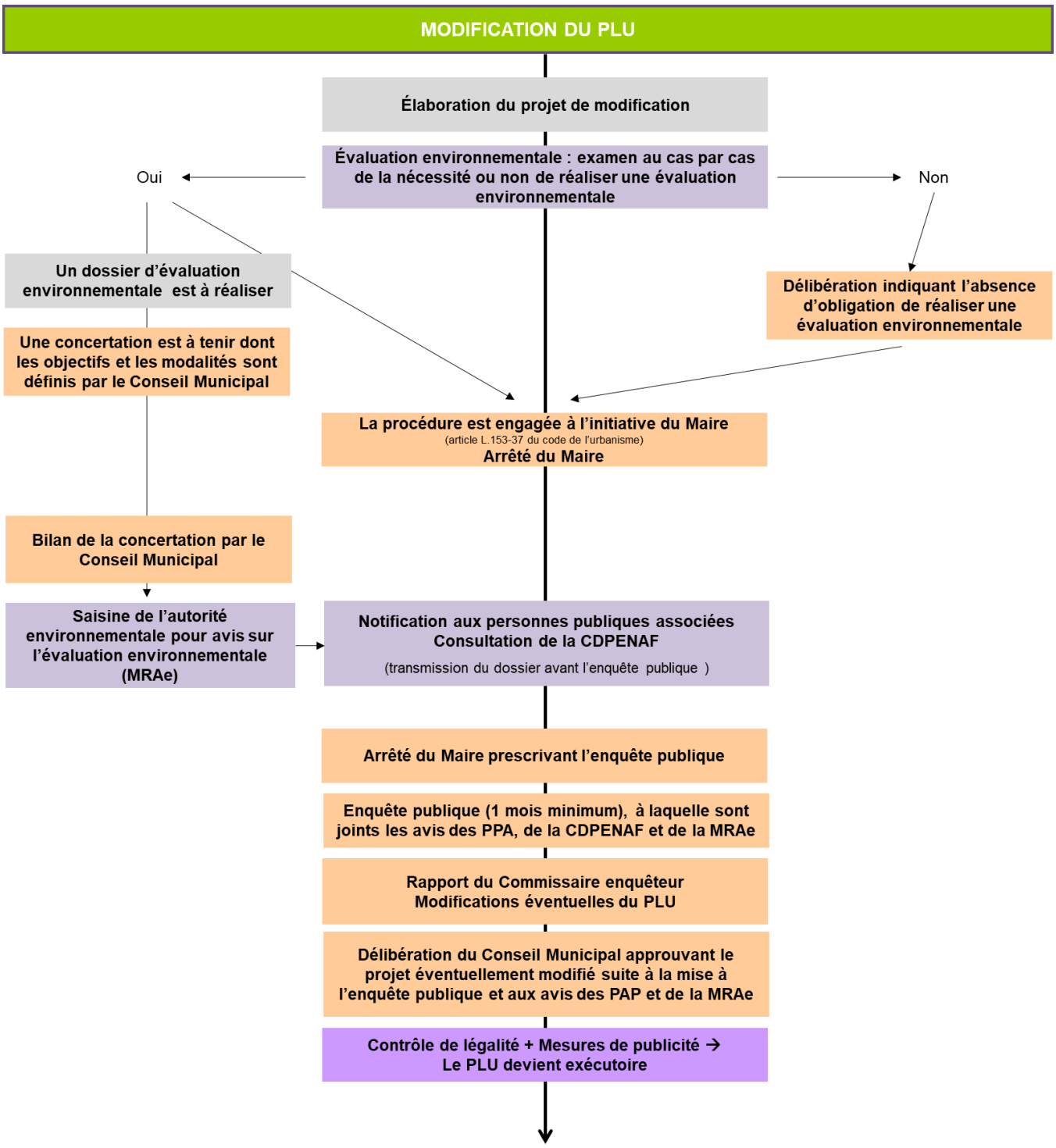
Dans la mesure où les changements envisagés ne sont pas de nature à :

- 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 ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

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.

La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU approuvé en 2017.

Compte tenu de son objet, cette modification est sans incidence sur les orientations du PADD comme sur l'ensemble des documents de rang supérieurs.



⇨ Évaluation environnementale procédure au cas par cas dit « Ad Hoc »

En application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, lorsque la procédure d'évolution du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale de manière obligatoire, il appartient à l'autorité responsable de l'évolution du PLU de décider de soumettre ou non cette procédure à évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas dit « ad hoc ».
La commune de Draguignan a procédé à l'évaluation des incidences de la modification n°3 du PLU et a conclu à l'absence d'incidences notable sur l'environnement. La saisine de l'autorité environnementale a été faite pour avis conforme le 25 juillet 2025. Le Code de l'urbanisme permet et recommande de faire cette saisine le plus en amont possible du projet.

Le 23 septembre 2025, dans son avis conforme l'autorité environnementale confirme l'analyse de la commune de Draguignan sur l'absence d'incidences négatives significatives et l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Le Conseil municipal a délibéré le 17 décembre pour prendre acte de l'avis de l'autorité environnementale et confirmer qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale pour cette modification.

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

La CDPENAF est consultée sur les dispositions relatives aux extensions/annexes des habitations autorisées en zones A et N

La modification n°3 du PLU venant préciser les règles applicables aux annexes autorisées en zone agricole et en zone naturelle, la CDPENAF doit être consultée.

II – Les modifications apportées au PLU

Les modifications apportées au PLU impacteront :

- Le règlement écrit
  - Le lexique dans les dispositions générales
  - Le règlement des zones (cf. tableau ci-dessous)
  - La liste des emplacements réservés

	Zones du PLU impactées													
Articles modifiés	**UA**	**UB**	**UC**	**UD**	**UE**	**UJ**	**UL**	**UP**	**UT**	**UZ**	**1 AUC**	**1 AUsb**	**A**	**N**
ARTICLE 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Modification des destinations et sous-destinations	X	X	X	X	X		X	X	X		X			
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Affouillements et exhaussements	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Annexes													X	X
PAPAG	X	X												
ARTICLE 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		X	X								X		X	X
ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES		X	X							X	X			
ARTICLE 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	X	X	X								X			
ARTICLE 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS Toitures	X	X	X								X			
Fenêtres	X	X	X								X			
ARTICLE 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS		X	X								X			
ARTICLE 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	X	X	X								X			
ARTICLE 16 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS **Forages**													X	X

- Le règlement graphique : mise à jour des emplacements réservés et du du périmètre d'attente de projet d'aménagement global de la Commanderie.

- Le rapport de présentation du PLU n'est pas modifié mais complété par cette notice explicative.

1 - Modifications du règlement écrit

Point 1 - Participer à un paysage et un fonctionnement urbain plus qualitatif

Point 1.1 – Encadrer les affouillements et exhaussements - Article 2 des zones

JUSTIFICATION

Dans le PLU, seuls les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités et aux constructions admises dans la zone considérée sont autorisés.
Cependant, ces mouvements de terre peuvent impacter la stabilité des sols, des constructions, l'écoulement des eaux ou le cadre de vie. Il convient de les encadrer afin d'en limiter les conséquences.

	PLU en vigueur	PLU après modification
ZONE UA	**ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** **Dans l'ensemble de la zone UA :** 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 UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** **Dans l'ensemble de la zone UA :** 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]
ZONE UB	**ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES** 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 qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]	**ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES** 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]
ZONE UC	**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	**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

	PLU en vigueur	PLU après modification
	dans la zone. [...]	dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]
ZONE UD	**ARTICLE UD 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 activités de la Défense Nationale, [...]	**ARTICLE UD 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]
ZONE UE	**ARTICLE UE 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. [...]	**ARTICLE UE 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]
ZONE UJ	**ARTICLE UJ 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. [...]	**ARTICLE UJ 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]
ZONE UL	**ARTICLE UL 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. [...]	**ARTICLE UL 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au carac-

	PLU en vigueur	PLU après modification
		tère du site. [...]
ZONE UP	**ARTICLE UP 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. [...]	**ARTICLE UP 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]
ZONE UT	**ARTICLE UT 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. [...]	**ARTICLE UT 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]
ZONE UZ	**ARTICLE UZ 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. [...]	**ARTICLE UZ 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]
ZONE 1AUC	**ARTICLE 1AUC 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. [...]	**ARTICLE 1AUC 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]
ZONE A	**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICU-**	**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICU-**

	PLU en vigueur	PLU après modification
	LIÈRES **1 -** A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation : - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole. […] - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. **2** - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support : […]	**LIÈRES** **1** - 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. ~~**1**~~ **2-** A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation : - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole. […] ~~- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.~~ ~~Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.~~ ~~**2**~~ **3** - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support : […]
ZONE N	**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** **1** - En zone N et secteur Nh : - A condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : [...] - 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. […]	**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** **1** - En zone N et secteur Nh : - A condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : [...] 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, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

	PLU en vigueur	PLU après modification
		[…]

Point 1.2 - Améliorer le traitement des toitures - Article 9 des zones

JUSTIFICATION

Afin d'améliorer la qualité du paysage urbain dans les zones urbaines mixtes, la pente maximale des toitures est limitée à 30% et le nombre de pans de toiture devra participer à la composition architecturale du projet.

L'écriture de la règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics est harmonisée pour des zones urbaines mixtes.

	PLU en vigueur	PLU après modification
UA	**ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** **1.1 Les toitures :** *a) Pentes :* Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.	**ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** **1.1 Les toitures :** *a) Pentes :* Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans que cette pente n'excède 30%. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites.
UB	**ARTICLE UB 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **1.1 Les toitures :** *a) Pentes :* Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. […] D'autres formes de toitures peuvent être admises sous conditions de leur bonne intégration paysagère et architecturale.	**ARTICLE UB 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ aux équipements d'intérêt collectif et services publics. **1.1 Les toitures :** *a) Pentes :* Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans que cette pente n'excède 30%. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. […] D'autres formes de toitures peuvent être admises sous conditions de leur bonne intégration paysa-

	PLU en vigueur	PLU après modification
		gère et architecturale. Dans tous les cas, le nombre de pans doit être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des volumes.
UC	**ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** **1.1 Les toitures :** *a) Pentes :* Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. […] D'autres formes de toitures peuvent être admises sous conditions de leur bonne intégration paysagère et architecturale.	**ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. **1.1 Les toitures :** *a) Pentes :* Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans que cette pente n'excède 30%. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. […] D'autres formes de toitures peuvent être admises sous conditions de leur bonne intégration paysagère et architecturale. Dans tous les cas, le nombre de pans doit être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des volumes.
1AUC	**ARTICLE 1AUC 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services **publics ou d'intérêt collectif.** **1.1 Les toitures :** *a) Pentes :* Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. […] D'autres formes de toitures peuvent être admises sous conditions de leur bonne intégration paysagère et architecturale.	**ARTICLE 1AUC 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** Ces dispositions ne s'appliquent pas ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ aux équipements d'intérêt collectif et services publics. **1.1 Les toitures :** *a) Pentes :* Les toitures sont simples, généralement à 2 pentes opposées. La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celles des toitures des constructions avoisinantes sans que cette pente n'excède 30%. Les toitures seront recouvertes au moyen de tuiles rondes ou « canal », à l'exception des vérandas et des abris de jardins. Les tuiles plates mécaniques et les plaques non recouvertes sont interdites. […] D'autres formes de toitures peuvent être admises sous conditions de leur bonne intégration paysa-

	PLU en vigueur	PLU après modification
		gère et architecturale. Dans tous les cas, le nombre de pans doit être limité dans l'intérêt de la simplification et de l'allègement de la composition des volumes.

Point 1.3 - Améliorer le confort thermique - Article 9 des zones

JUSTIFICATION

Certains projets de constructions de logements présentent des bâtiments sans système d'occultation des fenêtres.

Afin de favoriser le confort thermique des bâtiments, les systèmes d'occultation sont rendues obligatoires en façade sud et ouest.

Une erreur matérielle est corrigée en zone UB, le titre relatif aux dispositions concernant les façades manquait. Il est ajouté.

	PLU en vigueur	PLU après modification
UA	**ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** **1.2 Les façades :** […] *Les ouvertures* Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses.	**ARTICLE UA 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** **1.2 Les façades :** […] *Les ouvertures* Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses. Les fenêtres en façades sud et ouest doivent être équipées de systèmes d'occultation participant au confort thermiques de la construction hors annexe à l'habitation. Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style de la construction. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau de l'ensemble de la construction.
UB	**ARTICLE UB 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** *Souches :* Elles sont simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées en harmonie avec les façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes. *Revêtement :* […] *Les ouvertures* Celles-ci doivent être de dimension et de propor-	**ARTICLE UB 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** *Souches :* Elles sont simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées en harmonie avec les façades. Elles doivent être implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes. **1.2 Les façades :** *Revêtement :* […] *Les ouvertures*

	PLU en vigueur	PLU après modification
	tions harmonieuses.	Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses. Les fenêtres en façades sud et ouest doivent être équipées de systèmes d'occultation participant au confort thermiques de la construction hors annexe à l'habitation. Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style de la construction. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau de l'ensemble de la construction.
UC	**ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** **1.2 Les façades :** […] *Les ouvertures* Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses.	**ARTICLE UC 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** **1.2 Les façades :** […] *Les ouvertures* Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses. Les fenêtres en façades sud et ouest doivent être équipées de systèmes d'occultation participant au confort thermiques de la construction hors annexe à l'habitation. Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style de la construction. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau de l'ensemble de la construction.
1AUC	**ARTICLE 1AUC 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** **1.2 Les façades :** […] *Les ouvertures* Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses.	**ARTICLE 1AUC 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **Dispositions particulières :** **1.2 Les façades :** […] *Les ouvertures* Celles-ci doivent être de dimension et de proportions harmonieuses. Les fenêtres en façades sud et ouest doivent être équipées de systèmes d'occultation participant au confort thermiques de la construction hors annexe à l'habitation. Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style de la construction. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau de l'ensemble de la construction.

Point 1.4 – Adapter le stationnement aux besoins- Article 14 des zones

JUSTIFICATION

Les règles imposées en matière de stationnement pour les logements sont insuffisantes. Ce stationnement se reporte sur la voie publique et génère des conflits d'usage entre usagers des modes doux et voitures ainsi qu'un encombrement de l'espace public.
Par ailleurs, l'expansion des achats à distance entraine une augmentation des livraisons à domicile générant souvent un stationnement sauvage gênant même s'il est temporaire.
Pour les opérations de construction de logements en zones urbaines mixtes, les normes de stationnement sont revues afin d'organiser le stationnement résidentiel et celui dédié à la livraison.
En centre ancien (secteur UAa), il est demandé de conservé les stationnements existants.

Enfin, Le PLU demande d'une manière générale à ce que le nombre de place de stationnement correspondent aux besoins des constructions et installations. Cette disposition n'étant pas inscrite en zones UA et UB, il convient d'harmoniser la règle pour l'ensemble des zones. Elle est précisée pour les résidences étudiantes ou universitaire.

	PLU en vigueur	PLU après modification
ZONE UA	**ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** **Dispositions générales :** Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres 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. Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains. **Stationnement des véhicules motorisés :** […] Dans le secteur UAa : Non réglementé. Dans le secteur UAb : Il est notamment exigé : - Pour les constructions à usage d'habitation : […] - Pour les résidences seniors : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc.	**ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** **Dispositions générales :** Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres 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. Des dispositions particulières pourront être retenues lorsque la nature du sous-sol ou l'application des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles empêchent la construction de stationnements souterrains. Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations. **Stationnement des véhicules motorisés :** […] Dans le secteur UAa : ~~Non réglementé.~~ Les locaux à usage de stationnement existants doivent être conservés. Dans le secteur UAb : Il est notamment exigé : - Pour les constructions à usage d'habitation : […] - Pour les résidences seniors et les résidences étudiantes ou universitaires : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résí-

	PLU en vigueur	PLU après modification
		dence (habitants, visiteurs, salariés, etc.
ZONE UB	**ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 et les résidences universitaires : 1 place par logement, - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, 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. […]	**ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** **Dispositions générales :** […] Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations. **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 et les résidences universitaires : 1 place par logement, - Pour les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil, avec au minimum 2 places par logement, et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements. - 1 place pour les véhicules de livraison et de services à partir de 25 logements. - Pour les résidences seniors et les résidences étudiantes ou universitaires : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc. […]
ZONE UC	**ARTICLE UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 et 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée à partir de 3 logements, 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 corres-	**ARTICLE UC 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 2 places par logement, - ~~et~~ 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée à partir de 3 logements, avec au minimum 2 places par logement, - 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements

	PLU en vigueur	PLU après modification
	pondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc. […]	- 1 place pour les véhicules de livraison et de services à partir de 25 logements. - Pour les résidences seniors et les résidences étudiantes ou universitaires : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc. […]
ZONE 1AUC	**ARTICLE 1AUC 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 et 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée à partir de 3 logements, 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. […]	**ARTICLE 1AUC 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 2 places par logement, - ~~et~~ 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée à partir de 3 logements, avec au minimum 2 places par logement, - 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements - 1 place pour les véhicules de livraison et de services à partir de 25 logements. - Pour les résidences seniors et les résidences étudiantes ou universitaires : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la résidence (habitants, visiteurs, salariés, etc. […]

Point 2 - Encadrer la densification : volumétrie, implantation et insertion urbaine des constructions

JUSTIFICATION GENRALE

Si la densification urbaine est une évidence, son acceptabilité passe par la préservation du cadre de vie, la qualité des opérations proposées et la mixité de formes urbaines et de typologies bâties.

Les règles en vigueur favorisent une densification parfois trop importante, mal insérée dans le tissu urbain et générant une qualité urbaine médiocre rendant certaines opérations récentes mal acceptées par les riverains
Il est proposé une évolution des règles relatives à l'implantation, à la hauteur des constructions et au traitement des espaces libres afin d'améliorer l'intégration urbaine et paysagère des constructions.
Il s'agit aussi d'apporter une attention particulière à l'aménagement et à la végétalisation des espaces privés collectifs : confort urbain, lutte contre les ilots de chaleur urbains, ambiance urbaine variée, etc.

L'ensemble de ces règles permettront une variation des fronts bâtis rythmant le paysage urbain dont le fil conducteur sera la place accordée à la végétalisation des espaces non bâtis ou non aménagés permettant ainsi une meilleure cohabitation des différentes formes de bâti.

Point 2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Article 4 des zones

JUSTIFICATION

Dans le règlement en vigueur, le calcul du recul par rapport aux voies et emprise publiques s'applique à l'axe de la voie. Recul différent selon la typologie de la voie. Par ailleurs, il n'est pas précisé que ce recul doit se faire en tout point de la construction.
De fait, certaines constructions s'implantent quasiment en bord de voie créant des conditions d'habitabilités médiocres avec par exemple des balcons en surplomb des trottoirs bordant les voies. Cela entraine aussi une trop grande minéralité de certaines rues et donne une impression de densification étouffante.

Dans les zones urbaines mixtes, afin de répondre aux enjeux d'insertion urbaine, d'effacer l'impression de densité et d'améliorer qualitativement le rapport à la rue, il est proposé un calcul du recul non pas à l'axe de la voie mais à l'alignement et ce en tout point de la construction. Le traitement paysager de cette marge de recul sera réglementé à l'article 13 des zones concernées.
En zone UB, zone urbaine mixte dense à majorité d'habitat collectif, certains éléments en saillie sont autorisés pour des raisons techniques ou architecturales.

Des implantations différentes restent admises ou peuvent être imposées pour les travaux sur constructions existantes, en cas de démolition-reconstruction, en cas d'isolation thermique par l'extérieur ou pour certains édicules techniques et dans tous les cas pour une meilleure intégration architecturale et urbaine du projet.
La Commune souhaite pouvoir imposer des prescriptions dans certaines situations notamment en cas de démolition/reconstruction où le Code de l'urbanisme permet, sous conditions, une reconstruction à l'identique. Par exemple si la configuration de la parcelle le permet, imposer une reconstruction respectant la marge de recul plutôt qu'une reconstruction sur l'emprise initiale qui présenterait une intégration paysagère peu satisfaisante.
Cela permettrait de favoriser le desserrement des constructions et une meilleure insertion dans le tissu urbain environnant.

L'aménagement d'aire de stationnement dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement de qualité réglementé à l'article 13 des zones.

Dans les zones agricoles et naturelles, le calcul de la marge de recul se fera aussi à l'alignement et non plus à l'axe de la voie, dans un objectif de préservation du paysage le long des voies traversant les secteurs plus ruraux du territoire.

	PLU en vigueur	PLU après modification
ZONE UB	**ARTICLE UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** Toute construction doit respecter un recul de : - 15 m de l'axe de la RD 1555 - 10 m de l'axe des autres routes départementales - 5 m de l'axe des autres voies existantes ou à créer. Toutefois, en bordure de voie communale, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement s'il existe déjà des bâtiments sur cette limite. Des implantations différentes peuvent être admises : - Dans le cas d'isolation par l'extérieur, de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres. - Pour les CINASPIC, à condition que leur	**ARTICLE UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** Toute construction en tout point doit respecter un recul de : - 15 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 1555 - 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des autres routes départementales - 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des autres voies existantes ou à créer. Toutefois, en bordure de voie communale, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement s'il existe déjà des bâtiments sur cette limite. Les volumes en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de retrait par rapport aux voies uniquement, dans les limites suivantes

	PLU en vigueur	PLU après modification
	destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.	: - Les balcons et les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m. - Les oriels situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m. - Les éléments architecturaux ou de modénature, les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,50 m. - Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche. - Les dispositifs de protection solaire inclus sur la façade d'un bâtiment pour assurer sa protection contre les rayonnements solaires dans la limite de 1 m. - Les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 m. Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées : - ~~Dans le cas d'isolation par l'extérieur, de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes, ainsi que~~ Pour les édicules techniques type local poubelle , local pour boîtes aux lettres, transformateurs électriques, etc. - En cas de travaux sur les constructions existantes et d'isolation par l'extérieur. - Pour les ~~CINASPIC~~ équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité. - En cas de démolition/reconstruction ou en fonction de la nature de la construction, sa volumétrie, afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de recul et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain.
ZONE UC	**ARTICLE UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** Toute construction doit respecter un recul de : - 35 m de l'axe de la RD 1555 pour les constructions à usage d'habitation, - 25 m l'axe de la RD 1555 pour les autres constructions, - 10 m de l'axe des autres routes départementales, - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Des implantations différentes peuvent être ad-	**ARTICLE UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** Toute construction en tout point doit respecter un recul de : - 35 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 1555 pour les constructions à usage d'habitation, - 25 m par rapport à l'alignement existant ou futur la RD 1555 pour les autres constructions, - 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des autres routes départementales,

	PLU en vigueur	PLU après modification
	mises : - Dans le cas d'isolation par l'extérieur, de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres, - Pour les CINASPIC, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.	- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées : - ~~Dans le cas d'isolation par l'extérieur, de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes, ainsi que~~ Pour les édicules techniques type local poubelle , local pour boîtes aux lettres, transformateurs électriques, etc. - En cas de travaux sur les constructions existantes et d'isolation par l'extérieur. - Pour les ~~CINASPIC~~ équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité. - En cas de démolition/reconstruction ou en fonction de la nature de la construction, sa volumétrie, afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de recul et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain.
ZONE 1AUC	**ARTICLE UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** Toute construction doit respecter un recul de : - 35 m de l'axe de la RD 1555 pour les constructions à usage d'habitation, - 25 m l'axe de la RD 1555 pour les autres constructions, - 10 m de l'axe des autres routes départementales, - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Des implantations différentes peuvent être admises : - Dans le cas d'isolation par l'extérieur, de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes, ainsi que pour les édicules de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres, - Pour les CINASPIC, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.	**ARTICLE UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** Toute construction en tout point doit respecter un recul de : - 35 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 1555 pour les constructions à usage d'habitation, - 25 m par rapport à l'alignement existant ou futur la RD 1555 pour les autres constructions, - 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des autres routes départementales, - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées : - ~~Dans le cas d'isolation par l'extérieur, de restauration et d'agrandissement de constructions préexistantes, ainsi que~~ Pour les édicules techniques type local poubelle , local pour boîtes aux lettres, transformateurs électriques, etc. - En cas de travaux sur les constructions existantes et d'isolation par l'extérieur. - Pour les ~~CINASPIC~~ équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de

	PLU en vigueur	PLU après modification
		fonctionnalité ou de sécurité. - En cas de démolition/reconstruction ou en fonction de la nature de la construction, sa volumétrie, afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de recul et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain.
ZONE A	**ARTICLE A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** Toute construction doit respecter un recul de : - 35 m de l'axe de la RD 557, la RD1555 et de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitation, - 25 m de l'axe de la RD 557, la RD1555 et de la RD 562 pour les autres constructions, - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et d'agrandissement de constructions existantes. […]	**ARTICLE A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** Toute construction doit respecter un recul de : - 35 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 557, la RD1555 et de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitation, - 25 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 557, la RD1555 et de la RD 562 pour les autres constructions, - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et d'agrandissement de constructions existantes. […]
ZONE N	**ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** Toute construction doit respecter un recul de : - 35 m de l'axe de la RD 557 et de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitation, - 25 m de l'axe de la RD 557 et de la RD 562 pour les autres constructions, - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et d'agrandissement de constructions existantes.	**ARTICLE N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** Toute construction doit respecter un recul de : - 35 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 557 et de la RD 562 pour les constructions à usage d'habitation, - 25 m par rapport à l'alignement existant ou futur de la RD 557 et de la RD 562 pour les autres constructions, - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et d'agrandissement de constructions existantes.

Point 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limités séparatives - Article 5 des zones

JUSTIFICATION

Toujours dans l'objectif de rendre la densification acceptable, il est proposé de revoir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives afin de limiter les covisibilités, d'aérer les constructions et de renforcer le traitement qualitatif des espaces non bâtis.

Seules les zones urbaines mixtes sont concernées par la proposition de nouvelles règles.
En zone UB (espaces urbains centraux), il est proposé une règle d'implantation variant selon la hauteur de la construction tout en exigeant un retrait minimal. Des règles différentes sont ajoutées pour les travaux sur constructions existantes ou en cas de démolition/reconstruction.
La Commune souhaite pouvoir imposer des prescriptions dans certaines situations notamment en cas de démolition/reconstruction où le Code de l'urbanisme permet, sous conditions, une reconstruction à l'identique. Par exemple si la configuration de la parcelle le permet, imposer une reconstruction respectant la marge de recul plutôt qu'une reconstruction sur l'emprise initiale qui présenterait une intégration paysagère peu satisfaisante.
Cela permettrait de favoriser le desserrement des constructions et une meilleure insertion dans le tissu urbain environnant.

En zone UC, il est proposé une règle d'implantation minimale fixe par seuil de surface de plancher. Des règles différentes sont ajoutées pour les travaux sur constructions existantes ou en cas de démolition/reconstruction.
Afin de préserver l'intimité du voisinage, il est précisé que la création d'ouverture dans la marge de retrait ne doit pas occasionner de vue directe sur la propriété voisine.

Par ailleurs, en zone UZ (zone d'activités économiques), la reconstruction sur emprise existante n'est pas autorisée ce qui limite les évolutions ou l'adaptation des constructions dans cette zone fortement contrainte par le PPRi. Il est proposé d'inscrire cette possibilité dans le règlement du PLU.

	PLU en vigueur	PLU après modification
ZONE UB	**ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Les constructions sont à édifier de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée ne soit inférieure à 4 mètres. Le long de l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord (1952-1962), les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre. Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative. Des implantations différentes peuvent être admises : - A l'exception de l'Avenue des anciens combattants d'Afrique du Nord, si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m au terrain naturel et si aucune vue directe n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative, - Pour les constructions jumelées ou en bande sans conditions de hauteur, - Pour les constructions s'adossant à un bâtiment existant édifié en limite séparative. Dans ce dernier cas, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant, - Dans le cas de travaux de restructuration de bâtiments existants pour autant qu'ils s'inscrivent dans l'emprise de l'existant, - Pour les CINASPIC à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.	**ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** ~~Les constructions sont à édifier de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée ne soit inférieure à 4 mètres.~~ Les constructions sont à édifier de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction, sans être inférieure à 5 mètres. Le long de l'Avenue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord (1952-1962), les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre. Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative. Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées : - A l'exception de l'Avenue des anciens combattants d'Afrique du Nord, si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m au terrain naturel et si aucune vue directe n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative - Pour les constructions jumelées ou en bande sans conditions de hauteur, - Pour les constructions s'adossant à un bâtiment existant édifié en limite séparative. Dans ce dernier cas, la hauteur sera

	PLU en vigueur	PLU après modification
	- Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres. Dans tous les cas, des distances différentes sont admises en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.	limitée à celle du bâtiment existant - Dans le cas travaux sur les constructions existantes - Dans les cas de démolition/reconstruction afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de retrait et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain. - Pour les ~~CINASPIC~~ équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité. - Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres. Dans tous les cas, des distances différentes sont admises en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.
ZONE UC	**ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives. Toutefois, une implantation différente est autorisée : - si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m, - si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative. - Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres. Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.	**ARTICLE UC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Les constructions doivent être implantées à au moins : - à 4 m des limites séparatives pour les constructions de moins de 400 m² de SP - à 6 m des limites séparatives pour les constructions de plus de 400 m² de SP Toutefois, une implantation différente est autorisée : - si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, 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 limite séparative ~~- si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.~~ - Dans le cas de travaux sur les constructions existantes - Dans les cas de démolition/reconstruction afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de retrait et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain. - Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres. Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.
ZONE UZ	**ARTICLE UZ 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Les constructions doivent s'implanter au moins à	**ARTICLE UZ 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Les constructions doivent s'implanter au moins à

	PLU en vigueur	PLU après modification
	4 m des limites séparatives. […]	4 m des limites séparatives. Une implantation différente est autorisée en cas de reconstruction sur l'emprise existante. […]
ZONE 1AUC	**ARTICLE 1AUC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives. Toutefois, une implantation différente est autorisée : - si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 m, - si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative. - Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres. Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.	**ARTICLE 1AUC 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Les constructions doivent être implantées à au moins : - à 4 m des limites séparatives pour les constructions de moins de 400 m² de SP - à 6 m des limites séparatives pour les constructions de plus de 400 m² de SP Toutefois, une implantation différente est autorisée : - si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, 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 limite séparative ~~- si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.~~ - Dans le cas de travaux sur les constructions existantes. - Dans les cas de démolition/reconstruction afin de faciliter la mise en œuvre d'un traitement paysager de qualité des marges de retrait et/ou plus généralement une bonne intégration paysagère dans le site urbain. - Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres. Les bassins des piscines seront implantés à au moins 2 m de la limite séparative.

Point 2.3 - Hauteur des constructions – Article 8 des zones

JUSTIFICATION

Le PLU en vigueur définit une hauteur adaptée à chaque quartier permettant une densification verticale tout en tenant compte du cadre de vie futur. Néanmoins, ce PLU ne règlemente pas l'utilisation des combles qui dans bon nombre d'opération se transforment en niveau supplémentaire engendrant une surdensification non souhaitée, une amplification de la circulation automobile et une organisation interne des logements quelquefois peu qualitative.
De plus en centre ancien, les combles jouent souvent un rôle de régulateur thermique et permettent d'y loger des équipements techniques en cas de rénovation des logements ou des parties collectives (gaines d'aération, machinerie d'ascenseur, etc.).

En conséquence, il est proposé, dans les zones urbaines mixtes, de définir en plus de la hauteur métrique une hauteur en niveaux et de préciser pour les parties supérieures des constructions ce qui est susceptibles ou non de constituer un niveau et d'interdire dans certains cas l'aménagement des combles en logement.

	PLU en vigueur	PLU après modification

	PLU en vigueur	PLU après modification
ZONE UA	**ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur maximale des constructions est fixée : - Dans le secteur UAa : à la hauteur des constructions voisines du même îlot, à plus ou moins 1 m, sans toutefois dépasser 12 m ou la hauteur du bâtiment initial. - Dans le secteur UAb : à la hauteur des constructions voisines du même îlot, à plus ou moins 1 m sans toutefois dépasser 12 m ou 15 m en cas de reconstruction totale ou partielle d'un îlot. - Dans le secteur UAc : à 7 m **Dispositions particulières :** Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU. […]	**ARTICLE UA 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur maximale des constructions est fixée : - Dans le secteur UAa : à la hauteur des constructions voisines du même îlot, à plus ou moins 1 m, sans toutefois dépasser 12 m ou la hauteur du bâtiment initial avec un maximum de niveaux R+3 combles non compris - Dans le secteur UAb : à la hauteur des constructions voisines du même îlot, à plus ou moins 1 m sans toutefois dépasser 12 m avec un maximum de niveaux R+3 combles non compris ou 15 m avec un maximum de niveaux R+4 combles non compris en cas de reconstruction totale ou partielle d'un îlot. - Dans le secteur UAc : à 7 m avec un maximum de niveaux R+1 combles non compris. L'aménagement de comble en logement est interdit. **Dispositions particulières :** Une hauteur ~~différente~~ et des niveaux différents ~~peut être admise~~ peuvent être admis pour les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU. […]
ZONE UB	**ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur maximale des constructions est fixée : - dans le secteur UBa : à 14 m, - dans le secteur UBb : à 12 m, - dans le secteur UBc : à 9 m. […] **Dispositions particulières :** Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous	**ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur maximale des constructions est fixée : - dans le secteur UBa : à 14 m avec un maximum de niveaux R+3 combles non compris - dans le secteur UBb : à 12 m avec un maximum de niveaux R+3 combles non compris - dans le secteur UBc : à 9 m et niveaux avec un maximum de niveaux R+2 combles non compris Un étage en attique constitue un niveau. Pour les programmes supérieurs à deux logements, l'aménagement de comble en habitation est interdit.

	PLU en vigueur	PLU après modification
	réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU. […] En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier dans la zone UBc d'une majoration de hauteur dans une limite de 33% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.	[…] **Dispositions particulières :** Une hauteur ~~différente~~ et des niveaux différents ~~peut être admise~~ peuvent être admis pour les constructions et installations nécessaires aux services collectifs ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU. […] En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier dans la zone UBc d'une majoration de hauteur dans une limite de 33% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération et ne conduise pas à la création de plus de 1 niveau supplémentaire.
ZONE UC	**ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTION** […] **2. Hauteur autorisée :** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder : - dans les secteurs UCa et UCa1 : 7 m de hauteur absolue et 9 m de hauteur frontale. - dans le secteur UCb : 4 m de hauteur absolue. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra atteindre 7 m de hauteur absolue sur 30% de l'emprise au sol de ce bâtiment	**ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTION** […] **2. Hauteur autorisée :** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder : - dans les secteurs UCa et UCa1 : 7 m de hauteur absolue et 9 m de hauteur frontale avec un maximum de niveaux R+1 combles non compris. - dans le secteur UCb : 4 m de hauteur absolue avec un maximum de niveaux R+0 combles non compris. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra atteindre 7 m de hauteur absolue avec un maximum de niveaux R+1 combles non compris sur 30% de l'emprise au sol de ce bâtiment Un étage en attique constituant un niveau. Pour les programmes supérieurs à deux logements, l'aménagement de comble en habitation est interdit.
ZONE 1AUC	**ARTICLE 1AUC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **2. Hauteur absolue :** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :	**ARTICLE 1AUC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** […] **2. Hauteur autorisée :** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

	PLU en vigueur	PLU après modification
	- dans le secteur 1AUCa : 7 m - dans le secteur 1AUCb : 4 m. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra atteindre 7 m sur 30% de l'emprise au sol de ce bâtiment.	- dans les secteurs UCa et UCa1 : 7 m de hauteur absolue et 9 m de hauteur frontale avec un maximum de niveaux R+1 combles non compris - dans le secteur UCb : 4 m de hauteur absolue avec un maximum de niveaux R+0 combles non compris. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra atteindre 7 m de hauteur absolue avec un maximum de niveaux R+1 combles non compris sur 30% de l'emprise au sol de ce bâtiment Un étage en attique constituant un niveau. Pour les programmes supérieurs à deux logements, l'aménagement de comble en habitation est interdit.

Point 2.4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions – Article 13 des zones

JUSTIFICATION

Accompagner la densification par un traitement qualitatif des abords des constructions permet son acceptation sociale, une meilleure insertion urbaine et une valorisation du cadre de vie.
Les abords des constructions sont à considérer comme des composantes à part entière du tissu urbain avec une valeur et une fonction propre, paysagère et/ou écologique. En effet, leur aménagement répond aux enjeux du végétal en ville avec notamment une meilleure infiltration des eaux pluviales, un abaissement des températures estivales, le renforcement de la biodiversité urbaine, une impression « de desserrement» des bâtiments (écran vert), la limitation des covisibilités.

Dans les zones urbaines mixtes, il est donc proposé de renforcer le traitement des abords des constructions :
- Les règles relatives à l'aménagement des espaces libres sont précisées. Cet aménagement constitue désormais une composante à part entière du projet où la qualité et la diversité des espaces verts pleine terre (sol et sous-sol) sont affirmées. Les dalles recouvertes de terre végétale et les surfaces perméables en zone UB ne sont plus comptées dans les espaces libres.
- Les marges de recul et de retrait bénéficient de règles qualitatives favorisant l'aménagement paysager des espaces privés et notamment des aires de stationnement.

	PLU en vigueur	PLU après modification
ZONE UB	**ARTICLE UB 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS** **1. Espaces boisés classés** Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. **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 : Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...) doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière. **3. Préservation des arbres existants et nou-**	**ARTICLE UB 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS** **1. Espaces boisés classés** Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. **2. Espaces libres** A l'exception des terrains supportant ou devant supporter ~~des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ des équipements d'intérêt collectif et services publics, les surfaces à réaliser sont les suivantes : Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement ~~générant une imperméabilisation (voie d'accès, aires de stationnement, etc...)~~

	PLU en vigueur	PLU après modification

	velles plantation
	
	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
	
	Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut
		doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.
		
		Les espaces libres doivent être conçus comme un accompagnement des constructions et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.
		
		L'utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat est exigée. La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.
		
		3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation
		
		Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
		
		Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut.
		
		4. Marge de recul par rapport aux voies publiques et marge de retrait par rapport aux limites séparatives
		
		L'espace situé dans ces marges doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement. Sa végétalisation est à prioriser.
		
		Dans ces marges, les aires de stationnement en surface de plus de 100 m² doivent :
		- Assurer une perméabilité hydraulique avec des revêtements adaptés garantissant :
		  ○ L'infiltration naturelle des eaux pluviales
		  ○ La lutte contre le ruissellement de surface et la saturation des réseaux
		  ○ La lutte contre les ilots de chaleur urbains
		- Faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et à dominante végétale participant à l'ombrage des véhicules, à la mise en valeur de l'interface avec les espaces publics et privés et limitant l'impact visuel du stationnement depuis l'espace public.

ZONE UC	**ARTICLE UC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS** **1. Espaces boisés classés** Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. **2. Espaces libres**	**ARTICLE UC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS** **1. Espaces boisés classés** Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. **2. Espaces libres**

	PLU en vigueur	PLU après modification
	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 40% de l'unité foncière - En secteur UCa1 : ▪ Les constructions à destinations de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires 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 et ses secteurs, 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. **3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain.	A l'exception des terrains supportant ou devant supporter ~~des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ des équipements d'intérêt collectif et services publics, les surfaces à réaliser sont les suivantes : - En secteur UCa, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 40% de l'unité foncière - En secteur UCa1 : - Les constructions à destinations de commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires 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 et ses secteurs, 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. Les espaces libres doivent être conçus comme un accompagnement des constructions et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement. L'utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat est exigée. La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée. **3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence adaptées au climat doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain. **4. Marge de recul par rapport aux voies publiques et marge de retrait par rapport aux**

	PLU en vigueur	PLU après modification
		limites séparatives L'espace situé dans ces marges doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement. Sa végétalisation est à prioriser. Dans ces marges, les aires de stationnement en surface de plus de 100 m² doivent : - Assurer une perméabilité hydraulique avec des revêtements adaptés garantissant : o L'infiltration naturelle des eaux pluviales o La lutte contre le ruissellement de surface et la saturation des réseaux o La lutte contre les ilots de chaleur urbains - Faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et à dominante végétale participant à l'ombrage des véhicules, à la mise en valeur de l'interface avec les espaces publics et privés et limitant l'impact visuel du stationnement depuis l'espace public.
ZONE 1AUC	**ARTICLE 1AUC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS** **1. Espaces boisés classés** Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. **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 1AUCa, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 50% de l'unité foncière - En secteur 1AUCb, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 70% de l'unité foncière. **3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence forestière doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain.	**ARTICLE 1AUC 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS** **1. Espaces boisés classés** Les Espaces Boisés Classés, figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. **2. Espaces libres** A l'exception des terrains supportant ou devant supporter ~~des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~ des équipements d'intérêt collectif et services publics, les surfaces à réaliser sont les suivantes : - En secteur 1AUCa, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 50% de l'unité foncière - En secteur 1AUCb, les espaces libres doivent couvrir un minimum de 70% de l'unité foncière. Les espaces libres doivent être conçus comme un accompagnement des constructions et faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Les plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement. L'utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat est exigée. La plantation des 3 strates végétales (strates herbacée, arbustive et arborée) est recommandée.

	PLU en vigueur	PLU après modification
		3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut. Dans les zones non arborées, la réalisation de plantations d'arbres d'essence adaptées au climat doit être programmée à l'occasion de toutes demandes de permis de construire. La densité moyenne de ces plantations doit être d'un arbre d'au moins 2 m de haut par 200 m² de terrain. **4. Marge de recul par rapport aux voies publiques et marge de retrait par rapport aux limites séparatives** L'espace situé dans ces marges doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement. Sa végétalisation est à prioriser. Dans ces marges, les aires de stationnement en surface de plus de 100 m² doivent : - Assurer une perméabilité hydraulique avec des revêtements adaptés garantissant : o L'infiltration naturelle des eaux pluviales o La lutte contre le ruissellement de surface et la saturation des réseaux o La lutte contre les ilots de chaleur urbains Faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et à dominante végétale participant à l'ombrage des véhicules, à la mise en valeur de l'interface avec les espaces publics et privés et limitant l'impact visuel du stationnement depuis l'espace public.

Point 3 - Renforcer la lutte contre le mitage des espaces agricoles et naturels

Point 3.1 – Éviter la transformation des annexes en logement – Article 2 des zones A et N

JUSTIFICATION

Bon nombre d'annexes en zone agricole ou naturelle sont des extensions d'habitation déguisées ou sont transformées en logements qui bénéficient à leur tour mais sous conditions d'extension et de constructions d'annexes. Afin d'éviter ce détournement de la règle et le mitage induit des terres agricoles et naturelles, il est proposé d'inscrire dans le règlement des zones concernées l'impossibilité pour les annexes de constituer ultérieurement un logement et l'obligation d'être situé à une distance raisonnable de la construction principale sans être accolées.

	PLU en vigueur	PLU après modification

	PLU en vigueur	PLU après modification
ZONE A	**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** **1 -** A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation : […] - Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. […] **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 : […] - 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 liées et nécessaires aux constructions existantes. *6.2 - En secteur Ah :* - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : […] - 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	**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** **1 -** A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation : […] - Les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée. Les annexes ne doivent pas occasionner la création de nouveau logement et être situées à 1 m minimum des constructions à usage d'habitation. - […] **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 : […] - Les annexes non accolées 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. Ces annexes ne doivent pas occasionner la création de nouveau logement et être situées à 1 m minimum des constructions à usage d'habitation. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liées et nécessaires aux constructions existantes.

	PLU en vigueur	PLU après modification
	conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Les annexes 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 : […] Les annexes non accolées 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. Ces annexes ne doivent pas occasionner la création de nouveau logement et être situées à 1 m minimum des constructions à usage d'habitation. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes.
ZONE N	**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** […] 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 et sous condition que : *2.1 - En zone N :* - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : […] - 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. […] *2.2 - En secteur Nh :* - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : […] - Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 80 m²	**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES** […] 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 et sous condition que : *2.1 - En zone N :* - Pour l'extension des constructions à destination d'habitation : […] - Les annexes non accolées 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. Ces annexes ne doivent pas occasionner la création de nouveau logement et être situées à 1 m minimum des constructions à usage d'habitation. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes. […] *2.2 - En secteur Nh :* - Pour l'extension des constructions à des-

	PLU en vigueur	PLU après modification
	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. […]	tination d'habitation : […] - Les annexes non accolées 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. Ces annexes ne doivent pas occasionner la création de nouveau logement et être situées à 1 m minimum des constructions à usage d'habitation. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes. […]

Point 3.2 – Réglementer les forages domestiques – Article 16 des zones A et N

JUSTIFICATION

Afin de préserver la ressource en eau et de limiter la transformation des annexes en logement dans les zones agricoles et naturelles, les forages à usage domestique ne sont plus autorisés.

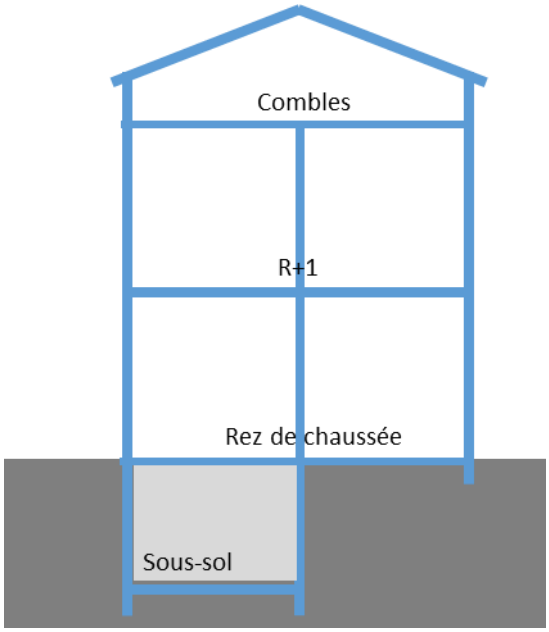
	PLU en vigueur	PLU après modification
ZONE A	**ARTICLE A 16 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS** **Eau potable :** Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur, lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.	**ARTICLE A 16 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS** **Eau potable :** Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur, lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins ~~agricoles ou pour l'alimentation humaine~~ non domestiques, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.
ZONE N	**ARTICLE N 16 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS** **Eau potable :** Toute construction ou installation doit être rac-	**ARTICLE N 16 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET COLLECTE DES DÉCHETS** **Eau potable :** Toute construction ou installation doit être rac-

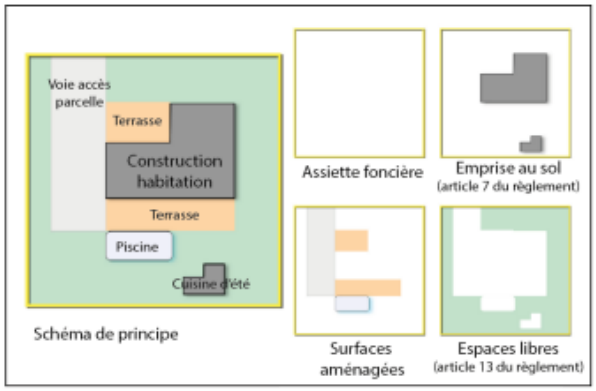
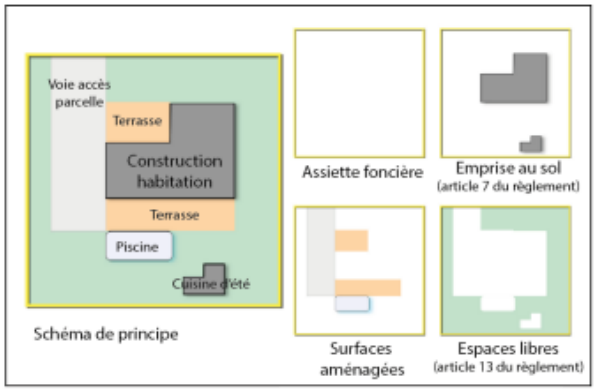
	cordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur, lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.	cordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur, lorsqu'il existe. Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins ~~agricoles ou pour l'alimentation humaine~~ non domestiques, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

Point 4 - Mise à jour du lexique

JUSTIFICATION

Le lexique est mis à jour au regard des modifications apportées aux articles 8 et 13 des zones.
La définition des CINASPIC est supprimée (cf. point 5)

	PLU en vigueur	PLU après modification
Lexique		**Définition de combles : nouveau** Un comble ou les combles est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Cela désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. 
	Espaces libres :	**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 recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 50 cm et les noues paysagères peuvent être incluses dans le coefficient d'espace libre.	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 recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 50 cm et~~ Les noues paysagères peuvent être incluses dans le coefficient d'espace libre.

Point 5 - Correction d'erreur matérielle

- **Substitution du terme CINAPSIC par celui d'EICSP**

La Commune par délibération n° 2016-015 en date du 22 mars 2016 s'est prononcée en faveur de l'intégration dans son PLU alors en cours d'élaboration des dispositions du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 emportant recodification du livre 1er de la partie règlementaire du Code de l'urbanisme et modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme dont la réforme des destinations et sous-destinations. Dans cette réforme, la notion des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (EICSP) s'est substituée à celle des «Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » (CINASPIC).

Or le PLU de Draguignan emploie toujours le terme de terme CINASPIC ce qui est une erreur matérielle.
Aussi, dans le règlement du PLU, le terme de CINASPIC qualifiant les « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » et correspondant à l'ancienne législation est remplacé par celui « équipements d'intérêt collectif et services publics » (EICSP). La définition des CINASPIC est supprimée du lexique.

- **L'intitulé de l'article 13 est complété** conformément à l'intitulé du paragraphe du Code de l'urbanisme relatif au traitement environnemental et paysager de certains espaces (article R151-43 du Code de l'urbanisme).

2 - Mise à jour du règlement graphique et écrit

Point 6 - Prise en compte de la caducité du périmètre d'attente de projet d'aménagement global de la Commanderie

JUSTIFICATION

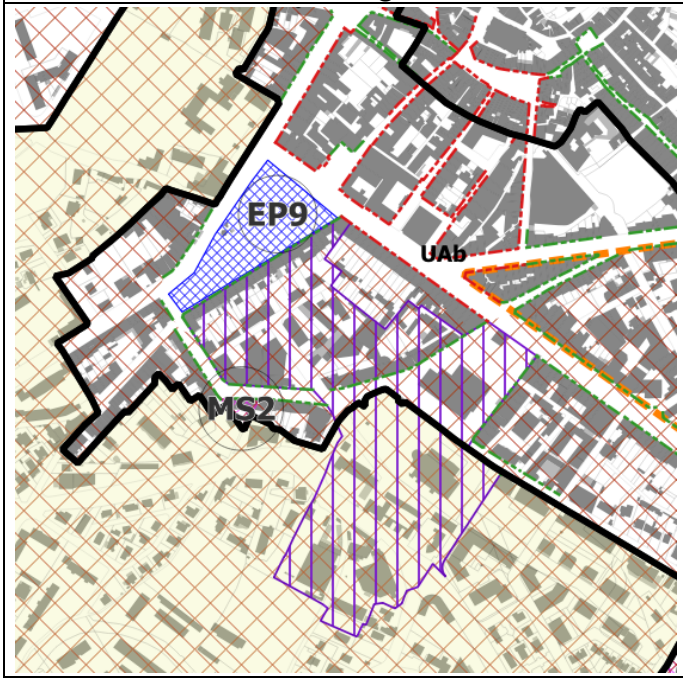
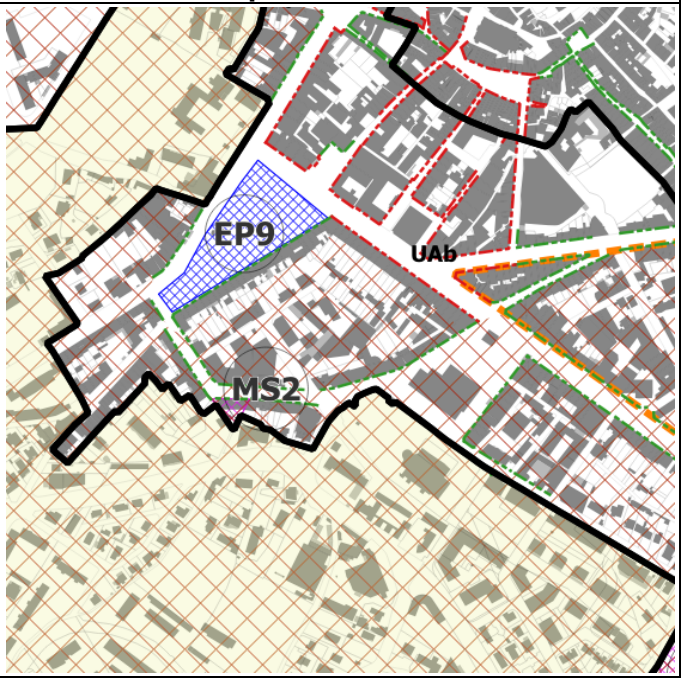
Dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global la Commune dispose d'un délai de 5 ans à date d'approbation du PLU pour mettre en œuvre un projet d'aménagement. Au-delà, le PAPAG devient caduque. La restriction temporaire de constructibilité n'agit plus et les règles du PLU s'appliquent.

Le PAPAG de la Commanderie a cessé de produire ses effets en mai 2022. Il convient de le supprimer du règlement écrit et graphique du PLU.

Pour information, face aux enjeux urbains toujours présents sur ce secteur et en tenant de l'évolution du contexte territorial depuis l'élaboration du PLU, la Commune a mis en place un périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement dans l'attente du devenir du quartier de la Commanderie.
Ce périmètre permet à la collectivité d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé. Il est annexé au PLU.

	PLU en vigueur	PLU après modification
ZONE UA **ARTICLE UA 2**	**Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global 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 :	~~**Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global 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 :~~
ZONE UB **ARTICLE UB 2**	- Le changement de destination des constructions existantes	~~- 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	~~- 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 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 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	~~- 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.	~~- 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.~~

Suppression du PAPAG de la Commanderie

PLU en vigueur	PLU après modification
	

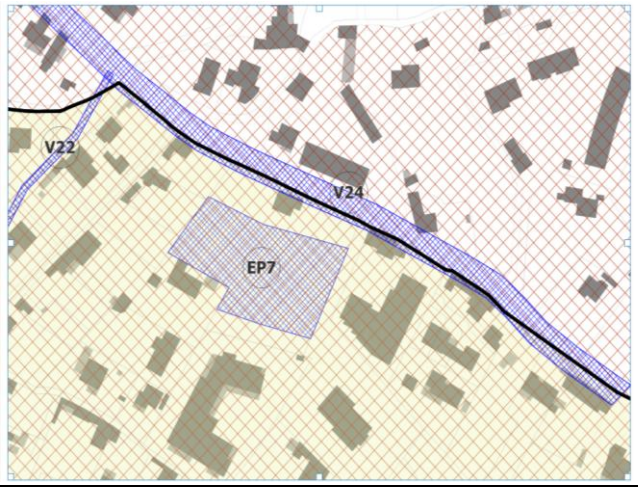
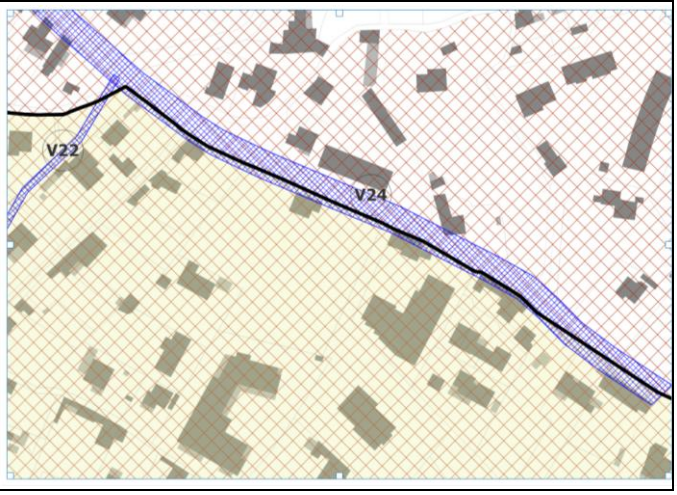
Point 7 - Emplacements réservés ayant fait l'objet d'une mise en œuvre du droit de délaissement

JUSTIFICATION

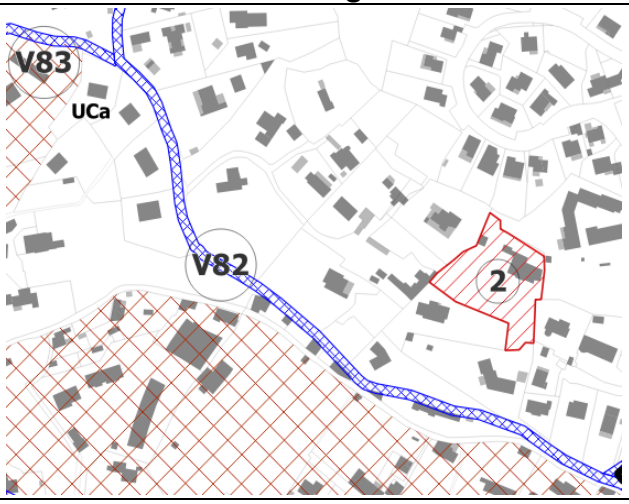
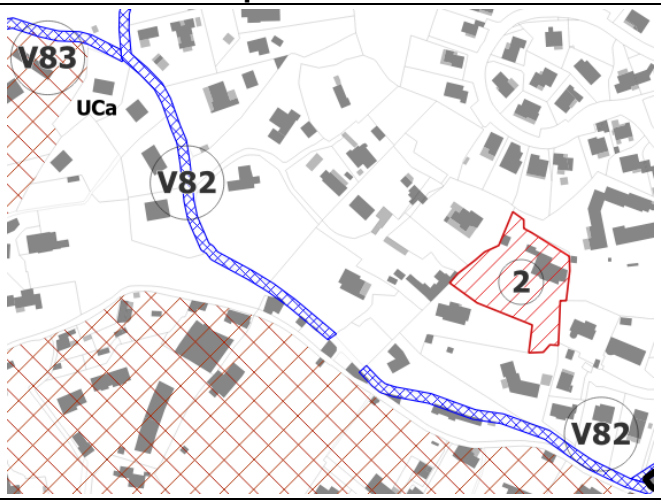
Suite à la mise en œuvre du droit de délaissement sans acquisition, certains emplacements réservés sont à supprimer :

- Suppression de l'emplacement réservé n° EP7 pour bassin de rétention sur la parcelle AV 388 : mise à jour du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés
- Suppression partielle de l'emplacement réservé n° V82 pour élargissement du chemin de Folletière au droit de la parcelle AT 349 : mise à jour du règlement graphique

Suppression de l'emplacement réservé n° EP7

PLU en vigueur	PLU après modification
	

Suppression partielle de l'emplacement réservé n° V82

PLU en vigueur	PLU après modification
	

Point 8 - Intégration des dispositions du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions

JUSTIFICATION

La nomenclature des destinations et sous-destinations des constructions établie aux articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme a été modifiée par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023. Le décret prévoit notamment les mesures suivantes :

- L'ajout de la mention du secteur primaire dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire».
- Une nouvelle sous-destination « lieux de culte » est intégrée dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Les lieux de culte ne font donc plus partie de la sous-destination « autres équipements recevant du public », qui recouvre notamment les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Le règlement écrit est modifié pour prendre en compte ces évolutions :

- La destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » dans les zones concernées.
  Les dispositions relatives au linéaire commercial renforcé et au linéaire commercial de préservation de la diversité commerciale et des services interdisent le changement de destination ou de sous-destination vers les «autres équipements recevant du public » dans leur version avant décret. La sous-destination «lieux de culte» est ajoutée dans la liste des destinations et sous-destinations interdites.

Ajout de la mention du secteur primaire dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »

	PLU en vigueur	PLU après modification
Zones **UA** **UB** **UC** **1AUC**	**ARTICLE 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle, […]	**ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle, […]

ZONE UD	**ARTICLE UD 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec les activités autorisée dans la zone, à l'exception de ceux visés à l'article UD2 ci-dessous, […]	**ARTICLE UD 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec les activités autorisée dans la zone, à l'exception de ceux visés à l'article UD2 ci-dessous, […]
ZONE UE	**ARTICLE UE 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires […]	**ARTICLE UE1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires […]
ZONE UL	**ARTICLE UL 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autres que ceux visées à l'article UL2 ci-dessous, […]	**ARTICLE UL 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires autres que ceux visées à l'article UL2 ci-dessous, […]
ZONE UP	**ARTICLE UP 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autres que ceux visées à l'article UP2 ci-dessous, […]	**ARTICLE UP 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires autres que ceux visées à l'article UP2 ci-dessous, […]
ZONE UT	**ARTICLE UT 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires autres que ceux visées à l'article UT2 ci-dessous, […]	**ARTICLE UT 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […] - Les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires autres que ceux visées à l'article UT2 ci-dessous, […]

Dispositions propres au linéaire commercial
Ajout de la mention du secteur primaire dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » et de la mention « lieux de culte »

	PLU en vigueur	PLU après modification
ZONES UA et UB	**ARTICLE 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […]	**ARTICLE 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** […]

	Linéaire commercial à protection renforcée Pour les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire commercial à protection renforcée identifié au document graphique sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Le commerce de gros - Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle - Les autres hébergements touristiques - Les cinémas - Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires - L'habitation - Les « autres équipements recevant du public » […] Ces dispositions ne s'appliquent pas : - Aux extensions et changement de sous-destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public » - Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public » […] **Linéaire de préservation de la diversité commerciale et des services** […] Cette interdiction ne s'applique pas : - Aux changements de destination ou sous-destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public » - Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public » […]	**Linéaire commercial à protection renforcée** Pour les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire commercial à protection renforcée identifié au document graphique sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Le commerce de gros - Les activités de services ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle - Les autres hébergements touristiques - Les cinémas - Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires - L'habitation - Les « autres équipements recevant du public » - Les lieux de culte […] Ces dispositions ne s'appliquent pas : - Aux extensions et changement de sous-destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destinations « autres équipements recevant du public » et «lieux de culte » - Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public » et «lieux de culte » […] **Linéaire de préservation de la diversité commerciale et des services** […] Cette interdiction ne s'applique pas : - Aux changements de destination ou sous-destination pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public » et «lieux de culte » - Aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif et services publics existants sauf sous-destination « autres équipements recevant du public » et «lieux de culte » […]

III - Analyse des incidences du projet sur l'environnement

THEMES	Synthèse des caractéristiques / Mesures envisagées / Incidence
Site Natura 2000	Le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000.
Milieux naturels et biodiversité	En favorisant le traitement paysager des abords des constructions et des marges de recul, la modification participe à la végétalisation de la ville et au renforcement de la nature et de la biodiversité urbaine. Le renforcement de la lutte contre le mitage en zone agricole ou naturelle évite la fragmentation des milieux naturels.
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	En contrôlant la destination des annexes en zone agricole et naturelle qui ne pourront plus devenir des logements, la modification réduit fortement le mitage de ces espaces.
Zones humides	Les changements réglementaires apportées concernent essentiellement les zones urbaines mixtes et ne sont pas de nature à avoir des impacts sur les zones humides
Eau potable **Gestion des eaux pluviales** **Assainissement**	Les changements apportés ne sont pas de nature à augmenter la population et donc d'avoir des impacts négatifs notables sur les réseaux ou les ressources. Les nouvelles règles favoriseront le développement du végétal en ville et une diminution de l'imperméabilisation des sols permettant une meilleure infiltration et gestion des eaux pluviales. L'interdiction de nouveaux forages domestiques en zone agricole ou naturelle participe à la préservation de la ressource en eau.
Paysage et patrimoine bâti	Les changements réglementaires apportés n'entrainent pas d'incidences notables sur le patrimoine bâti protégé ou les paysages remarquables. Ils concourent à une amélioration globale du cadre de vie et donc de l'attractivité du territoire en agissant sur l'insertion urbaine des constructions et le traitement paysager des espaces privés et en évitant une urbanisation s'égrenant le long des voies dans les secteurs ruraux de la Commune. La définition de normes de stationnement plus adaptées aux opérations de construction avec une obligation de moindre imperméabilisation et de traitement des interfaces publiques ou privées agira sur la libération de l'espace public.
Risques naturels **Nuisances connues**	Les nouvelles règles favoriseront le développement du végétal en ville donc une moindre imperméabilisation des sols favorisant l'infiltration des eaux pluviales et la diminution du ruissellement urbain.
Air, énergie et climat	Associé aux démarches engagées par la Commune sur la végétalisation et la désimperméabilisation des espaces publics, le traitement paysager des abords et l'aspect extérieur des constructions contribuera : - au rafraichissement des quartiers - à l'amélioration de la qualité de l'aire - à l'amélioration de la qualité de vie et le bien-être des résidents,
Déchets et sols pollués	Les changements portés dans le cadre de la présente procédure de modification ne sont pas de nature à avoir des impacts sur les déchets ou les sols pollués.

CONCLUSION

La procédure de modification entraine essentiellement des impacts positifs sur les différentes thématiques environnementales. Aucun impact négatif notable pour l'environnement n'a été identifié. En conséquent, l'évaluation environnementale ne semble pas nécessaire.