



## Propositions de modification du PLU de Draguignan

2 messages

12 juin 2026 à 09:08

À : "enquetepublique-modification3-plu@ville-draguignan.fr" <enquetepublique-modification3-plu@ville-draguignan.fr>

Bonjour Monsieur,

Dans le cadre du projet de PLU cité en objet, je me permets de vous faire part de mes observations et propositions de modifications.

J'habite en zone UBc. Mes remarques porteront plus particulièrement sur la zone UB mais peuvent aussi s'appliquer sur d'autres zones.

Mes propositions de modifications écrites en rouge viennent en complément de celles formulées par la mairie (couleur bleu)

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

#### - JUSTIFICATION GENERALE

- L'acceptabilité de la densification passe par la préservation du cadre de vie, la qualité des opérations proposées et la mixité de formes urbaines et de typologies bâties. **En ce sens, quelle que soit la zone considérée, les projets de construction doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat en termes de volume, hauteur et aspect architectural (façades, toitures, ouvertures...).**

- Les règles en vigueur favorisent une densification parfois trop importante, mal insérée dans le tissu urbain et générant une qualité urbaine médiocre rendant certaines opérations récentes mal acceptées par les riverains

- Il est proposé une évolution des règles relatives à l'implantation, à la hauteur des constructions et au traitement des espaces libres afin d'améliorer l'intégration urbaine et paysagère des constructions.

- Il s'agit aussi d'apporter une attention particulière à l'aménagement et à la végétalisation des espaces privés collectifs : confort urbain, lutte contre les îlots de chaleur urbains, ambiance urbaine variée, etc.

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

-

#### - ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisation du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols **et des constructions des parcelles**

riveraines, l'écoulement des eaux superficielles et souterraines et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont à réaliser de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction visible ou souterraine au point de la limite séparative la plus rapprochée, tréfonds inclus, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction, sans être inférieure à 5 mètres.

- ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (se référer aux observations relatives au point 2 portant sur la préservation du cadre de vie).

- **2. Hauteur absolue :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée :

- - dans le secteur UBa : à 14 m avec un maximum de niveaux R+3 combles non compris

- - dans le secteur UBb : à 12 m avec un maximum de niveaux R+3 combles non compris

- - dans le secteur UBc : à 9 m et niveaux avec un maximum de niveaux R+2 combles non compris

- Quel que soit le secteur considéré, le niveau retenu de la construction ne pourra excéder le niveau moyen des édifices avoisinants + 1 niveau

- Un étage en attique constitue un niveau.

- Pour les programmes supérieurs à deux logements, l'aménagement de comble en habitation est interdit.

- ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT Dispositions générales : [...]

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et installations. En cas de réalisation de parkings souterrains, ceux-ci ne pourront être réalisés à moins de 5m du tréfonds de la limite séparative de propriété.

Justification des observations UB2 - UB5 - UB14 :

Lors de la création de nouvelles entités immobilières, promoteurs et d'une manière générale constructeurs s'affranchissent du tréfonds en termes de limites séparatives de propriétés. Les travaux de creusements et réalisation de parkings souterrains s'effectuent parfois à moins de 5m entraînant des problèmes de structures dans les maisons voisines.

Je me tiens à votre disposition pour plus amples informations et au besoin, ne manquerai pas de développer les points évoqués supra le mardi 16 juin.

Je vous prie Monsieur d'agrèer l'expression de mon respectueux et entier dévouement

Envoyé à partir d'[Outlook](#)