

Département du Var

Commune de Draguignan

ENQUETE PUBLIQUE

relative à

la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de DRAGUIGNAN
conduite du 18 mai au 16 juin 2026 inclus

RAPPORT et CONCLUSIONS

rédigés par M. Olivier RICÉ
commissaire enquêteur
désigné par décision n° E /83 du //2026
du tribunal administratif de Toulon

Transmis le 16 juillet 2026

SOMMAIRE

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE

1. L'enquête et son contexte

1.1 Présentation de la commune.....	3
1.2 Contexte et objet de l'enquête.....	4

2. Le projet soumis à enquête

2.1 Raisons et objectifs de la modification.....	4
2.2 Récapitulatif des documents du dossier.....	5
2.3 Compatibilité et impact du projet.....	5

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1 Cadre juridique.....	8
3.2 Désignation du commissaire enquêteur.....	8
3.3 Concertation préalable.....	8
3.4 Modalités d'organisation de l'enquête.....	8
3.5 Information du public.....	9
3.6 Réunions et visites.....	9
3.7 Locaux mis à disposition.....	10
3.8 Complétude et qualité du dossier présenté à l'enquête.....	10
3.9 Déroulement des permanences.....	10
3.10 Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres.....	10
3.11 Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport.....	11
3.12 Incident de déroulement.....	11

4. Avis des PPA (personnes publiques associées).....11

5. Analyse des observations du public..... 11

PARTIE II: CONCLUSION ET AVIS MOTIVE (document distinct séparé par un intercalaire)

PARTIE III: ANNEXES (document distinct séparé par un intercalaire)

Partie I : rapport d'enquête

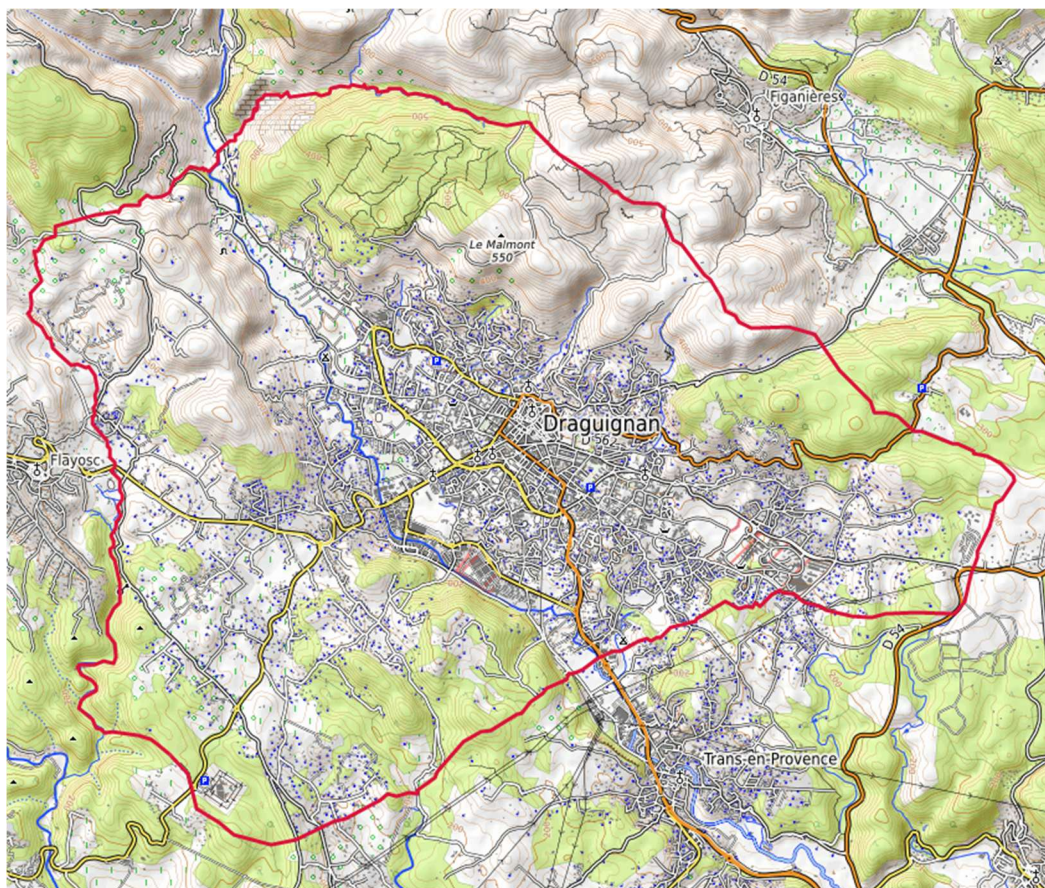
1. L'enquête et son contexte

1.1. Présentation de la commune

La commune de Draguignan, qui fut le siège de la préfecture varoise de 1800 à 1974, est aujourd'hui la 2^e ville administrative du Var après Toulon et la 5^e ville du Var par sa population de 40 800 habitants (chiffre de 2023).

Elle se trouve à la limite du Haut-Var et a été nommée « Ville Porte du parc naturel du Verdon ».

La commune, qui s'étend sur 5 375 hectares environ, est située dans un large vallon d'orientation NO-SE, qui mesure environ 2 km de large.



Draguignan fait partie de la communauté de commune Dracénie-Provence-Verdon-agglomération (DPVA) qui regroupe vingt-trois communes du département du Var, dont Draguignan⁴⁴ de 110 014 habitants en 2017⁴⁵, créée le 31 octobre 2000.

1.2. Contexte et objet de l'enquête

La commune de Draguignan dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 15 mai 2017.

La présente enquête publique a pour objet la modification n° 3 de son plan local d'urbanisme (PLU) prescrite par arrêté municipal n° A-2025-2930 en date du 8 octobre 2026.

Cette procédure de modification est régie par le Code de l'urbanisme, en particulier par ses articles L 153-36 à L 153-44.

2. Le projet soumis à l'enquête

2.1 Raisons et objectifs de la modification du PLU

Dans l'attente de l'aboutissement de la révision générale du PLU, il est devenu nécessaire d'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 d'ajuster certains points réglementaires pour une meilleure qualité et insertion urbaine des projets d'aménagement 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 engendre un mitage des terres. Ces règles sont à compléter pour le contenir.

Enfin, le règlement comporte des erreurs matérielles, certaines dispositions sont à préciser ou à harmoniser et il est à mettre à jour suite à la caducité de certains dispositifs.

Les objectifs du projet de modification n°3 du PLU sont exposés ci-dessous :

- la modification du règlement écrit :
 - pour participer à un paysage et un fonctionnement urbain plus qualitatif en encadrant les affouillements et exhaussements, en améliorant le traitement des toitures et le confort thermique et en adaptant le stationnement aux besoins ;
 - pour encadrer la densification des constructions en ajustant les règles d'architecture, d'implantations et en améliorant l'insertion paysagère et environnementale des projets ;

- pour renforcer la lutte contre le mitage des espaces agricoles et naturels en évitant la transformation des annexes en logement dans ces zones et en limitant les forages domestiques ;
- la mise à jour du PLU notamment par rapport à la caducité de certains dispositifs
- la rectification des erreurs matérielles du règlement écrit

2.2 Récapitulatifs des documents du dossier

Le dossier de projet comprend les documents suivants :

- Note de présentation et principales caractéristiques
- Note sur les textes régissant l'enquête publique
- Avis de personnes publiques associées et CDPENAF
- Avis de la MRAe
- Notice explicative
- Règlement d'urbanisme ;
- Liste des emplacements réservés ;
- 2 plans de zonage.

2.3 Compatibilité et impact du projet

2.3.1 Compatibilité avec le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU

Le PADD, document structurant du PLU, se décline en 3 axes :

Axe n° 1 – Draguignan, ville-centre de la Dracénie : conforter son positionnement et renouveler son attractivité

Axe n°2 – Optimiser l'organisation du territoire et prévoir le fonctionnement de la ville de demain

Axe n°3 – Promouvoir la qualité du cadre de vie, un des atouts majeurs de l'attractivité de Draguignan

Analyse de la compatibilité des modifications avec le PADD

- *La modification 1.1* « encadrer les affouillements et exhaussement », qui permet de limiter les conséquences néfastes des modifications du terrain, s'inscrit dans la mise en œuvre du 3.3 du PADD « Aménager le territoire en intégrant la gestion des risques naturels dans les projets ».
- *La modification 1.2* « améliorer le traitement des toitures » s'inscrit dans la mise en œuvre du point 3.1 du PADD : « Offrir aux habitants et usagers de Draguignan un cadre urbain de qualité ».

- *La modification 1.3* améliorer le confort thermique s'inscrit dans le point 3.4 du PADD « Inciter à l' amélioration des performances énergétiques des bâtiments ».
- *La modification 1.4* « Adapter le stationnement aux besoins » s'inscrit dans la mise en œuvre du point 2.5 du PADD - Participer à la maîtrise de la circulation - définir des obligations adaptées aux besoins de stationnement pour les projets privés ou publics.
- *La modification 2 (et ses sous parties)* « encadrer la densification : volumétrie, implantation et insertion urbaine des construction) s'inscrit dans la mise œuvre de l'axe n°3 du PADD « promouvoir la qualité du cadre de vie, un des atouts majeurs de l'attractivité de Draguignan dont notamment le point 3.1 « Offrir aux habitants et usagers de Draguignan un cadre urbain de qualité » et n'est pas incompatible avec le point 2.2 du PADD Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.
- *La modification 3* « renforcer la lutte contre le mitage des espaces agricoles et naturels s'inscrit dans la mise en œuvre du point 2.1 du PADD « Assurer un développement urbain maîtrisé et durable » - Stopper le développement des zones d'habitat diffus.
- *Les modifications 4 et suivantes :* « mise à jour du lexique , « correction d'erreurs matérielles », « mise à jour du règlement graphique et écrit » « emplacements réservés » sont sans lien avec la mise en œuvre du PADD.

Les objectifs et modifications apportées sont donc tous compatibles avec les axes et orientations du PADD.

2.3.2 Appréciation environnementale

- Les mesures et leur impact sur l'environnement

Les mesures ayant un impact sur l'environnement sont surlignées en jaune dans le tableau. Il est à constater que toutes ces mesures ont un impact positif sur l'environnement et qu'aucune mesure n'a un impact négatif.

THEMES	Synthèse des caractéristiques / Mesures envisagées / Incidence
Site Natura 2000	Le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000.
Milieus 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, Assainissement, Gestion des eaux pluviales	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.
Risques naturels	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.
Nuisances connues	
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 rafraîchissement 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.

- Avis de l'autorité environnementale

La commune a saisi l'autorité environnementale pour examen au cas par cas du projet de modification. Après examen, l'autorité environnementale a considéré qu'au regard des éléments fournis par la commune, la modification du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement et a décidé que le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1. Cadre juridique

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure de modification de PLU est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants, et R123-1 et suivants.

Il est rappelé que le commissaire enquêteur doit être considéré comme un collaborateur occasionnel du service public. Il n'est ni fonctionnaire, ni salarié, ni expert. Il n'est pas non plus un auxiliaire de la justice désigné dans le cadre d'une procédure juridictionnelle.

3.2. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E 26000005/83 du 7/04/2026 du tribunal administratif de Toulon, la présidente du tribunal désigne monsieur Olivier RICHE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Draguignan.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de sa fonction, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

3.3. Concertation préalable entre le commissaire enquêteur et la commune

La concertation entre le commissaire enquêteur et la commune s'est faite le 14 avril dans les conditions mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement qui précise : « l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté...et après concertation avec le commissaire enquêteur... ».

Les modalités de l'enquête ont été mises au point : publicité, fixation des dates d'enquête, détermination du nombre, des dates et du lieu des permanences, conditions d'ouverture et de clôture d'enquête.

3.4. Modalités d'organisation de l'enquête

Par arrêté n° A – 2026 -1143 du 20/04/2026 (cf. annexes) la commune a défini l'organisation de l'enquête.

L'enquête a débuté le 18 mai 2026 et s'est terminée le 16 juin 2026, soit 30 jours consécutifs.

Le dossier de projet et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, préalablement paraphé et signé par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Draguignan. .

Les observations pouvaient être déposées :

- sur le registre papier d'enquête ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de ;
- à l'adresse mail : enquetepublique-modification3_plu@ville-draguignan.fr

En application de l'arrêté, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant 4 permanences à la mairie aux dates suivantes :

- Le lundi 18 mai de 8h à 12h
- Le mardi 26 mai de 14h à 17h
- Le mardi 2 juin de 14h à 17h
- Le mardi 16 juin de 13h à 17h

Ces permanences ont été organisées en fonction des jours et heures d'ouverture de la mairie.

3.5. Information du public

3.5.1. Publicité par voie de presse

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, à l'initiative de la commune, la publicité a été faite dans des journaux locaux habilités à recevoir les annonces légales, à savoir :

- le 29 avril 2026 sur TPBM Semaine Provence
- le 2 mai 2026 sur Var Matin

Un rappel de la publicité a été fait dans ces mêmes journaux, respectivement :

- le 20 mai 2026 sur TPBM
- le 23 mai 2026 sur Var Matin

Les avis ont été publiés en conformité avec la législation et les mentions de l'arrêté prescrivant l'enquête.

3.5.2. Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête a été publié par voie d'affichage aux lieux habituels réservés à cet effet le 30 avril 2026.

L'affichage a été réalisé conformément à la réglementation qui stipule que l'affichage doit être réalisé au moins 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Ce certificat d'affichage a fait l'objet d'un certificat d'affichage du maire joint en annexe.

3.6. Réunions et visites

- Réunion préparatoire du 14 avril 2026

La réunion s'est déroulée à la mairie de . Assistaient à cette réunion : la personne en charge des affaires d'urbanisme et le commissaire enquêteur.

Le maire de la commune a présenté le projet de modification du PLU, notamment les raisons de la modification.

Dans un second temps, les conditions de déroulement et d'organisation pratique de l'enquête ont été établies par concertation entre le représentant de la commune et le commissaire enquêteur.

- Réunion du 22 juin 2026

Cette réunion avait pour objet la remise du procès-verbal de synthèse des observations. Elle a permis à la commune et au commissaire enquêteur d'échanger sur la prise en compte des observations et contributions du public et du commissaire enquêteur.

3.7. Locaux mis à disposition

Le dossier, le registre, ainsi que le poste informatique permettant l'accès au dossier dématérialisé étaient disposés à l'accueil du bureau d'urbanisme de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite. Ainsi le dossier pouvait être librement consulté par le public.

Pour les permanences, le local mis à la disposition était assez spacieux pour accueillir 3 personnes du public.

Les locaux étaient faciles d'accès. Ils étaient aisément accessibles aux personnes à mobilité réduite.

3.8. Complétude et qualité du dossier présenté à l'enquête

Le dossier élaboré pour la consultation comprenait tous les documents requis. La notice explicative permettait de connaître les objectifs, les éléments PLU pour lesquels des évolutions sont envisagées et les modifications préconisées. Les informations requises étaient présentées.

Le dossier est donc conforme à la réglementation

Toutefois, il me semble possible d'améliorer encore ce dossier pour parfaire la précision et les explications relatives au sujet des dérogations aux règles de recul des bâtiments.

3.9. Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a assuré ses 4 permanences dans le respect des dates et horaires prescrits par l'arrêté.

Lors de ces permanences, le commissaire a eu l'occasion de recevoir une vingtaine de personnes du public.

3.10. Clôture de l'enquête, transfert des dossiers et registres

Le registre a été emporté par le commissaire-enquêteur le 16 juin 2026 lors de la fermeture de la mairie. Le commissaire enquêteur l'a clos et signé.

3.11. Communication du PV de synthèse des observations, du mémoire en réponse, et du rapport

Le procès-verbal de dépouillement et d'analyse des observations a été transmis le 22 juin 2026.

Ce procès-verbal a été complété et transmis le 12 juillet. Le complément comprend les 3 observations supplémentaires du commissaire enquêteur (transmises par mail le 9 juillet) et la prise en compte de la contribution transmise par voie de mail par M. Douet dans le bilan quantitatif, sachant que le contenu de sa contribution avait déjà été prise en compte dans la synthèse de la première version du procès-verbal de synthèse.

La commune a transmis en retour son mémoire en réponse le 6 juillet 2026.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis par mail le 16 juillet 2026 et puis par envoi postal dans la foulée.

3.12 Incident de déroulement

Il est à signaler que, suite à un « bug » informatique, le dossier a disparu du site internet de la mairie du 19 au 22 mai 2026.

Je considère que cette brève absence n'est pas de nature à remettre en cause la validité de l'enquête.

4. Avis des personnes publiques associées (PPA)

Parmi les personnes publiques associées (PPA) ayant eu notification du dossier, 4 PPA ont transmis un courrier de réponse. Il s'agit de :

- la préfecture, qui demande une rectification pour mise en cohérence de plusieurs articles ;
- le département, qui a formulé un avis favorable ;
- la chambre d'agriculture, qui a formulé un avis favorable ;
- la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestier (CDPENAF), qui a formulé un avis favorable.

5. Analyse des observations du public

La présente enquête a permis à 26 contributeurs de formuler des observations.

Cette participation du public se matérialise par 1 contribution par mail et 7 contributions sous format papier qui ont été jointes au registre papier. Parmi ces contributions, 3 ont été signées de manière collective.

Les contributions regroupent au total 19 observations.

Le commissaire enquêteur a par ailleurs formulé 12 observations ou questions.

Observations du public

En synthèse, la participation du public à cette enquête traduit majoritairement la crainte des riverains d'un quartier de la zone UBc qui se sont exprimés de manière collective pour signaler le risque de dénaturer leur quartier en lui faisant perdre son caractère pavillonnaire et donc sa qualité de vie ainsi que la valeur vénale des biens.

Ils manifestent notamment leur désapprobation, par rapport :

- au nombre d'étages autorisés, qu'ils estiment beaucoup trop important, bien que cohérent avec les hauteurs (non modifiées) autorisées par l'actuel PLU,
- par rapport aux dérogations admises ou imposées sur le recul vis-à-vis des emprises et voies publiques et vis-à-vis des limites séparatives.

Ils considèrent que les critères ces dérogations aux règles de recul sont beaucoup trop « subjectifs » ; ils n'en comprennent pas les raisons et, n'ayant aucune visibilité sur le fondement et la nature précise des possibles dérogations, ils demandent que les riverains soient consultés au préalable ; ils souhaitent que les dérogations ne soient adoptées que suite à une « validation majoritaire ».

Ils expriment de fortes inquiétudes sur ce qui auraient pour effet sur leur quartier: « de créer une rupture d'échelle » ; « de nous emmurer avec bâtiment de plus de 11 mètres..... occultant le soleil sur trois côtés » ; « d'enclaver de nombreux riverains » ; de détruire plein de vies ».

Ils considèrent comme préjudiciable que les prescriptions notamment (nombre d'étages) soient appliquées indistinctement sans tenir compte des caractéristiques de certains sites, notamment celui de la Traverse des Muriers, qui présente une forte pente, accentuant l'effet de surplomb et de rupture d'échelle.

D'autres sujets reviennent de manière fréquente et semblent également préoccuper ces riverains:

- encadrement des exhaussements et affouillements pour éviter hauteur et pentes excessives induites par ces exhaussements ;
- prise en compte du tréfond dans les reculs ;
- interrogations sur les prescriptions des bassins de rétentions.

Le sujet des espaces verts est un thème évoqué par quelques contributeurs qui souhaitent notamment la présence effective d'arbres dans leur quartier.

Un autre thème évoqué par quelques contributeurs est l'extension de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Enfin, il est à noter des observations ponctuelles diverses ; erreur « de procédure d'urbanisme », erreurs matérielles, amélioration de mesures liées aux objectifs, mise à jour au regard des réglementations, demande de constructibilité.

Préambule de la Commune

Avant de répondre aux observations et propositions recueillies durant l'enquête publique, la Commune rappelle que la construction d'un document d'urbanisme est un travail complexe qui doit intégrer de multiples enjeux. Ainsi, chacune de ses dispositions doit aussi être replacée dans l'ensemble des prescriptions pour en comprendre la portée et les objectifs.

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement les dispositions prises sont le plus souvent interdépendantes, et nécessitent donc une analyse transverse. Par ailleurs elles relèvent de plusieurs domaines : capacitaire, paysagé, juridique, etc.

C'est tout l'enjeu de la notice explicative que de pouvoir expliquer de manière vulgarisée ces interdépendances, ainsi que les besoins et contraintes qui définissent et cadrent les dispositions du PLU.

Réponse à caractère général de la Commune

Le PLU initial approuvé en 2017 a permis une optimisation des espaces urbanisés par le renouvellement et la densification urbaine de certains quartiers de ville. Le bilan du PLU effectué en 2023 a montré un manque d'encadrement qualitatif de cette densification. Aussi, la révision générale du PLU a, parmi ses objectifs prioritaires, la définition d'une urbanisation plus vertueuse en adéquation avec le territoire, ses ressources et favorisant la qualité de vie.

La présente modification est une première réponse au besoin de qualité urbaine des projets de constructions dans l'attente de l'aboutissement de cette révision générale. Elle intervient essentiellement sur des règles qualitatives. La question de la hauteur des bâtiments doit être réexaminée à l'échelle de la Ville, en fonction de l'évolution souhaitée des quartiers et ce en relation avec l'emprise au sol des bâtiments et la place accordée à la nature en ville. C'est le travail de la révision générale et non de cette modification.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette enquête permet le recueil d'un premier retour en termes de ressenti de qualité de vie en vue de la révision. Le public s'est exprimé, de manière collective et significative, pour signaler son sentiment d'oppression lié à la rupture d'échelle des bâtiments au sein d'un quartier ou d'un ilot, due notamment à la combinaison d'un ressenti de hauteurs trop importantes et de reculs trop faibles, et de pentes de terrain qui accentuent l'effet oppressant de la verticalité du surplomb.

Certaines observations ne concernent pas les modifications apportées dans le cadre de cette procédure, mais leur prise en compte peut être utile dans le cadre de l'élaboration du projet de révision du PLU.

Observations du public classées par thème

Les 19 observations du public sont classées ci-dessous par ordre décroissant de fréquence (fréquence indiquée entre parenthèses):

1. Refus des valeurs relatives au nombre d'étages autorisés (20)
2. Refus de dérogation imposée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (19)
3. Demande d'encadrement plus strict des affouillements et des exhaussements (19)
4. Prise en compte du tréfond pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (20)
5. Refus de dérogation imposée pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (14)

6. Interrogations sur les bassins de rétention en termes de distances par rapport aux limites et planification des créations (13)
7. Refus de tout programme immobilier dans un quartier résidentiel de la zone UBc (4)
8. Critique de la pauvreté des espaces verts en matière d'arbres (4)
9. Demande d'extension de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine à toute la zone UBc (4)
10. Préjudice imputé à une erreur de procédure d'urbanisme (1)
11. Erreur matérielle : zonage sur une parcelle (1),
12. Erreur matérielle : carence de plan d'une SUP (1)
13. Erreur matérielle : mise à jour suite à la suppression de la ZAC des Collettes (1)
14. Mise en place de « zones de rencontre » (1)
15. Harmonisation sur toutes les zones le recul par rapport aux limites séparatives (1)
16. Valeur du recul pour une surface de plancher de 400 m² (1)
17. Durcissement des autorisations d'extension en zone N et A (1)
18. Mise à jour du règlement pour le stationnement EPAHD et résidence universitaire (1)
19. Demande constructibilité d'une parcelle (1)

Les observations du public sont exposées ci-dessous de manière plus détaillée afin que la commune et le commissaire enquêteur puissent formuler des éléments précis de réponse et/ou des commentaires dédiés à chacun des contributeurs.

le 2/06/2026 - Mme ALTIE Aline – Draguignan
Changement de destination non finalisé

Cette contributrice demande la réparation d'un préjudice qu'elle a subi dans le cadre de procédures qu'elle avait engagées sur conseil et avec l'accord du service d'urbanisme de Draguignan.

La procédure engagée consistait à diviser sa parcelle en deux pour ensuite faire un changement de destination d'un atelier afin de la transformer en sa maison d'habitation.

La division parcellaire a bien eu lieu, mais le changement de destination n'a pas pu se faire, car, entre-temps, le PLU a été modifié pour notamment classer la parcelle de l'atelier en zone naturelle et rendre ainsi le changement de destination impossible. La contributrice souligne par ailleurs que les impôts catégorisent bien son atelier en tant que maison.

A titre de réparation, de ce qu'elle considère comme une erreur, l'intéressée demande :

- que l'atelier soit répertorié à l'annexe 3 du PLU qui liste les constructions isolées en zone naturelle autorisées à changer de destination vers l'habitation (lors de la future révision du PLU)
- la délivrance d'une « attestation de situation » ou d'un document officiel confirmant l'antériorité des accords pour le classement du bâti en tant qu'habitation

Réponse de la Commune

Sans objet par rapport à la modification n°3 du PLU. Une réponse par courrier sera par ailleurs apportée aux multiples sollicitations de madame Altie.

Commentaire du commissaire enquêteur
La réponse n'appelle pas de commentaire.

Le 02/06/2026, Christian GASQUET / Delphine BODRERO Draguignan
Erreur matérielle - parcelle BM72

Ce contributeur signale que sa parcelle 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.

Réponse de la Commune

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette modification du PLU est l'occasion appropriée pour prendre en compte cette erreur matérielle. C'est de plus annoncé dans ses objectifs.

Le 15/06/2026 Laurent COLLOMB Draguignan
Proposition d'amélioration de la formulation de certaines dispositions

Ce contributeur 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 ;
- 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 ;
- 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.

Réponse de la Commune

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 :

→ PLU en vigueur : article 15 des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, 1AUc)

Voirie

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats

→ Modification envisagée : article 15 des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, 1AUc)

Voirie

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. Lorsque la mise en place de cheminements piétons distincts des voies réservées à la circulation motorisée est techniquement impossible et dument démontrée, 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.

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 des autres zones urbaines mixtes laissant la possibilité d'un débordement partiel des constructions dans la marge de recul pouvant occasionner des co-visibilités 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 objectifs 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

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

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 égales ou supérieures à 400 m² de SP

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les observations et propositions faites par ce contributeur sont directement liées aux objectifs de la modification n°3 du PLU et permettent une mise en œuvre plus complète et plus précise de ces objectifs. Je valide donc leur prise en compte sous la forme des amendements proposés par la commune.

**Le 16/06/2026, M et Mme ZANIN, Draguignan
Demande de classement de parcelle en zone constructible**

Ce contributeur demande que sa parcelle n° H 1027 soit classée constructible.

Réponse de la Commune

Cette demande ne s'inscrit pas dans l'objet de cette modification. La commune conseille au demandeur de réitérer sa demande dans le cadre de la révision générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je confirme que la demande sort du cadre des objectifs de la présente modification du PLU.

Le 16/06/2026 – contribution collective (6 personnes)– M. Cristofani, Mme Tisserant, M et Mme Grillot, Mme Finance, M. Duprat, DRAGUIGNAN zone UBc

- Article UB2 : ils demandent un encadrement plus strict des affouillements et des exhaussements : respect du terrain naturel (TN) lorsque les constructions alentours respectent le TN, respect de limite de pente pour les personnes à mobilité réduite

Réponse de la Commune

L'application combinée des dispositions des articles UB2 et UB 9 sur l'aspect extérieurs des constructions est suffisante pour encadrer les affouillements et exhaussements.

Sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, des normes et règles issues notamment de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ou le Code de la construction et de l'habitat sont à appliquer par les constructeurs. De plus la Commune souhaite engager dans le cadre de sa révision générale une réflexion sur une ville plus inclusive et faire évoluer dans son document d'urbanisme en ce sens.

Commentaire du commissaire enquêteur

En complément de la réponse de la commune, et pour éviter au lecteur d'avoir à consulter le PLU et sa modification n°3, je rappelle ci-dessous les articles UB2 et UB 9

Article UB2 (avec la modification n°3) – « 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, »

Article UB9 (ne faisant pas l'objet de modification n°3) – « L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum et les restanques ou murs de soutènements devront s'intégrer dans le paysage. »

Il est à souligner que, bien que l'article UB9 ne fixe pas de valeur maximum de hauteur ni de pente, il vise tout de même à se rapprocher au maximum du terrain naturel, et donc limiter au maximum la hauteur des terrassements (affouillements et exhaussements).

Je note que la modification apportée au règlement est exprimée en termes d'objectifs fonctionnels ou d'effet à obtenir (garantir la stabilité, ne pas compromettre l'écoulement des eaux, etc). Dans le cadre des projets de construction, il appartient aux constructeurs de garantir que ces objectifs sont atteints, et par ailleurs, comme tout point de règlement, il appartient à la commune d'apprécier si ces objectifs ou effets sont atteints. Je relève que cette vérification est plus difficile que si la valeur maximum des exhaussements et affouillement était précisément fixée.

Concernant la valeur des pentes autorisées, la commune rappelle que la loi du 11 février 2005 concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) doit être appliquée par les constructeurs. Cela concerne l'intérieur et les accès extérieurs privatifs des constructions et doit donc garantir globalement l'accessibilité des PMR sur l'emprise des projets de construction.

- Article UB4 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
 - ils s'opposent à ce que des implantations différentes puissent être imposées et demandent une consultation des riverains et un vote majoritaire
 - ils excluent une implantation différente des édifices techniques nécessitant un exhaussement supérieur à 1 mètre
 - ils s'opposent aux dérogations pour les démolitions-reconstructions fondées sur des notions (trop) subjectives.

Réponse de la Commune

Les dérogations admises à l'article UB 4 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 pouvant être plus proche de la voie et ce par exemple pour une meilleure insertion des constructions dans l'environnement et le paysage.

Commentaire du commissaire enquêteur

Concernant les dérogations d'implantation imposées par la commune, il semble que la crainte des contributeurs est que des implantations de constructions puissent déroger en se situant à une distance inférieure au recul minimum. Cette crainte est tout à fait légitime. et il semble que le libellé de la modification n'écarte pas clairement cette possibilité. Je reviendrai plus en détail sur ce point dans le cadre de la réponse de la commune aux questions du commissaire enquêteur.

- Article UB5 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - ils souhaitent que la distance inclue aussi le tréfond
 - ils ne veulent pas que des dérogations puissent être imposées

Réponse de la Commune

Les évolutions réglementaires apportées par la modification n°3 du PLU imposent que les règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction donc au sous-sol aussi.

Les dérogations admises à l'article UB 5 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Concernant les dérogations d'implantation imposées par la commune, il semble que la crainte des contributeurs est que des implantations de constructions puissent déroger en se situant à une distance inférieure au recul minimum. Cette crainte est tout à fait légitime. et il semble que le libellé de la modification n'écarte pas clairement cette possibilité. Je reviendrai plus en détail sur ce point dans le cadre de la réponse de la commune aux questions du commissaire enquêteur.

- Article UB8 – hauteur des constructions

- Ils s'opposent aux autorisations données au R+3 et souhaitent que l'autorisation soit limitée au R+2 compte tenu de la forte pente qui accentue l'effet de surplomb. Ils refusent des bâtiments de grande hauteur qui créeraient une rupture d'échelle. Ils demandent que la configuration spécifique des lieux (forte déclivité) soit prise en compte et que la hauteur soit limitée, pour éviter des situations préjudiciables.

Réponse de la Commune

Le changement de la hauteur autorisée dans les zones est hors objet de la modification. La commune conseille aux demandeurs de réitérer leur demande dans le cadre de la révision générale du PLU.

Les requérants sont situés en zone UBc du PLU où la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est de 9 m. Cette zone étant prévue pour accueillir des bâtiments en R+2 dans un tissu urbain à dominante de collectif. Mais l'utilisation des combles n'étant pas réglementée, il est possible de les aménager en logement venant ajouter ainsi un niveau supplémentaire tout en respectant la hauteur autorisée.

Afin d'y remédier, la modification du PLU interdit l'aménagement des combles en logements et vient préciser le nombre de niveaux autorisés.

Les seuls bâtiments en R+3 autorisés seront désormais ceux comportant des logements locatifs sociaux bénéficiant d'une majoration de hauteur. Pour rappel, la Commune est soumise aux obligations de la loi SRU et doit mettre en place notamment dans son PLU les outils et mesures permettant de répondre à ces obligations.

Lors de toute instruction d'autorisation d'urbanisme, la configuration des lieux est prise en compte notamment au travers de l'article 9 de la zone UB. Son application combinée avec l'article 2 et l'article 8 des zones permet de prendre en compte la configuration spécifique des lieux.

Commentaire du commissaire enquêteur

La modification ne porte effectivement pas sur la hauteur maximum des bâtiments, et il n'est pas possible de restreindre le nombre de niveaux de telle sorte qu'il soit incohérent avec les possibilités offertes par la hauteur du bâtiment (combles exclus). Je souscris donc à la réponse de la commune.

Concernant un possible effet de surplomb oppressant pouvant être occasionné par des bâtiments assez hauts implantés sur une pente, l'article 9 vise effectivement dans son « esprit » à prendre en compte la configuration des lieux, il stipule que : « L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage ».

Cette disposition peut sembler très subjective, car elle ne fixe pas de relation précise entre la valeur de la pente du terrain, la hauteur et le recul des bâtiments et semble de ce fait peu contraignante, difficilement applicable et contrôlable. Effectivement, les documents d'insertion paysagère à fournir dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme permettent d'apprécier le préjudice porté au paysage et aux riverains, mais il semble que les contributeurs demandent que le règlement apporte des garanties.

Je comprends cette demande légitime des contributeurs, mais elle sort du cadre des objectifs de la modification n°3 du PLU. Ce sujet pourra en revanche être abordé dans le cadre de la concertation préalable à la révision du PLU.

Le 16/06/2026 – contribution collective (9 personnes) – M. et Mme Sinatra, Mme Troin, M. Gautier, Mme Chazottes, M. Guerra, Mme Gay, M. et Mme Sicurani, DRAGUIGNAN zone UBc

- Article UB2 – ils demandent que les affouillements et exhaussements soient limités à 1 mètre et qu'ils soient encadrés pour qu'ils ne génèrent pas de pentes trop importantes ; ils demandent des explications sur la nature des constructions dont il faut préserver la stabilité, ils demandent quel est l'organisme qui étudie les écoulements souterrains.

Réponse de la Commune

L'application combinée des dispositions des articles UB2 et UB 9 sur l'aspect extérieurs des constructions est suffisant pour encadrer les affouillements et exhaussements.

Le lexique national de l'urbanisme clarifie la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). Ce lexique indique qu'une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

En l'absence de pièce légalement exigible pour effectuer la vérification de l'impact des affouillements et exhaussements sur les eaux souterraines, cette disposition sera retirée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune n'appellent pas de commentaire, ou pas de commentaire supplémentaire à ceux fait précédemment.

- Article UB4 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
 - ils s'opposent à ce que des implantations différentes puissent être imposées, ils demandent plutôt une décision prise en concertation avec les riverains
 - ils excluent une implantation différente des édifices techniques nécessitant un exhaussement supérieur à 1 mètre
 - ils demandent pourquoi il est accordé des dérogations pour les démolitions reconstructions et quelle est la finalité recherchée

- ils demandent que soit précisé ce qu'est un traitement paysager de qualité et une bonne intégration paysagère dans le site urbain, et souhaitent que ces notions « trop subjectives » soient supprimées

Réponse de la Commune

Les dérogations admises à l'article UB 4 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 plus proche des limites séparatives. Cela permettrait de favoriser le desserrement des constructions et une meilleure insertion dans le tissu urbain environnant. L'encadrement de cette dérogation par des règles qualitatives garantie une meilleure harmonisation des nouvelles constructions avec le bâti existant. Cela renvoie à l'article UB13 relatif aux aménagements extérieurs qui traite de l'aménagement des espaces libres et marges de recul. Pour cela, ces dispositions ne seront pas supprimées.

Les dérogations pour les édicules techniques répondent à des considérations fonctionnelles et techniques. La boîte aux lettres, les transformateurs électriques ou le local de collecte des déchets ménagers doivent être accessible depuis la voie publique. Il est donc difficile de limiter les mouvements de terre nécessaires à leur implantation, chaque situation étant différente.

Par ailleurs dans le cadre de la révision générale du PLU, la Commune accompagnée par son architecte conseil poursuit sa réflexion sur l'encadrement des exhaussements ou affouillements.

Sur la concertation avec les riverains, la Commune engage les requérants à formuler leur demande dans le cadre de la révision générale du PLU et de participer aux différentes réunions publiques à venir.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune n'appellent pas de commentaire, ou pas de commentaire supplémentaire à ceux fait précédemment. Je commenterai le sujet des dérogations au recul dans le cadre des réponses aux questions du commissaire enquêteur.

- Article UB5 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - ils souhaitent que la distance inclue aussi le tréfond
 - ils s'opposent à ce que des implantations différentes puissent être imposées, ils demandent plutôt une décision prise en concertation avec les riverains
 - ils demandent pourquoi accorder des dérogations en cas de démolition-reconstruction
 - ils considèrent que les dérogations sont demandées pour des critères trop subjectifs (traitement et intégration paysagère)

Réponse de la Commune

Les évolutions réglementaires apportées par la modification n°3 du PLU imposent que les règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction donc au sous-sol aussi.

Les dérogations admises à l'article UB5 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. 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 plus proche des limites séparatives. Cela permettrait de favoriser une meilleure insertion dans le tissu urbain environnant et une limitation des conflits de voisinage. L'encadrement de cette dérogation par des règles qualitatives garantie une meilleure harmonisation des nouvelles constructions avec le bâti existant. Cela renvoie à l'article UB13 relatif aux aménagements extérieurs qui traite de l'aménagement des espaces libres et marges de recul.

Sur la concertation avec les riverains, la Commune engage les requérants à formuler leur demande dans le cadre de la révision générale du PLU et de participer aux différentes réunions publiques à venir.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune n'appellent pas de commentaire, ou pas de commentaire supplémentaire à ceux fait précédemment. Je commenterai le sujet des dérogations au recul dans le cadre des réponses aux questions du commissaire enquêteur.

- Article UB8 – hauteur des constructions
 - Ils s'opposent aux autorisations données au R+3 et R+2 et souhaitent que l'autorisation soit limitée au R+1 compte tenu de la forte pente qui accentue l'effet de surplomb. Ils refusent des bâtiments de grande hauteur qui créeraient une rupture d'échelle, une forme d'emmurement et d'enclavement, et porterait préjudice à leur environnement et à leur qualité de vie. Ils demandent que la configuration spécifique des lieux (forte déclivité) soit prise en compte et que la hauteur soit limitée, pour éviter le préjudice.

Réponse de la Commune

Cette demande ne s'inscrit pas dans l'objet de cette modification. La commune conseille aux demandeurs de réitérer leur demande dans le cadre de la révision générale du PLU.

Les demandeurs peuvent aussi se référer à la réponse apportée au collectif ci-dessus qui a posé une question similaire.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune n'appellent pas de commentaire, ou pas de commentaire supplémentaire à ceux fait précédemment.

- Article UB13 - traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis
 - Ils demandent qui va vérifier si le revêtement permet la perméabilité
 - Ils demandent pourquoi le PLU est lacunaire sur l'obligation de bassins de rétention,
 - Ils demandent à quel distance ce type de bassin doit se situer par rapport aux limites séparatives

Réponse de la Commune

Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être accompagnées d'une description détaillée du projet comprenant notamment des informations sur les matériaux et les couleurs des constructions et le traitement des espaces libres. Cela permet au service instructeur et aux différents services consultés de vérifier la qualité du revêtement employé.

La demande sur les bassins de rétention est sans objet par rapport à la modification n°3 du PLU. Néanmoins, la Commune souhaite apporter une réponse aux questions posées afin d'informer les requérants sur les obligations inscrites dans le PLU en matière de gestion pluviale.

L'article 13 des zones du PLU relatif aux réseaux indique qu'il est demandé pour les constructions ou installations présentant une surface d'imperméabilisation nouvelle égale ou supérieure à 30 m², de mettre en place un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté. Ce dispositif devra se conformer aux dispositions du zonage des eaux pluviales en vigueur et annexé au PLU ou à défaut aux prescriptions techniques fournies par les services compétents.

L'annexe 5 du PLU en vigueur précise les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales : type d'ouvrage, dimensionnement, évacuation, etc.

Ces bassins de rétention d'ordre « domestique » peuvent s'implanter dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives.

Pour les bassins de rétention publics d'intérêt général, il faut se reporter à la réponse apportée au collectif ci-dessous.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire.

Le 16/06/2026 – contribution collective (4 personnes) – M. et Mme Boulay, M. et Mme Houillier DRAGUIGNAN zone UBc

- Article UB2 - occupations et utilisations des sols admises :
 - ils souhaitent que la mention « des parcelles riveraines soit ajoutée après la phrase « qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions »

Réponse de la Commune

La formulation proposée dans le cadre de la modification comprend l'environnement du projet donc les parcelles riveraines. Ajouter la précision demandée serait superflue.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire.

- Article UB4 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
 - o Ils ne veulent pas d'impositions pour des implantations différentes

Réponse de la Commune

Les dérogations admises à l'article UB 4 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. 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. (Cf. les réponses apportées aux différentes contributions collectives ci-avant).

Commentaire du commissaire enquêteur

Je commenterai le sujet des dérogations au recul dans le cadre des réponses aux questions du commissaire enquêteur

- Article UB5 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - o ils souhaitent que la distance inclue aussi le tréfond

Réponse de la Commune

Les évolutions réglementaires apportées par la modification n°3 du PLU imposent que les règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction donc au sous-sol aussi.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune n'appellent pas de commentaire.

- Article UB8 – hauteur des constructions
 - o Ils s'opposent aux autorisations données au R+3 et R+2 et souhaitent que l'autorisation soit limitée au R+1

Réponse de la Commune

L'évolution de la hauteur n'était pas l'objet de cette modification. La Commune conseille au demandeur de réitérer sa demande dans le cadre de la révision générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune n'appellent pas de commentaire.

- Ils demandent que la zone UBc jouxtant leur voie privée soit exclue de tout programme immobilier afin de préserver le caractère résidentiel de ce quartier

Réponse de la Commune

L'évolution des zonages n'était pas l'objet de cette modification. La Commune conseille au demandeur de réitérer sa demande dans le cadre de la révision générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire.

- Ils demandent que les parkings souterrains ne puissent être implantés à moins de 5 m de leur propriété

Réponse de la Commune

Les évolutions réglementaires apportées par la modification n°3 du PLU imposent que les règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction donc au sous-sol aussi.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire.

- Ils s'interrogent sur la distance minimum d'un bassin de rétention par rapport aux limites séparatives (2 m, 5 m ou plus)

Réponse de la Commune

Cette demande est sans objet par rapport à la modification n°3 du PLU.

Les requérants font référence aux bassins de rétention du « vallon des Tours» qui ont fait l'objet d'une consultation du public relative à l'autorisation environnementale liée au projet de réalisation de ces bassins en 2025. La question porte donc sur les ouvrages publics de rétention.

Ces ouvrages font l'objet d'une étude spécifique qui en détermine le dimensionnement et l'implantation. Le PLU ne peut à priori en déterminer le positionnement aussi en application de l'article 4 des dispositions générales du PLU en vigueur, les ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles relatives aux marges de recul.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire.

- Ils demandent que l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) soit étendue à toute la zone UBC

Réponse de la Commune

Cette demande est sans objet par rapport à la modification n°3 du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire.

- Ils demandent pourquoi la construction de bassin de rétention n'est pas planifiée pour tenir compte de la possibilité d'orages stationnaires

Réponse de la Commune

Cette demande est sans objet par rapport à la modification n°3 du PLU.

Pour information, la Commune a défini un programme de lutte contre les inondations de la ville de Draguignan, intégré au programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) complet de l'Argens et Côtiers de l'Estérel.

Le demandeur peut se rapprocher du service concerné en mairie pour obtenir toute information utile.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire.

- Ils s'étonnent de la pauvreté des espaces verts en ville et souhaitent qu'il y ait plus d'arbres en pleine terre.

Réponse de la Commune

La végétalisation des villes est un enjeu majeur pour s'adapter au changement climatique, réduire la pollution, favoriser l'infiltration des eaux pluviales préserver la biodiversité et améliorer le bien-être des habitants et la qualité du cadre de vie. Cette modification apporte une première réponse en renforçant les obligations de végétalisation des espaces libres dans les opérations. La révision générale du PLU viendra compléter les dispositions relatives à la végétalisation de la ville que soit à l'échelle de l'opération de construction, d'un quartier ou des espaces publics.

En effet, la nature en ville ne se limite pas aux espaces verts et aux parcs urbains et en zone urbaine, les espaces « verts » sont très majoritairement situés en propriété privée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je commenterai le sujet de la végétalisation dans le cadre des réponses aux observations du commissaire enquêteur.

Le 12 juin 2026, M. Douet Draguignan chemin de la Traverse

Ce contributeur formule des demandes similaires déjà évoquées dans le cadre des contributions collective exposées précédemment.

Il demande de manière générale que quelle que soit la zone considérée les projets de construction s'intègre dans leur environnement immédiat en termes de volume hauteur et environnement architectural

- Article UB2 - occupations et utilisations des sols admises :
 - o ils souhaitent que la mention « des parcelles riveraines soit ajoutée après la phrase « qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et des constructions »
- Article UB5 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - o ils souhaitent que la distance inclue aussi le tréfond
- hauteur des constructions
 - o Il demande que quel que soit le secteur considéré le niveau retenu des constructions ne puisse excéder le niveau moyen des constructions environnantes + 1 niveau
- Parkings sous terrain
 - o Il demande que les parkings souterrains ne puissent être réalisés à moins de 5 m des limites séparatives.

Réponse de la Commune

Voir les réponses faites aux observations collectives ci-dessus.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse n'appelle pas de commentaire.

Questions du commissaire enquêteur

1. Risque de perturbations des écoulement souterrains liés aux affouillements – contrôle avant autorisation

Dans le cadre de l'application de l'objectif « zéro artificialisation nette » qui vise à limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles, il va être nécessaire d'utiliser avec efficience les surfaces disponibles à la construction, cela impliquera très probablement d'enterrer chaque fois que possible les parkings de voiture et donc de réaliser pour cela des affouillements.

La modification 1.1 « encadrer les affouillements et exhaussement » consiste à ajouter les termes suivants « à condition....qu'ils ne compromettent pas....l'écoulement des eaux souterraines »

Comment la commune va-t-elle vérifier, ou faire vérifier, que les affouillements pour l'enterrement des parkings ne perturbent pas l'écoulement des eaux souterraines ?

Réponse de la Commune

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.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire.

2. Affouillement et exhaussement – atteinte au caractère du site

Y a-t-il dans le PLU des orientations ou des principes qui permettent au pétitionnaire d'apprécier si l'exhaussement ou l'affouillement qu'il projette n'est pas susceptible de porter atteinte au caractère d'un site ?

Réponse de la Commune

Cette prescription reprend le principe de non atteinte du projet à son environnement naturel ou urbain porté par l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme.

Il est difficile de déterminer des critères a priori pour qualifier l'atteinte au caractère d'un site. Cela dépend du contexte du projet. Mais la jurisprudence vient préciser le type d'analyse à faire lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme pour fonder un refus d'autorisation d'urbanisme ou une autorisation assortie de prescriptions.

Il convient :

- Dans un premier temps d'apprécier la qualité du site naturel ou urbain dans lequel le projet s'insère.
- Dans un second temps, d'évaluer l'impact du projet, compte tenu de sa nature et de ses effets, pourrait avoir sur le site

L'insertion du projet dans son environnement et les photographies de l'environnement proche et du paysage lointain à fournir par le pétitionnaire dans toute demande d'autorisation d'urbanisme permettent d'apprécier la manière dont le projet se situe par rapport aux autres constructions et aux paysages avoisinants

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire.

3. Place de stationnement pour les véhicules de livraison

Pouvez-vous expliquer pourquoi la zone UA n'est pas concernée par l'obligation de place pour les véhicules de livraison et de service.

Réponse de la Commune

La question du stationnement en centre ancien est une question difficile à traiter avec un foncier rare, des rues étroites et des politiques de rénovation qui tendent à la piétonisation. D'une manière générale, le règlement impose peu d'obligation en matière d'aires de stationnement en centre ancien afin d'y encourager le renouvellement urbain. Par ailleurs, la question du stationnement ne doit pas être traitée de manière isolée des politiques de déplacements ou des composantes de l'espace urbain. Cette réflexion globale est engagée dans la révision générale du PLU. Le stationnement en centre ancien y sera réexaminé.

Commentaire du commissaire enquêteur

Effectivement, la nécessité d'une approche globale justifie un travail approfondi qui ne pourra être fait que lors la révision du PLU.

4. Recul par rapport aux limites séparatives

Pour la zone 1AUC, pouvez-vous expliquer la logique du lien entre la valeur du recul et la valeur de la surface de plancher ? Une grande valeur de surface de plancher entraîne-t-elle automatiquement une grande hauteur de bâtiment ? Une faible surface de plancher entraîne-t-elle automatiquement une faible hauteur de bâtiment ? Y a-t-il d'autres critères qui entrent en jeu ?

Réponse de la Commune

Dans cette zone, que ce soit dans le PLU en vigueur ou le projet de modification, la marge de recul ne varie aucunement en fonction de la hauteur des constructions mais en fonction du volume construit pour une meilleure insertion des « grosses » constructions dans leur environnement.

Dans le PLU en vigueur, la zone 1AUC correspond à des quartiers peu construits et comportant essentiellement du logement individuel accompagné de jardins ou d'espaces libres non négligeables. La hauteur autorisée en zone 1AUc est de 7 m maximum (R+1). Dans cette zone la marge de recul par rapport aux limites séparatives est de 4 m quel que soit le volume construit et la hauteur des bâtiments. Par exemple, la marge de recul est identique que ce soit pour une maison en R+1 ou un petit collectif en R+1 aussi. Néanmoins, l'impact visuel depuis les autres constructions et les co-visibilités ne seront pas les mêmes.

En proposant une marge de recul qui varie avec l'importance du volume construit, l'objectif est de favoriser l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis et l'aération des constructions tout en permettant, le cas échéant, une densification douce de ces quartiers.

Commentaire du commissaire enquêteur

Je souscris à cette mesure visant à équilibre « le minéral » et le végétal.

5. Interdiction d'occupation des combles – niveau de certitude concernant la non-faisabilité d'aménagement des combles

Il est indiqué que les opérations visant à l'occupation des combles entraînent une surdensification « non souhaitée ».

La municipalité ne souhaite pas cette densification. Elle argumente en mentionnant:

- Un problème de confort sous toiture.
- Un problème d'organisation interne de logement.
- La nécessité de disposer d'espaces techniques en cas de rénovation des bâtiments anciens, pour y loger des équipements collectifs (gaine d'aération, etc.).
- Un problème d'amplification de la circulation automobile.

Concernant les 3 premiers points, il n'est à écarter à priori qu'un certain nombre de combles pourraient être transformé en logement suffisamment confortables et agréable. Il serait donc opportun de recueillir l'avis de maîtres d'œuvre, dont le savoir-faire en termes de conception et de prescriptions permet de juger de la faisabilité de transformation de combles en logement.

La commune a-t-elle demandé conseil de maîtres d'œuvre pour prescrire cette modification ? Par ailleurs, je note que la mesure s'applique de manière indiscriminée à tous les niveaux de combles quelle que soit la hauteur du comble. Je pense qu'il existe probablement des niveaux de combles où la charpente repose sur des murs latéraux d'une hauteur « significative » et non pas directement au niveau du sol. Ce type de comble présente, du fait de la hauteur cumulée du mur et de la charpente, des potentialités intéressantes d'aménagement.

La commune a-t-elle envisagé ce cas de figure ?

Réponse de la Commune

Les arguments de la Commune portent sur des considérations différentes selon la situation ou la nature de l'opération.

Lors de l'élaboration du PLU en vigueur, la densification de certains quartiers avait été favorisée par l'augmentation des hauteurs notamment en passant par exemple de 7 m (R+1) à 9 m (R+2) permettant ainsi la construction d'un niveau supplémentaire. Les réseaux et infrastructures de ces quartiers étant en capacité d'absorber ces logements supplémentaires. Dans ce cadre, l'aménagement des combles n'était pas envisagé mais n'avait pas fait alors l'objet d'une réglementation spécifique.

Or, les opérations de logements actuelles font de leurs combles un niveau supplémentaire non souhaité initialement. Ce qui augmente potentiellement le nombre de ménages motorisés et donc la circulation automobile et peut produire des logements avec une habitabilité médiocre avec des pièces sous pente. Ensuite l'impact visuel de l'immeuble considéré et les co-visibilités sont différentes avec un immeuble en R+2 et un immeuble en R+2+combles aménagés.

Face à ces conséquences, la Commune a souhaité rendre les combles non aménageables en habitation pour les programmes supérieurs à 2 logements. Ainsi, la mobilisation des combles reste possible dans le pavillonnaire permettant une densification douce des zones concernées. Par ailleurs, la modification n°3 du PLU vient réglementer la pente des toitures à 30% limitant de fait le volume utilisable des combles.

Les centres anciens cumulent différentes caractéristiques vernaculaires qui leurs permettent de réguler les écarts de température. Les combles, tout comme les caves, servent de tampons thermiques en atténuant considérablement les variations de température et d'humidité, en hiver comme en été. Traditionnellement, ils ne sont pas conçus pour être habités.

C'est pourquoi, les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), les directions régionales des affaires culturelles (DRAC) ou les différents acteurs de la réhabilitation en centre ancien dont la société économie mixte de construction de Draguignan recommandent et encouragent la conservation de ces combles pour une meilleure adaptation du bâti ancien aux enjeux climatiques. Leur transformation en logement pouvant nuire à leurs qualités thermiques voire structurelles et limiter les possibilités de réhabilitation globale d'un immeuble en l'absence d'espace susceptible d'accueillir certains dispositifs techniques (gainés de ventilation, système de chauffage, pompe à chaleur, ascenseur, etc) interdits en façades et en toiture.

Commentaire du commissaire enquêteur

La nécessaire cohérence entre les capacités des réseaux, les capacités de stationnement et les capacités de logement est un argument que je comprends.

Les co-visibilités peuvent effectivement être aussi aggravées, mais je m'interroge sur l'importance de l'impact visuel de l'occupation des combles.

Je prends acte des recommandations des différents organismes mais je reste toutefois interrogatif sur le fait que tous les combles soient traités de manière indifférenciée quelque que soit leur hauteur, donc leur capacité à accueillir des logements suffisamment isolés et confortables, et à constituer aussi des « tampons » efficaces pour les étages inférieurs.

6. Interdiction d'occupation des combles – opportunité de cette mesure compte tenu des contraintes capacitaires liées à la mesure « zéro artificialisation nette » (ZAN) de la loi climat et résilience

L'application de la mesure zéro artificialisation (ZAN) qui impose la limitation puis l'interdiction d'artificialiser de nouveaux terrains agricoles et naturelles va obliger les municipalités à se construire « sur elle-même » pour accroître leur capacité d'accueil. Tout cela devra se faire en préservant un paysage urbain acceptable ce qui supposent des hauteurs raisonnablement limitées de bâtiments.

Je demande donc à la municipalité :

- si en prenant cette mesure interdiction d'habiter les combles elle a bien pris en compte les enjeux et contraintes de la mesure ZAN ?
- si elle compte accroître, ou non, sa capacité d'accueil d'habitants, en appliquant la mesure ZAN ?
- si la réponse est oui pour l'accroissement de sa capacité d'accueil, comment va-t-elle compenser la non utilisation des combles de la capacité des combles pour densifier la ville ? Cela se traduira-t-il par une augmentation future de la hauteur des immeubles ?

Réponse de la Commune

La Commune est tout à fait consciente des enjeux de sobriété foncière portés par le ZAN. Les objectifs prioritaires définis dans la délibération prescrivant la révision générale du PLU portent 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 :

- La priorisation du renouvellement urbain, la densification du tissu bâti et la réduction de l'étalement urbain.
- 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.
- La poursuite et l'accompagnement des politiques déjà engagées en matière de redynamisation et requalification du centre-ville (PUG, contrat de ville, OPAH-RU, Action Cœur de Ville, concession d'aménagement, etc.)
- La diversification de l'offre en logements s'appuyant notamment sur l'intensification urbaine en articulant les différentes fonctions et usages urbains (habitats, activités, emplois, équipements, déplacements, etc.)
- La définition d'orientations spécifiques pour la maîtrise du développement, le fonctionnement et le renouvellement urbain de certains quartiers stratégiques : le secteur des gares aux allées d'Azémar en passant par la Commanderie, le secteur des Collettes et plus largement le secteur dit de "la dorsale Est", qui comprend les terrains de Sainte-Barbe.

A la lecture de ces objectifs apparaissent les différents leviers à mobiliser en faveur de projets de territoire sobre en foncier que ce soit pour maintenir sa population ou permettre une croissance très maîtrisée de sa population. La mobilisation des combles déjà existantes reste possible dans le pavillonnaire et constituent un levier secondaire de réponses aux obligations

du ZAN. Certains des leviers principaux restant le renouvellement urbain accompagné d'une densification adaptée, le recyclage des friches urbaines et la mobilisation des logements vacants. L'étude du potentiel de densification et de mutation des zones déjà urbanisées à mener obligatoirement dans le cadre de la révision générale permettra de préciser quels potentiels seront exploités, comment ils le seront et quels seront les secteurs qui feront l'objet d'une densification effective. Le PLU mettra alors en place les outils adéquats tel qu'une augmentation des hauteurs si besoin en l'associant à des emprises au sol ou des marges de recul favorisant une intégration satisfaisante des constructions dans les quartiers.

En parallèle, il est précisé que pour favoriser l'acceptabilité sociale de la densification et renforcer la qualité de vie en ville, la révision générale du PLU promeut la nature en ville.

Commentaire du commissaire enquêteur

L'équilibre entre la densité de population, la qualité de vie en ville, la qualité du paysage urbain et la surface de l'emprise urbaine est une équation complexe compte tenu de la ressource clairement limitée en surface constructible à l'avenir (zéro artificialisation nette en 2050).

Dans cet exercice, il est clair qu'une perte d'éventuelles capacités de logement (combles) dans le gabarit autorisé des bâtiments devra être compensée ; soit par une maîtrise, en diminution, de la croissance de la population ; soit par une augmentation des hauteurs dont il faudra gérer l'impact.

7. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Il est indiqué que « les plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans des conditions permettant de se développer convenablement ». Selon moi, ce libellé n'impose aucune contrainte en termes d'aménagement paysager, notamment de plantation d'arbres et arbustes, et n'apporte donc pas de garantie quant au verdissement des espaces libres qui est un des objectifs importants annoncés par la commune.

Dans le cadre d'autres enquêtes, j'ai pris connaissance de certains PLU qui imposent par exemple la plantation d'un nombre défini d'arbres (haute tige et/ou moyenne tige) en fonction de la surface libre disponible, sous réserve d'un espace suffisant (écartement suffisant par rapport aux constructions pour permettre le développement racinaire sans préjudice pour les constructions).

La commune veut/peut-elle prendre des mesures pour la « mise en œuvre effective » de cet objectif ou préfère-t-elle ne rien imposer au risque de ne pas atteindre les objectifs annoncés (aménagement et végétalisation) ?

Réponse de la Commune

Les exigences d'un PLU en matière de végétalisation sont souvent exprimées sous forme de règles d'expression quantitative (proportion minimale d'arbres, épaisseur minimale de terre végétale sur dalle, distance des arbres par rapport aux bâtiments ou aux limites séparatives...). Mais cela peut s'avérer inopportun dans certaines situations (développement racinaire propre à chaque arbre, terrain étroit, proximité du bâti environnant...).

Dans sa partie «Préservation des arbres existants et nouvelles plantation», le règlement en vigueur impose de remplacer les arbres abattus. L'arbre remplacé doit être de haute tige,

c'est-à-dire avoir une hauteur minimale de 2 mètres au moment de sa plantation. Le règlement impose aussi en zone UC et 1AUc la plantation d'arbres selon une certaine densité.

Les évolutions réglementaires apportées au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions ont pour objectifs de valoriser la fonction des espaces non urbanisés, d'assurer la présence de la nature en ville, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, de contribuer à lutter contre le changement climatique et d'améliorer le cadre de vie urbain. Mais plutôt que d'utiliser des règles « quantifiées » complétant celles déjà existantes, il est utilisé des règles « apprécatives » ou « qualitatives », auxquelles le nouvel article R. 151-12 du Code de l'urbanisme invite désormais à recourir. Cela consiste à fixer non pas la manière exacte de faire mais le « résultat à atteindre ». D'ailleurs les exemples cités dans votre observation associent règles qualitatives et quantitatives.

In fine, la Commune impose bien des règles renforcées pour la végétalisation des espaces bâtis mixant règles qualitatives et quantitatives apportant ainsi souplesse et obligation de faire pour une réelle mise en œuvre adaptée à chaque projet. La mise en œuvre de ces dispositions est vérifiée au travers des différentes pièces à fournir par le pétitionnaire dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune cite les objectifs du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.

Je me permets de rajouter à la liste un objectif de très court terme qui est l'adaptation de la ville au changement climatique (canicule). Le phénomène d'ilot de chaleur urbain peut être combattu notamment par la présence d'arbres qui, en apportant l'ombre, permettent de lutter contre l'accumulation de chaleur. Cet objectif majeur, qui concerne la santé des résidents, doit être effectivement assortie de règles à la fois quantitatives, donc contraignantes, et qualitatives.

8. Justification, effets et critères des dérogations pour les reculs des constructions par rapport aux domaine publique et par rapport aux limites séparatives

Compte tenu des interrogations, des craintes et des oppositions qu'ont suscitées les dérogations relatives au recul, il me semble nécessaire d'apporter des explications complémentaires, pour chaque zone concernée et chacun des cas évoqués, afin de lever l'incertitude et l'imprécision, de légitimer la mesure et de concrétiser les effets de ces dérogations:

Je vous demande donc de bien vouloir :

- Justifier le bien-fondé des dérogations ;
- indiquer dans quel sens le recul va être modifié : à la hausse ou à la baisse ?
- préciser quelle est la logique des dérogations aux règles de recul (exemple : lien entre la hauteur des constructions et la valeur du recul) et quelle est la règle précise de définition du recul (exemple : relation proportionnelle entre la valeur de la hauteur et la valeur du recul selon un coefficient qui doit être précisé) ;

La liste est non exhaustive, présentez tout autre élément nécessaire à une bonne compréhension.

Questions complémentaires posées le 9 juillet

- Je m'interroge sur la valeur juridique du terme « travaux » dans le cadre du code de l'urbanisme, car il s'agit d'un moyen et non d'une finalité concrète et précise de modification d'une construction. Je recommande donc à la commune d'expertiser la valeur juridique de ce terme et, si nécessaire, de redéfinir ce périmètre dérogatoire.
- Concernant le recul en cas de démolition reconstruction pourquoi la commune n'explique-t-elle pas clairement que l'implantation devra au minimum respecter la marge de recul imposée, car le libellé actuel n'écarte pas la possibilité d'implanter en deça de la marge de recul.

Réponse de la Commune

L'ensemble des réponses ont été apportées à la suite de chaque requête.

La Commune précise une nouvelle fois que certaines des dérogations aux marges de recul étaient déjà présentes dans le PLU en vigueur.

Complément de réponse de la commune transmis le 9 juillet

- Constructions existantes

Les constructions existantes sont des constructions régulièrement édifiées qui peuvent faire l'objet de travaux soumis à autorisation ou non comme énumérés dans le Code de l'urbanisme dans ses dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions (Articles R*421-13 à R*421-17-1). Ces travaux concernent tout aussi bien des extensions ou la modification des aspects extérieurs. La Commune reprend la terminologie utilisée dans le Code de l'urbanisme afin de couvrir l'ensemble des travaux possibles.

Le Code de l'urbanisme permet par ailleurs 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 la règle comme suit :

Zone UB 5

ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des implantations différentes peuvent être admises voire imposées :

[...]

Dans le cas travaux sur les constructions existantes mais sans que la hauteur totale de la construction excède 3,50 m par rapport au terrain naturel et si aucune vue directe n'est créée à moins de 5 m de la limite séparative.

Zone UC et 1AUC

ARTICLES UC 5 et 1AUC5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des implantations différentes peuvent être admises voire imposées :

[...]

Dans le cas travaux sur les constructions existantes mais sans que la hauteur totale de la construction excède 3,50 m au terrain naturel et si aucune vue directe n'est créée à moins de 4 m de la limite séparative.

- Reconstruction

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 démoli 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, il est difficile d'imposer une valeur pour ce recul qui dépendra de la configuration de la parcelle.

Commentaire du commissaire enquêteur

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de mes commentaires au regard de la réponse de la commune, je répète ci-dessous la réponse que la commune aux observations collectives formulées par le public :

« Les dérogations admises à l'article UB 4 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 plus proche des limites séparatives. Cela permettrait de favoriser le desserrement des constructions et une meilleure insertion dans le tissu urbain environnant. L'encadrement de cette dérogation par des règles qualitatives garantie une meilleure harmonisation des nouvelles constructions avec le bâti existant. Cela renvoie à l'article UB13 relatif aux aménagements extérieurs qui traite de l'aménagement des espaces libres et marges de recul. Pour cela, ces dispositions ne seront pas supprimées.

Les dérogations pour les édicules techniques répondent à des considérations fonctionnelles et techniques. La boîte aux lettres, les transformateurs électriques ou le local de collecte des déchets ménagers doivent être accessible depuis la voie publique....»

La commune signale en préambule que les dérogations mentionnées étaient déjà admises dans certains des cas considérés. C'est effectivement vrai, sauf pour le cas de la démolition/reconstruction.

Cela laisse donc déjà à la commune, dans le cadre du PLU existant, une « latitude » dérogatoire par rapport à la règle de recul.

Cette « latitude » dérogatoire doit à mon sens relever de l'exception et doit être dûment justifiée et expliquée, car l'absence de justification ou l'imprécision des conditions dérogatoires suscite l'inquiétude des administrés et est de nature à laisser penser que la commune s'octroie un pouvoir « discrétionnaire » contraire à l'esprit de concertation. En tout cas, force est de constater que ce sentiment est clairement exprimé par nombre de contributeurs dans le cadre des observations.

La présente enquête ne permet pas de remettre juridiquement en question le contenu du PLU existant, mais il me semble opportun, voire nécessaire, de profiter de la modification du PLU pour apporter sur ces articles amendés des compléments d'informations visant à lever les craintes de certains administrés.

C'est pourquoi j'ai demandé à la commune de :

- *justifier le bien-fondé des dérogations ;*
- *indiquer dans quel sens le recul va être modifié : à la hausse ou à la baisse ;*
- *préciser quelle est la logique des dérogations aux règles de recul.*

Je vais analyser ci-dessous la réponse de la commune au regard de chacun des cas dérogatoires de recul faisant ou non l'objet de la modification :

- *La dérogation relative aux édifices techniques existait déjà et me semble fondée, car leur fonction justifie, voire nécessite, une proximité plus grande avec la voie publique ;*
- *La dérogation sur l'isolation extérieure des constructions existantes existait déjà et est justifiée par la surépaisseur d'isolation thermique, ajoutée à l'enveloppe du bâtiment, qui vient empiéter sur la marge de recul ;*
- *La dérogation pour « travaux » sur les constructions existantes remplace la dérogation pour « restauration et agrandissement » des constructions existantes. Il s'agit d'un changement de libellé qui n'apporte pas de précision sur la nature des modifications et qui laisse place à beaucoup de possibilités de modification des constructions existantes.*

Quoi qu'il en soit, il me semble impossible que la modification apportée au PLU aggrave les possibilités d'empiéter sur les marges de recul, car le plus préjudiciable en termes d'empiètement est, selon moi, « l'agrandissement » qui est déjà inscrit dans le PLU actuel avant modification.

*Concernant cette possibilité d'agrandissement, déjà autorisée dans le PLU actuel, la commune propose un amendement visant à mieux l'encadrer pour en limiter l'impact sur le voisinage et le paysage urbain. **Je souscris à cette proposition et je recommande à la commune de la prendre en compte dans son projet finalisé.***

- *La dérogation relative aux équipements d'intérêt collectifs et services public n'évolue pas, il s'agit simplement d'un changement d'appellation, et la raison d'intérêt collectif et de service publique me semble justifiée.*
- *La dérogation relative aux démolitions/reconstructions n'apparaissait pas dans le PLU en vigueur. La commune n'indique pas clairement comment le recul peut évoluer du fait de cette modification, mais elle explique dans sa réponse que l'effet sera d'aérer l'espace urbain en évitant, chaque fois que la configuration de la parcelle le permet, de reconstruire en deça des marges minimales de recul. Cependant, compte tenu de la législation sur la reconstruction, la commune ne peut pas imposer le respect du recul si la configuration de la parcelle ne le permet pas.
Pour préciser de quelle manière le recul peut évoluer dans tous les cas possibles j'ai demandé à la commune de proposer un nouveau libellé de cette modification. La commune a proposé le libellé suivant « **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** ». Je souscris à cette proposition car elle respecte le droit de reconstruction que permet l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme et car elle est équitable puisque, quand la configuration de parcelle le permet, elle fixe des droits de recul identique à ceux accordés en cas de construction. Je demande donc à la commune d'amender la modification du règlement selon ce libellé. Cet amendement sera la condition de levée de la réserve qui accompagnera mon avis.*

Par ailleurs, je recommande à la commune d'ajouter dans la notice explicative du projet les éléments complémentaires de justification (juridique et fonctionnel) qu'elle a communiqué dans le cadre des réponses faites aux différentes observations sur le thème du recul.

9. Formulation des hauteurs de construction en zone UBc (page 26)

J'ai du mal à comprendre la formulation de la hauteur pour la zone UBc : il est indiqué « à 9 m et niveaux.... ». Est-ce une erreur de saisie de texte ?

Réponse de la Commune

Il s'agit effectivement d'une erreur de saisie de texte. Le terme « et niveaux » est en trop. Il sera supprimé.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse n'appelle pas de commentaire.

10. Erreur matérielle (observation transmise par le commissaire enquêteur le 9 juillet)

Je vous signale l'erreur matérielle ci-dessous et vous demande de bien vouloir la rectifier.

En effet, alors que la marge de recul minimale en zone UB est portée de 4 m à 5 m, la mise en cohérence n'as pas été faite dans les dispositions dérogatoires (cf texte en rouge ci-dessous).

1.1.1.1 ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

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 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.

Réponse de la Commune

La commune va rectifier cette erreur matérielle.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse n'appelle pas de commentaire.

11. Définition juridique du terme « travaux » (rappel)

Je m'interroge sur la valeur juridique du terme « travaux » dans le cadre du code de l'urbanisme, car il s'agit d'un moyen et non d'une finalité concrète et précise de modification d'une construction. Je recommande donc à la commune d'expertiser la valeur juridique de ce terme et, si nécessaire, de redéfinir ce périmètre dérogatoire.

Réponse de la Commune

Les constructions existantes sont des constructions régulièrement édifiées qui peuvent faire l'objet de travaux soumis à autorisation ou non comme énumérés dans le Code de l'urbanisme dans ses dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions (Articles R*421-13 à R*421-17-1). Ces travaux concernent tout aussi bien des extensions ou la modification des aspects extérieurs. La Commune reprend la terminologie utilisée dans le Code de l'urbanisme afin de couvrir l'ensemble des travaux possibles.

Le Code de l'urbanisme permet par ailleurs 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire supplémentaire à ceux déjà faits.

12. Marge de recul minimum en cas de démolition reconstruction (rappel)

Concernant le recul en cas de démolition reconstruction pourquoi la commune n'explique-t-elle pas clairement que l'implantation devra au minimum respecter la marge de recul imposée, car le libellé actuel n'écarte pas la possibilité d'implanter en deça de la marge de recul.

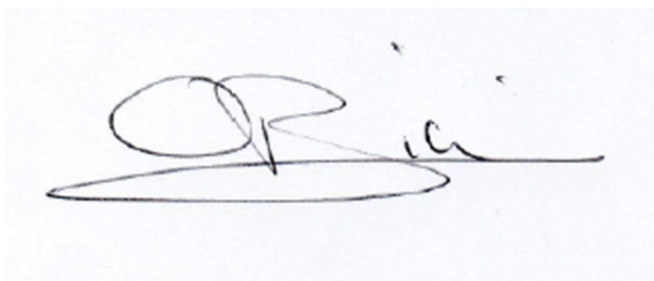
Réponse de la Commune

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 démoli 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, il est difficile d'imposer une valeur pour ce recul qui dépendra de la configuration de la parcelle.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'appelle pas de commentaire supplémentaire à ceux déjà faits.

Le 16 juillet 2026

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'O. RICHÉ', with a long horizontal stroke extending to the right.

Olivier RICHÉ
Commissaire enquêteur