COMMUNE DE DRAGUIGNAN

Département du Var - 83

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Approuvé par délibération du Conseil Municipal	15 mai 2017
Mis 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
Mis à jour n°2 par arrêté municipal	11 avril 2022
Mis 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 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
Approbation de la modification n°3 par délibération du Conseil Municipal	16 septembre 2026

Dossier annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 16 septembre 2026

Le Maire

Richard STRAMBIO

INTRODUCTION 3

– OAP SECTORIELLES – 6

1 - Zone de loisirs de La Foux 6
Localisation, composition, desserte et environnement 7
Objectifs et principes d'aménagement 8
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés 9

2 - Les quartiers Est 11
Localisation, composition, desserte et environnement 12
Objectifs et principes d'aménagement 15
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés 16

3 - Les Incapis 18
Localisation, composition, desserte et environnement 19
Objectifs et principes d'aménagement 20
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés 21

4 - Le projet habitat participatif 22
Localisation, composition, desserte et environnement 23
Objectifs et principes d'aménagement 24
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés 25

5 - Le projet oenotouristique 26
Localisation, composition, desserte et environnement 27
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés 28

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

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent également que «*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]*

Elles peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. ».

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

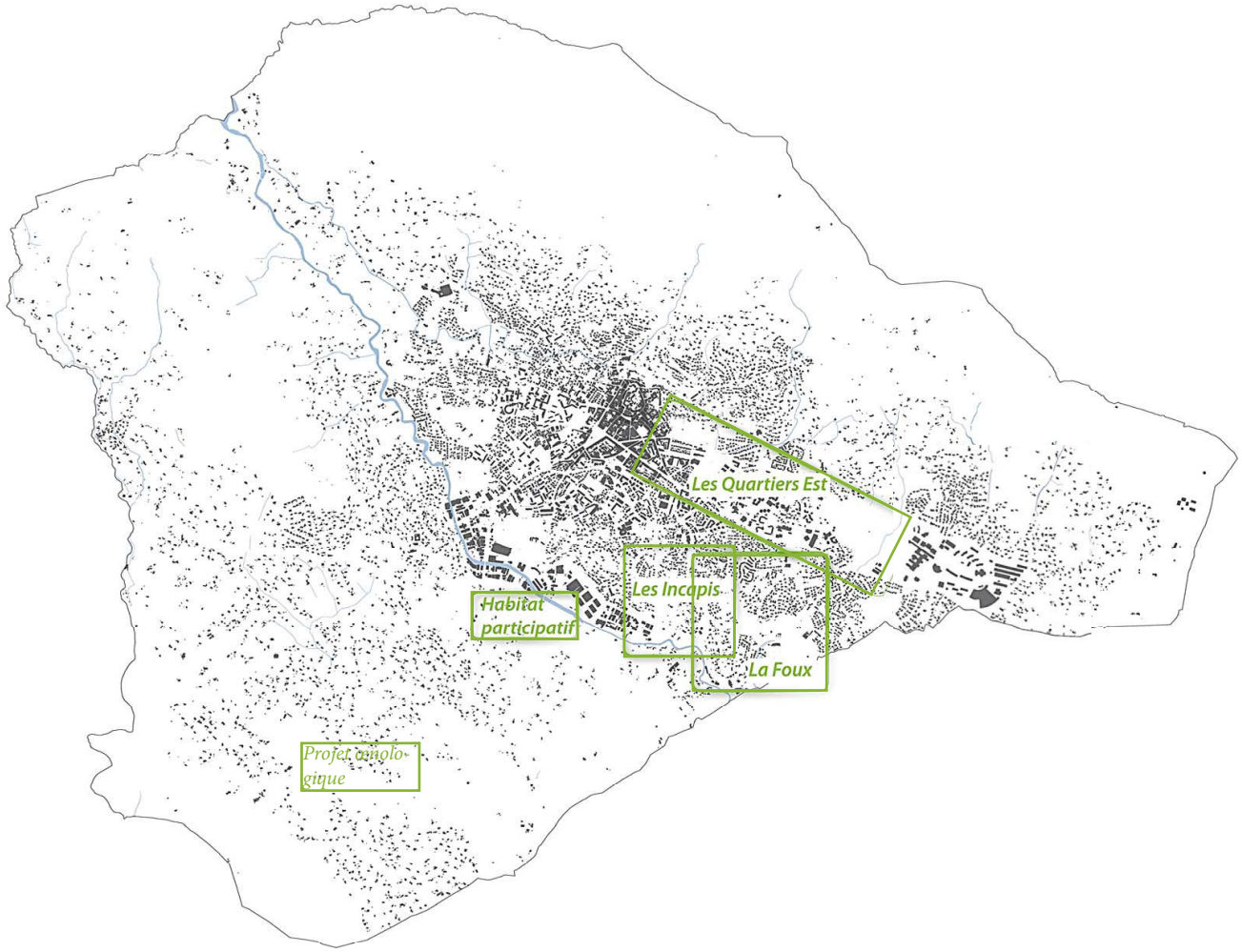
Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation se distinguent :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques** qui ont pour vocation de fixer des orientations sur n'importe quelle thématique du Plan Local d'Urbanisme et qui peuvent porter sur l'ensemble du territoire communal. Elles permettent notamment de décliner les objectifs fixés dans des documents plus généraux.

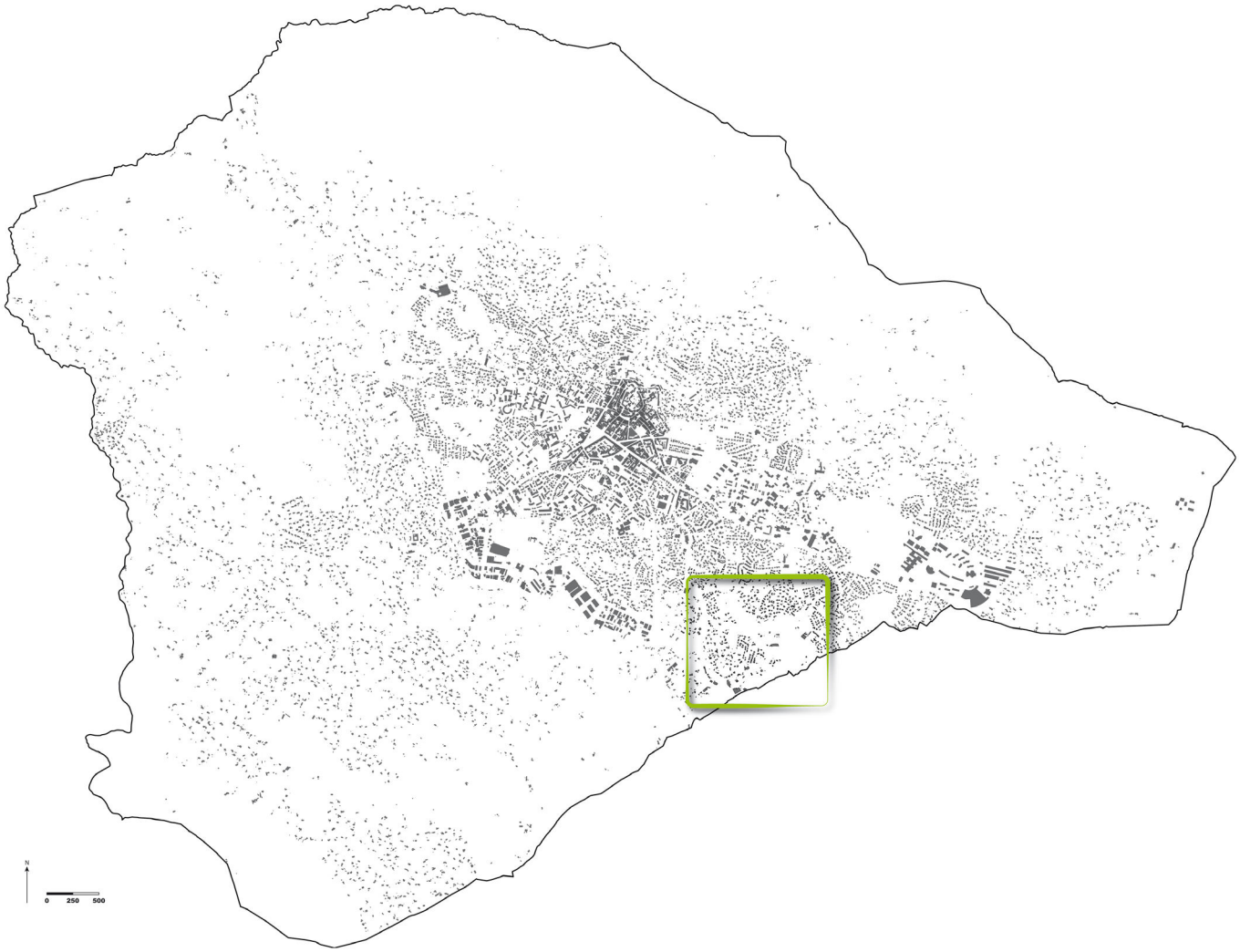
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**, qui permettent de définir des objectifs sur un secteur visé (densité, mixité, desserte, qualité...) et les principes de l'organisation urbaine qui en découlent. Elles permettent que les futurs projets opérationnels s'inscrivent bien dans la cohérence d'ensemble du territoire.



Sur le territoire communal de Draguignan, cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sont élaborées :

- Une OAP pour le renforcement du pôle de sport et de loisirs de La Foux ;
- Une OAP sur le confortement des liaisons urbaines et fonctionnelles entre le centre-ville et les quartiers de Chabran, des Collettes et de Sainte-Barbe - Quartiers EST;
- Une OAP sur le secteur des Incapis.
- Une OAP pour un projet d'habitat participatif pour les seniors
- Une OAP pour un projet Oenotouristique

1 – OAP sectorielle – Le renforcement du pôle de sport et de loisirs et de l'urbanisation résidenteille de La Foux



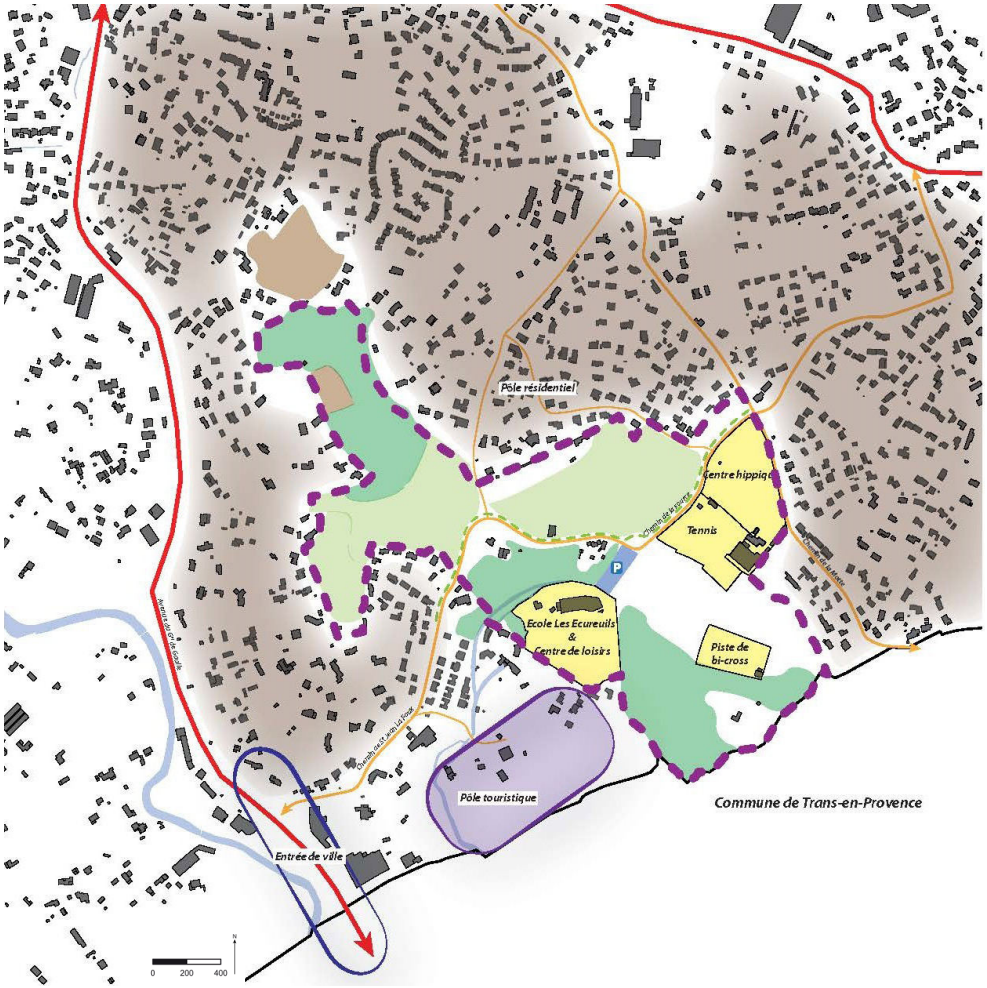
Localisation, composition, desserte et environnement

Le quartier de La Foux se situe au Sud de la commune, en limite avec Trans-en-Provence.
Il s'inscrit en arrière des collines de Billette, à l'écart du centre-ville dense, au coeur de vastes espaces résidentiels.
La partie située au Nord du Chemin de Saint-Jean La Foux, à la topographie plus marquée, domine le complexe sportif de La Foux.

Ce secteur constitue aujourd'hui le principal pôle d'équipements sportifs de la commune. Un centre hippique, des terrains de tennis et une piste de bi-cross se sont implantées à proximité de l'école des Ecureuils et du centre de loisirs attenant. Ces différents équipements se sont implantés au sein d'un cadre paysager de qualité. En effet, dans un secteur, les espaces naturels et boisés sont encore très présents. Quelques parcelles, essentiellement au Nord-Ouest du site, sont encore cultivées.

Plus largement, le quartier de La Foux se positionne à proximité :
- de l'entrée de ville Sud de la commune, depuis Trans-en-Provence, desservie par l'Avenue du Général de Gaulle (RD 1555), où de nombreuses surfaces commerciales et artisanales de part et d'autre de cet axe ;
- du camping de Saint-Jean La Foux.

Le site est principalement desservi par le Chemin de Saint-Jean La Foux, accessible directement depuis l'Avenue du Général de Gaulle, ainsi que depuis la RD 59. Ce dernier se prolonge par le Chemin de la source qui permet de relier les quartiers Est de la commune et le Boulevard Léon Blum.



Espaces boisés
Espaces naturels
Espaces agricoles (cultivés ou en friche)
Principaux axes de desserte
Piste cyclable
Périmètre du secteur

Source : Diagnostic territorial du PLU ; Source données : SIG CAD, Ville de Draguignan, ES-PACE

Objectifs et principes d'aménagement

Enjeux globaux

Le projet d'aménagement du complexe de La Foux a pour objectif :

- de renforcer les activités de sport et de loisirs afin de répondre aux besoins des habitants de l'agglomération dracénoise, tout en préservant sa qualité paysagère et en intégrant les nouveaux aménagements dans l'environnement naturel existant.
- de renforcer l'habitat résidentiel dans la partie sud ouest du site, tout en veillant à préserver la qualité environnementale et paysagère du secteur.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement pour ce secteur de la commune :

- **Affirmer la lisibilité et l'attractivité du complexe sportif de La Foux ;**
- **Maîtriser le développement de l'urbanisation afin de préserver le caractère résidentiel et la qualité paysagère du site ;**
- **Protéger le patrimoine bâti et paysager de qualité (murs de pierres sèches, terrains aménagés en restanque, canaux d'irrigation, etc.) ;**
- **Adapter le réseau de voirie du quartier : aménagement de cheminements piétons et cyclables pour faciliter et sécuriser l'accès au complexe de La Foux notamment.**
- **Préserver la qualité écologique du secteur au travers du maintien d'espaces de respiration notamment ;**

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

Pour la base de loisirs : renforcer l'attractivité du complexe de La Foux et compléter l'offre « sport et loisirs » existante

- **Proposer des activités de loisirs à caractère familial et praticables toute l'année** - pique nique, jeux de plein air, jeux de ballons, cerf volant, pétanque, … -, s'inscrivant dans un cadre paysager de qualité, où les nouveaux aménagements réalisés seront répartis sur le site par thématique et en synergie avec les équipements existants : *définir des dispositions réglementaires et un zonage adaptés permettant de poursuivre les activités existantes et l'aménagement des nouvelles structures ;*
- **Enrichir l'offre touristique communale d'un équipement complémentaire à caractère de détente et de loisirs** : *proposer des règles graphiques et écrites assurant la réalisation de ce type d'équipement ;*
- **Intégrer les activités préexistantes dans un projet global et développer des synergies entre les équipements proposés.** Il s'agira d'améliorer le fonctionnement général du site afin d'intégrer les problématiques des activités actuelles (stationnements, accès, sécurité des installations …) avec les nouvelles installations de la base de loisirs : *proposer un zonage et des dispositions réglementaires favorisant la réalisation des divers aménagements.*

Améliorer les conditions d'accessibilité

- **Aménager des points d'accès sécurisés aux différents sites de sports et de loisirs depuis le Chemin de la source :** *mettre en oeuvre, si nécessaire, des outils adaptés à leur réalisation (emplacement réservé, recul par rapport à la voirie, etc.) ;*

Source : Diagnostic territorial du PLU ; Étude de programmation «Aménagement d'une base nature», SAMOP, 2009

Objectifs et principes d'aménagement - Cartographie

- **Développer des cheminements doux** afin d'assurer notamment la liaison entre les différents sites d'activités sportives du complexe élargi de La Foux : *favoriser un partage multimodal de l'espace public et mettre en place des outils adaptés à de tels aménagements (emplacement réservé pour cheminement piéton par exemple) ;*

- **Permettre la réalisation d'aires de stationnement,** réparties sur l'ensemble du complexe, afin, notamment, d'assurer l'accessibilité aux différents sites « sport et loisirs » : *réserver des espaces spécialement dédiés au stationnement et, si besoin, mettre en oeuvre les outils adaptés à leur réalisation.*

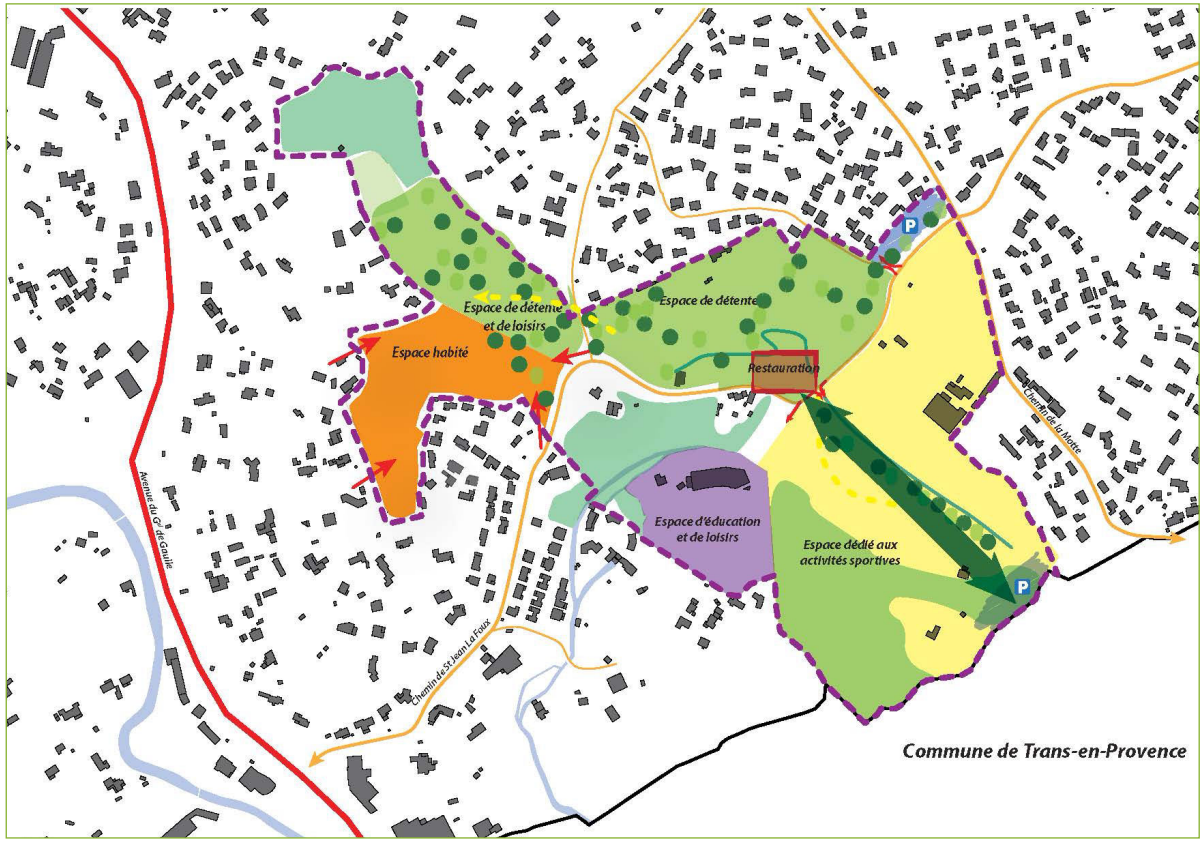
Répondre aux besoins en logements

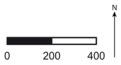
- **Permettre la réalisation d'opérations de logements** en continuité des secteurs d'habitation existants et en veillant à leur bonne intégration dans le site environnant ;

- **Respecter la topographie du site** afin de garantir la qualité environnementale des constructions.

Prendre en compte le contexte paysager et environnemental existant

- **Conserver, autant que possible, la trame naturelle et boisée existante ainsi que les caractéristiques paysagères du site** - imperméabilisation des sols limitée, création d'une coulée verte structurante, génératrice de lien entre les différents équipements, aménagements d'espaces de stationnement éco-paysagers en bordure du site et de nombreuses plantations paysagères afin de conserver un maximum d'espaces ombragés





- Zone dédiée aux pratiques et activités sportives
- Espace d'éducation et de loisirs
- Espace de détente et de loisirs
- Espace de restauration
- Espaces de stationnement à créer
- Espaces boisés à préserver
- Espaces naturels à préserver
- Espace habité
- Coulée verte structurante
- Aménagements paysagers
- Sentiers piétons à aménager
- Petit canal de La Foux et ses abords à protéger
- Principes d'accès aux différents sites à aménager
- Principaux axes de desserte
- Périmètre du secteur

Source données : SIG CAD, Ville de Draguignan, ES-PACE

- **Préserver le patrimoine hydrographique de la commune** représenté, notamment dans ce secteur, par le « Petit canal de La Foux » : *protéger le cours d'eau et ses abords par des dispositions réglementaires adaptées.*

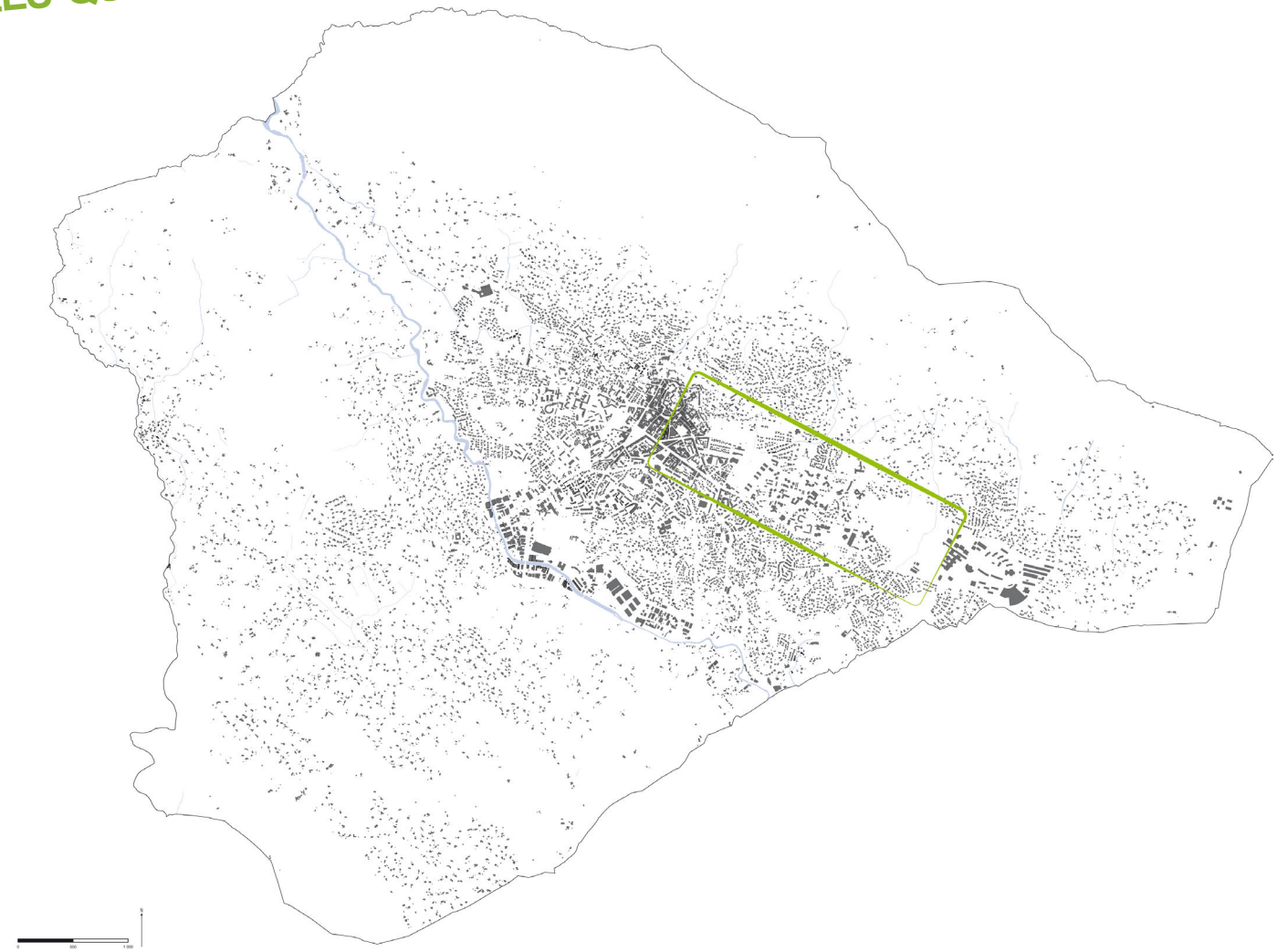
- **Préserver les continuités écologiques identifiées dans la Trame Verte et Bleue :** Préserver et/ou restaurer les continuités écologiques du Vallon de Vallon de Sainte Barbe et Ruisseau de la Foux, maintenir une structure paysagère en mosaïque (milieux ouverts et fermés) génératrice d'une grande biodiversité, favoriser la perméabilité du complexe sportif privilégier les clôtures en haies vives composées par des essences locales méditerranéennes et diversifiées ; les reculs imposés entre les constructions devront être enherbés et/ou plantés avec des plantations d'essences locales.

- **Prendre en compte les risques Inondation et feux de forêt :** Limiter la constructibilité, par application des dispositions réglementaires du PPRi, dans les zones potentiellement inondables (Vallon de Sainte Barbe/Ruisseau de la Foux en aléas très fort/ Fort/modéré à faible), réaliser des bassins de compensation à l'imperméabilisation en lien avec la prise en compte des eaux pluviales, Limiter la constructibilité en zone de pinèdes potentiellement vulnérable aux feux de forêt.

- **Minimiser la consommation énergétique et la pollution atmosphérique :** Permettre un accès piéton et cyclable rapide et sécurisé vers un arrêt de transports publics et le centre-ville, faciliter le recours aux énergies nouvelles, particulièrement le solaire dont le potentiel est important dans le secteur, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2 – OAP SECTORIELLE –

LE CONFORTEMENT DES LIAISONS URBAINES ET FONCTIONNELLES ENTRE LE CENTRE-VILLE ET LES QUARTIERS EST

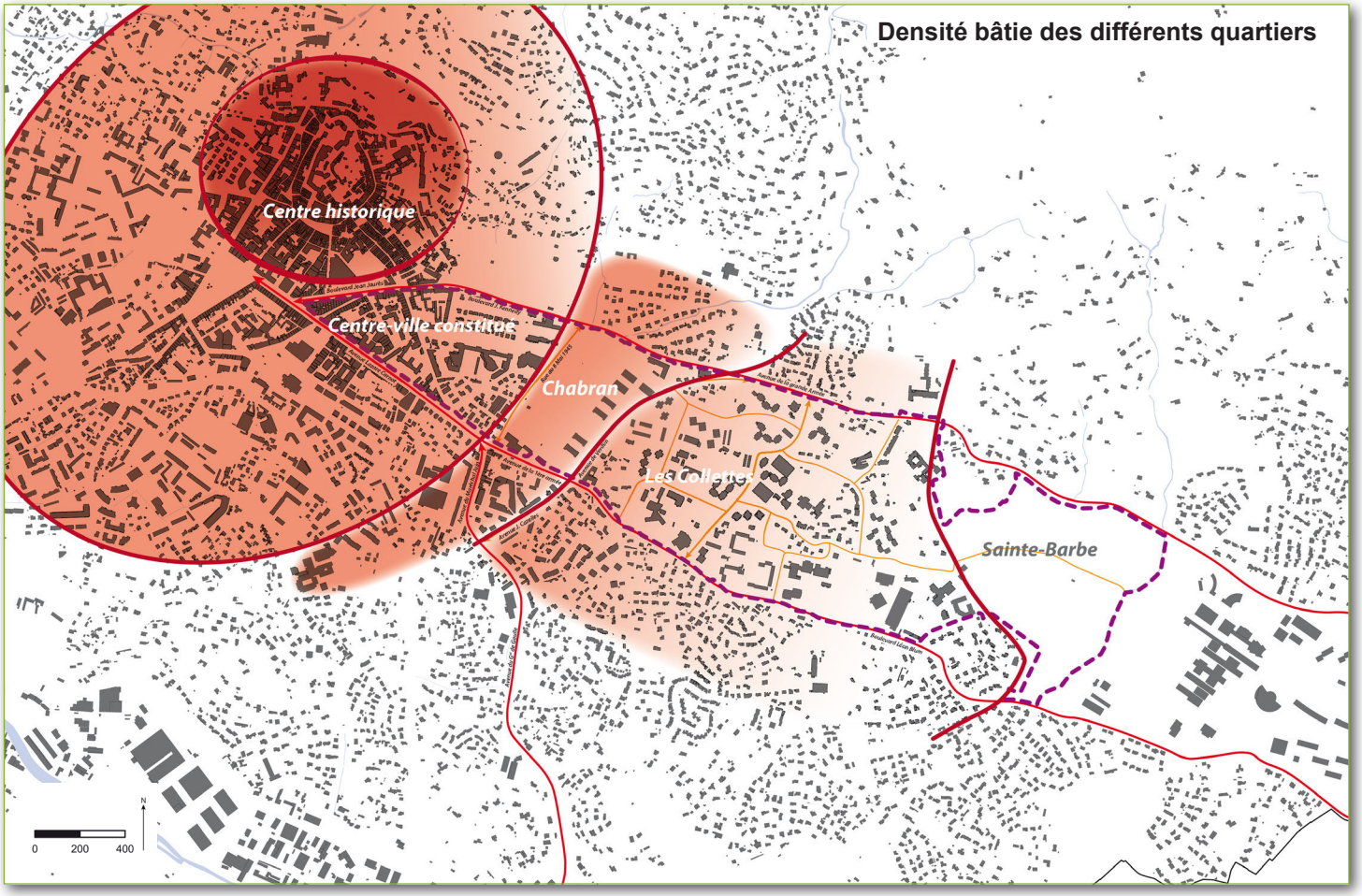


Localisation, composition, desserte et environnement

Les quartiers de Chabran, des Collettes et de Sainte-Barbe se positionnent en continuité du centre historique et du centre-ville constitué.
Dans ce secteur, l'urbanisation s'est progressivement développée de part et d'autre des axes Bd Jean Jaurès/Bd J. Kennedy/Ave de la Grande Armée au Nord et de Ave L. Carnot/Ave de la 1ère armée/Bd Léon Blum au Sud ; principales infrastructures de desserte des quartiers Est de la commune.

L'étude des densités bâties - conduite dans le cadre de l'élaboration du PLU - et l'étude des fonctionnalités urbaines actuelles et projetées liées à l'émergence du quartier Chabran - SAIEM de construction de Draguignan, 2013 - mettent en évidence une discontinuité des tissus urbains sensiblement proportionnelle à l'éloignement du centre-ville, en direction de Sainte-Barbe.

Le secteur des Collettes est particulièrement caractéristique de ce phénomène. La morphologie bâtie n'apparaît pas structurée, notamment par rapport à l'organisation le long des boulevards et les limites du secteur sont faiblement bâties, renforçant d'autant plus ce sentiment de discontinuité par rapport aux espaces urbains constitués du centre-ville et du parc Chabran.



Source : Études des fonctionnalités urbaines actuelles et projetées liées à l'émergence du quartier Chraban - SAIEM de construction de Draguignan - 2013

Localisation, composition, desserte et environnement

En l'état actuel, cette problématique se verra d'autant plus renforcée avec l'émergence future du nouveau quartier de Sainte-Barbe au sein duquel la Communauté d'Agglomération Dracénoise prévoit, en partenariat avec la commune, l'installation d'équipements, d'activités et éventuellement de logements.

L'ensemble urbain Chabran/Les Collettes/Sainte-Barbe s'inscrit entre les espaces urbains denses du centre-ville et l'école d'artillerie de la Défense Nationale.
Les quartiers aujourd'hui urbanisés de Chabran et des Collettes sont plus précisément bordés au Nord et au Sud par des quartiers essentiellement à vocation résidentielle, à l'Ouest par l'urbanisation du centre-ville, et à l'Est par le site de Sainte-Barbe actuellement à dominante naturelle mais en passe de devenir un pôle d'équipements et d'activités majeur pour la commune et l'agglomération dracénoise.

Le vaste secteur de Chabran, des Collettes et de Sainte-Barbe présente, globalement, l'ensemble des caractéristiques d'un secteur urbain constitué, regroupant mixité sociale et fonctionnelle :

- Habitat sous forme de résidences individuelles et collectives,
- Équipements collectifs ou de services

Source : Études des fonctionnalités urbaines actuelles et projetées liées à l'émergence du quartier Chraban - SAIEM de construction de Draguignan - 2013

publics répartis sur l'ensemble du secteur (enseignement, administration, culture, sports et loisirs, ...),
- Axes de desserte structurants, fréquentés par des lignes de transports en commun, en limite de site et desserte interne relativement complète.

Au sein même du site, l'équipement commercial apparaît toutefois limité. Hormis une surface commerciale dans le quartier des Colettes, aucun autre commerce n'est recensé dans ce secteur.
Le quartier de Chabran se place néanmoins à proximité immédiate de l'axe Ave du Maréchal Juin/Ave L. Carnot, véritable axe commercial marquant l'entrée dans le coeur de ville.

Enjeux globaux

Le projet d'aménagement visant la réorganisation des quartiers Chabran/Les Collettes/Sainte-Barbe est dédié au confortement des liaisons urbaines et fonctionnelles de ces quartiers avec le centre-ville, tout en préservant la qualité paysagère et l'environnement existant.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement pour ce secteur de la commune :

- **Réduire les disparités du tissu bâti des quartiers afin de poursuivre le développement de la ville constituée vers l'Est de la commune, en prévision de l'aménagement programmé de Sainte-Barbe ;**
- **Conforter le positionnement du quartier des Collettes dans ce vaste ensemble urbain, au travers notamment d'une densification maîtrisée de l'enveloppe bâtie, particulièrement le long des axes de desserte ;**
- **Renforcer les liaisons entre les différents quartiers - Centre-ville/ Chabran/Les Collettes et Sainte-Barbe -, et notamment les liaisons douces ;**
- **Développer l'offre commerciale, de services et en stationnement au sein de la zone afin de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants et des usagers ;**
- **Renforcer la qualité paysagère du site et Préserver les espaces de nature encore présents. Une réflexion particulière devra notamment être menée afin d'assurer la protection des espaces de forte sensibilité écologique et paysagère au niveau du site de Sainte-Barbe.**

Source : Études des fonctionnalités urbaines actuelles et projetées liées à l'émergence du quartier Chraban - SAIEM de construction de Draguignan - 2013

Objectifs et principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

Renforcer la centralité des quartiers Est et leurs connexions avec le centre-ville et quartiers alentours

- **Maintenir ou créer des espaces publics fédérateurs de liens :** *mettre en oeuvre des règles et/ou des outils adaptés à leur réalisation ;*
- **Compléter l'offre de commerces et de services de proximité** sans pour autant concurrencer ou mettre en difficulté les commerces et services existants existante **:** *proposer des dispositions réglementaires favorisant le maintien et l'installation de commerces dans la zone ;*
- **Proposer une densification maîtrisée,** notamment le long des axes structurants, afin de reconstituer un front bâti cohérent, tout en veillant à maintenir un équilibre bâti/végétal : *définir des règles de constructibilité plus fortes dans les secteurs à proximité des axes de desserte ;*
- **Permettre le développement des équipements collectifs et de services publics :** *favoriser, par des dispositions réglementaires adaptées, l'installation de nouveaux équipements, notamment au niveau du site de Sainte-Barbe ;*
- **Mettre en valeur les espaces d'articulation entre les différents quartiers** par notament le développement des modes doux ou la requalification de certains carrefours : *proposer des dispositions réglementaires et/ou des outils permettant de tels aménagements de voirie ;*

Améliorer la lisibilité et l'accessibilité des quartiers Est

- **Développer l'offre en stationnement à l'échelle du site,** en lien avec les différentes fonctions de la zone : *mettre en oeuvre des règles et/ou des outils adaptés favorisant la création d'aires de stationnement ;*
- **Conforter les liaisons douces**, notamment entre les équipements structurants (écoles, services administratifs, pôles de loisirs,...) et les différentes poches d'habitat : *favoriser un partage multimodal de l'espace public dans l'ensemble des projets ainsi que la mise en valeur et le réaménagement des liaisons existantes ;*
- **Restructurer et mettre en valeur certains axes structurants du site** - notamment l'Avenue de la 1ère Armée, l'axe Verdun/Cazelles et le Bd Marcel Pagnol - : *proposer des dispositions réglementaires et/ou des outils permettant de tels aménagements de voirie ;*
- **Privilégier les accès principaux** par le Bd Blum et l'avenue de la Grande Armée, un accès secondaire par Les Collettes.

Préserver la qualité paysagère et environnementale des quartiers Est

- **Préserver les espaces de nature existants au sein de l'enveloppe bâtie** participant pleinement à la qualité paysagère et du cadre de vie .
- **Etablir des continuités écologiques et paysagères fortes à l'échelle du site** - Mettre en place des mesures nécessaires à la protection de la biodiversité sur le secteur (préservation de la station de l'Ophrys provincialis au niveau des anciennes terrasses cultivées au Sud/Ouest du secteur, prévoir le chantier de défrichement en dehors des périodes de floraison et de nidification des espèces à enjeux, etc.) : définir pour ces *espaces des prescriptions particulières.*
- **Permettre la réalisation d'aménagements ludiques en lien avec les caractéristiques paysagères et environnementales du site :** *proposer un zonage et des dispositions réglementaires adaptées à de tels aménagements ;*

Source : Études des fonctionnalités urbaines actuelles et projetées liées à l'émergence du quartier Chraban - SAIEM de construction de Draguignan - 2013

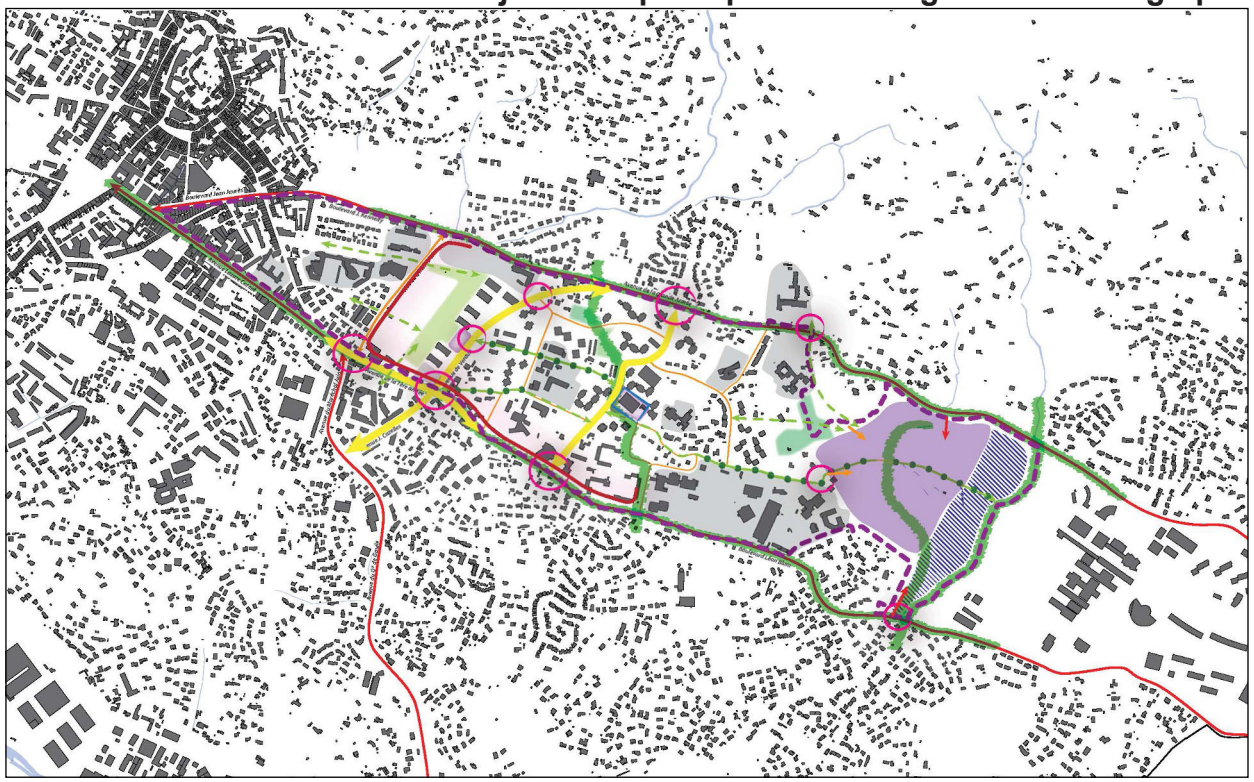
- **Prendre en compte les risques Inondation et feux de forêt :** Limiter l'imperméabilisation des sols, par application des dispositions réglementaires du PPRi, dans les zones soumises au risque ruissellement (Vallon des Tours et vallon de Sainte-Barbe concernés par des aléas faibles à très fort), réaliser des bassins de compensation à l'imperméabilisation en lien avec la prise en compte des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols ; les accès et les voies nouvelles doivent limiter au strict minimum leur emprise.

- **Minimiser la consommation énergétique et la pollution atmosphérique :** Intégrer la haute qualité environnementale et la performance énergétique dans les bâtiments tout en favorisant l'innovation architecturale, faciliter le recours aux énergies nouvelles, particulièrement le solaire et la géothermie dont les potentiels sont importants dans le secteur, sous réserve de la protection des sites et des paysages, permettre un accès piéton et cyclable rapide et sécurisé vers les arrêts de transports publics et le centre-ville.

Cf. Objectifs schématiques cartographiés page suivante.

Source : Études des fonctionnalités urbaines actuelles et projetées liées à l'émergence du quartier Chraban - SAIEM de construction de Draguignan - 2013

Objectifs et principes d'aménagement - Cartographie



Périmètre du secteur

Principaux axes de desserte

Principes d'accès principaux et secondaires aux différents sites à aménager

RENFORCER LA CENTRALITÉ ET LES LIAISONS URBAINES ET FONCTIONNELLES :

Secteur à vocation tertiaire et équipements collectifs

Maintenir et créer des équipements collectifs ou de services publics

Conforter l'offre commerciale existante

Maintenir ou créer des espaces publics

Proposer une densification maîtrisée

Mettre en valeur les espaces d'articulation entre les différents quartiers

AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'ACCESSIBILITÉ DES QUARTIERS EST :

Restructurer et mettre en valeur les axes structurants

Conforter les liaisons douces

PRÉSERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE :

Parc public paysager à préserver

Préserver les espaces à dominante naturelle

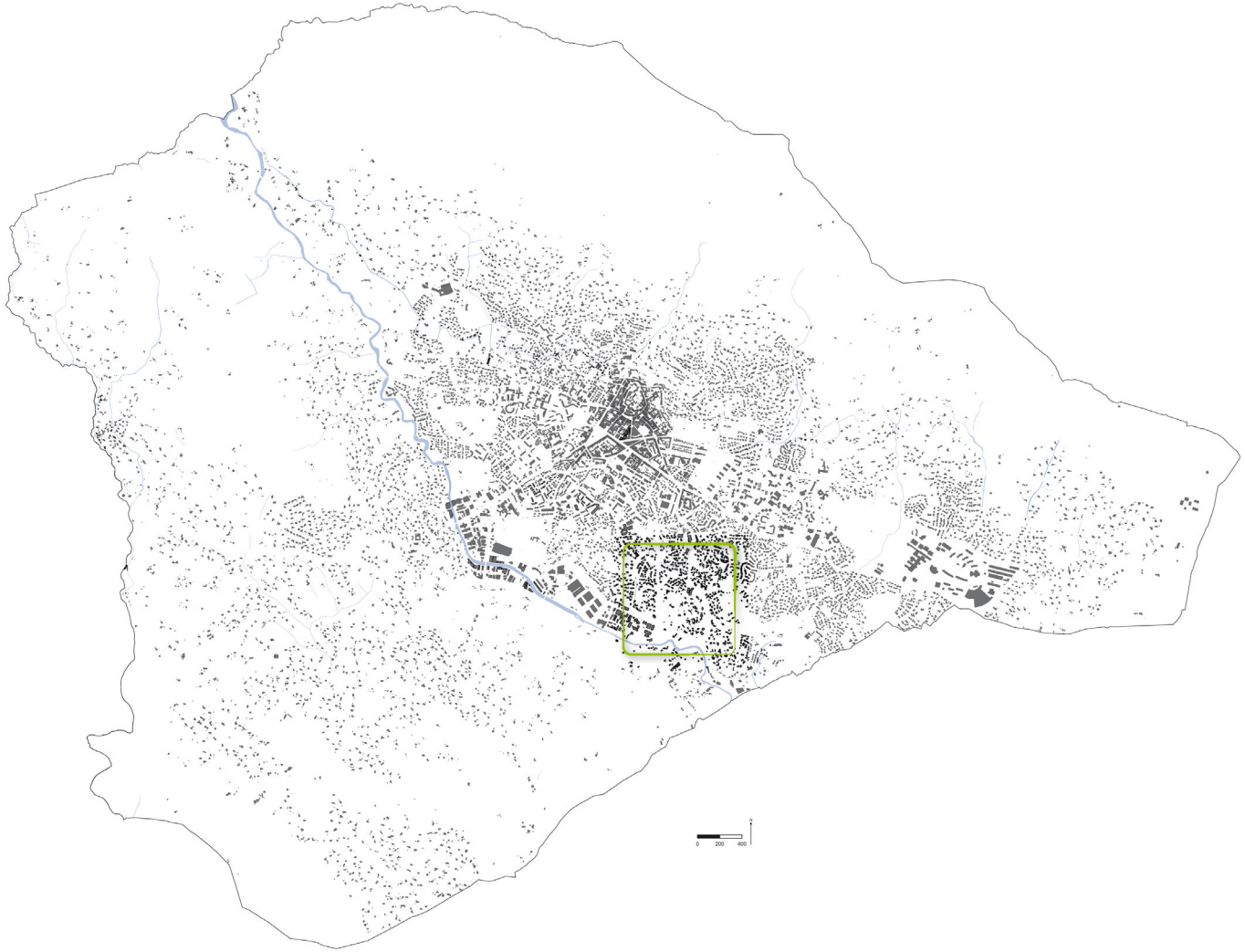
Etablir des continuités vertes et paysagères, par des alignements d'arbre par exemple

Plaine hydraulique et ludique

Source : Études des fonctionnalités urbaines actuelles et projetées liées à l'émergence du quartier Chraban - SAIEM de construction de Draguignan - 2013

3 – OAP SECTORIELLE –

LES INCAPIS : LE RENFORCEMENT DE L'HABITAT RÉSIDENTIEL À L'OUEST DU TERRITOIRE COMMUNAL



Localisation, composition, desserte et environnement

Environnement urbain élargi : le quartier des Incapis

Le quartier des Incapis tient une place stratégique sur le territoire de Draguignan, à proximité de la RD 1555 - Avenue du Général de Gaulle - et du Boulevard Jean Mermoz. Ces axes constituent les principaux points d'entrée sur la commune depuis Trans-en-Provence, en limite Sud du territoire communal. De nombreuses activités et commerces se sont implantés le long de ces axes structurants.

Le quartier des Incapis s'inscrit au sein d'un pôle d'habitat résidentiel, en arrière-plan des structures commerciales, entre les voies départementales et l'ancienne voie ferrée reliant la gare des Arcs. Cette dernière marque le grand paysage de ce quartier. Accentué par la présence d'un alignement d'arbres le long de cet axe, l'emprise de l'ancienne voie constitue, aujourd'hui, une véritable coupure verte au sein du tissu bâti.

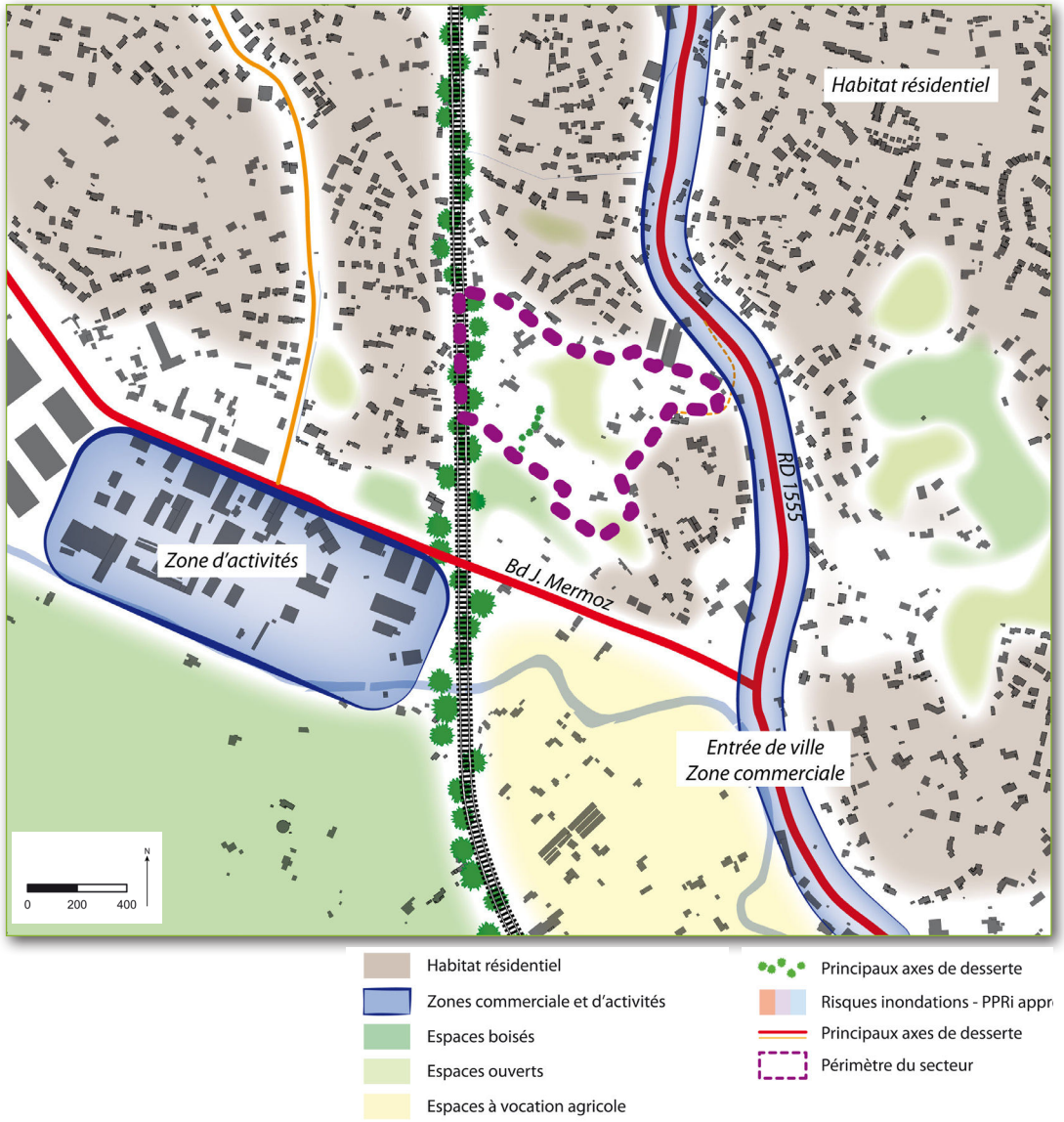
La présence de la Nartuby et de vallons inscrit ce site dans un vaste secteur soumis à d'importants risques d'inondation (débordement et ruissellement). Les abords Ouest et Sud sont particulièrement concernés ; des risques forts d'inondation ont été identifiés dans le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé.

Le quartier de la Pierre du Moulin

La RD 1555 et le Boulevard J. Mermoz permettent, par ailleurs, de desservir le site, néanmoins la voie d'accès n'apparaît pas aujourd'hui en capacité suffisante pour supporter davantage de trafic.

Par ailleurs, le réseau d'assainissement public est inexistant et le réseau d'eau potable est uniquement calibré pour desservir l'urbanisation en place. Aujourd'hui, le secteur de la Pierre du Moulin compte encore de nombreux espaces naturels, ponctués par la présence de quelques constructions à usage d'habitation. Ces espaces naturels ouverts confèrent au site une trame urbaine aérée.

Le quartier des Incapis, est desservi par la ligne de bus n°3 avec un arrêt bus «Les Incapis». Le site est également situé au contact de l'ancienne voie de chemin de fer qui constituera, à terme, un axe vert permettant les circulations modes doux.



Source : Diagnostic territorial du PLU ; Source données : SIG CAD, Ville de Draguignan, ES-PACE

Objectifs et principes d'aménagement

Enjeux globaux

L'aménagement du site des Incapis prévoit le renforcement de l'habitat résidentiel en entrée de ville Sud de la commune, tout en veillant à préserver la qualité environnementale et paysagère du secteur.

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

- **Maîtriser le développement de l'urbanisation ;**
- **Préserver la qualité paysagère et écologique du secteur au travers du maintien d'espaces de respiration notamment ;**
- **Proposer des voies d'accès en fonction de l'opération programmée et des flux routiers engendrés.**

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

Conforter l'urbanisation à vocation résidentielle du quartier des Incapis

- **Permettre un développement maîtrisé voire légèrement densifié de l'urbanisation, dans la continuité de l'habitat existant : *définir des règles de constructibilité cohérentes avec la typo-morphologie du bâti environnant ;***

Adapter les conditions d'accessibilité à l'opération programmée

- **Renforcer la desserte viaire existante :** *proposer et mettre en oeuvre des outils favorisant l'aménagement et l'élargissement des axes routiers (délimitation d'emplacements réservés pour voirie par exemple) ;*
- **Créer des cheminements doux et plus particulièrement des accès en direction de la trouée verte et vers le Boulevard Mermoz**, afin de renforcer les liaisons entre les différents pôles d'habitat, les commerces et la zone d'activités : *favoriser un partage multimodal de l'espace public par la mise en place d'outils adaptés (emplacements réservés pour aménagement de voirie par exemple) ;*

Inscrire le projet dans le contexte paysager et environnemental existant

- **Veiller à ne pas accentuer les risques d'inondation et notamment de ruissellement** - privilégier des aménagements de type noue paysagère et limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols - **:** *proposer des dispositifs visant à maîtriser le ruissellement occasionné par une imperméabilisation des sols accrue dans ce secteur;*
- **Sauvegarder la qualité paysagère et environnementale du site,** par le maintien d'espaces de respiration, générateurs de continuités écologiques, entre les différentes

poches bâties notamment. Ces espaces participeront à la sauvegarde de continuités vertes et paysagères à l'échelle du site : *identifier les espaces à enjeux environnementaux par un zonage spécifique et/ou des prescriptions réglementaires particulières (éléments de paysage, EBC par exemple);*

- **Maintenir un écran végétal le long de la voie verte** délimitée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée : *protéger, par des outils réglementaires adaptés, les alignements d'arbres existants.*

- **Minimiser la consommation énergétique et la pollution atmosphérique :** Intégrer la haute qualité environnementale et la performance énergétique dans les bâtiments tout en favorisant l'innovation architecturale, faciliter le recours aux énergies nouvelles, particulièrement le solaire dont le potentiel est important dans le secteur, sous réserve de la protection des sites et des paysages, permettre un accès piéton et cyclable rapide et sécurisé vers les arrêts de transports publics, le centre-ville et la zone d'activités.

Maintenir un écran végétal le long de la voie verte

Prendre en compte les risques d'inondation

Renforcer les liaisons interquartiers, par des cheminements doux notamment

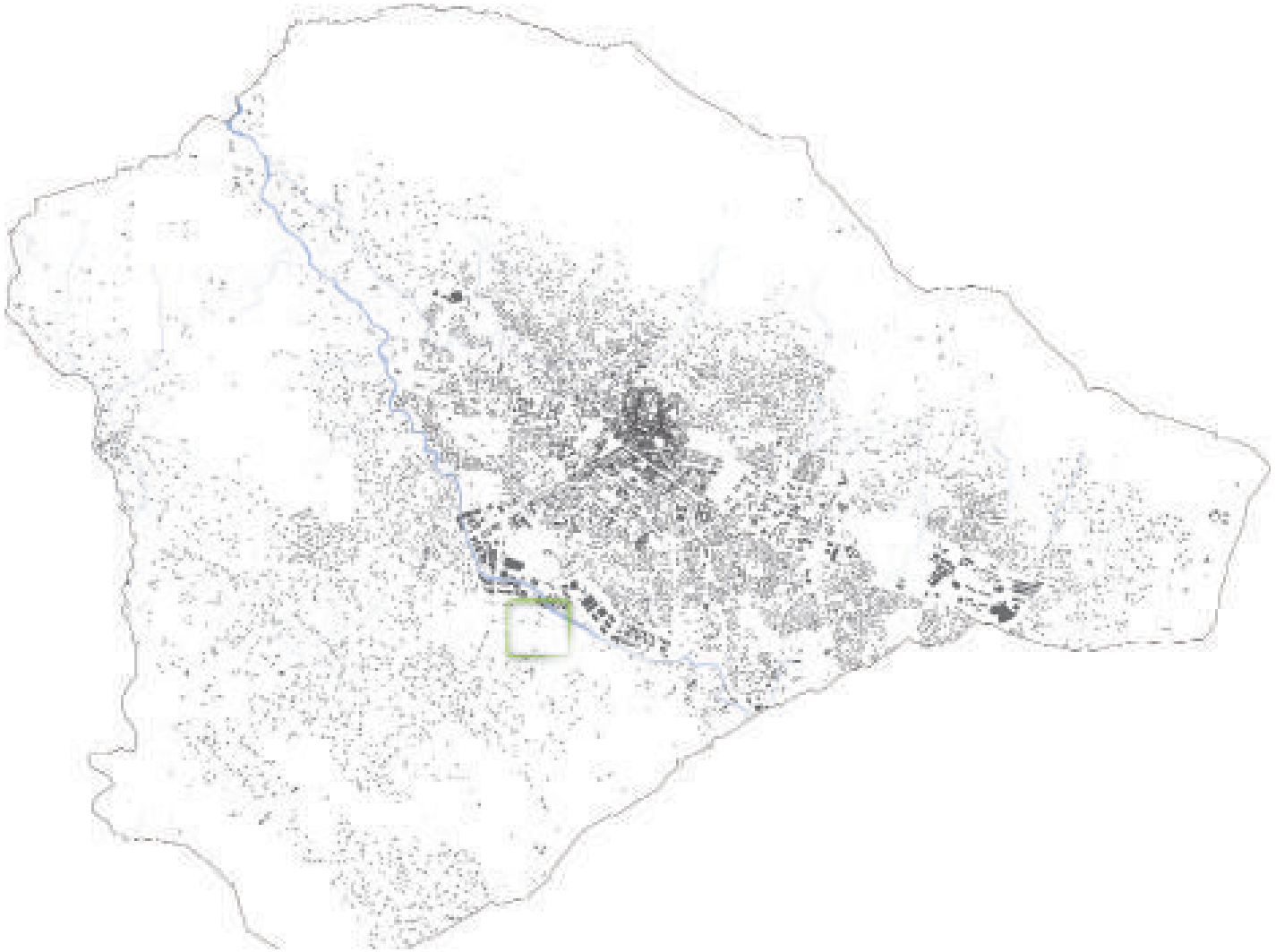
Définir les principes d'accès au site

Principaux axes de desserte

Périmètre du secteur

– OAP SECTORIELLE –

HABITAT PARTICIPATIF



Environnement urbain élargi

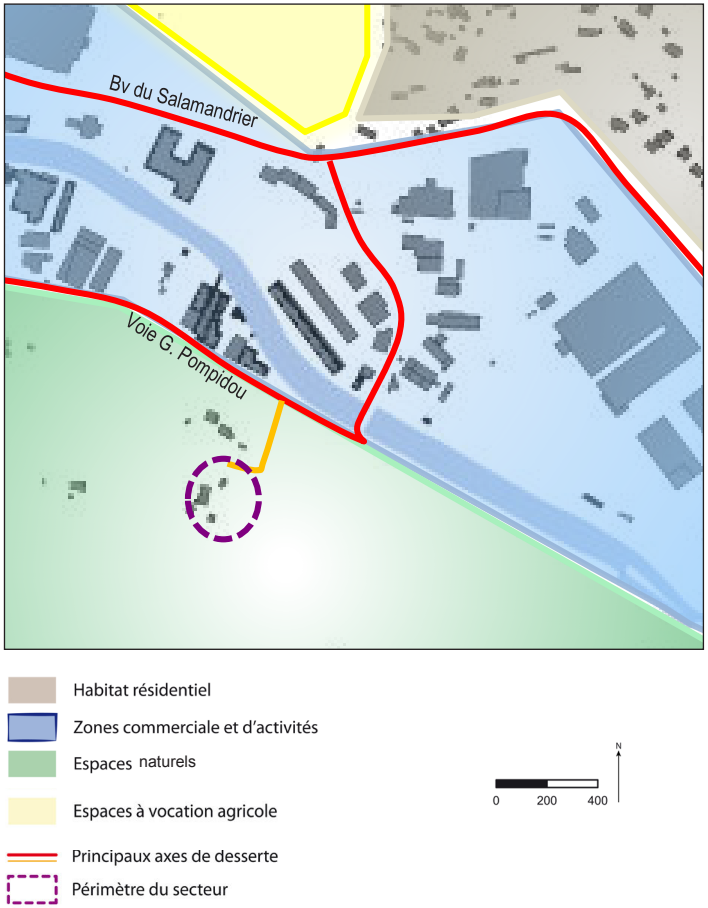
Le projet envisagé sur le site est porté par la Fédération Française des coopératives d'habitants pour la création d'une opération d'habitat participatif.
Le programme développé répondra aux besoins en logements.

Le site concerné s'inscrit sur les première pentes du plateau des Selves, à l'interface entre les espaces naturels situés sur la partie haute du versant et la zone d'activités de Saint Hermentaire.
Il s'étend sur une superficie totale de 7 100 m².
Il est raccordé à la voie Georges Pompidou, artère structurante à l'échelle du quartier, par un chemin communal. Deux arrêts de bus «Georges Pompidou» et «Selves» de la ligne 3 se situent à proximité du site.
Le programme adapté aux seniors, propose des services adaptés au grand âge sans enjeux médicaux mais avec une assistance adaptée. Il est prévu des salles réservées aux activités récréatives, une salle de restauration, les cuisines et un salon commun. Environ sept emplois seront créés pour les besoins de fonctionnement des divers services proposés.
L'ensemble du programme comprend une superficie bâtie de 2 200 m² dont 400 m² s'intègrent dans les constructions existantes.

Enjeux globaux

- **Optimiser les espaces déjà bâtis**
- **Proposer une offre en logement diversifiée et adaptée aux besoins des séniors**
- **Préserver la qualité paysagère et écologique du secteur au travers du maintien d'espaces de respiration notamment**
- **Limiter la consommation d'espaces agricoles**

Localisation, composition, desserte et environnement



Source : Diagnostic territorial du PLU ; Source données : SIG CAD, Ville de Draguignan, ES-PACE

Objectifs et principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

INSCRIRE LES NOUVAUX BÂTIMENTS EN CONTINUITÉ DE CEUX QUI EXISTENT DÉJÀ

- **Les nouvelles constructions** devront s'inscrire dans les polygones d'emprise du bâti définis sur le schéma d'aménagement. Elles représenteraient environ 1 800 m² de surface de plancher. Elles viendront compléter les constructions existantes dont la superficie de plancher est d'environ 400 m².
- **Des espaces verts** devront être maintenus en coeur d'îlot.

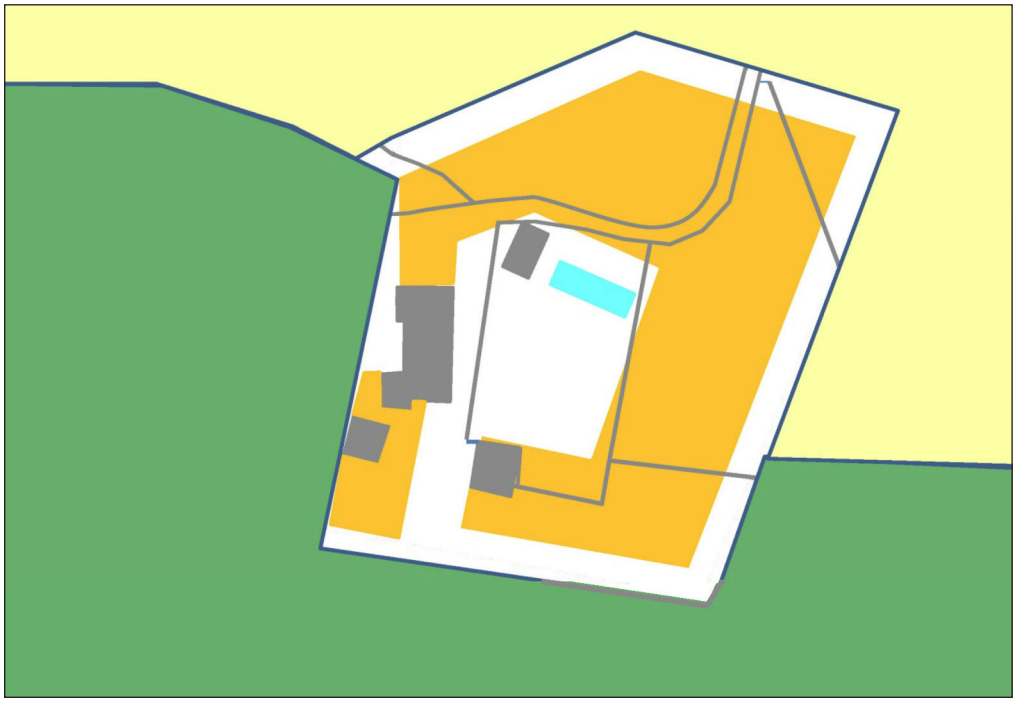
INSCRIRE LE PROJET DANS LE CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL EXISTANT

- **Veiller à ne pas accentuer les risques d'inondation et notamment de ruissellement** - privilégier des aménagements de type noue paysagère et limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols - **:** *proposer des dispositifs visant à maîtriser le ruissellement occasionné par une imperméabilisation des sols accrue dans ce secteur;*

- **Sauvegarder la qualité paysagère et environnementale du site,** par le maintien d'espaces de respiration de type jardins d'agrément, générateurs de continuités écologiques, entre les différents bâtiments. Ces espaces participeront à la sauvegarde de continuités vertes et paysagères à l'échelle du site : ils concernent les espaces situés hors polygones d'emprise du bâti.

- **Minimiser la consommation énergétique et la pollution atmosphérique :** Intégrer la haute qualité environnementale et la performance énergétique dans les bâtiments tout en favorisant l'innovation architecturale, faciliter le recours aux énergies nouvelles, particulièrement le solaire dont le potentiel est important dans le secteur, sous réserve de la protection des sites et des paysages, permettre un accès piéton et cyclable rapide et sécurisé vers les arrêts de transports publics.

Objectifs et principes d'aménagement - Cartographie



Polygone d'emprise du bâti nouveau comprenant le bâti existant

Espaces verts à conserver ou à créer

Piscine à conserver

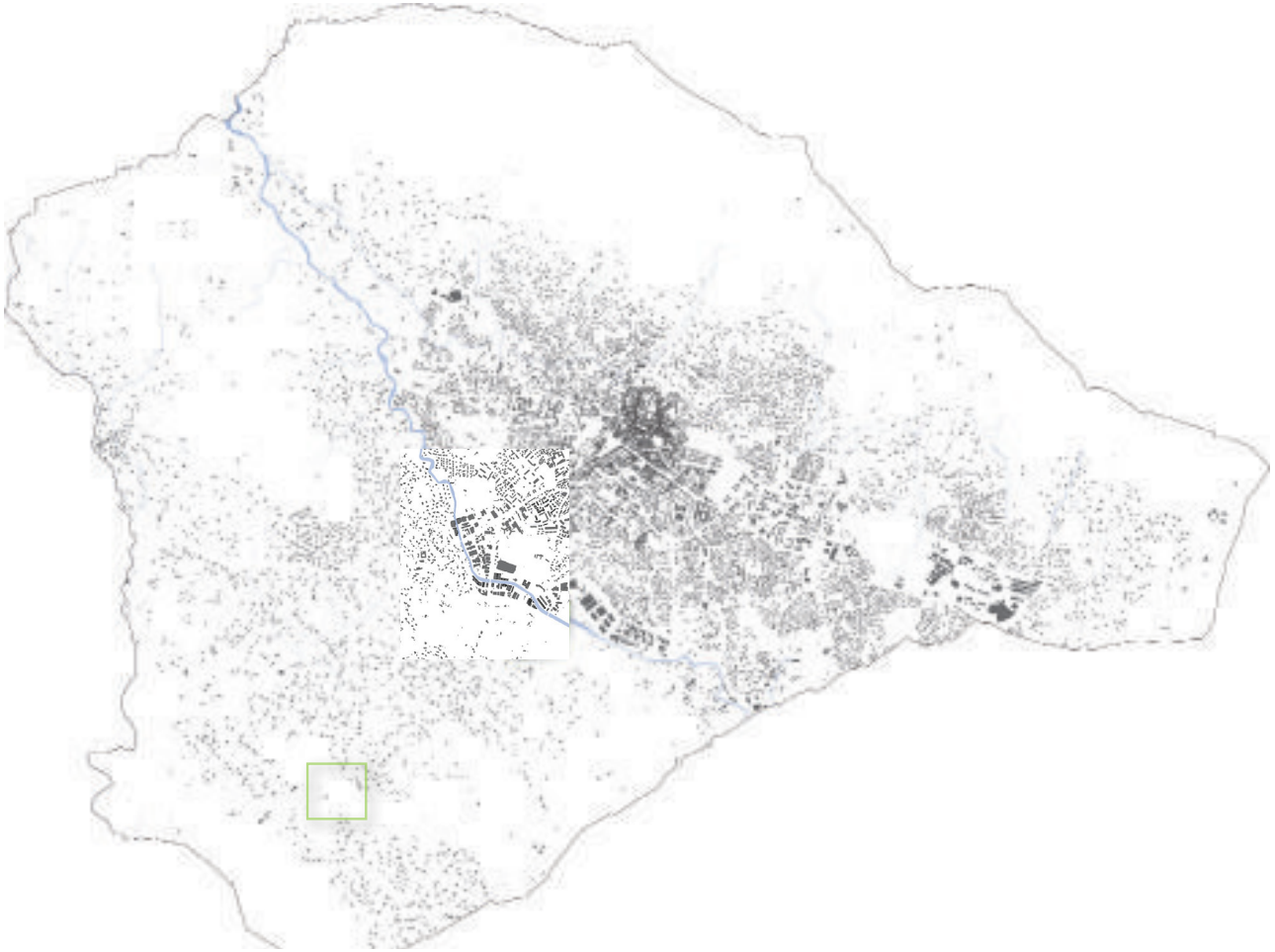
Espaces agricoles

Espaces naturels protégés

Desserte

– OAP SECTORIELLE –

PROJET ŒNOTOURISTIQUE



Localisation, composition, desserte et environnement

Environnement de contexte élargi

Le site du projet s'inscrit sur le plateau des Selves, entre la RD 562 et la RD 73 Il concerne le Château Saint Esprit, domaine viticole de renom qui s'étend sur une superficie totale de 25 hectares.

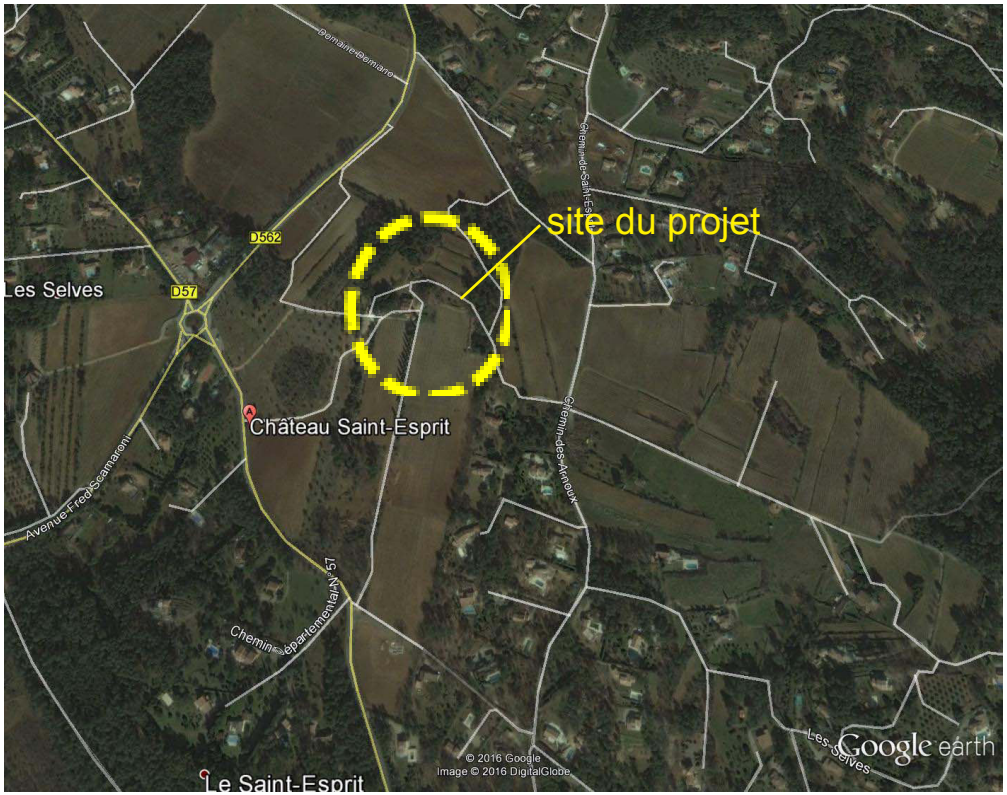
Le projet envisagé sur le site concerne le développement de l'offre touristique liée à la viticulture en complément de l'extension du vignoble.
L'exploitation existante propose déjà un certain nombre d'activités culturelles, touristiques,....

Le programme développé répondra aux besoins en hébergement touristique en même temps qu'il créera des emplois sur place.

Le projet comprend la création de six petites constructions à usage d'hébergement. Pour trois d'entre elles, la superficie de plancher serait d'environ 20 m² et pour les trois autres, environ 40 m². Une salle de réception pour l'accueil des diverses manifestations serait également construite pour une surface de plancher d'environ 150 m².

Enjeux globaux

- **Participer à la valorisation touristique et patrimoniale de Draguignan**
- **Préserver les espaces viticoles existants et les terres à fort potentiel agricole**
- **Préserver la qualité paysagère et écologique du secteur au travers d'un programme de construction adapté**



Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

Préserver les espaces viticoles existants et les terres à fort potentiel agricole

- Les nouvelles constructions devront être intégrées dans les espaces naturels qui jouxtent le vignoble en minimisant les impacts sur les boisements les plus significatifs et en évitant toute atteinte aux espaces agricoles existants et espaces d'extension viticoles ou agricoles.

Préserver la qualité paysagère et écologique du secteur

- Le caractère naturel des espaces situés autour des nouvelles constructions devra être maintenu et mis en valeur.
- Sauvegarder la qualité paysagère et environnementale du site, par le maintien, au maximum, de la végétation en place, génératrice de continuités écologiques. Elle participera à la sauvegarde de continuités vertes et paysagères à l'échelle du site : ils concernent les espaces situés hors polygones d'emprise du bâti.
- Minimiser la consommation énergétique et la pollution atmosphérique : Intégrer la haute qualité environnementale et la performance énergétique dans les bâtiments tout en favorisant l'innovation architecturale, faciliter le recours aux énergies nouvelles, particulièrement le solaire dont le potentiel est important dans le secteur, sous réserve de la protection des sites et des paysages, permettre un accès piéton et cyclable r.

Objectifs et principes d'aménagement - Cartographie