COMMUNE DE DRAGUIGNAN

Département du Var 83

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE EXPLICATIVE

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal	15 mai 2017
Mis à jour par arrêté municipal	31 mai 2018
Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil Municipal	12 septembre 2018

SOMMAIRE

I – Cadre général de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme 3

1 - Objet de la modification simplifiée et justification du choix de la procédure 3

2 - Déroulement de la procédure engagée 5

II – Les modifications apportées au PLU 6

1 - 7

2 - Modifications du règlement écrit 14

3 - Modification du plan de zonage 22

4 - Modifications de la liste des emplacements réservés 23

III - Absence d'effets notables sur l'environnement 25

Annexes au point 9 26

I – Cadre général de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1 - Objet de la modification simplifiée et justification du choix de la procédure

- **Historique du PLU de Draguignan**

Le PLU de la commune de Draguignan a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 mai 2017.

La modification n°1 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2018.
Certaines dispositions ont été ou pour mieux correspondre au projet de développement territorial de la commune État pour une meilleure prise en compte nnement et de la mixité sociale dans le PLU.

- **Objets de la modification simplifiée**

Cette modification simplifiée du PLU porte sur quatre objets :

- La correction : essentiellement des erreurs de formulation dans le règlement

- daptation du règlement écrit :
  - Ajustement des règles de stationnement aux besoins des opérations et des CINASPIC
  - Clarification dans les zones agricoles et naturelles
  - Précision
  - en zone UA et de la notion de construction existante

- La redélimitation de deux emplacements réservés pour mixité sociale

- La reformulation de la régle sur la mise en oeuvre des emplacements réservés pour mixité sociale

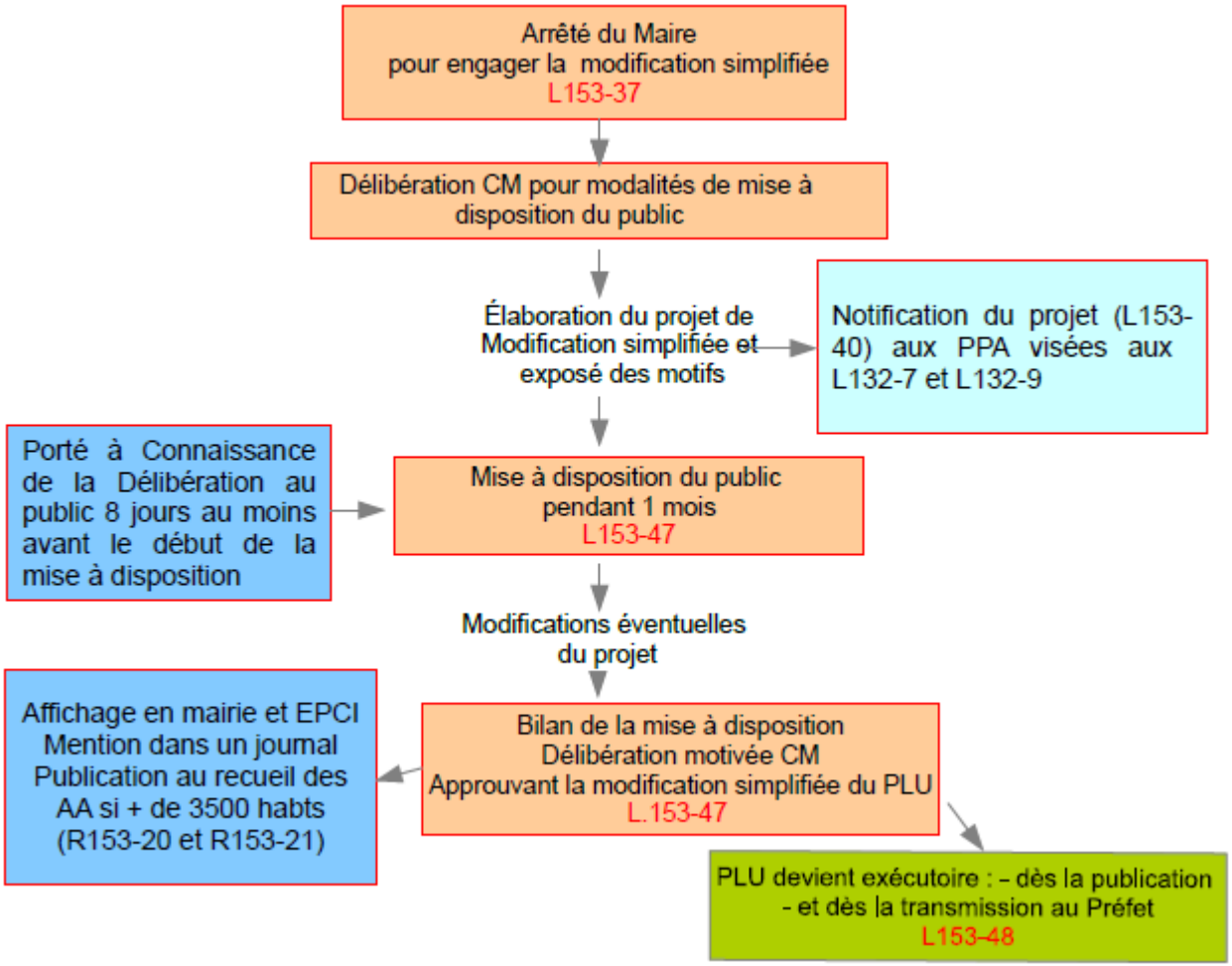
- **Justification du choix de la procédure**

L dure de modification simplifiée selon les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du code de :

- Pour rectifier une erreur matérielle
- Lorsque les changements envisagés ne sont pas de nature à :
  - Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
  - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
  - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
  - n'a pas été ouverte à l'urbanisation
  - Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - Diminuer ces possibilités de construire ;
  - Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Ces conditions sont respectées par la présente modification simplifiée.

2 - Déroulement de la procédure engagée



1 - Corrections d'erreur matérielle

Point 1 - Dispostions générales : mise en oeuvre du périmètre de mixité sociale

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Dispositions générales	**ARTICLE 12 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITÉ SOCIALE** Le PLU institue deux types de dispositions en faveur de la mixité sociale, une disposition au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme dite de périmètre de mixité sociale qui intéresse un périmètre identifié graphiquement au plan de zonage, et une disposition au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme dite de servitude de mixité sociale et qui intéresse neuf secteurs numérotés 1 à ~~9~~ 12 et également identifiés graphiquement au plan de zonage. **1. Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :** L'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme stipule que "*le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale".* Au titre de cet article L.151- un périmètre reporté au document graphique. Au sein de ce périmètre, de 650m² de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, devra obligatoirement affecter au moins 30% du nombre total de logement de ce programme, à du logement locatif social au -5 s (lotissement, permis valant division etc. ~~de la surface de plancher ou~~ du nombre total de logements à çon globale au L'obligation de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre. Dans ces périmètres, la répartition des logements sociaux doit respecter celle .	Le chiffre est corrigé. La modification n°1 du PLU approuvé le 12 septembre 2018 a modifiée les modalités de calcul de la part de logements sociaux demandés dans certains programmes de logements. Cette part se calculant en pourcentage du nombre total de logements et non plus en pourcentage de la superficie de plancher totale. résiduelle « de la surface de plancher ou » est donc supprimée.

Point 2 - Zone UA - traitement environnemental et paysager des espaces non batis – correction d'une erreur matérielle

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Zone UA	**ARTICLE UA 13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS** **2. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation** ~~Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.~~ Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un	En zone UA, le règlement du POS ne prévoyait pas le maintien ou le remplacement des plantations existantes dans le centre ancien. Pour les espaces verts et paysagers en centre ancien, les dispositions du POS ont été reconduites dans le PLU. Mais une erreur de report des dispositions position concernant les plantations en zones UB et UC. Il est proposé de corriger cette erreur matérielle. **ARTICLE 1UA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** 1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. 2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol d'au moins 2 m de haut. *Extrait du PLU approuvé le 15 mai 2017* **3. Préservation des arbres existants et nouvelles plantation** ~~Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations~~ ~~équivalentes.~~ ~~adaptée au sol~~ Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence

Point 3 - Erreur sur la formulation des modalités d'urbanisation des zones 1AUc et 1AUSB

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Zone 1AUc	**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC** Caractère de la zone : La zone 1AUC correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans une vocation principale d'habitat. ~~Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée soit~~ Les constructions sont permises soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La zone 1AUC comporte deux secteurs, un secteur 1AUCa et un secteur 1AUCb, identifiés en fonction des règles de densité.	les constructions sont permises soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des zones. Dans le règlement, le chapeau introductif des zones 1AUc et 1AUSB dans le règlement, il est indiqué que « Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ». Cette erreur de formulation est à corriger. Elle le sera aussi dans le rapport de présentation.
Zone 1AUSB	**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUSB** Caractère de la zone : La zone 1AUsb correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans une vocation d'activités économiques. Les constructions sont permises soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. **ARTICLE 1AUSB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** - Les occupations et utilisation du sol non interdites en 1AUSB 1 sont autorisées sous condition de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation du projet ou lors de la réalisation - soient nécessaires à la réalisatio sol admises dans la zone.	zone 1AUSB manque. Il sera complété en ce sens.

Point 4 - Correction d'une erreur matérielle en zone N et en zone A

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Zone A	**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **6 -** soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que : *6.1 - En zone A :* - - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² - u PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise. *En secteur Ah :* - - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au - cette extension ne conduise à une augmentation de du PLU, dans une limite de ~~150 m²~~ 250 m² de surface de plancher, extension comprise.	La superficie maximale de plancher autorisée, extension comprise, est de 150 m² en zones A et N et de 250 m² en secteurs Nh et Ah (cf. Annexes au point 9 : extrait du règlement du PLU approuvé le 15 mai 2017, extrait du rapport de présentation du PLU approuvé el 15 mai 2017 et extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 12 septembre 2018). La modification n°1 du PLU a revu les modalités de calcul des extensions autorisés sans modifier la superficie maximale de plancher autorisée (cf. Annexes au point 9 : extrait du règlement du PLU approuvé le 15 mai 2017). Le règlement du PLU approuvé le 12 septembre 2018 comporte une erreur matérielle. En effet, la superficie maximale autorisée extension comprise est de 150 m² quelque soit les secteurs. Il est proposé de corriger cette erreur de frappe. Cette superficie est de 150 m² zones N et A et de 250 m² en secteurs Nh et Ah.
Zone N	**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **2 -** torisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :	

	2.1 - En zone N : - - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² - cette extension ne conduise à une augmentation de du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise. *2.2 - En secteur Nh :* - - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ation du PLU. - cette extension ne conduise à une augmentation de du PLU, dans une limite de ~~150 m²~~ 250 m² de surface de plancher, extension comprise.	

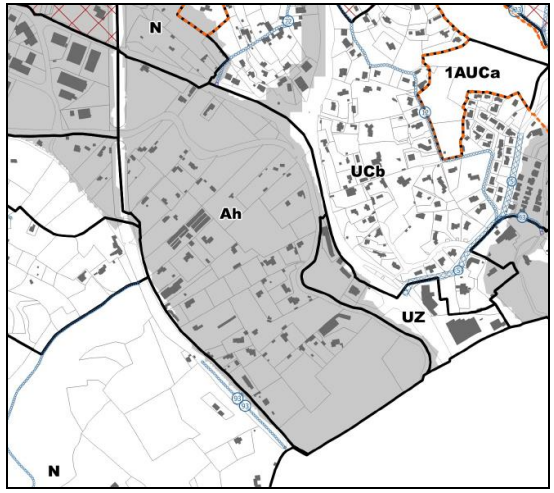
Point 5 - Correction d'une erreur matérielle en zone A

Zone A	**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** *6.1 - En zone A :* - estination La surface de plancher initiale du bâtiment soit au existante à la date que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 20% de la SP existante à 150 m² de surface de plancher, extension comprise. [...]	Disposition supprimée par la modification n°1 du PLU. *Extrait de la délibération approuvant la modification n°1 du PLU* *Prise en compte de l'avis rendu par le commissaire enquêteur* Le commissaire enquêteur a assorti son avis favorable de quatre réserves qui ont été mises en œuvre dans le PLU. Trois réserves portent sur la prise en compte d'observations de la Chambre d'Agriculture du Var. D'une part, il s'agit d'apporter des précisions au règlement de la zone agricole :

	~~- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.~~ *6.2 - En secteur Ah :* - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² à la existante à la date que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 30% de la SP existante à PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise. [...] ~~- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.~~	D'autre part, en bordure de parcelles agricoles, des mesures de protection physique (haies anti-dérive) d'un public dit sensible (scolaires, seniors, personnes hospitalisées, etc.) doivent être mises en places au titre de l'article L. 253-7-1 du Code rural et de la pêche maritime. Ces haies anti-dérive sont à positionner sur la parcelle constructible et non sur les parcelles agricoles. Les dispositions générales du règlement du PLU sont complétées par un article 15 rappelant les obligations en matière de mise en oeuvre de haies anti-dérive à visée phytosanitaire. L'obligation de mise en place de haies anti-dérive en zone agricole est supprimée.

Point 6 - Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage : erreur d'étiquetage de zone

Le secteur agricole dans la plaine de la Nartuby en limite de Trans en Provence est classé en secteur Ah . Lors de la modification n°1 er cette erreur matérielle.



PLU approuvé par DCM du 15 mai 2017



PLU – modification n°1 – approuvé par DCM du 12 septembre 2018



PLU corrigé

2 - Modifications du règlement écrit

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Lexique	**HAUTEUR** Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont En zone UB, la mesure de la hauteur La hauteur de toute construction est mesurée, par séquence de 10 à 15 mètres, au niveau moyen du sol définitif au pied de ladite façade et roprement dite (hors acrotère).	Les conditions de mesure de la hauteur en zone UB sont précisées afin

Point 7 - Zone UA – Reformulation de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Zone UA	**ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** 1. Dans une bande de 20 m de largeur existant ou futur par rapport aux voies ═══════════), les construct	aux limites séparatives se calcule ignement par rapport aux voies ou de la limite emplacement réservé, marge de recul ou plan général d'alignement, etc). Pour faciliter la compréhension de la règle par le pétitionnaire, il est proposé de remplacer les termes « ignement par rapport aux voies à partir de ».

Point 8 - Ajustement des règles de stationnement pour les CINASPIC en zones UB, UC et 1AUc

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Zones UB UC 1AUc	**ARTICLES UB 14 / UC 14 / 1AUc 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** **<u>Stationnement des véhicules motorisés :</u>** - Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire tel que les bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher. - Pour les CINASPIC : le nombre de place devra correspondre aux besoins	Les besoins en matière de stationnement pour les CINASPIC peuvent varier . Hors le PLU ne définit pas de dispositions spécifiques à cette catégorie. Elle est englobée dans la catégorie « activités tertiaires » pour laquelle est imposée une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. Norme quantitative pas toujours adaptée à la nature du CINASPIC envisagé. Aussi, afin de pouvoir apprécier au mieux les besoins en stationnement ative en prévoyant que le nombre de places de stationnement requis doit être fixé en considération des besoins propres au CINASPIC considéré. L'analyse des besoins sous-entend de tenir compte de la destination du CINASPIC, sa fréquentation, sa localisation (proximité de parking public, des TC, etc.).

Point 9 - Ajustement des régles de stationement pour les constructions à destination d'habitation en zones UC et 1AUc

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Zones UC 1AUc	**ARTICLE UC 14– OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT** **<u>Stationnement des véhicules motorisés :</u>** - - État lors de la construction : 1 place par logement, - Pour les autres types de logements : - 1 place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher entamée et une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher entamée à partir de 3 logements, avec au minimum 1 place par logement, - et 1 place réservée aux visiteurs pour 5 logements.	Le PLU impose une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher entamée pour les logements non locatifs sociaux. Hors, cette logements. Aussi, il besoins des opérations. Pour le stationnement en zone UC, il sera demandé une place de stationnement pour 60 m² à partir de 3 logements.

Point 10 - Implantation des édicules techniques en zones UB, UC et 1AUc

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Zone UB	**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. Des implantations différentes peuvent être admises : - du Nord, si dans la bande de 4 m par rapport à la limite la limite séparative, - Pour les constructions jumelées ou en bande sans conditions de hauteur, - un bâtiment existant édifié en limite séparative. Dans ce dernier cas, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant, - Dans le cas de travaux de restructuration de bâtiments - P pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité. - Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.	La règle au PLU contraint les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres des limites séparatives en zones UB, UC et 1AUc. Or, face à la faible importance de ces constructions et afin de faciliter leur intégration fonctionnelle dans les opérations, il est proposé de ne pas contraindre leurs implantations par rapport aux limites séparatives.
Zones UC 1AUc	**ARTICLES UB 5 / UC 5 / 1AUc 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m des limites séparatives. Toutefois, une implantation différente est autorisée ~~si~~ :	

	- si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la - s t créée à moins de 4 m de la limite séparative. - Pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.	

Point 11 - Zone UB : précision sur la hauteur autorisée en limite séparative

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Zone UB	**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. Des implantations différentes peuvent être admises : - du Nord, si dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la constructi 3,50 m au terrain naturel moins de 4 m de la limite séparative,	La règle au PLU permet sous conditions de dans la bande de 4 m par rapport aux limites séparatives. Afin intégration des constructions ne dépassant pas les 3,50 m, il est proposé de mesurer la hauteur au terrain naturel.

Point 12 - Précision sur les travaux autorisés dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Zones **UA** **UB** **UC**	**ARTICLES UA 2 / UB 2 / UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global défini en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme** et figurant sur les documents graphiques, pourront être seuls autorisées : - Le changement de destination des constructions existantes - La démolition-reconstruction des constructions existantes à la existant, - Les travaux relatifs aux Constructions et Installations (CINASPIC) - Les travaux créant de la superficie de plancher nouvelle sans modification du volume existant, - Les extensions des constructions existantes à la date 20 m² de surface de plancher, - Pour chaque habitation existante à PLU : - maximale de 20 m², - Une piscine non couverte et ses annexes (pool house - Les annexes, piscines et garages doivent être situés à proximité immédiate de la construction principale.	- sont interdits les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Néanmoins, ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Afin de clarifier les possibilités de constructions et installations à est complétée.

Point 13 - Précision sur l'application des dispositions concernant les travaux confortatifs en zone A et zone N

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Zone N	**ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **1 -** En zone N et secteur Nh : l'aspect extérieur sans modification d'emprise au sol et de hauteur extensions autorisées. **2 -** soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :	Un règlement ne peut pas interdire les travaux nécessaires à la performances énergétiques des bâtiments. Aussi, la modification n°1 du PLU avait introduit une disposition en zone A et N indiquant expressément cette possibilité sans pour autant permettre une aison avec les extensions limitées autorisées en secteur Ah et Nh et non en opposition. En effet les travaux confortatifs ne doivent pas conduire à une sans extension autorisée. combinée des règles, il est proposer de préciser que générale de l'aspect extérieur sont autorisés sans modification d'emprise au sol et de hauteur
Zone A	**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** **5 -** l'aspect extérieur sans modification d'emprise au sol et de hauteur extensions autorisées. **6 -** soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :	

Point 14 - Mise à jour du lexique sur la notion de construction existante

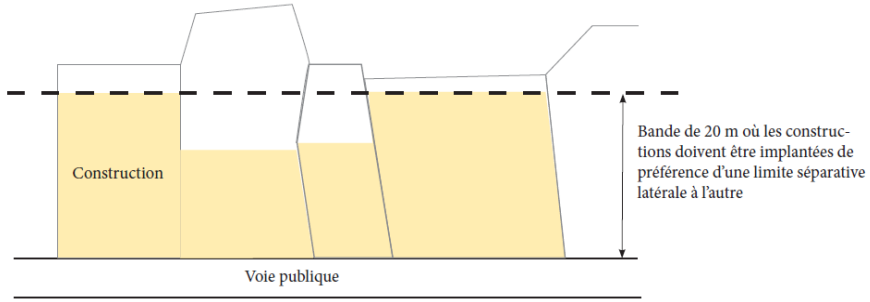
- **sur la notion de construction existante**

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Lexique	**Construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU :** ~~Sont considérées comme construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU les constructions régulièrement autorisées et achevées et les constructions régulièrement autorisées et ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.~~ Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement autorisée et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. La date à prendre en compte est c du PLU.	Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre ler du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan national de termes utilisés urbanisme. Les auteurs des PLU définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local. Un lexique national a été propos arrêté. Il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de révision de leur PLU. formulée dans le lexique natio

- **Précision sur le cacul de la hauteur en zone UB**

	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Lexique	**Conditions de mesures de la hauteur en zone UB :** La hauteur de toute construction est mesurée, par séquence de 10 à 15 mètres, au niveau moyen du sol définitif au pied de ladite façade et acrotère). Les séquences de 10 à 15 m sont à adapter au projet ou à la topographie du terrain.	Les conditions de mesure de la hauteur en zone UB sont précisées afin

- **Illustration : Implantation des constructions par rapport aux limites separatives en zone UA**

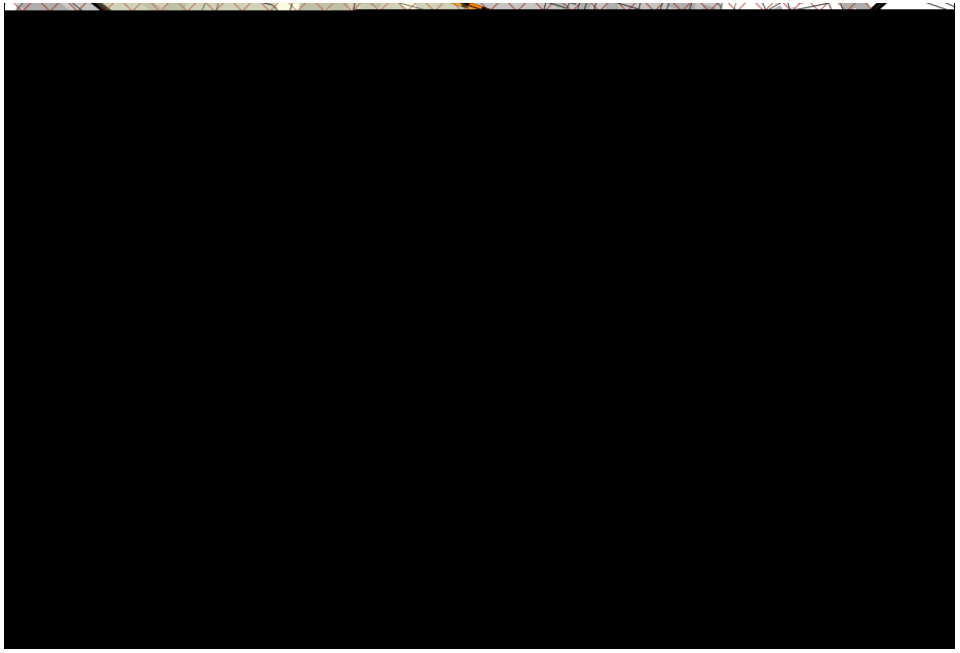
	DISPOSITIONS MODIFIEES	JUSTIFICATION
Lexique	**Implantation des constructions par rapport aux limites separatives en zone UA :** **Schéma à titre illustratif (non opposable)**  	Pour faciliter la compréhension de la règle par le pétitionnaire, un schéma illustratif est proposé.

3 - Modification du plan de zonage

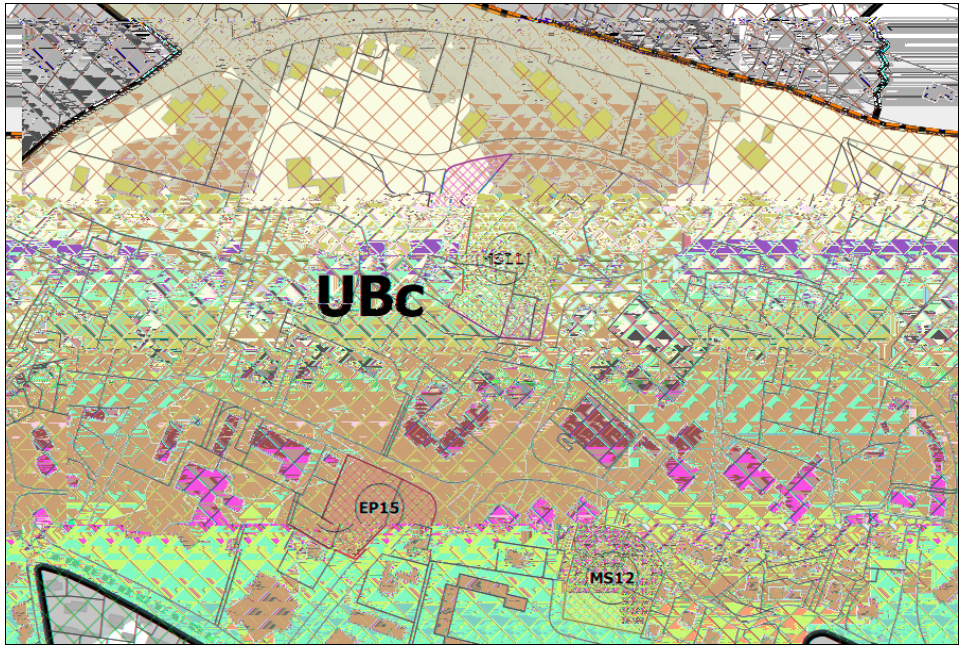
Point 15 - Modification de l'emprise de deux emplacements réservés pour mixité sociale

JUSTIFICATION :

Les emplacements réservés pour mixité sociale MS11 et MS12 sont rédélimités afin de prendre en compte la tot programme de logements.



PLU en vigueur



Modifications proposées

4 - Modifications de la liste des emplacements réservés

Point 16 - Reformulation de la régle sur la mise en oeuvre des emplacements réservés pour mixité sociale

JUSTIFICATION :

Un périmètre de mixité sociale impose, sur certains secteurs du territoire, , un pourcentage de ce nombre de logements doit être affecté à du logement locatif social.
Les emplacements réservés pour mixité sociale imposent aussi une part de logement locatif social à réaliser. Mais cette part est exprimée en pourcentage de superficie de plancher sur la SP totale produite et non en pourcentage sur le total des logements produits.
Afin de mettre en cohérence proposé une formulation en pourcentage du total des logements et non plus en pourcentage du total de la superficie totale produite.

Avec la redélimitation des emplacements réservés MS11 et MS12, il est proposé une reformulation de la règle afin de permettre non seulement la production de logement locatif social mais aussi une part d sociale ou non ou de locatif périphériques du quartier politique de la Ville des Collettes.

Les capacités de ces deux ER en matière de production de logements sociaux restent à minima celles indiquées dans le rapport de présentation.

N° sur le plan de zonage	Ref. cadastre	Adresse parcelle	Zone PLU	Répartition du programme de logements
MS1	AC 49	Bd des Remparts	UA	Réalisation d'un programme de logement avec 100% ~~de la SP affectée~~ du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS2	AL 156	Bd Général Leclerc	UA	Réalisation d'un programme de logement avec 100% ~~de la SP affectée~~ du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS3	AR 75	Avenue Alphonse Daudet	UBb	Réalisation d'un programme de logement avec 100% ~~de la SP affectée~~ du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS
MS4	AR 381	Chemin du Petit Plan	UBb	Réalisation d'un programme de logement avec 100% ~~de la SP affectée~~ du nombre total de logements affectés à du logement locatif social avec au maximum 10% de PLS

MS5	AR 47 et AR 100

III - Absence d’effets notables sur l’environnement

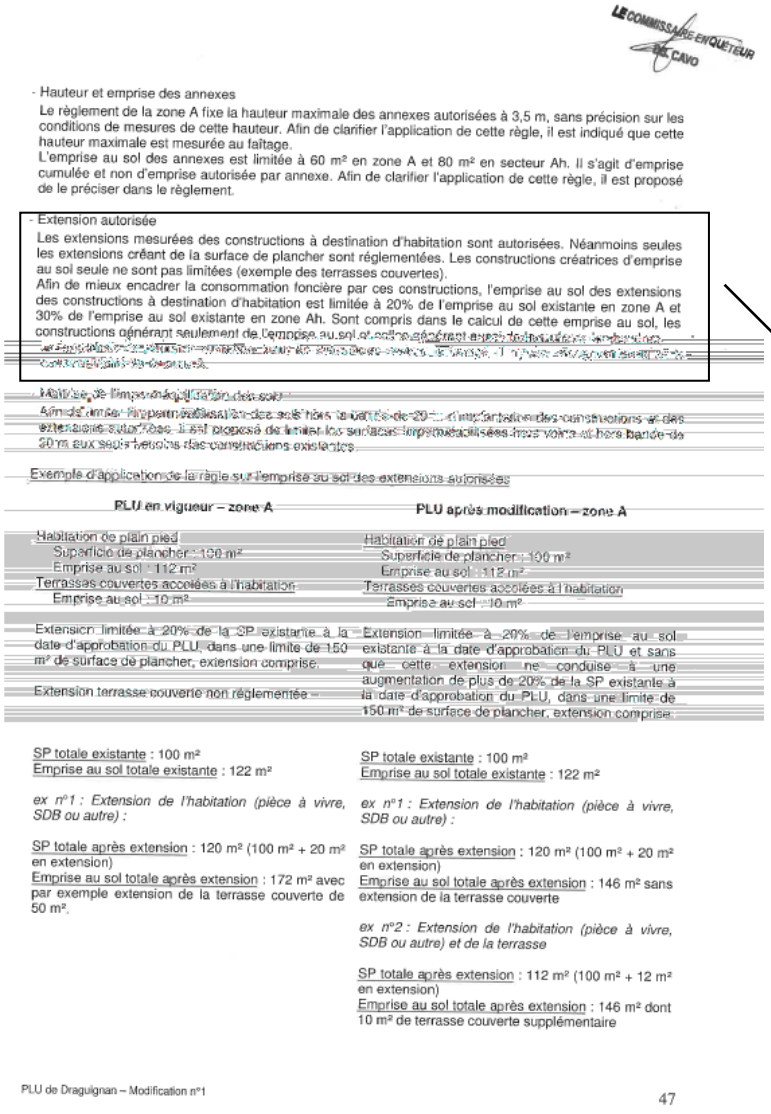
. 104-3 du Code indique que les procédures d'évolution des documents donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables modification simplifiée du PLU.

La commune ne comporte pas de site Natura 2000.

Les objets de la modification simplifiée n°1 du PLU
nature sur la commune.
Elle procède à une clarification de règles existantes sans modification de fond ou à des adaptations mineures de règles permettant une gestion plus cohérente et adaptée des futures constructions ou aménagements.
La procédure de modification s .

Changements apportés au PLU	Incidences prévisibles sur l’environnement
Points 1 à 6 - Corrections d’erreur matérielle	Ces corrections matérielles ne modifient ni le projet ou les règles de fond du PLU.
Point 7 - Zone UA – Reformulation de la règle relative à l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Pas de modification de la règle de fond. urbain
Point 8 - Ajustement des règles de stationnement pour les CINASPIC en zones UB, UC et 1AUc	Adaptation des besoins de stationnement selon la destination des constructions urbain
Point 9 - Ajustement des règles de stationnement pour les constructions à destination d’habitation	
Point 10 - Implantation des édicules techniques en zones UB, UC et 1AUc	
Point 11 - Zone UB : précision sur la hauteur autorisée en limite séparative	
Point 12 - Précision sur les travaux autorisés dans les périmètres d’attente de projet d’aménagement global	
Point 13 - Précision sur l’application des dispositions concernant les travaux confortatifs en zone A et zone N	Pas de changement de fond de la règle, pas création de droit à construire et pas
Point 14 - Mise à jour du lexique sur la notion de construction existante	Reprise du lexi
Point 15 - Modification de l’emprise de deux emplacements réservés pour mixité sociale	
Point 16 - Reformulation de la règle sur la mise en oeuvre des emplacements réservés pour mixité sociale	

Annexes au point 9



- Hauteur et emprise des annexes

Le règlement de la zone A fixe la hauteur maximale des annexes autorisées à 3,5 m, sans précision sur les conditions de mesures de cette hauteur. Afin de clarifier l'application de cette règle, il est indiqué que cette hauteur maximale est mesurée au faîtage.
L'emprise au sol des annexes est limitée à 60 m² en zone A et 80 m² en secteur Ah. Il s'agit d'emprise cumulée et non d'emprise autorisée par annexe. Afin de clarifier l'application de cette règle, il est proposé de le préciser dans le règlement.

- Extension autorisée

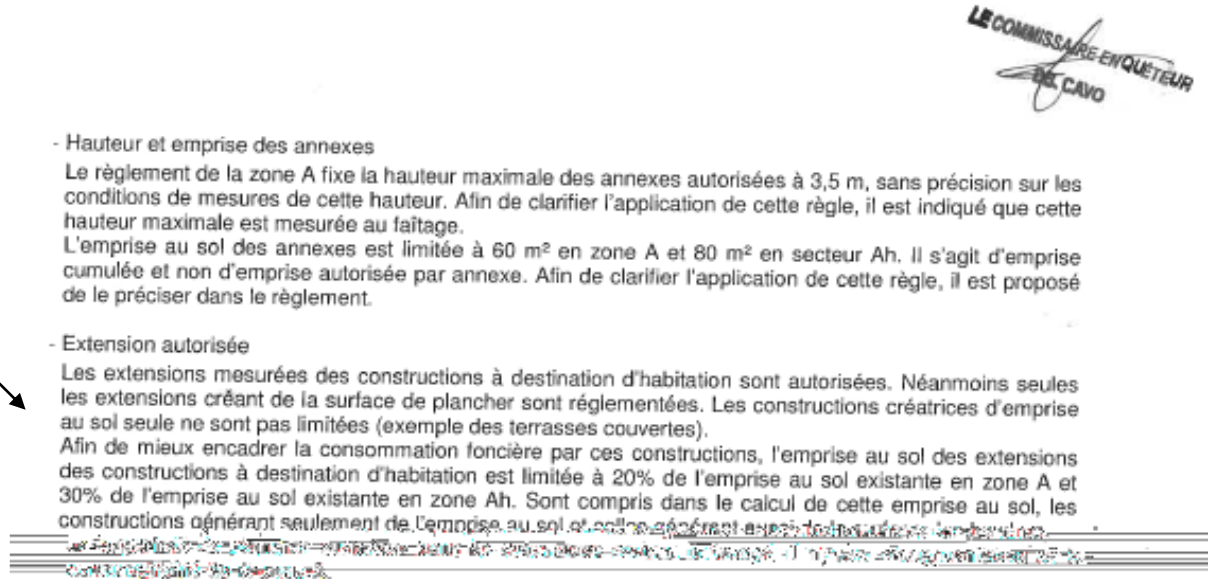
Les extensions mesurées des constructions à destination d'habitation sont autorisées. Néanmoins seules les extensions créant de la surface de plancher sont réglementées. Les constructions créatrices d'emprise au sol seule ne sont pas limitées (exemple des terrasses couvertes).
Afin de mieux encadrer la consommation foncière par ces constructions, l'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitation est limitée à 20% de l'emprise au sol existante en zone A et 30% de l'emprise au sol existante en zone Ah. Sont compris dans le calcul de cette emprise au sol, les constructions générant seulement de l'emprise au sol et celles générant aussi de la surface de plancher.

Afin d'une part d'assurer la défense des forêts contre l'incendie et d'autre part de limiter l'imperméabilisation des sols hors la zone de 20 m d'implantation des constructions et des extensions autorisées, il est proposé de limiter les surfaces imperméabilisées hors voirie et hors bande de 20 m aux seuls besoins des constructions existantes.

Exemple d'application de la règle sur l'emprise au sol des extensions autorisées

PLU en vigueur – zone A	PLU après modification – zone A
Habitation de plain pied Superficie de plancher : 100 m² Emprise au sol : 112 m² Terrasses couvertes accolées à l'habitation Emprise au sol : 10 m²	Habitation de plain pied Superficie de plancher : 100 m² Emprise au sol : 112 m² Terrasses couvertes accolées à l'habitation Emprise au sol : 10 m²
Extension limitée à 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise. Extension terrasse couverte non réglementée –	Extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise.
SP totale existante : 100 m² Emprise au sol totale existante : 122 m² *ex n°1 : Extension de l'habitation (pièce à vivre, SDB ou autre) :* SP totale après extension : 120 m² (100 m² + 20 m² en extension) Emprise au sol totale après extension : 172 m² avec par exemple extension de la terrasse couverte de 50 m².	SP totale existante : 100 m² Emprise au sol totale existante : 122 m² *ex n°1 : Extension de l'habitation (pièce à vivre, SDB ou autre) :* SP totale après extension : 120 m² (100 m² + 20 m² en extension) Emprise au sol totale après extension : 146 m² sans extension de la terrasse couverte *ex n°2 : Extension de l'habitation (pièce à vivre, SDB ou autre) et de la terrasse* SP totale après extension : 112 m² (100 m² + 12 m² en extension) Emprise au sol totale après extension : 146 m² dont 10 m² de terrasse couverte supplémentaire

PLU de Draguignan – Modification n°1 47



- Hauteur et emprise des annexes

Le règlement de la zone A fixe la hauteur maximale des annexes autorisées à 3,5 m, sans précision sur les conditions de mesures de cette hauteur. Afin de clarifier l'application de cette règle, il est indiqué que cette hauteur maximale est mesurée au faîtage.
L'emprise au sol des annexes est limitée à 60 m² en zone A et 80 m² en secteur Ah. Il s'agit d'emprise cumulée et non d'emprise autorisée par annexe. Afin de clarifier l'application de cette règle, il est proposé de le préciser dans le règlement.

- Extension autorisée

Les extensions mesurées des constructions à destination d'habitation sont autorisées. Néanmoins seules les extensions créant de la surface de plancher sont réglementées. Les constructions créatrices d'emprise au sol seule ne sont pas limitées (exemple des terrasses couvertes).
Afin de mieux encadrer la consommation foncière par ces constructions, l'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitation est limitée à 20% de l'emprise au sol existante en zone A et 30% de l'emprise au sol existante en zone Ah. Sont compris dans le calcul de cette emprise au sol, les constructions générant seulement de l'emprise au sol et celles générant aussi de la surface de plancher.

Extrait de la notice explicative de la modification n°1 du PLU.

4 - LES CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES AGRICOLES

Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;

- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement

2/ Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification d'une activité agricole préexistante ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation s'inscrivant dans le prolongement de la production

En matière d'extension des constructions à usage d'habitation existantes et non es à une activité agricole, le PLU opère une distinction entre les zones agricoles aditionnelles» et les anciennes zones d'habitat diffus NB qui sont reclassées en ne agricole au travers du présent PLU.
sein de ces dernières, de nombreuses constructions d'habitation ont été édifiées ec l'application du POS et notamment de la règle de COS (0,05 ou 0,03) et de perficie minimale (4 000 m² et 8 000 m²). L'application de ces règles donnaient effet des «droits à construire» relativement conséquents (200 m² de surface de plancher par exemple avec l'application d'un COS de 0,05 sur un terrain de 4000 m2) et une part importante des habitations de ces secteurs sont des habitations de grande superficie.
Elles sont de plus assez nombreuses puisque ces anciennes zones NB étaient très étendues.
A l'inverse, dans les zones agricoles traditionnelles ou les zones de reconquête agricole, les rares constructions à usage d'habitation existantes sont des constructions anciennes puisque le POS interdisait de fait toute nouvelle construction. Elles n'ont donc pas été édifiées dans une fonction résidentielle comme cela était le cas en zone NB et sont donc la plupart du temps avec restes en ferme de ruine de

En zone Ah sont autorisées :

- les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et que cette extension soit limitée à 30% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher
- les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 80m² d'emprise au sol, d'être situées dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation, et d'être limitées à une hauteur de 3,5m.

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 15 mai 2017

En application de ces dispositions réglementaires, sont autorisées par le règlement du PLU :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs, le PLU procède à la distinction entre les zones naturelles «traditionnelles» identifiées en zone N stricte et les anciennes zones d'habitat diffus NB reclassées en zone naturelle mais identifiées au sein d'un secteur spécifique Nh. Pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment en ce qui concerne la distinction entre la zone agricole traditionnelle (A) et la campagne habitée (Ah), les anciennes zones d'habitat diffus présentent une physionomie de «parc habité» bien différente des espaces naturels au sens strict au sein desquels les habitations sont très peu nombreuses puisqu'elles n'ont jamais été autorisées par un document d'urbanisme. Pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment pour les zones agricoles, le règlement distingue deux régimes d'extensions des constructions d'habitations existantes.

Ainsi en zone N sont autorisées :

- les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et que cette extension soit limitée à 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher
- les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol, d'être situées dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 m.

Et en zone Nh sont autorisées :

- les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et que cette extension soit limitée à 30% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher
- les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 80 m² d'emprise au sol, d'être situées dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 m.

Conformément aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise aux articles 7 (emprise au sol) et 8 (hauteur) la zone d'implantation et les conditions de hauteur et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il est ainsi précisé :

- qu'en zone Net Nh les annexes doivent d'implanter dans un rayon de 20 m autour de la construction principale
- pour les annexes : elles sont limitées à 60m² d'emprise au sol en zone N et à 80m² en secteur Nh.
- que la hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.
- que la hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m.

Le PLU identifie également un secteur Nd spécifiquement et exclusivement réservé aux activités de la Défense Nationale.

Enfin, sont également identifiés au sein de la zone naturelle deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans une vocation d'habitat. Ces bâtiments sont aussi identifiés comme élément d'intérêt patrimonial au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 15 mai 2017

site et sous condition que :

5.1 - En zone N :

- Pour l'extension des constructions à destination d'habitation :
  - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² à la date d'approbation du PLU
  - L'extension soit limitée à 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 20 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7
- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

5.2 - En secteur Nh :

- Pour l'extension des constructions à destination d'habitation :
  - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² à la date d'approbation du PLU
  - L'extension soit limitée à 30% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 80 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- Les piscines à la condition d'être liées à une construction à usage d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 20 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7.
- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

2 - *En secteur Nd* sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités du Ministère de la Défense.

3 - Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations, travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés en pièce n°3 du présent dossier de PLU.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - A condition que ces activités s'inscrivent dans le prolongement de la production agricole et utilisent l'exploitation agricole comme support :

- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit dans un rapport de proportionnalité et de cohérence avec la taille et l'activité de l'exploitation. Le principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

3 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, d'intérêt collectif ou de services collectifs sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

4 - Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage du PLU est autorisé :

- pour de l'habitation
- et sous conditions que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

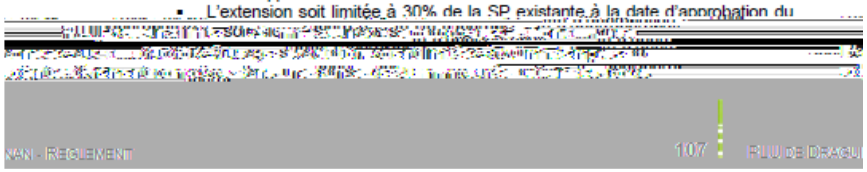
5 - L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

5.1 - En zone A :

- Pour l'extension des constructions à destination d'habitation :
  - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² à la date d'approbation du PLU
  - L'extension soit limitée à 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher, extension comprise
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 20 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 20 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe 7
- Pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

5.2 - En secteur Ah :

- Pour l'extension des constructions à destination d'habitation :
  - La surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² à la date d'approbation du PLU
  - L'extension soit limitée à 30% de la SP existante à la date d'approbation du



Règlement du PLU approuvé le 15 mai 2017

4 - LES CHOIX EN MATIÈRE DE ZONES AGRICOLES

Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;

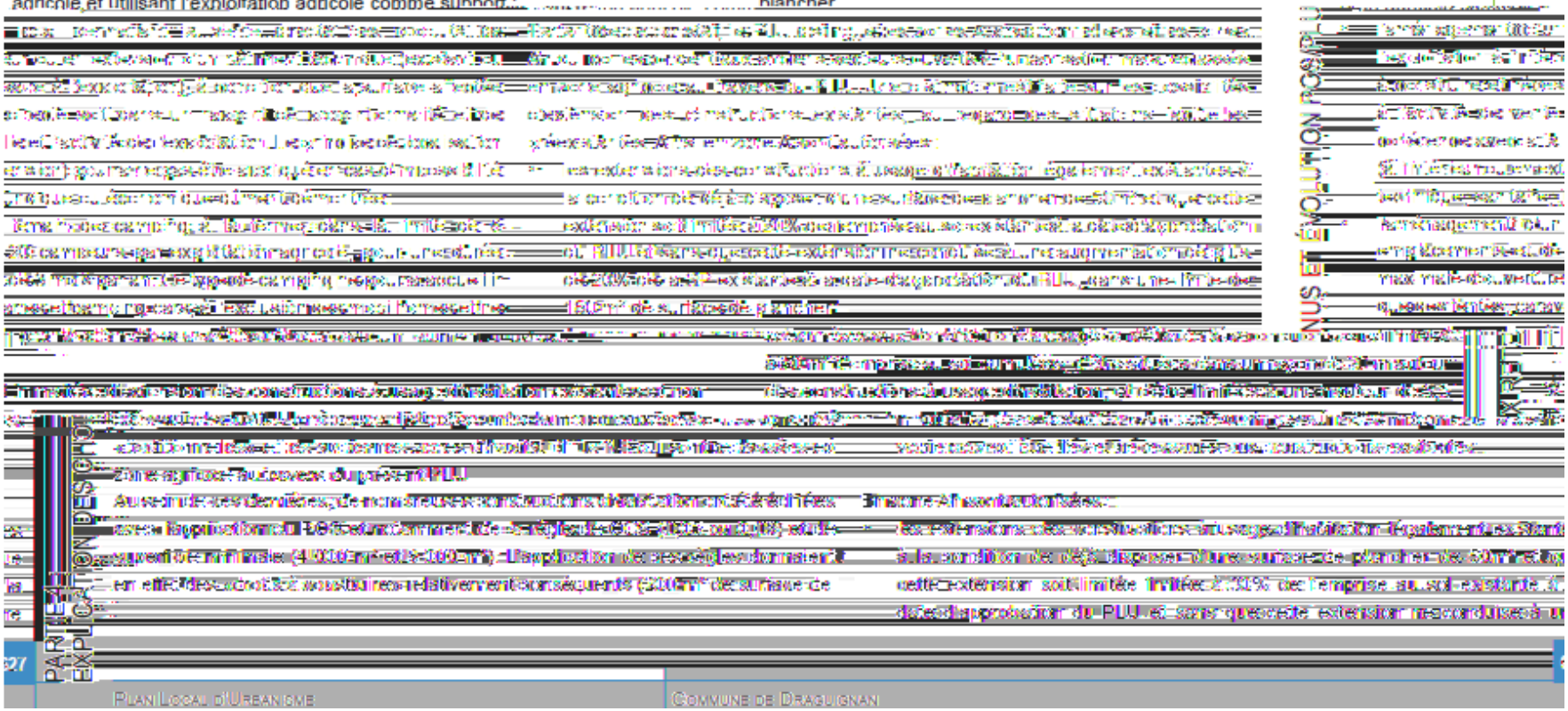
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement

2/ Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification d'une activité agricole préexistante ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support...

plancher par exemple avec l'application d'un COS de 0,05 sur un terrain de 4000 m2) et une part importante des habitations de ces secteurs sont des habitations de grande superficie.

Elles sont de plus assez nombreuses puisque ces anciennes zones NB étaient très étendues.

A l'inverse, dans les zones agricoles traditionnelles ou les zones de reconquête agricole, les rares constructions à usage d'habitation existantes sont des constructions anciennes puisque le POS interdisait de fait toute nouvelle construction. Elles n'ont donc pas été édifiées dans une fonction résidentielle comme cela était le cas en zone NB et sont donc la plupart du temps moins vastes en termes de surface de plancher



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 12 septembre 2018 (modification n°1)

augmentation de plus de 30% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 80 m² d'emprise au sol cumulées, d'être situées dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation et d'être limitées à une hauteur de 3,5

de l'urbanisme.

6/ Enfin, conformément aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer la transition avec

Cette distinction de possibilités d'extensions des constructions existantes entre la

4/Au sein de la zone A est également identifié un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) désigné At pour la mise en œuvre d'un projet oeno-touristique sur le domaine du château Saint Esprit. Ce domaine de 25 ha a d'ores et déjà entrepris une diversification touristique (parcours dans les vignes, initiation oenologique, etc...) et souhaite poursuivre sa diversification économique en ce sens. A cet effet, il est prévu d'aménager une salle de réception et des petites structures d'hébergement. Ce projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précise toutes les conditions d'implantation de ces constructions sous forme de polygone d'implantation. Il est précisé que ce projet répond à tous les critères du STECAL puisqu'il ne compromet pas l'activité agricole (il est au contraire destiné à la conforter), et qu'il est de taille et de capacité d'accueil limitées.

5/ Est également identifié au sein de la zone agricole un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans une vocation d'habitat. Ce bâtiment est aussi identifié comme élément d'intérêt patrimonial au titre du L.151-19 du code

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 12 septembre 2018 (modification n°1)

En application de ces dispositions réglementaires, sont autorisées par le règlement du PLU :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs, le PLU procède à la distinction entre les zones naturelles «traditionnelles» identifiées en zone N stricte et les anciennes zones d'habitat diffus NB reclassées en zone naturelle mais identifiées au sein d'un secteur spécifique Nh. Pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment en ce qui concerne la distinction entre la zone agricole traditionnelle (A) et la campagne habitée (Ah), les anciennes zones d'habitat diffus présentent une physionomie de «parc habité» bien différente des espaces naturels au sens strict au sein desquels les habitations sont très peu nombreuses puisqu'elles n'ont jamais été autorisées par un document d'urbanisme. Pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment pour les zones agricoles, le règlement distingue deux régimes d'extensions des constructions d'habitations existantes.

Ainsi en zone N sont autorisées :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et que cette extension soit limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 20% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 150 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol cumulées, d'être situées dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes.

Et en zone Nh sont autorisées :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et que cette extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et sans que cette extension ne conduise à une augmentation de plus de 30% de la SP existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 80 m² d'emprise au sol cumulées, d'être situées dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 m au faîtage. Au-delà de la bande de 20 m, les surfaces imperméabilisées hors voirie doivent être liés et nécessaires aux constructions existantes.

Conformément aux dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement précise aux articles 7 (emprise au sol) et 8 (hauteur) la zone d'implantation et les conditions de hauteur et de densité des extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il est ainsi précisé :

- qu'en zone Net Nh les annexes doivent d'implanter dans un rayon de 20 m autour de la construction principale
- pour les annexes : elles sont limitées à 60m² d'emprise au sol en zone N et à 80m² en secteur Nh.
- que la hauteur des constructions ne peut excéder 7 m.
- que la hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 m.

Le PLU identifie également un secteur Nd spécifiquement et exclusivement réservé aux activités de la Défense Nationale.

Enfin, sont également identifiés au sein de la zone naturelle deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans une vocation d'habitat. Ces bâtiments sont aussi identifiés comme élément d'intérêt patrimonial au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme.

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 12 septembre 2018 (modification n°1)