COMMUNE DE DRAGUIGNAN

Département du Var – 83

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

NOTICE EXPLICATIVE

Mise à disposition du public du 2 mai 2024 au 3 juin 2024 inclus

SOMMAIRE

Préambule 3

I – Évolution du PLU : exposé des motifs et choix de la procédure 4

1 - La rectification d'une erreur matérielle et la mise à jour des annexes 4

2 - Choix et déroulement de la procédure 4

II – Les modifications apportées au PLU 5

1 - La rectification d'une erreur matérielle 5

1.1 – Synthèse des dispositions à réintroduire 5

1.2 – Détails des dispositions réintroduites dans les dispositions générales du règlement 6

1.3 – Détails des dispositions réintroduites dans le règlement des zones du PLU 10

1.4 – Détails des dispositions réintroduites dans les annexes du règlement du PLU 16

2 - La mise à jour des annexes du PLU 28

Préambule

La commune de Draguignan est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2017.

Depuis sa mise en application, le PLU a fait l'objet d'adaptations que ce soit pour préciser certaines dispositions du règlement ou pour être mis en compatibilité avec des projets d'intérêts généraux.

Les évolutions du PLU

Approbation par délibération du Conseil Municipal	15 mai 2017
Mise à jour n°1 par arrêté municipal	31 mai 2018
Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil Municipal	12 septembre 2018
Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil Municipal	6 février 2019
Approbation de la modification n°2 par délibération du Conseil Municipal	17 juillet 2020
Approbation de la modification simplifiée n°2 par délibération du Conseil Municipal	28 septembre 2021
Mise à jour n°2 par arrêté municipal	11 avril 2022
Mise à jour n°3 par arrêté municipal	20 septembre 2022
Approbation de la mise en compatibilité n°1 par délibération du Conseil Municipal	21 septembre 2022
Mise à jour n°4 par arrêté municipal	01 juin 2023
Approbation de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité n°2 du PLU par délibération du Conseil Municipal	15 novembre 2023

I – Évolution du PLU : exposé des motifs et choix de la procédure

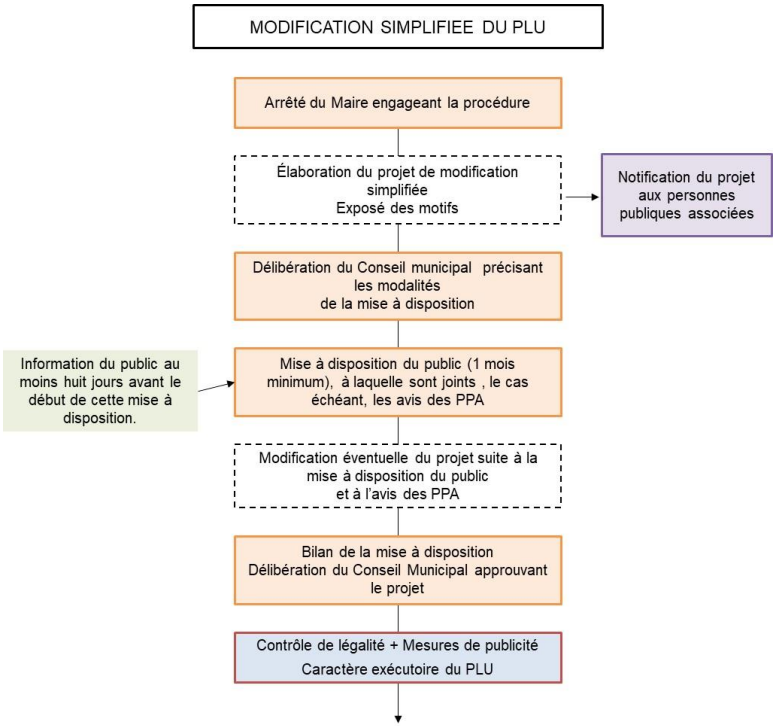
1 - La rectification d'une erreur matérielle et la mise à jour des annexes

Une mise en compatibilité du PLU avec l'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial remarquable (SPR) a été approuvée par délibération du conseil municipal n°2022-127 en date du 21 septembre 2022. Les modifications avaient impactées diverses pièces du PLU dont le règlement écrit.
Or les dispositions réglementaires issues de cette mise en compatibilité n'ont pas été retranscrites dans le règlement du PLU lors de sa dernière évolution.

Il s'agit de corriger cet erreur matérielle en réintégrant dans le règlement du PLU en vigueur, les dispositions issues de la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP valant SPR telles qu'approuvées précédemment.

Par ailleurs, les annexes du PLU sont à mettre à jour.
Les annexes ont pour objet de rassembler un certain nombre d'éléments à titre d'information qui ne sont pas issus du PLU lui-même. De cette façon, le PLU joue un rôle de synthèse et permet à toute personne qui le consulte de pouvoir y disposer de toutes les contraintes ou règlementations opposables sur son terrain.

2 - Choix et déroulement de la procédure



Selon les dispositions des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, la rectification des erreurs matérielles peut se faire selon une procédure de modification simplifiée.
La mise à jour des annexes est faite à l'occasion de cette procédure.

Cette procédure est engagée à l'initiative du Maire. A cette fin, l'arrêté n°A-2024-593 a été pris le 28 mars 2024.

La modification simplifiée du PLU ne nécessite pas une enquête publique mais une mise à disposition du public dont les modalités doivent être précisées par l'organe délibérant de la Commune et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Avant la mise à disposition du public du projet, le Maire notifie le projet de modification simplifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.
Le bilan de la mise à disposition du public sera présenté en Conseil Municipal qui en délibèrera et en adoptera par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

Compte tenu de son objet, cette modification est sans incidence sur les orientations du PADD comme sur l'ensemble des documents de rang supérieurs.

L'utilisation de la modification simplifiée pour corriger une erreur matérielle et la mise à jour des annexes ne relèvent pas du champ d'application de l'évaluation environnementale. Cette procédure ne fera donc pas l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale pour avis.

II – Les modifications apportées au PLU

Les modifications apportées au PLU impacteront :

- Le règlement par la réintroduction des dispositions issues de la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP valant SPR telles qu'approuvées précédemment.
- Les annexes par leurs mises à jour

1 - La rectification d'une erreur matérielle

Il s'agit de réintroduire dans le règlement du PLU les dispositions approuvées lors de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec l'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial remarquable (SPR).

La délibération du Conseil municipal n°2022-17 en date du 21 septembre 2022 ainsi que le règlement résultant de cette mise en compatibilité tel qu'approuvés et passés au contrôle de légalité sont annexés à cette notice explicative.

1.1 – Synthèse des dispositions à réintroduire

DISPOSITIONS ISSUES DE L'APPROBATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'AVAP VALANT SPR À RÉINTRODUIRE DANS LE PLU EN VIGUEUR	DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT IMPACTÉES
Renvoi dans le règlement du PLU au règlement de l'AVAP valant SPR	Dispositions générales du règlement – Un article 16 est ajouté Caractère général des zones UA, UB, UC, UD, UE, UL, UT, UZ, A et N : mention de l'AVAP valant SPR
Évolution du calcul de la hauteur de la zone UB et de la zone UC	Modification du calcul de la hauteur en zone UB – Modification de l'article UB 8 et de la définition dans le lexique (Dispositions générales) Introduction d'une hauteur frontale en zone UC – Modification de l'article UC 8 et de la définition dans le lexique (Dispositions générales)
Mise en cohérence de l'inventaire patrimonial du PLU avec l'AVAP valant SPR	Dispositions générales du règlement – Modification de l'article 7 - Dispositions applicables aux éléments du patrimoine et paysager à protéger identifies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme Dispositions générales du règlement – Un article 17 sur les canaux d'irrigation est ajouté Modification de l'annexe 3 relatives à l'inventaire des éléments du patrimoine paysager et bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

1.2 – Détails des dispositions réintroduites dans les dispositions générales du règlement

<table>
<tr><th colspan="3">TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</th></tr>
<tr><th>Dispositions du règlement du PLU
après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec l'AVAP valant SPR
Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022</th><th>Dispositions du règlement du PLU en vigueur
suite à sa dernière approbation
Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023</th><th>Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU</th></tr>
<tr>
<td>

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ET PAYSAGER À PROTÉGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine à protéger identifiés sur le territoire communal en application de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme sont figurés sur le document graphique (trame orange et numérotation). Ces éléments sont répertoriés et décrits dans l'annexe 3 du règlement.

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme).
Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Elément patrimonial ponctuel :

Les travaux de confortation, de sauvegarde et de remise en l'état à l'identique sont permis.
La destruction ou les travaux de nature à porter atteinte à ces éléments sont interdits.

Bâtiment d'intérêt patrimonial (architectural, patrimonial, historique ou culturel)

Sont interdits :
- La destruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les travaux de surélévation
- L'isolation par l'extérieur ou l'implantation de dispositifs de production / régulation d'énergie visibles depuis l'espace public.

Dans le cas où des travaux d'extension, de ravalement ou de rénovation sont autorisés :
- Ils ne doivent pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâtiment et s'il y a lieu de ses aménagements paysagers (espaces de jardin à la française, parterre, fontaines, statuaire, bassins, réserves d'eau, canaux, système hydraulique, etc.) et des éléments de cheminement (entrée monumentale, portail, allées, alignements d'arbres, murs de clôtures en pierres, etc.).
- Le ravalement des façades doit conserver les modénatures et décors existants ou être l'occasion de restituer une des composantes d'origine de cet élément.
- Les extensions pourront être réalisées dans un style différent mais toujours dans le respect de l'équilibre architectural et volumétrique du bâtiment.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations

</td>
<td>

Évolutions apportées à l'article 7 non retranscrites -> erreur matérielle

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ET PAYSAGER À PROTÉGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine à protéger identifiés sur le territoire communal en application de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme sont figurés sur le document graphique (trame orange et numérotation). Ces éléments sont répertoriés et décrits dans l'annexe 3 du règlement.

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme).
Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Arbre remarquable isolé :

La destruction d'un arbre remarquable est interdite sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Canal d'irrigation :

Toute modification du tracé ou la couverture du canal est interdite sauf en cas de nécessité relative à la sécurité et à la salubrité publiques.

Sur l'ensemble des zones du PLU, la continuité du réseau d'irrigation doit être assurée pour toute opération de divisions parcellaires, ou valant division parcellaire. Le plan masse constitue le support graphique qui doit faire apparaître le tracé et les conditions de suivi de l'eau (fossés, buses, cadres, dalot…).

Élément patrimonial ponctuel :

Les travaux de confortation, de sauvegarde et de remise en l'état à l'identique sont permis.
La destruction ou les travaux de nature à porter atteinte à ces éléments sont interdits.

Bâtiment d'intérêt patrimonial (architectural, patrimonial, historique ou culturel)

Sont interdits :
- La destruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les travaux de surélévation
- L'isolation par l'extérieur ou l'implantation de dispositifs de production / régulation d'énergie visibles depuis l'espace public.

</td>
<td>

Article 7 retranscrit tel qu'approuvé le 21 septembre 2022

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ET PAYSAGER À PROTÉGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine à protéger identifiés sur le territoire communal en application de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme sont figurés sur le document graphique (trame orange et numérotation). Ces éléments sont répertoriés et décrits dans l'annexe 3 du règlement.

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme). Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique

Élément patrimonial ponctuel :

Les travaux de confortation, de sauvegarde et de remise en l'état à l'identique sont permis.
La destruction ou les travaux de nature à porter atteinte à ces éléments sont interdits.

Bâtiment d'intérêt patrimonial (architectural, patrimonial, historique ou culturel)

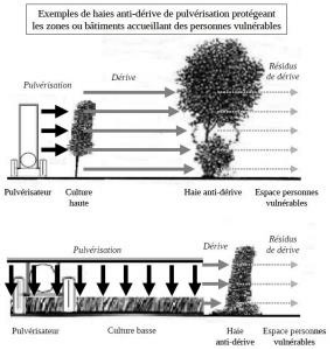
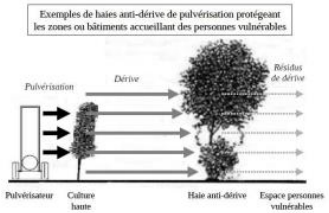
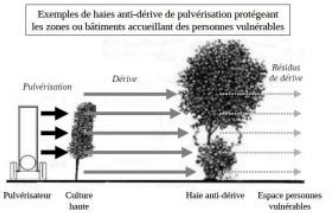
Sont interdits :
- La destruction d'un bâtiment d'intérêt patrimonial sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes
- Les travaux de surélévation
- L'isolation par l'extérieur ou l'implantation de dispositifs de production / régulation d'énergie visibles depuis l'espace public.

</td>
</tr>
</table>

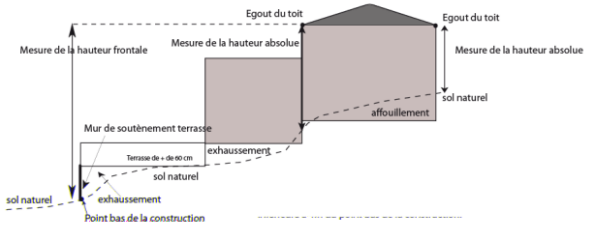
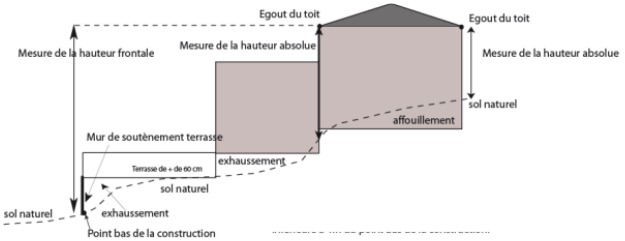
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec l'AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
	Dans le cas où des travaux d'extension, de ravalement ou de rénovation sont autorisés : - Ils ne doivent pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâtiment et s'il y a lieu de ses aménagements paysagers (espaces de jardin à la française, parterre, fontaines, statuaire, bassins, réserves d'eau, canaux, système hydraulique, etc.) et des éléments de cheminement (entrée monumentale, portail, allées, alignements d'arbres, murs de clôtures en pierres, etc.). - Le ravalement des façades doit conserver les modénatures et décors existants ou être l'occasion de restituer une des composantes d'origine de cet élément. - Les extensions pourront être réalisées dans un style différent mais toujours dans le respect de l'équilibre architectural et volumétrique du bâtiment. Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies. Dans le cas où le règlement de la zone ou du secteur autorise les constructions nouvelles et les aménagements et qu'ils sont envisagés aux abords immédiats des bâtiments patrimoniaux, ils peuvent être autorisés sous condition de leur bonne intégration paysagère et architecturale. Ensemble urbain Les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent s'inscrire dans une cohérence d'ensemble de la séquence urbaine et ne pas en remettre en cause l'ordonnancement urbain et le rapport espaces bâtis et non bâtis. Pour l'ensemble urbain identifié sur le Bd Carnot, des constructions nouvelles sont admises seulement à l'arrière des parcelles et donnant sur le Bd Blanqui sous condition de leur bonne intégration paysagère et architecturale.	Dans le cas où des travaux d'extension, de ravalement ou de rénovation sont autorisés : - Ils ne doivent pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâtiment et s'il y a lieu de ses aménagements paysagers (espaces de jardin à la française, parterre, fontaines, statuaire, bassins, réserves d'eau, canaux, système hydraulique, etc.) et des éléments de cheminement (entrée monumentale, portail, allées, alignements d'arbres, murs de clôtures en pierres, etc.). - Le ravalement des façades doit conserver les modénatures et décors existants ou être l'occasion de restituer une des composantes d'origine de cet élément. - Les extensions pourront être réalisées dans un style différent mais toujours dans le respect de l'équilibre architectural et volumétrique du bâtiment. Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies. Dans le cas où le règlement de la zone ou du secteur autorise les constructions nouvelles et les aménagements et qu'ils sont envisagés aux abords immédiats des bâtiments patrimoniaux, ils peuvent être autorisés sous condition de leur bonne intégration paysagère et architecturale. Ensemble urbain Les constructions nouvelles, les travaux d'extension ou d'aménagement doivent s'inscrire dans une cohérence d'ensemble de la séquence urbaine et ne pas en remettre en cause l'ordonnancement urbain et le rapport espaces bâtis et non bâtis.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec l'AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU
ARTICLE 15 – HAIES ANTI-DÉRIVES À VISÉE PHYTOSANITAIRE Conformément à l'article L.253-7-1 du code rural, il est demandé que soient prévues des mesures de protection physique en bordures de parcelles accueillant une construction (construction nouvelle, extension, changement de destination) destinée au public sensible (école, collège, crèche, clinique, EHPAD…) et limitrophes d'une zone agricole. Ces mesures de protection sont caractérisées par l'aménagement d'une haie anti-dérive positionnée dans l'emprise de la zone du projet et en interface avec la zone agricole. Les caractéristiques techniques de haie anti-dérive sont données par l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 fixant les mesures prises pour l'application de l'article L.253-7-1 du Code rural et de la pêche maritime.  **ARTICLE 16 - AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE** Une partie de la commune est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable qui vaut servitude d'utilité publique. Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP valant SPR, il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU. **ARTICLE 17 – CONTINUITÉ DES CANAUX D'IRRIGATION** Sur l'ensemble des zones du PLU, la continuité du réseau d'irrigation doit être assurée pour toute opération de divisions parcellaires, ou valant division parcellaire, de construction ou lors de travaux. Le plan masse constitue le support graphique qui doit faire apparaître le tracé et les conditions de suivi de l'eau (fossés, buses, cadres, dalot…).	**ARTICLE 15 – HAIES ANTI-DÉRIVES À VISÉE PHYTOSANITAIRE** Conformément à l'article L.253-7-1 du code rural, il est demandé que soient prévues des mesures de protection physique en bordures de parcelles accueillant une construction (construction nouvelle, extension, changement de destination) destinée au public sensible (école, collège, crèche, clinique, EHPAD…) et limitrophes d'une zone agricole. Ces mesures de protection sont caractérisées par l'aménagement d'une haie anti-dérive positionnée dans l'emprise de la zone du projet et en interface avec la zone agricole. Les caractéristiques techniques de haie anti-dérive sont données par l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 fixant les mesures prises pour l'application de l'article L.253-7-1 du Code rural et de la pêche maritime.  ***Article 16 et article 17 non retranscrits -> erreur matérielle***	**ARTICLE 15 – HAIES ANTI-DÉRIVES À VISÉE PHYTOSANITAIRE** Conformément à l'article L.253-7-1 du code rural, il est demandé que soient prévues des mesures de protection physique en bordures de parcelles accueillant une construction (construction nouvelle, extension, changement de destination) destinée au public sensible (école, collège, crèche, clinique, EHPAD…) et limitrophes d'une zone agricole. Ces mesures de protection sont caractérisées par l'aménagement d'une haie anti-dérive positionnée dans l'emprise de la zone du projet et en interface avec la zone agricole. Les caractéristiques techniques de haie anti-dérive sont données par l'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 fixant les mesures prises pour l'application de l'article L.253-7-1 du Code rural et de la pêche maritime.  ***Article 16 et article 17 retranscrits tels qu'approuvés le 21 septembre 2022*** **ARTICLE 16 - AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE** Une partie de la commune est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable qui vaut servitude d'utilité publique. Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP valant SPR, il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU. **ARTICLE 17 – CONTINUITÉ DES CANAUX D'IRRIGATION** Sur l'ensemble des zones du PLU, la continuité du réseau d'irrigation doit être assurée pour toute opération de divisions parcellaires, ou valant division parcellaire, de construction ou lors de travaux. Le plan masse constitue le support graphique qui doit faire apparaître le tracé et les conditions de suivi de l'eau (fossés, buses, cadres, dalot…).

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec l'AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
LEXIQUE […] - Les parcs des expositions, - Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. **Conditions de mesures de la hauteur absolue :** Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. **Conditions de mesures de la hauteur frontale :** La hauteur frontale correspond à la différence de hauteur mesurée verticalement à partir du sol naturel entre le point le plus bas de la construction et le point le plus haut mesuré à l'égout du toit ou l'acrotère. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses et piscines attenantes.  *Schéma illustratif*	**LEXIQUE** […] - Les parcs des expositions, - Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. **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 l'égout du toit ou le niveau de la terrasse proprement dite (hors acrotère). Les séquences de 10 à 15 m sont à adapter au projet ou à la topographie du terrain. **Construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU :** 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 ***Conditions de mesure de la hauteur non retranscrites -> erreur matérielle***	**LEXIQUE** […] - Les parcs des expositions, - Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. ***Conditions de mesure de la hauteur retranscrites telles qu'approuvées le 21 septembre 2022*** **Conditions de mesures de la hauteur absolue :** Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. **Conditions de mesures de la hauteur frontale :** La hauteur frontale correspond à la différence de hauteur mesurée verticalement à partir du sol naturel entre le point le plus bas de la construction et le point le plus haut mesuré à l'égout du toit ou l'acrotère. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses et piscines attenantes.  *Schéma illustratif*

1.3 – Détails des dispositions réintroduites dans le règlement des zones du PLU

<table>
<tr><th colspan="3">TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</th></tr>
<tr><th>Dispositions du règlement du PLU
après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR
Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022</th><th>Dispositions du règlement du PLU en vigueur
suite à sa dernière approbation
Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023</th><th>Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU</th></tr>
<tr><td>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond principalement aux espaces urbains centraux historiques à vocations mixtes (habitat, commerces, services, etc.).
Elle comporte deux secteurs UAa et UAb distingués notamment en fonction de la règle de hauteur, et un secteur UAc correspondant aux hameaux excentrés.

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.</td><td>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond principalement aux espaces urbains centraux historiques à vocations mixtes (habitat, commerces, services, etc.).
Elle comporte deux secteurs UAa et UAb distingués notamment en fonction de la règle de hauteur, et un secteur UAc correspondant aux hameaux excentrés.

Renvoi à l'AVAP valant SPR non retranscrit -> erreur matérielle</td><td>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond principalement aux espaces urbains centraux historiques à vocations mixtes (habitat, commerces, services, etc.).
Elle comporte deux secteurs UAa et UAb distingués notamment en fonction de la règle de hauteur, et un secteur UAc correspondant aux hameaux excentrés.

Renvoi à l'AVAP retranscrit tel qu'approuvé le 21 septembre 2022

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.</td></tr>
<tr><td>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond principalement aux espaces urbains centraux d'extensions contemporaines à vocations mixtes (habitat, commerces, services, etc...) et aux quartiers à enjeux de renouvellement et de densification urbaine.
Elle comporte trois secteurs UBa, UBb et UBc distingués notamment en fonction de la règle de hauteur.

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

[…]</td><td>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond principalement aux espaces urbains centraux d'extensions contemporaines à vocations mixtes (habitat, commerces, services, etc...) et aux quartiers à enjeux de renouvellement de densification urbaine.
Elle comporte trois secteurs UBa, UBb et UBc distingués notamment en fonction de la règle de hauteur.

Renvoi à l'AVAP valant SPR non retranscrit -> erreur matérielle

[…]

Conditions de mesure de la hauteur non retranscrites -> erreur matérielle</td><td>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond principalement aux espaces urbains centraux d'extensions contemporaines à vocations mixtes (habitat, commerces, services, etc...) et aux quartiers à enjeux de renouvellement de densification urbaine.
Elle comporte trois secteurs UBa, UBb et UBc distingués notamment en fonction de la règle de hauteur.

Renvoi à l'AVAP retranscrit tel qu'approuvé le 21 septembre 2022

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

[…]

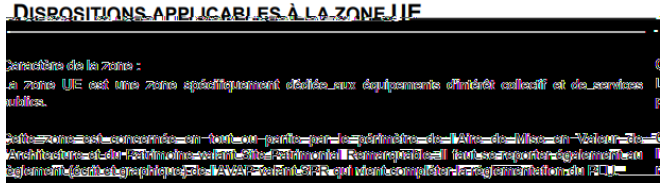
Conditions de mesure de la hauteur retranscrites telles qu'approuvées le 21 septembre 2022

ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
1. Conditions de mesure :</td></tr>
</table>

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS **1. Conditions de mesure :** Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé. **2. Hauteur absolue :** La hauteur maximale des constructions est fixée : - dans le secteur UBa : à 14 m, - dans le secteur UBb : à 12 m, - dans le secteur UBc : à 9 m. Dans les cas de démolition-reconstruction de bâtiments existants, ces dernières peuvent se faire à la même hauteur que la hauteur initiale.	**ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** **1. Conditions de mesure :** La hauteur de toute construction est mesurée au niveau moyen du sol définitif au pied de ladite façade et l'égout du toit ou le niveau de la terrasse proprement dite (hors acrotère). **2. Hauteur absolue :** La hauteur maximale des constructions est fixée : - dans le secteur UBa : à 14 m, - dans le secteur UBb : à 12 m, - dans le secteur UBc : à 9 m. Dans les cas de démolition-reconstruction de bâtiments existants, ces dernières peuvent se faire à la même hauteur que la hauteur initiale.	Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé. **2. Hauteur absolue :** La hauteur maximale des constructions est fixée : - dans le secteur UBa : à 14 m, - dans le secteur UBb : à 12 m, - dans le secteur UBc : à 9 m. Dans les cas de démolition-reconstruction de bâtiments existants, ces dernières peuvent se faire à la même hauteur que la hauteur initiale.
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC Caractère de la zone : La zone UC correspond principalement aux espaces résidentiels périphériques. Elle comporte deux secteurs UCa et UCb distingués en fonction de leur densité. Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU. […] **ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** **1. Conditions de mesure :** Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé. Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. **Hauteur absolue** Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un pla parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. **Hauteur frontale** La hauteur frontale correspond à la différence de hauteur mesurée verticalement à partir du so naturel entre le point le plus bas de la construction et le point le plus haut mesuré à l'égout du to ou l'acrotère. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses e piscines attenantes. définies ci-dessus ne peut excéder : bsolue et 9 m de hauteur frontale. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra rise au sol de ce bâtiment. La hauteur des constructions mesurée dans les conditions - dans les secteurs UCa et UCa1 : 7 m de hauteur a - dans le secteur UCb : 4 m de hauteur absolue. atteindre 7 m de hauteur absolue sur 30% de l'emp	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC** Caractère de la zone : La zone UC correspond principalement aux espaces résidentiels périphériques. Elle comporte deux secteurs UCa et UCb distingués en fonction de leur densité. […] ***Renvoi à l'AVAP valant SPR non retranscrit -> erreur matérielle*** […] ***Conditions de mesure de la hauteur non retranscrites -> erreur matérielle*** **ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** **1. Conditions de mesure :** Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé. **2. Hauteur absolue :** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder : - dans les secteurs UCa et UCa1 : 7 m - dans le secteur UCb : 4 m. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra atteindre 7 m sur 30% de l'emprise au sol de ce bâtiment.	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC** Caractère de la zone : La zone UC correspond principalement aux espaces résidentiels périphériques. Elle comporte deux secteurs UCa et UCb distingués en fonction de leur densité. ***Renvoi à l'AVAP retranscrit tel qu'approuvé le 21 septembre 2022*** Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU. […] ***Conditions de mesure de la hauteur retranscrites telles qu'approuvées le 21 septembre 2022*** **ARTICLE UC 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** **1. Conditions de mesure :** Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé. Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. **Hauteur absolue** Tout point de la construction à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
		dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. **Hauteur frontale** La hauteur frontale correspond à la différence de hauteur mesurée verticalement à partir du sol naturel entre le point le plus bas de la construction et le point le plus haut mesuré à l'égout du toit ou l'acrotère. Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses et piscines attenantes. **2. Hauteur autorisée** La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder : - dans les secteurs UCa et UCa1 : 7 m de hauteur absolue et 9 m de hauteur frontale. - dans le secteur UCb : 4 m de hauteur absolue. Toutefois, la hauteur d'un bâtiment pourra atteindre 7 m de hauteur absolue sur 30% de l'emprise au sol de ce bâtiment.
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD Caractère de la zone : La zone UD est une zone réservée aux activités de la Défense Nationale. Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD** Caractère de la zone : La zone UD est une zone réservée aux activités de la Défense Nationale. ***Renvoi à l'AVAP valant SPR non retranscrit -> erreur matérielle***	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD** **Caractère de la zone :** La zone UD est une zone réservée aux activités de la Défense Nationale. ***Renvoi à l'AVAP retranscrit tel qu'approuvé le 21 septembre 2022*** Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE 	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE** Caractère de la zone : La zone UE est une zone spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. ***Renvoi à l'AVAP valant SPR non retranscrit -> erreur matérielle***	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE** **Caractère de la zone :** La zone UE est une zone spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. ***Renvoi à l'AVAP retranscrit tel qu'approuvé le 21 sep-***

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
		tembre 2022 Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL Caractère de la zone : La zone UL est une zone spécifiquement dévolue aux activités sportives et de loisirs. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL** Caractère de la zone : La zone UL est une zone spécifiquement dévolue aux activités sportives et de loisirs. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. ***Renvoi à l'AVAP valant SPR non retranscrit -> erreur matérielle***	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL** Caractère de la zone : La zone UL est une zone spécifiquement dévolue aux activités sportives et de loisirs. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. ***Renvoi à l'AVAP retranscrit tel qu'approuvé le 21 septembre 2022*** Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT Caractère de la zone : La zone UT est une zone spécifiquement dévolue à l'activité touristique (hébergement et restauration) Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de [illegible] PLU.	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT** Caractère de la zone : La zone UT est une zone spécifiquement dévolue à l'activité touristique (hébergement et restauration) ***Renvoi à l'AVAP valant SPR non retranscrit -> erreur matérielle***	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT** Caractère de la zone : La zone UT est une zone spécifiquement dévolue à l'activité touristique (hébergement et restauration) ***Renvoi à l'AVAP retranscrit tel qu'approuvé le 21 septembre 2022*** Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ**	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ**
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	**SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**	**SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**
Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU. **ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**	**ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** ***Renvoi à l'AVAP valant SPR non retranscrit -> erreur matérielle***	**ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** ***Renvoi à l'AVAP retranscrit tel qu'approuvé le 21 septembre 2022*** Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**
Caractère de la zone : La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte : - un secteur Ah correspondant essentiellement à des secteurs anciennement classés en zone d'habitat résidentiel diffus, - et un secteur At correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifié en application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme pour un projet oenotouristique. Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.	Caractère de la zone : La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte : - un secteur Ah correspondant essentiellement à des secteurs anciennement classés en zone d'habitat résidentiel diffus, - et un secteur At correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifié en application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme pour un projet oenotouristique. ***Renvoi à l'AVAP valant SPR non retranscrit -> erreur matérielle***	Caractère de la zone : La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte : - un secteur Ah correspondant essentiellement à des secteurs anciennement classés en zone d'habitat résidentiel diffus, - et un secteur At correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifié en application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme pour un projet oenotouristique. ***Renvoi à l'AVAP retranscrit tel qu'approuvé le 21 septembre 2022*** Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N Caractère de la zone : La zone N correspond aux secteurs à dominante naturelle de la commune. Elle comporte : - un secteur Nh correspondant essentiellement à des secteurs anciennement classés en zone d'habitat résidentiel diffus, - un secteur Nd correspondant à un secteur réservé aux activités de la Défense Nationale. Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N** Caractère de la zone : La zone N correspond aux secteurs à dominante naturelle de la commune. Elle comporte : - un secteur Nh correspondant essentiellement à des secteurs anciennement classés en zone d'habitat résidentiel diffus, - un secteur Nd correspondant à un secteur réservé aux activités de la Défense Nationale. - un secteur Nisdi correspondant aux installations de stockage et recyclage de déchets inertes ***Renvoi à l'AVAP valant SPR non retranscrit -> erreur matérielle***	**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N** Caractère de la zone : La zone N correspond aux secteurs à dominante naturelle de la commune. Elle comporte : - un secteur Nh correspondant essentiellement à des secteurs anciennement classés en zone d'habitat résidentiel diffus, - un secteur Nd correspondant à un secteur réservé aux activités de la Défense Nationale. - un secteur Nisdi correspondant aux installations de stockage et recyclage de déchets inertes ***Renvoi à l'AVAP retranscrit tel qu'approuvé le 21 septembre 2022*** Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP valant SPR qui vient compléter la réglementation du PLU.

1.4 – Détails des dispositions réintroduites dans les annexes du règlement du PLU

ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSA-GER ET BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
	Description individuelle **Référence cadastrale : AE 104 – AE 105** / **Maison de ville**  Maison à deux étages présentant une dissymétrie des façades avec une architecture **Référence cadastrale : AE 315** / **Maison de ville**  Architecture classique des années 1940 avec pilier d'angle marquant le perron. Maison à l'aspect extérieur récemment rénové avec un respect des éléments de façades mais un coloris peu adapté avec ce type d'architecture.  Vue depuis le Bd Carnot Vue depuis le Bd Carnot	

ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSA-GER ET BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**

Référence cadastrale : AE 156 – AE 157



Maison bourgeoise

Construction fin XIXe début XXe type maison de villégiature présentant :

- Une toiture à quatre pentes et en tuiles plates, un chien assis
- La toiture débordante, est soutenue par des consoles en bois
- Des garde-corps et balcons en ferronnerie
- Des ouvertures étroites et rectangulaires rehaussées par des frises géométriques



Vue depuis le Bd Carnot

Date de prise de vue : 25/08/2015



Vue depuis le Bd Carnot

Date de prise de vue : 25/08/2015

ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSA-GER ET BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
	Référence cadastrale : AE 101 — **Maison bourgeoise**  Construction datant de la fin XIX^{e} début XX^{e} type maison de villégiature/maison de maître présentant : - La toiture débordante, est soutenue par des consoles en bois - Toiture en tuiles plates - Des ouvertures géométriques surmontées par des frises, des Bow-window - Des volets persiennés et très hauts - Des pignons de mur en pierre   **Vue depuis le Bd Carnot** Date de prise de vue : 25/08/2015	

ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSA-GER ET BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
	Référence cadastrale : AE 100 / **Maison de ville**  Architecture classique des années 1940 composé d'un RC surélevé avec perron et toiture à deux pans en tuiles plates. Les ouvertures de la façade arrière sont surmontées de saillies avec génoise.   Vue depuis le Bd Carnot — Date de prise de vue : 25/08/2015 Vue depuis le Bd Blanqui — Date de prise de vue : 25/08/2015	

ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSA-GER ET BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
	Référence cadastrale : AE 96 – AE 97	**Maison de ville**
		Construction datant des années 40 constituée de deux édifices accolés de manière symétrique. Balcon en oriol au premier niveau, pilier en RDC, Grandes ouverture en verrières, type traitement industriel.
	 **Vue depuis le Bd Carnot** Date de prise de vue : 25/08/2015	 **Vue depuis le Bd Carnot** Date de prise de vue : 25/08/2015

ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSA-GER ET BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**

Référence cadastrale : AE 94



Maison de ville

Maison à deux étages avec une architecture classique des années 1940 présentant une tourelle, un soubassement surélevé et empierré et un perron avec piliers.



Vue depuis le Bd Carnot

Date de prise de vue : 25/08/2015



Vue depuis la rue du 16 août

Date de prise de vue : 25/08/2015

ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSA-GER ET BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
	Référence cadastrale : AE 98 — **Maison bourgeoise**  Construction sur deux étages datant des années 1930 avec traitement art déco des façades, des balcons et marquise Débords de toiture sur platelage bois et éléments de charpente apparents et ferronnerie Toiture en tuiles plates Des volets persiennés et très hauts Balcons, garde-corps et clôture en ferronnerie.  **Vue depuis le Bd Carnot** Date de prise de vue : 25/08/2015  **Vue depuis le Bd Blanqui** Date de prise de vue : 25/08/2015	

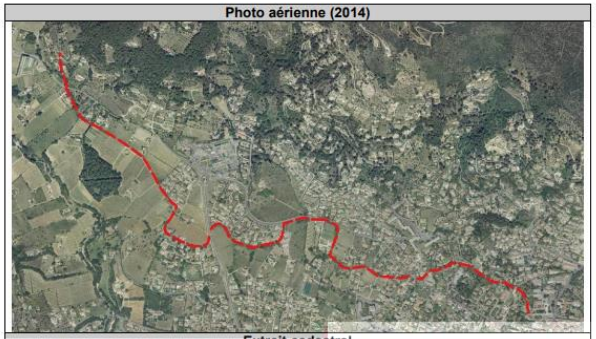
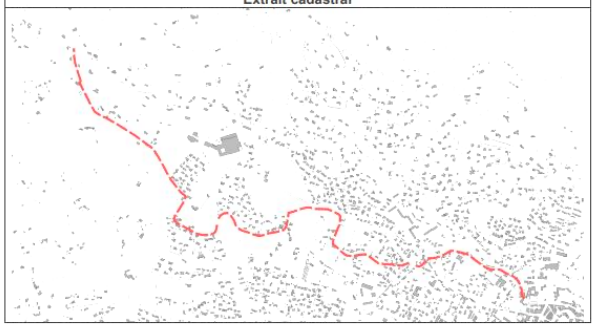
ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSA-GER ET BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
	n°3- VILLA LA FOREZIENNE	

n° sur le plan de zonage	Référence(s) cadastrale(s)	Quartier	Prescriptions au PLU
3	AE 170, AE 171, Ae 214	Bd Carnot	Bâtiment patrimonial

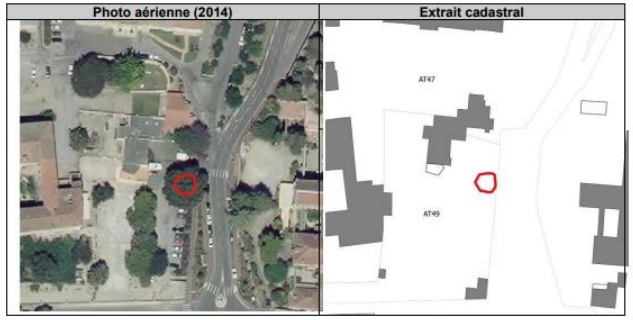
Photo aérienne (2014)	Extrait cadastral
	
	**DESCRIPTION** Construction fin XIX^{e} début XX^{e} : Maison de maître à l'architecture type « savoyarde » présentant : - Une toiture en saillie supportée par des structures en bois. - Un traitement d'angle en tourelle sur le pignon - Un perron avec marquise en ferronnerie - Des ouvertures avec modénature Cette villa fut le siège de la Gestapo sous l'occupation allemande pendant la 2ème guerre mondiale.
Vue depuis le Bd Carnot Date de prise de vue : 25/08/2015	**Maison de ville à caractère historique**

ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSA-GER ET BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
	n°10- CANAL DES MOULINS **n° sur le plan de zonage** : 10 — **Référence(s) cadastrale(s)** : Cf. plan de zonage — **Quartier** : De l'hôpital au centre-ville — **Prescriptions au PLU** : Elément patrimonial ponctuel **Photo aérienne (2014)**  **Extrait cadastral**  **DESCRIPTION** Ce canal datant du XIV[e] siècle fut rénové en 1963. Il capte les eaux de la Nartuby pour les amener jusqu'au lavoir municipal de Folletière. Initialement il était destiné à faire tourner les moulins pour la production de farine puis se sont développer mégisseries et teintureries. Plus tard, l'eau fut utilisée pour l'arrosage en concurrence de ces premières activités traditionnelles. Ce canal est aérien de sa prise dans la Nartuby jusqu'au lavoir de Folletière. Ensuite, il est couvert et s'insère dans la Ville et devient peu visible au non averti.	

ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSA-GER ET BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME		
Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
	Il est important de tenir compte, sur le territoire communal, de nombreux canaux d'arrosage, de terrains bénéficiant d'un droit d'eau, générant, en conséquence, pour les lotisseurs, aménageurs ou autres constructeurs, d'une part des servitudes d'irrigation et, d'autre part, des cotisations d'arrosant, même si les droits d'eau ne sont pas utilisés. Dans le cadre de demande d'autorisation de construire située dans le périmètre d'une association syndicale d'arrosant, une attention particulière sera à porter pour la desserte en eau d'arrosage lorsqu'il en existe une sur le terrain. Ces dispositions civiles, relatives aux syndicats d'irrigation, ne sont pas réglementées dans le PLU, mais sont rappelées dans le cadre d'une volonté de maintien du patrimoine et des activités agricoles, auxquels la commune de Draguignan est attachée.   Source : ville de Draguignan	

ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSA-GER ET BÂTI À PROTÉGER AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions du règlement du PLU après approbation de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec AVAP valant SPR Délibération n°2022-127 en date du 21 septembre 2022	**Dispositions du règlement du PLU en vigueur suite à sa dernière approbation** Délibération n°2023-159 en date du 15 novembre 2023	**Projet de règlement modification simplifiée n°3 du PLU**
	n°11- CHENE DU FOYER RAMADIER **n° sur le plan de zonage** : 11 ; **Référence(s) cadastrale(s)** : AT49 ; **Quartier** : Foyer Ramadier ; **Prescriptions au PLU** : Arbre remarquable isolé **Photo aérienne (2014)** / **Extrait cadastral**  	

2 - La mise à jour des annexes du PLU

- L'actualisation des périmètres de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

  L'annexe n° 7.4 - Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial est mise à jour

- Le renouvellement de la zone d'aménagement différé (ZAD) sur le secteur du centre-ville

  L'annexe n° 7.12 - Zone d'aménagement différé du centre-ville est complété par l'arrêté préfectoral portant renouvellement et délimitation de la ZAD sur le secteur du centre-ville de la commune de Draguignan en date du 5 juillet 2023.

- L'instauration d'un périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Garrigue par délibération du Conseil municipal en date du 21 février 2024

  Il est créé une annexe n°7.18 – périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement – secteur Garrigue, comprenant la délibération du conseil municipal n°2024-017 en date du 21 février 2024 instaurant d'un périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Garrigue avec en annexe le plan du périmètre.