

République Française



Ville de Draguignan

N°2026-147

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
43	43	43

**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE DRAGUIGNAN**

**EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal
de la Ville de Draguignan**

Séance du 16 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le 16 septembre à 17H00, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

Richard STRAMBIO, Christine PRÉMOSELLI, Grégory LOEW, Christine NICCOLETTI, Michel PONTE, Sophie DUFOUR, Bernard BONNABEL, Alain HAINAUT, Françoise MAURICE, Jean-Pierre SOUZA, Sylvie FRANCIN, Olivier GORDE, Marie-Christine GUIOL, Jean-Yves FORT, Laureline AUBOURG BASTIANI, Rayann MOUSLIM, Richard DEVILETTE, Laure AGNESI, Bruno SCRIVO, Sylviane NERVI-SITA, Richard TYLINSKI, Christian MAMECIER, Évelyne LORCET, Gwendoline LE GOURRIEREC, Arnaud AUTRIC, Aurélie RÉBAUDO, Enzo REMOUS, Laurence PETITEAU-NORMAND, André ATLAN, Dominique ROMÉO, Mireille BRUN, Thibaut THEVELIN, Marion MAILLARD, Valérie COLAS, Cyril CUSANNO

PROCURATIONS :

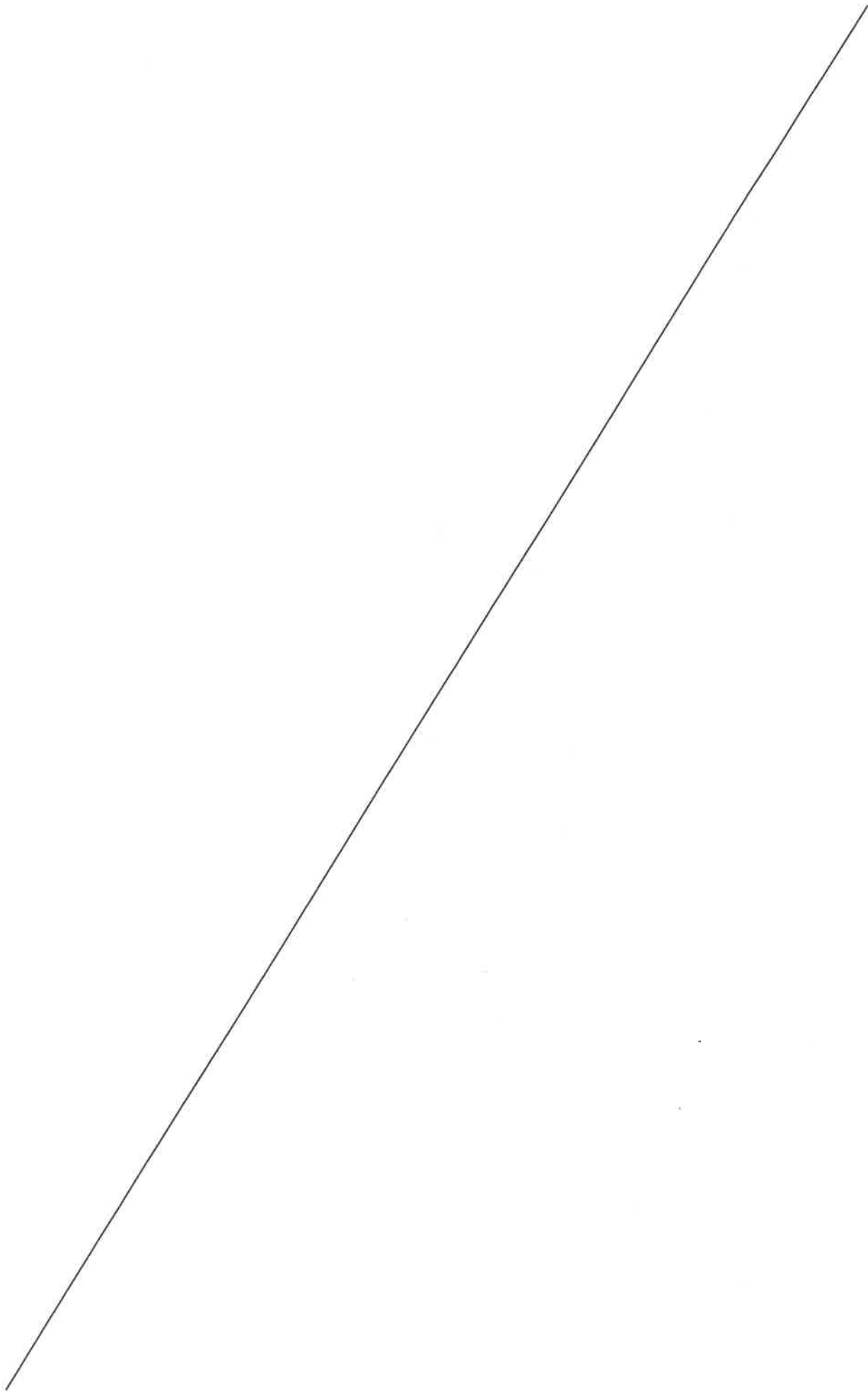
Brigitte DUBOUIS pouvoir à Françoise MAURICE, Danielle ADOUX COPIN pouvoir à Sylvie FRANCIN, Martine ZERBONE pouvoir à Sylviane NERVI-SITA, Philippe ROUX pouvoir à Richard STRAMBIO, Philippe SCHRECK pouvoir à Thibaut THEVELIN, Isabelle THIÉBAUD pouvoir à Mireille BRUN, François GIBAUD pouvoir à Dominique ROMÉO, Murielle PELTIER pouvoir à Valérie COLAS

ABSENTS :

Brigitte DUBOUIS, Danielle ADOUX COPIN, Martine ZERBONE, Philippe ROUX, Philippe SCHRECK, Isabelle THIÉBAUD, François GIBAUD, Murielle PELTIER

Secrétaire de Séance : Enzo REMOUS

Publié le :



RAPPORTEUR : Laure AGNESI

L'analyse des résultats de l'application du PLU en vigueur présentée au Conseil municipal du 8 février 2023 a notamment fait ressortir les effets mitigés du PLU sur l'insertion qualitative dans le tissu urbain des opérations de construction et le manque de maîtrise de la densification urbaine.

Aussi, l'objet de cette modification est d'apporter une première réponse aux besoins d'encadrement de cette dernière dans l'attente de l'aboutissement de la révision générale du PLU. Il s'agit essentiellement d'ajuster certains points réglementaires pour une meilleure qualité et insertion urbaine des projets d'aménagement. Aucune modification de zonage n'est faite.

Cette modification favorise un fonctionnement urbain plus qualitatif et l'amélioration du paysage urbain en agissant sur les mouvements de terre, le traitement des toitures, du stationnement ou le confort thermique.

Elle propose un accompagnement qualitatif de la densification dans les zones urbaines mixtes en revoyant ou en précisant les marges de recul ou de retrait, le traitement paysager des abords et de l'aspect extérieur des constructions, la hauteur des constructions et ce afin de mieux faire cohabiter les différentes formes urbaines et rendre la densification acceptable.

Par ailleurs, le détournement des règles en zone agricole et naturelle engendre un mitage des terres. Ces règles sont complétées pour le contenir.

Cette modification permet aussi de rectifier les erreurs matérielles, d'harmoniser et mettre à jour le règlement écrit et graphique.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) saisie dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale au cas par cas dite « ad Hoc » a rendu un avis conforme le 23 septembre 2025. Cet avis indique que le projet de modification n°3 du PLU de Draguignan ne nécessite pas d'évaluation environnementale et demande à la Commune de délibérer en ce sens. Une délibération prenant en compte l'avis de la MRAe a été prise le 17 décembre 2025.

Le projet de modification du PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Chacune rendant un avis dans les limites de ses compétences.

L'Etat dans son avis rendu le 10 décembre 2025 a formulé une observation demandant de remplacer le terme « bande de 20m » dans le règlement de la zone A et N par le terme « rayon de 20 m » plus approprié.

La Chambre d'Agriculture a rendu un avis favorable par courrier en date du 7 novembre 2025

Le Conseil Départemental du Var a rendu un avis favorable par courrier en date du 5 décembre 2025.

Dracénie Provence Verdon Agglomération, la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, le Conseil Départemental, la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'ont pas rendu d'avis.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable le 9 mars 2026.

Le projet de modification n°3 a été porté à enquête publique du 18 mai 2026 au 16 juin 2026 inclus.

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie au service urbanisme. Sept contributions dont trois signées collectivement ont été déposées sur le registre papier et deux courriels ont été reçus.

Suite à la remise du procès-verbal et aux questions posées par le commissaire enquêteur, la Commune a produit un mémoire en réponse remis le 6 juillet 2026 au commissaire enquêteur.

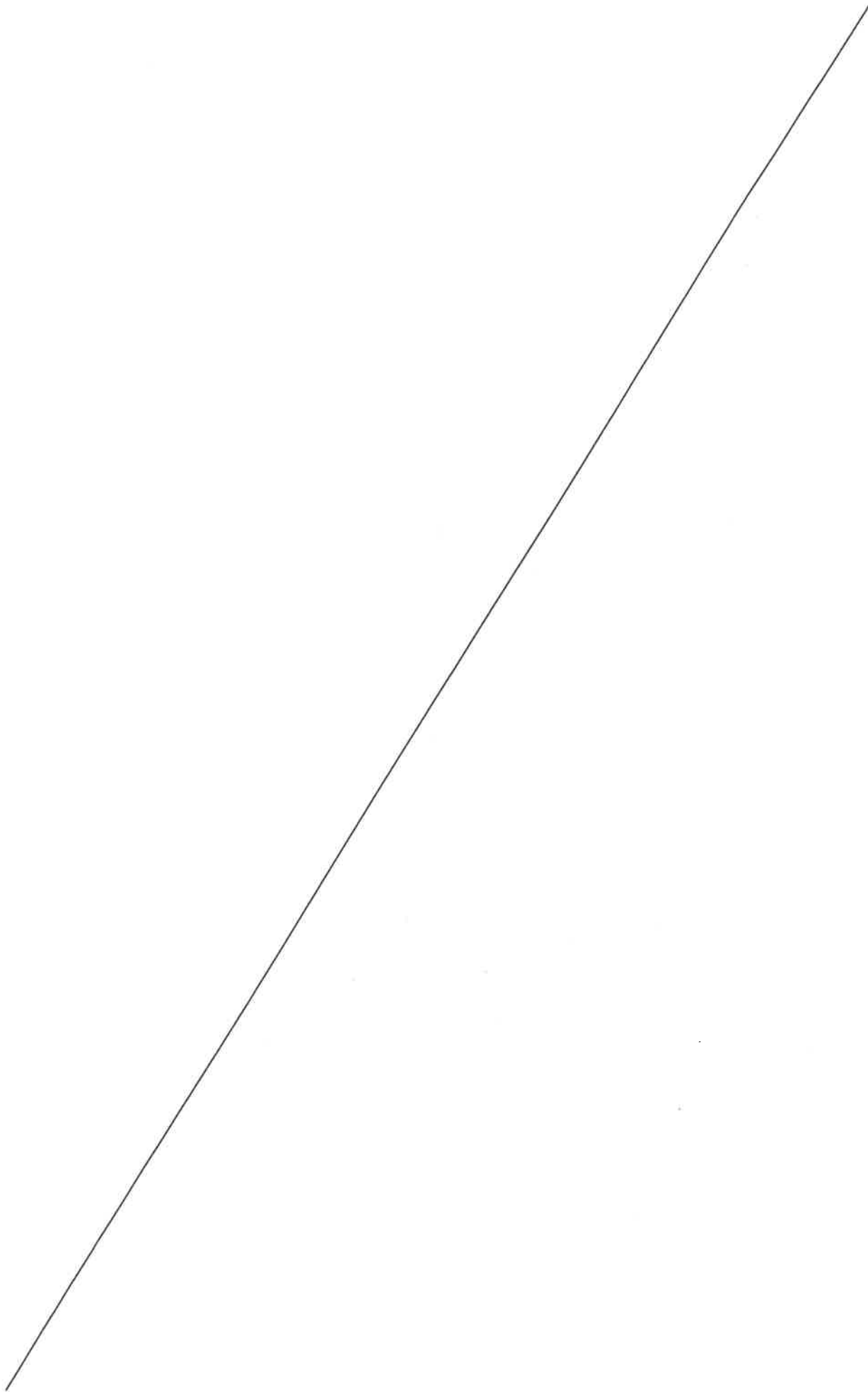
Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions et avis motivés le 16 juillet 2026.

Son rapport indique que le climat de l'enquête publique a été satisfaisant et que les obligations réglementaires relatives à la préparation et au déroulement de l'enquête publique ont été respectées.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable assorti d'une réserve demandant à préciser la règle de dérogation par rapport aux marges de recul pour les démolitions/reconstructions.

Il formule aussi plusieurs recommandations :

- Prendre en compte la rectification demandée par l'Etat



- Retirer la disposition non contrôlable sur les eaux souterraines concernant les exhaussements et affouillements
- Ajouter à la notice explicative les justifications et explications des dérogations au recul des constructions telles qu'elles sont formulées par la Commune dans son mémoire en réponse
- Prendre en compte les propositions d'amendements faites par la commune dans le cadre de son mémoire en réponse concernant :
 - Les rectifications d'erreurs matérielles
 - Les propositions d'amélioration des mesures en réponse à une contribution du public
 - La proposition relative au recul en cas de travaux sur les constructions existantes.

La remarque de l'Etat, la réserve et les recommandations du commissaire enquêteur seront prises en compte. L'ensemble des évolutions apportées et proposées au dossier de modification n°3 du PLU après enquête publique est présenté en annexe de la présente délibération. Il convient de préciser que ces évolutions apportées au projet de modification n°3 du PLU sont ponctuelles et qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du projet.

Le dossier de PLU modifié est consultable sous format numérique auprès de la Direction générales des services à l'Hôtel de Ville.

La notice explicative présentant le projet de modification n°3 du PLU, les avis des personnes publiques et commissions consultées, le rapport et conclusions du commissaire enquêteur sont consultables sous format numérique et format papier auprès de la Direction générales des services à l'Hôtel de Ville.

VU le Code l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 mai 2017 et ses modifications ;

VU l'arrêté du Maire n° A-2025-2930 en date du 8 octobre 2025 engageant la procédure de modification n°3 du PLU de Draguignan ;

VU l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu le 23 septembre 2025 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en application des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°2025-171 en date du 17 décembre 2025 décidant de ne pas réaliser une évaluation environnementale suite à l'avis conforme de la MRAe ;

VU les avis des personnes publique associées et de la CDPENAF ;

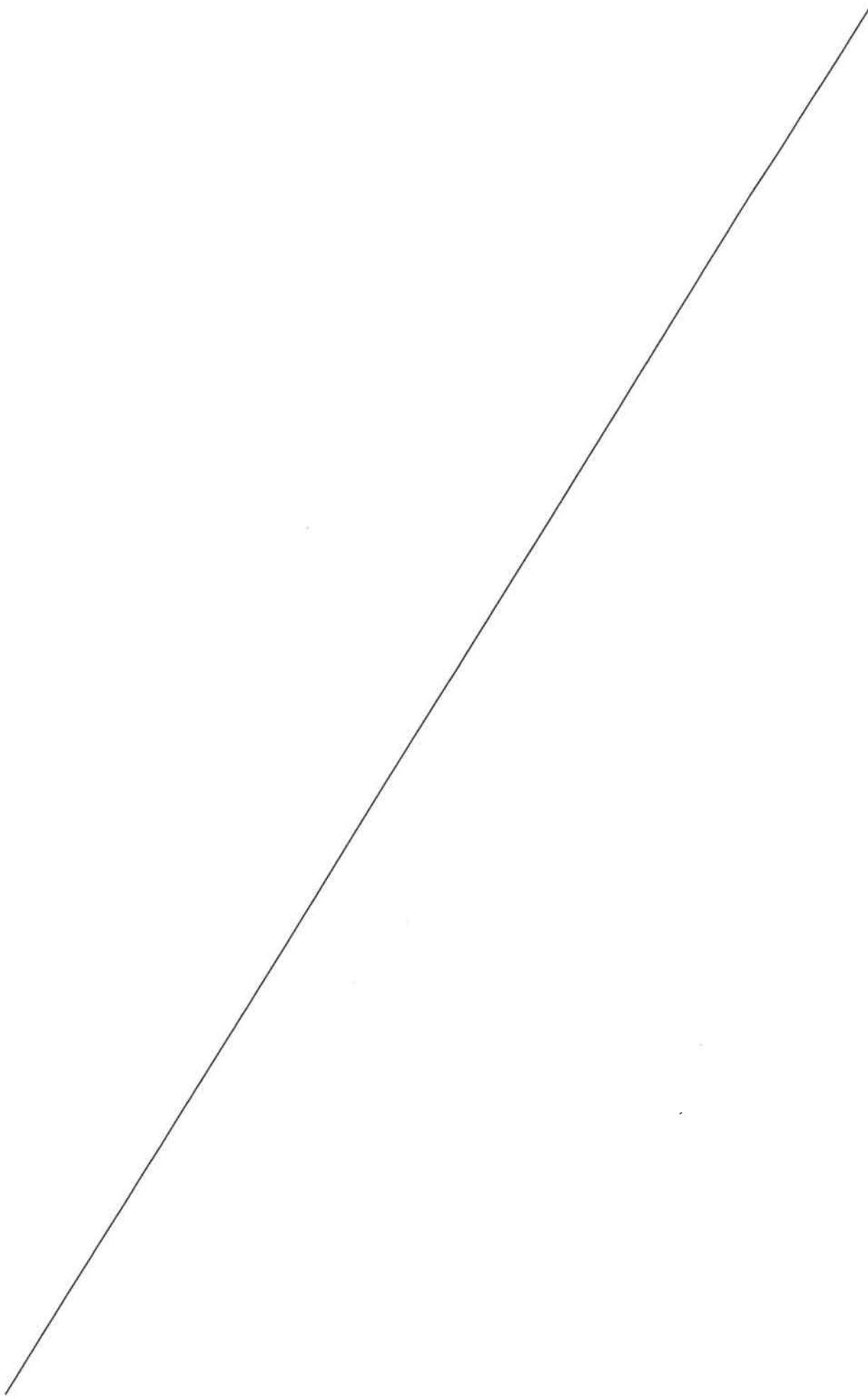
VU l'arrêté du Maire n° A-2026-1143 en date du 20 avril 2026 fixant les modalités de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable assorti d'une réserve du Commissaire enquêteur en date du 16 juillet 2026 ;

ENTENDU l'exposé précédent ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°3 du PLU a été modifié pour tenir compte de l'avis de l'Etat, des résultats de l'enquête publique et du rapport, des observations et avis du commissaire enquêteur

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°3 du PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme,



Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède, par 33 voix pour et 10 abstentions (Mesdames Mireille BRUN, Isabelle THIÉBAUD, Marion MAILLARD, Valérie COLAS, Murielle PELTIER, Messieurs Dominique ROMÉO, François GIBAUD, Thibaut THEVELIN, Philippe SCHRECK, Cyril CUSANNO),

- Approuve le dossier de modification n°3 du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- Précise que le PLU devient exécutoire à compter de l'accomplissement des mesures de publicité conformément aux articles R.153-21, R.153-22 du Code de l'urbanisme et de sa transmission au Préfet ;
- Précise que, conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public, au service Urbanisme de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Var.

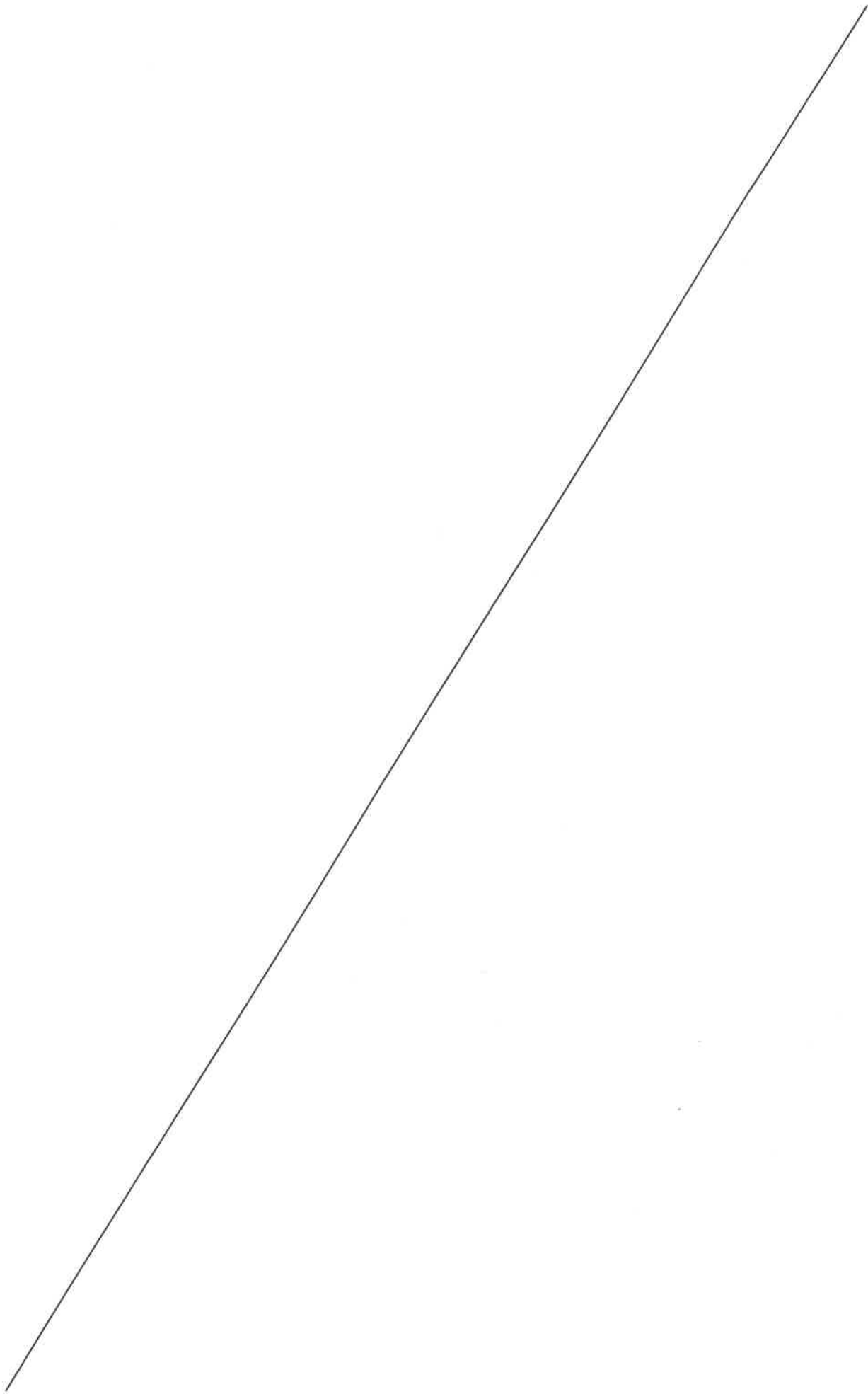
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan
Conseiller régional Région Sud PACA

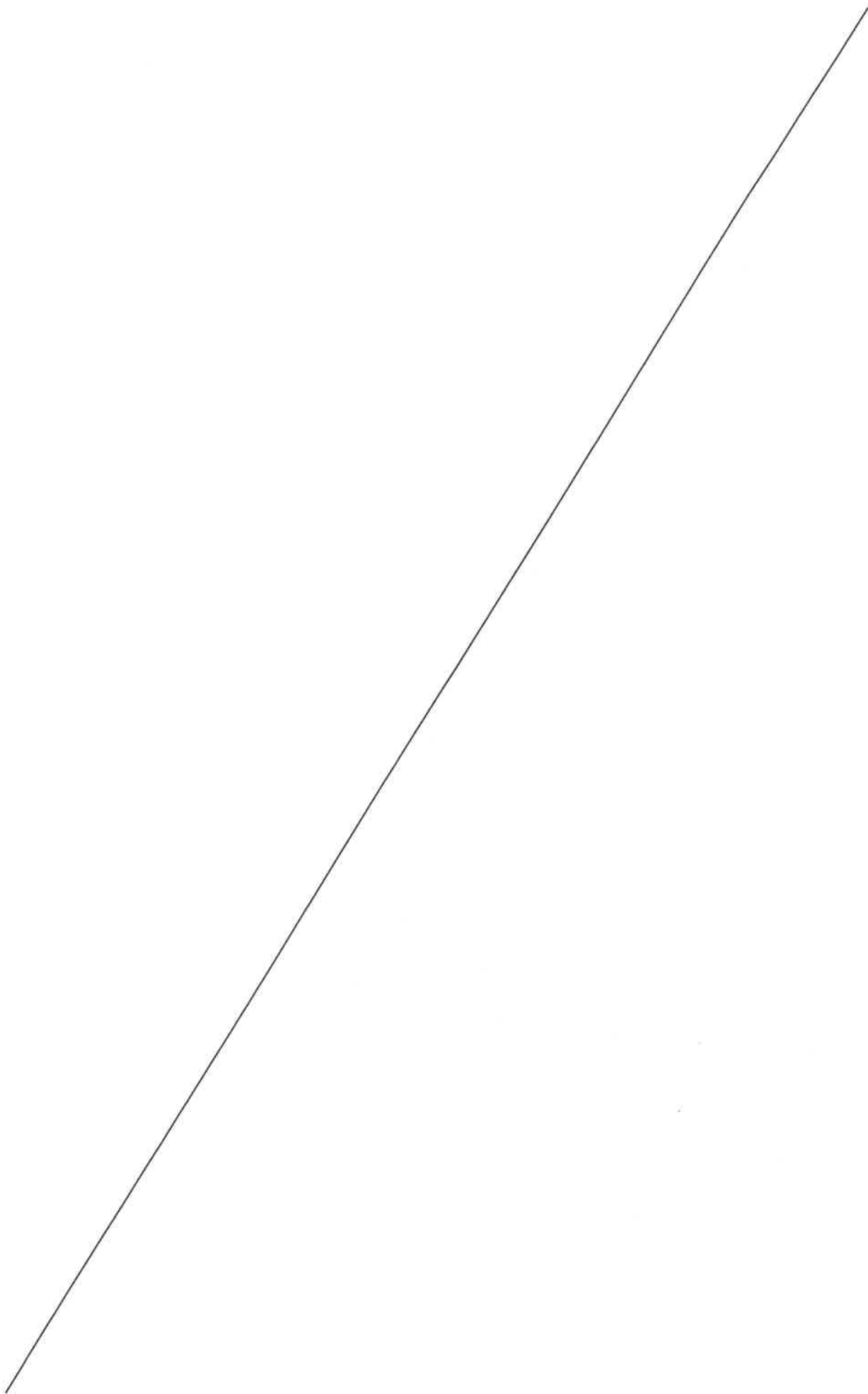
Secrétaire de séance :



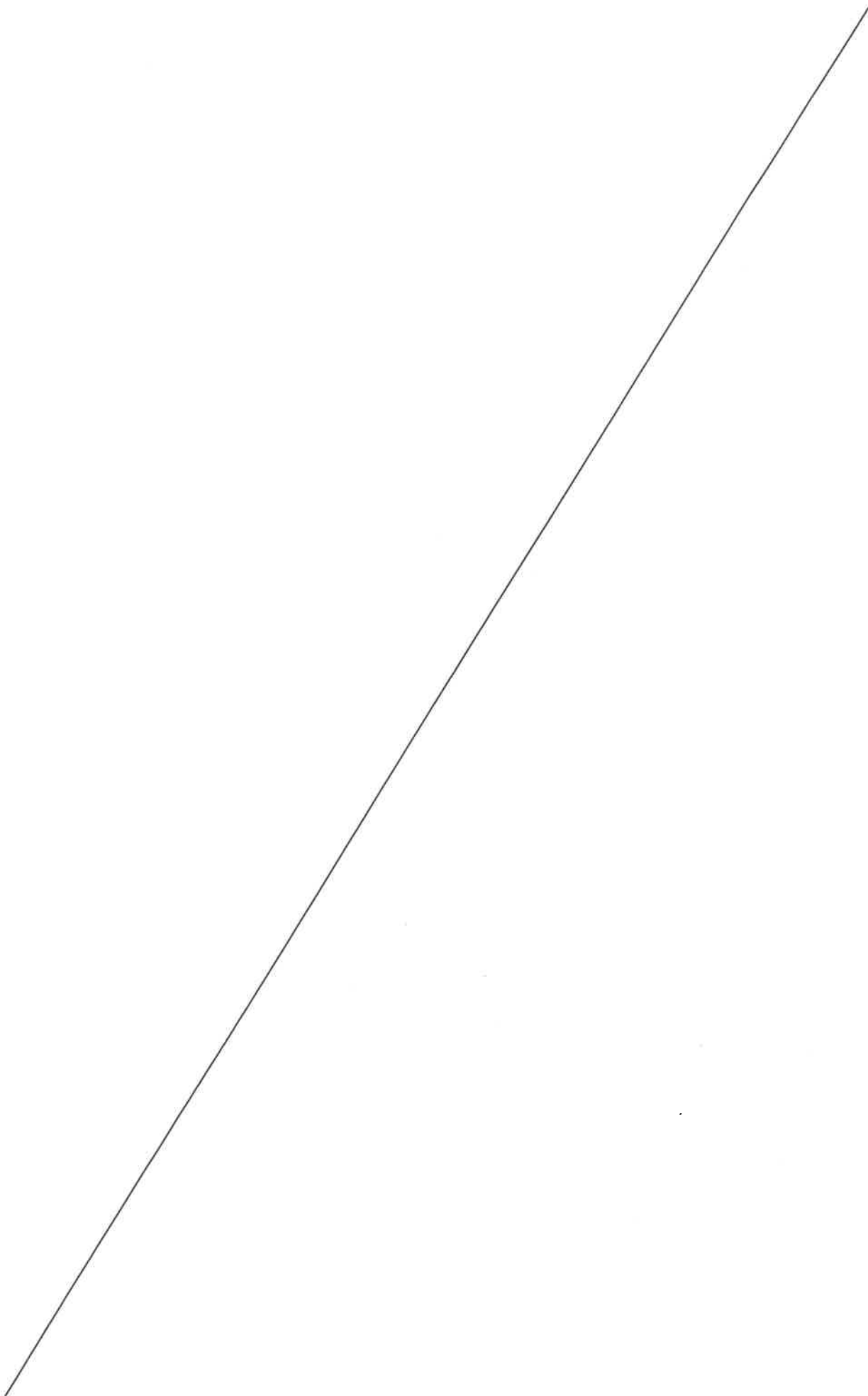
ANNEXE à la délibération n°2026-147

Modifications apportées au dossier de modification n°3 du PLU suite à l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées

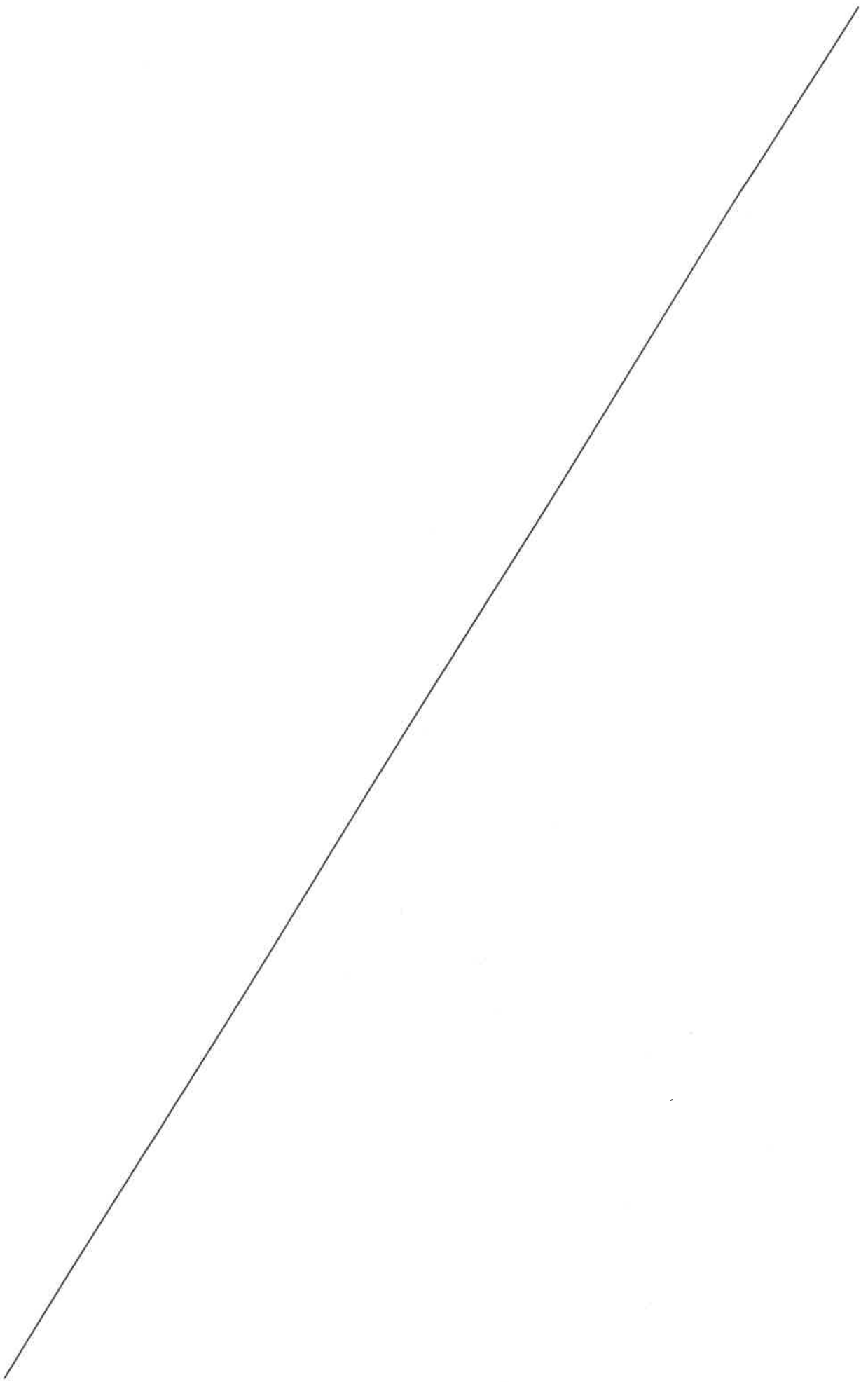
Observations ou avis	Modifications proposées en vue de l'approbation
<u>Avis de l'Etat du 10 décembre 2025</u> « Pour les zones A et N, le règlement évoque l'implantation des annexes dans une « bande » de 20 mètres mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et non dans un « rayon » de 20 mètres ce qui peut porter à confusion ».	Il s'agit d'une précision sémantique et non d'un changement de la règle. La substitution du terme sera faite.
<u>Rectifications d'erreur matérielle</u>	
<u>Un contributeur</u> signale que sa parcelle BM 72 est actuellement divisée en deux zones distinctes ; une partie classée en zone naturelle (N) et une autre en zone UCb. Il demande que cette erreur matérielle soit rectifiée par le classement de la totalité de la parcelle en zone N. <u>Remarques du commissaire enquêteur</u> Dans la notice explicative p.26 la formulation de la hauteur semble faire l'objet d'une erreur de saisie de texte : pour la zone UBc : il est indiqué « à 9 m et niveaux.... Remarque du commissaire enquêteur sur l'article UB 5 – Implantations par rapport aux limites séparatives Si la marge de recul minimale en zone UB est portée de 4 m à 5 m, la mise en cohérence n'a pas été faite dans les dispositions dérogatoires.	Cette erreur matérielle était déjà présente dans le POS. Sa correction avait été omise lors de l'élaboration du PLU. Elle sera corrigée dans le cadre de cette procédure. La totalité de cette parcelle sera reclassée en zone naturelle. Il s'agit effectivement d'une erreur de saisie de texte. Le terme « et niveaux » est en trop. Il sera supprimé. La mise en cohérence sera faite.
<u>Proposition de complément ou d'amélioration de la formulation de certaines dispositions réglementaires</u>	
<u>Un contributeur</u> fait les propositions suivantes, en lien avec les objectifs de la modification: - pour l'objectif d'un fonctionnement urbain plus qualitatif, article 15 : il propose la mise en place de zones de rencontre aux endroits où il n'est pas possible de mettre en place des cheminements piétons distincts ;	L'ensemble des observations émises répondent aux objectifs de la modification n°3 du PLU. Elles seront prises en compte comme indiqué ci-dessous. Sur l'organisation des cheminements piétons à l'intérieur des opérations de constructions (article 15 des zones urbaines mixtes), la Commune propose de compléter le règlement comme suit (<i>texte en italique</i>) :



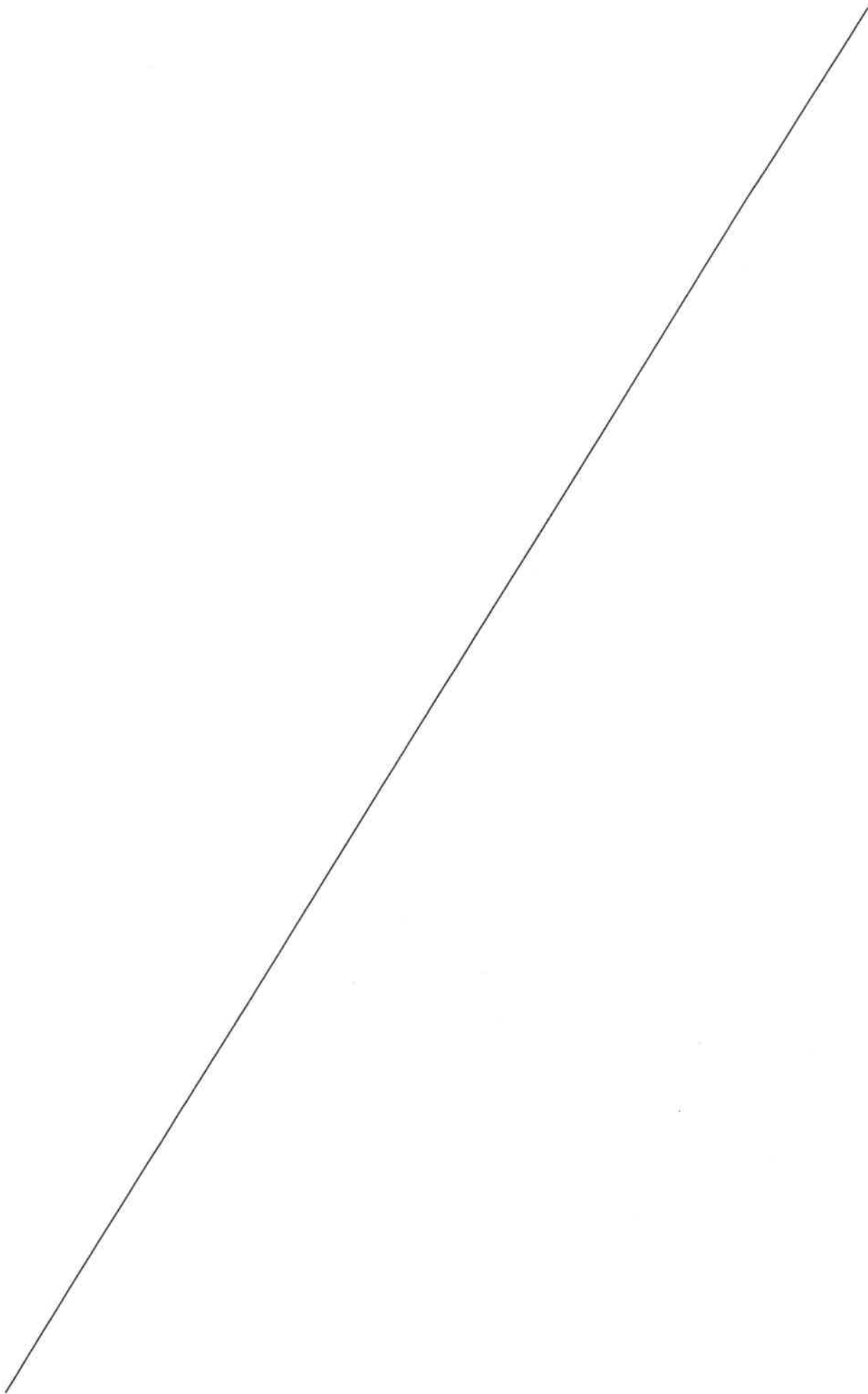
Observations ou avis	Modifications proposées en vue de l'approbation
- pour l'objectif d'un fonctionnement urbain plus qualitatif, article 5 : demande d'harmoniser sur toutes les zones le recul par rapport aux limites séparatives (calculé en tout point de la construction) ; - pour l'objectif d'encadrement de la densification, article 5 : préciser la marge de recul quand la surface de plancher est égale à 400 m² ;	→ Modification envisagée : article 15 des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, 1AUc) <u>Voirie</u> Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. <i>Lorsque la mise en place de cheminements piétons distincts des voies réservés à la circulation motorisée est techniquement impossible et dument démontré, la mise en place de voie partagée est admise. Sous conditions que cela ne concerne pas la totalité de cheminements piétons et qu'une signalisation adaptée marque clairement la continuité des voies et espaces utilisables par chaque mode.</i> Dans le PLU en vigueur, en zone UB, le calcul de la marge de recul par rapport aux limites séparatives se fait en tout point de la construction limitant ainsi, les possibilités de débordement des constructions dans la marge de recul. Ce qui n'est pas le cas dans les autres zones urbaines mixtes laissant la possibilité d'un débordement partiel des constructions dans la marge de recul pouvant occasionner des covisibilités importantes ou un resserrement ponctuel des constructions. Apporter cette précision dans les zones concernées améliorera l'insertion des constructions dans les quartiers ce qui est un des objectif de cette modification. L'article 5 des zones UC et 1AUc relatif aux marges de recul par rapport aux limites séparatives fait varier cette marge en fonction de la surface de plancher et retient le seuil de 400 m². Soit l'opération est en dessous du seuil soit elle l'atteint ou le dépasse. Ce qui n'apparaît pas clairement dans la règle proposée. → Règles proposées dans le cadre de la modification n°3 : article 5 de la zone UC et de la zone 1AUCc - Les constructions doivent être implantées 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 → Règles modifiées : article 5 de la zone UC et de la zone 1AUc <i>Les constructions doivent être implantées au moins :</i> - 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 égales ou supérieures à



Observations ou avis	Modifications proposées en vue de l'approbation
- pour l'objectif de lutte contre le mitage des espaces naturels et agricoles : être plus précis et plus limitatif sur la date à prendre en compte pour autoriser une extension en zone N et A ; - pour la mise à jour du règlement : prendre en compte la loi de simplification du droit de l'urbanisme qui n'impose que 0,5 place de stationnement par logement en EPAHD et résidence universitaire ; - pour la correction d'erreurs matérielles : joindre les plans parcellaires qui aurait dû accompagner la servitude d'utilité publique (SUP) « travaux et entretien » lors de son intégration au PLU ; - pour la correction d'erreurs matérielles : enlever des annexes du PLU la ZAC des Collettes qui a été supprimée en 2022. <u>Observation du commissaire enquêteur suite à la réception du public</u> Préciser la cadre des dérogations par rapport aux limites séparatives dans le cadre de travaux sur constructions existantes – article 5 des zones UB, UC, 1AUc <u>Réserve du commissaire enquêteur</u>	<i>400 m² de SP</i> Sans précision sur la date à prendre en compte pour apprécier l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation en zone agricole et naturelle un détournement de la règle reste possible. En effet les annexes légales créées et/ou transformées en logement depuis l'approbation initiale du PLU pourraient après chaque nouvelle approbation du PLU bénéficier à leur tour d'extension allant ainsi à l'encontre de l'objectif de lutte contre le mitage des espaces naturels et agricoles. La date de référence à prendre en compte pour apprécier l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation en zone agricole et naturelle sera celle de l'approbation initiale du PLU soit le 15 mai 2017. La loi de simplification du droit de l'urbanisme sera prise en compte et les erreurs matérielles seront corrigées : suppression du périmètre de la ZAC des Collettes des annexes du PLU et ajout des plans parcellaires à la servitude d'utilité publique (SUP) « travaux et entretien ». Le Code de l'urbanisme permet de prévoir des règles différenciées entre constructions nouvelles et constructions existantes (article R.151-2 du CU) afin de permettre aux constructions régulièrement édifiées sous un règlement antérieur de pouvoir évoluer raisonnablement avec les nouvelles règles. Afin de mieux encadrer ces possibilités et d'en limiter l'impact sur le voisinage et le paysage urbain, la Commune propose de préciser que les travaux sur constructions existantes en zone UB, UC et 1AUC peuvent prendre place dans la marge de recul mais sans que la hauteur totale de la construction excède 3,50 m par rapport au terrain naturel et si aucune vue directe ne soit créée à moins de 5 m de la limite séparative en zone UB et à moins de 4 ou 6 m en zone UC et 1AUC.



Observations ou avis	Modifications proposées en vue de l'approbation
Préciser la cadre des dérogations par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives dans le cadre des démolitions-reconstructions – articles 4 et 5 des zones UB, UC, 1AUc <u>Contribution collective (9 personnes) et question du commissaire enquêteur</u> Risque de perturbations des écoulements souterrains liés aux affouillements – contrôle avant autorisation	Le droit à la reconstruction à l'identique est encadré par l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme. Un bâtiment régulièrement édifié et démolit suite à un sinistre ou volontairement peut être reconstruit à l'identique dans un délai maximal de 10 ans quelle que soit les règles du PLU. Le PLU peut aussi en décider autrement. Si la configuration de la parcelle le permet, la Commune souhaite pouvoir imposer un recul plutôt qu'une reconstruction sur l'emprise initiale qui pourrait se trouver plus proche des limites séparatives. Mais si la configuration de la parcelle ne le permet pas, la reconstruction sur l'emprise initiale sera autorisée. L'objectif n'est pas de priver le pétitionnaire de son droit à reconstruction suite à un sinistre ou la démolition d'un bâtiment trop vétuste pour être réhabilité mais dans la mesure du possible de favoriser une aération des constructions. Ainsi, en cas de démolition/reconstruction, si la configuration de la parcelle le permet, la marge de recul minimale devra être respectée, et si la configuration de la parcelle ne le permet pas, le recul devra rester identique à celui de l'implantation initiale. Si le volet pluvial d'une autorisation d'urbanisme permet de vérifier l'impact du projet sur l'écoulement des eaux superficielles, il ne permet effectivement pas de vérifier l'impact de ce dernier sur les eaux souterraines. En l'absence de pièce légalement exigible pour effectuer cette vérification, la disposition sur les eaux souterraines sera retirée.
<u>Compléments apportées à la notice explicative</u> <u>Recommandation du commissaire enquêteur</u> Ajouter à la notice explicative les justifications et explications des dérogations au recul des constructions telles qu'elles sont formulées par la Commune dans son mémoire en réponse	
	Les dérogations admises aux articles 4 et 5 des zones UB, UC et 1AUC sont limitativement énumérées et pour certaines déjà inscrites dans le PLU en vigueur. L'utilisation du terme « admises » indiquent que la demande de dérogations est à l'initiative du pétitionnaire. Or 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.



Observations ou avis	Modifications proposées en vue de l’approbation
	Cela permettrait de favoriser le desserrement des constructions et une meilleure insertion dans le tissu urbain environnant.

