COMMUNE DE DRAGUIGNAN

Département du Var – 83

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'AVAP

Périmètres Délimités des Abords(PDA)

*

* *

DOSSIER 3- Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'AVAP

Notice explicative

Enquête publique du 26 avril 2021 au 28 mai 2021 inclus

SOMMAIRE

.1 Objet de la mise en compatibilité 4
.2 Présentation sommaire de l'AVAP 4
.2.1. Les objectifs de l'AVAP 4
.2.2. Le règlement de l'AVAP 5
.2.3. Compatibilité de l'AVAP avec le PADD du PLU 6
.3 Déroulement de la procédure engagée 7
.3.1. La procédure de mise en compatibilité 7
.3.2. Évaluation environnementale : demande d'examen au cas par cas 7
.3.3. Compatibilité avec le SCoT de la Dracénie (SCoT arrêté le 20 décembre 2018) 8
.4 Un rapport de présentation complété sur le volet patrimonial 9
.5 La mise en compatibilité du zonage 10
.5.1. Report du périmètre global de l'AVAP sur le plan de zonage 10
.5.2. Adaptation partielle du zonage 12
.6 La mise en compatibilité du règlement écrit 13
.6.1. Modification des dispositions générales et du caractère des zones 13
.6.2. Modification du calcul de la hauteur en zone UB 13
.6.3. Mise en cohérence de l'inventaire patrimonial du PLU avec l'AVAP 14
.7 La mise en compatibilité des emplacements réservés 18
.8 La mise en compatibilité des annexes 19

I – Cadre général de la mise en compatibilité n°1 du PLU avec l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Paysage

.1 Objet de la mise en compatibilité

Il s'agit de mettre en compatibilité le PLU de Draguignan avec l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).
L'AVAP a le caractère de servitude d'utilité publique et s'impose au Plan Local d'Urbanisme. Ses prescriptions s'ajoutent aux règles du PLU sur la portion de territoire concernée par celle-ci.

Les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du PLU présentées dans cette notice permettent une harmonisation et une mise en cohérence du PLU avec le projet d'AVAP.

Qu'est-ce que la notion de compatibilité

Aucune définition réglementaire n'a été donnée à la notion de compatibilité. Seule la jurisprudence en a définit les contours.
Cependant, il est habituel de définir la compatibilité de façon négative en la confrontant à la notion de conformité. En effet, la conformité implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le document de rang inférieur ne pourra comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur.
La notion de compatibilité se veut « plus souple » que celle de conformité. La compatibilité d'un document avec d'autres documents requiert du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur ou qu'il ne lui soit pas manifestement contraire

.2 Présentation sommaire de l'AVAP

L'élaboration d'une AVAP à Draguignan a été décidée par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2014.
Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de garantir la qualité architecturale et paysagère de la Ville.

.2.1. Les objectifs de l'AVAP

Les enjeux identifiés sur le territoire de l'AVAP ont permis de définir plusieurs grands principes d'intervention.
Ceux-ci sont traduits dans le règlement de l'AVAP sous forme de prescriptions et recommandations.

- Valoriser le patrimoine architectural et urbain
  - Diffuser la connaissance sur le bâti ancien et ses qualités intrinsèques pour favoriser les rénovations et réhabilitations de qualité.
  - Mettre en valeur la richesse architecturale présente dans l'ensemble de la ville et particulièrement le secteur « Coeur de ville ».
  - Redonner une qualité des parcours au travers de la ville : lecture historique de l'évolution urbaine et des vestiges facilité, harmonisation des mobiliers urbains dans l'ensemble chaque secteur.

- Valoriser le patrimoine paysager
  - Révéler l'identité provençale de Draguignan.
  - Préserver l'arrière-plan paysager du centre ancien (piémonts du Malmont).
  - Protéger le patrimoine paysager lié à l'eau (canaux), aux jardins et au vocabulaire agricole traditionnel présent en zone urbanisée.
  - Établir de nouvelles palettes paysagères d'accompagnement des projets urbains unifiées et apparentées, qualitatives et propres à révéler les valeurs patrimoniales des paysages urbains des différents secteurs.

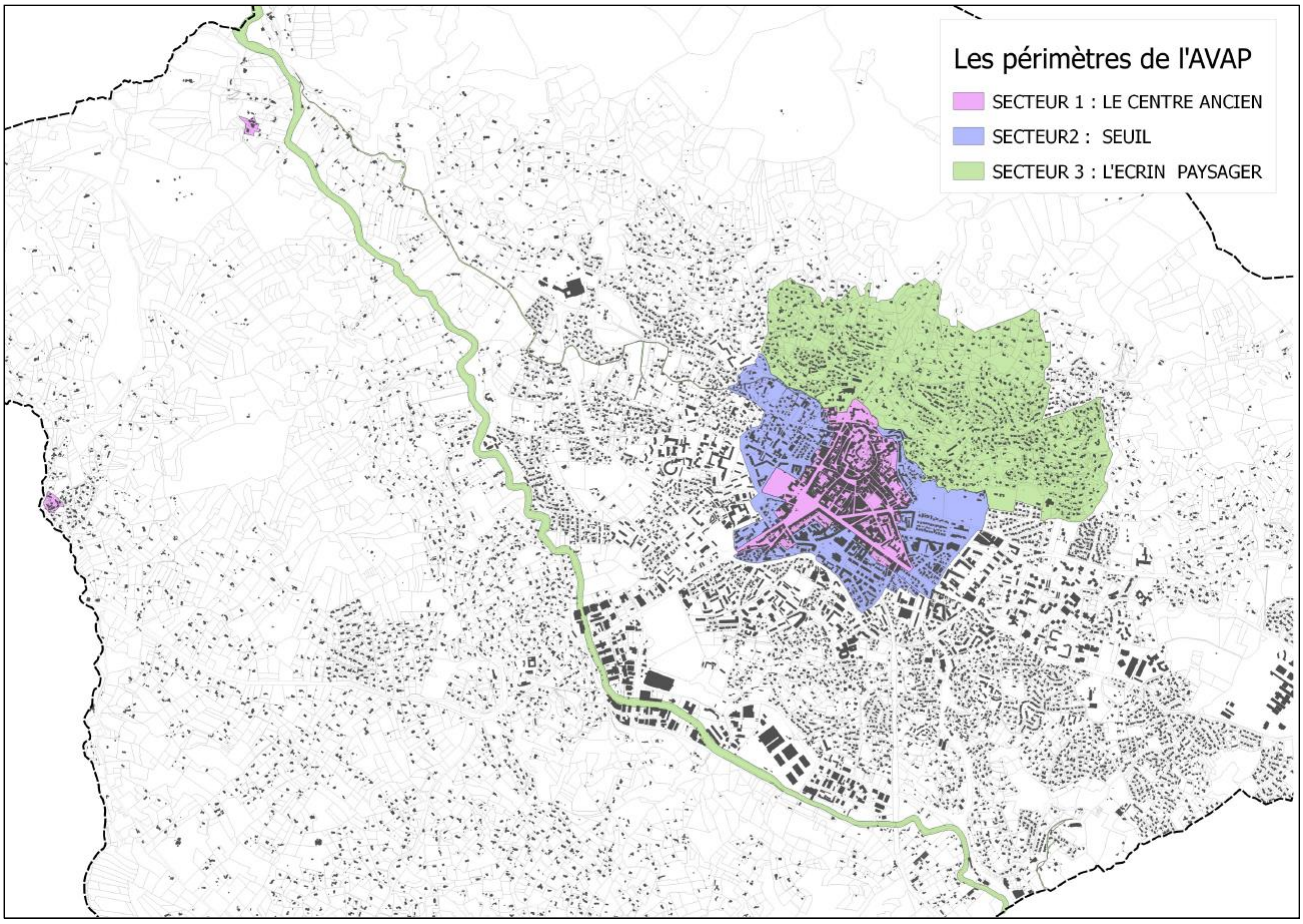
- Définir et encadrer les dispositions en matière énergétique
  - Renforcer les actions en faveur de l'amélioration énergétique des logements en explicitant les dispositions règlementaires qui précisent les procédés autorisés.

- Favoriser la lecture historique du territoire
  - Lier les secteurs par la création de cheminements doux afin de proposer des parcours de lecture historique, ce qui permet une meilleure compréhension de la ville, une analyse plus fi ne du contexte et une évolution adaptée au territoire singulier de Draguignan.

.2.2. Le règlement de l'AVAP

L'AVAP se décompose en trois secteurs s'attachant à la mise en place d'un projet patrimonial cohérent sur l'ensemble des éléments remarquables de la commune :

- **SECTEUR 1: LES IMPLANTATIONS HISTORIQUES -** centre ancien et hameaux – avec un objectif de protection architecturale et urbaine dans le souci de maintien de la lecture historique de la ville :
- **SECTEUR 2: LE SEUIL** autour des axes historiques ordonnés et composé d'un tissu divers plus ou moins dense, où seront préservés les co-visibilités avec le centre historique. Il évoque la croissance urbaine de la ville des dix-neuvièmes et vingtièmes siècles.
- **SECTEUR 3: L'ÉCRIN PAYSAGER** qui prend en compte le fond de scène de la ville dense au nord. Il recouvre également le patrimoine paysager let bâti lié à l'eau : le cours d'eau de la Nartuby, le canal des moulins et le canal de la Foux. Ce secteur périphérique fait sens à plusieurs titres : potentiel d'identité paysagère agricole qualitative encore important («ville à la campagne»), écrin paysager («redéfinir des limites qualitative pour la ville dense») en arrière plan de la ville historique.



Le règlement de l'AVAP est constitué :

- d'un règlement écrit se rapportant aux différents secteurs de l'AVAP et des prescriptions particulière relatives aux éléments bâtis, urbains et paysagers

- d'un document graphique faisant apparaître les secteurs de l'AVAP et les prescriptions particulières relatives aux éléments bâtis et urbains.

L'approche par secteurs et par bâtis et éléments urbains ou paysagés a permis de fixer un ensemble de règles fines adaptées au territoire. Cette concrétisation a donné lieu à deux champs d'interventions portant sur :

- Un volet architectural et urbain avec la préservation des édifices d'intérêt et des formes urbaines
- Un volet espaces non bâtis et patrimoine paysager dont l'objet porte sur les protections en matière de perspectives remarquables, d'ouvrages et aménagement liés à l'eau, de qualités particulières de rues, de vues, de lieux, de composition végétale de places, de jardins publics... et de mise en valeur du cadre de vie

.2.3. Compatibilité de l'AVAP avec le PADD du PLU

Si les pièces réglementaires du PLU doivent être compatibles avec l'AVAP, l'AVAP doit être compatible avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Le PLU de Draguignan a tenu compte de l'élaboration de l'AVAP dans son PADD. Il s'articule autour de trois grands axes déclinés en orientations. Il comporte plusieurs orientations favorisant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, culturel, paysager de la Ville et incitant à une urbanisation qualitative prenant en compte les caractéristiques intrinsèques de l'habitat dracénois.

- Axe n°1 - Draguignan, ville - centre de la Dracénie : conforter son positionnement et renouveler son attractivité avec notamment comme objectifs :
    - La restructuration/redynamisation du centre-ville à l'échelle d'une ville centre en agissant sur l'habitat, les espaces publics, la diversification du commerce, les équipements et services, la promotion culturelle et touristique
    - La promotion d'une ville patrimoniale, culturelle et touristique

- Axe n°2 – Optimiser l'organisation du territoire et prévoir le fonctionnement de la ville de demain avec notamment comme objectifs :
    - Le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables que ce soit en renouvellement ou en urbanisation nouvelle
    - La réhabilitation de l'habitat du centre ancien en cohérence avec l'AVAP et en complément des initiatives et outils favorisant la production de logements
    - La promotion de la marche à pied

- Axe n°3 – Promouvoir la qualité du cadre de vie, un des atouts majeurs de l'attractivité de Draguignan avec notamment comme objectifs :
    - Encourager les actions relatives à l'amélioration de la qualité du cadre bâti
    - Protéger et mettre en valeur le patrimoine végétal, architectural et urbain ancien et contemporain en complément des grandes démarches patrimoniales (AVAP, classement au titre des monuments historiques, etc.)
    - Limiter les nuisances (bruit, pollution, conflits d'usage, etc.) en favorisant, notamment, les mobilités douces génératrices de convivialité et de mise en valeur du patrimoine
    - Préserver et embellir les entrées en centre-ville (axe Clemenceau/Carnot et axe Joffre/Foch/Liberté)
    - Assurer la diversité, la continuité des milieux et la qualité des paysages
    - Faciliter le recours aux énergies nouvelles sous réserve de la protection des sites et des paysages
    - Renouer des liens qualitatifs avec la Nartuby
    - Préserver et développer des espaces de nature en ville en privilégiant notamment des espèces végétales adaptées aux conditions climatiques
    - Intégrer dans les programmes de conceptions urbaines des mesures visant à réduire les îlots de chaleurs urbains (ICU)

L'AVAP de Draguignan est compatible avec le PADD du PLU :

- Elle favorise la production d'un habitat de qualité et met en valeur la lecture architecturale et patrimoniale de la Ville afin de renforcer la qualité urbaine du territoire et le rendre plus attractif sur le plan économique, touristique et de l'habitat.

- Elle participe activement à la politique engagée (OPAH-RU, FISACi) en favorisant une réhabilitation qualitative du bâti notamment en centre ancien tout en guidant les interventions dans le but du respect et de la mise en valeur des qualités architecturales et urbaines du territoire.
- Elle favorise et soutien la valorisation des paysages agricoles
- Elle traduit concrètement la volonté de prise en compte des enjeux de biodiversité sur le territoire : promotion de la végétalisation des tissus urbains en adéquation avec les caractéristiques climatiques et patrimoniales de Draguignan, conservation et valorisation des trames vertes et bleues (préservation du canal des Moulins et des bords de la Nartuby).
- Elle favorise les modes doux de déplacements et les aménagements qualitatifs de l'espace public par la définition de principes d'aménagement durable ces espaces.
- Elle prend en compte les dispositifs d'économie d'énergie et incite à l'amélioration énergétique du patrimoine bâti.

.3 Déroulement de la procédure engagée

.3.1. La procédure de mise en compatibilité

Nota : L'article 114 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine dispose que «les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi.
Au jour de leur création, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine deviennent des sites patrimoniaux remarquables, au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi».

Le projet d'AVAP de Draguignan, a été engagé par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2014.
Aussi, la procédure applique le dispositif transitoire de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 portant sur les projets d'AVAP mis à l'étude avant la date d'entrée en vigueur de la dite loi.
Le règlement du PLU ne doit pas être en contradiction avec les objectifs et prescriptions de l'AVAP aussi l'AVAP ne peut être créée que si celui-ci a été mis en compatibilité avec ses dispositions. selon la procédure définie aux articles L 153-54 à L 153-58 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet :
- D'une saisine de l'autorité environnementale pour déterminer l'éligibilité de la mise en compatibilité du PLU à évaluation environnementale après un examen au cas par cas.
- D'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme. Pour la mise en compatibilité du PLU de Draguignan, seront invités à cet examen conjoint : L'État, la Région, le Départements, la chambre de commerce et d'industrie du Var, la chambre de métier du Var, la chambre d'agriculture du Var et Dracénie Provence Verdon Agglomération en tant qu'autorité organisatrice des mobilités et établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et de schéma de cohérence territoriale.

Le procès verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

L'enquête publique porte à la fois sur le projet d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dracénois et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Draguignan. La délibération approuvant l'AVAP emporte également la mise en compatibilité du PLU.

.3.2. Évaluation environnementale : demande d'examen au cas par cas

La saisine de l'autorité environnementale se fait avant la consultation des personnes publiques associées et avant l'enquête publique.

L'autorité environnementale dispose d'un délai de 2 mois, à compter de la réception de la demande d'examen au cas par cas pour notifier à la collectivité concernée sa décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure de modification de PLU. Cette décision est jointe par la commune au dossier d'enquête publique. L'absence de décision notifiée au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

En cas de décision entraînant l'obligation de réaliser une évaluation environnementale, cette dernière prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

.3.3. Compatibilité avec le SCoT de la Dracénie (SCoT arrêté le 20 décembre 2018)

Le PLU en vigueur est compatible avec le SCoT de la Dracénie tel qu'arrêté le 20 décembre 2018.
La mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP ne créée pas de discordance avec ce SCoT.

II – Les incidences de l'AVAP sur les pièces du PLU

Les modifications apportées au PLU impacteront :
- Le rapport de présentation
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les emplacements réservés
- Les annexes

Les OAP ne sont pas impactées par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Pour les modifications des pièces écrites :
- Les propositions nouvelles sont en bleues.
- Les propositions supprimées sont en ~~double rature~~.

Pour les modifications des pièces graphiques, seuls des zooms des parties modifiées sont présentés.

.4 Un rapport de présentation complété sur le volet patrimonial

- La liste des servitudes d'utilité publique complétée

La liste des servitudes d'utilité publique présentée par 140 du rapport de présentation du PLU sera complétée par la servitude AC4 : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine / Site Patrimonial Remarquable.

- La synthèse sur les enjeux patrimoniaux identifiés par le PLU est mise à jour

4 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

4.2 - Enjeux patrimoniaux

Sur la commune existe un patrimoine reconnu par l'État (sites archéologiques, patrimoine à l'inventaire des monuments historiques...) mais aussi celui qui représente une valeur au niveau local, reposant sur des critères liés au temps, aux évènements et au territoire.

En matière de site archéologique, la DRAC en fourni la liste en précisant que les projets de construction sont soumis à l'avis de la Direction des Antiquités.
Les sites classés ou inscrits constituent des servitudes d'utilité publique participant à la préservation du paysage naturel et du patrimoine architectural et urbain. .

Par ailleurs, le territoire de la commun est ponctué d'éléments ou constructions relative sà son histoire, à sa culture. Les quartiers urbains se sont constitués au tour de bâtiments représentatifs de l'évolution urbaine de draguignan. Il s'agira pour le PLU de les identifier de les préserver.

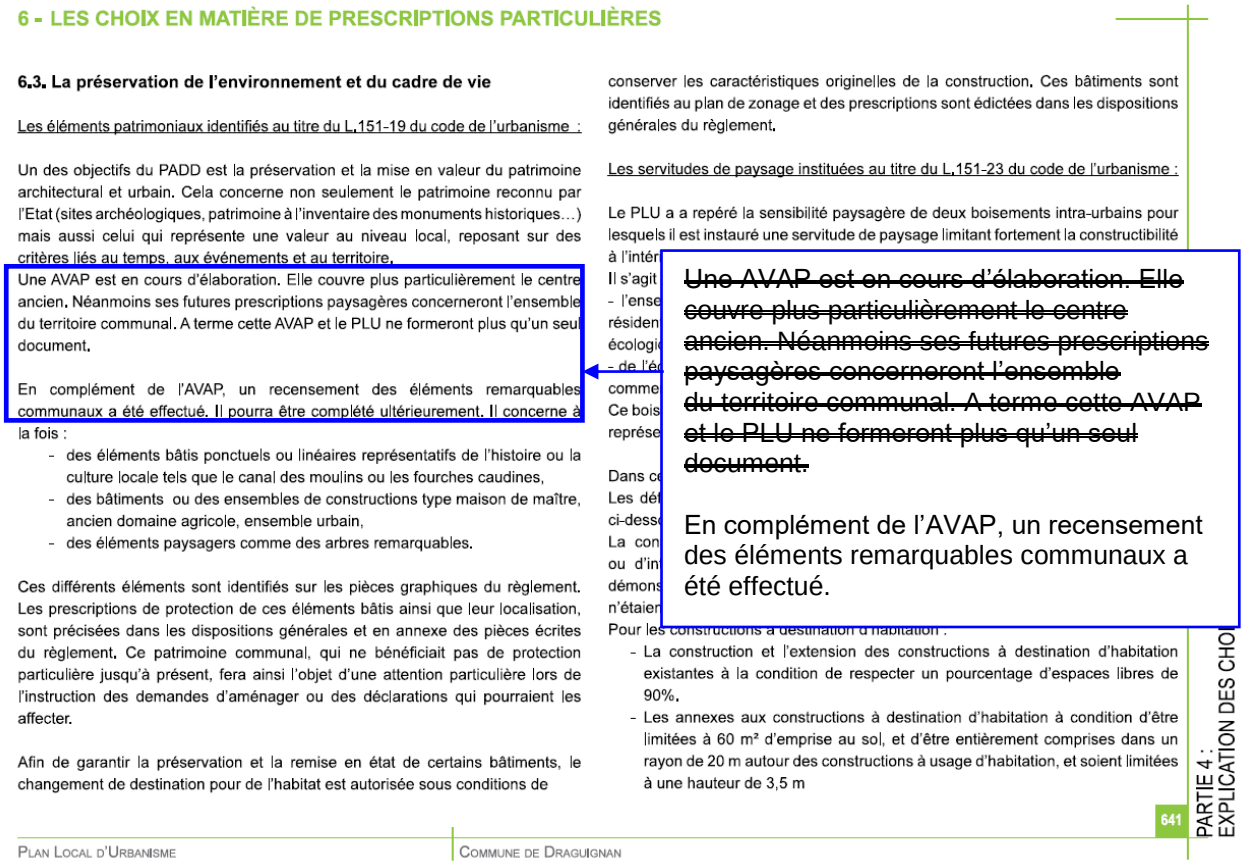
PLAN LOCAL D'URBANISME | COMMUNE DE DRAGUIGNAN

.Sur la commune existe un patrimoine reconnu par l'État (sites archéologiques, patrimoine à l'inventaire des monuments historiques…) mais aussi celui qui représente une valeur au niveau local, reposant sur des critères liés ~~au temps, aux évènements et au territoire~~ à l'architecture, l'histoire, l'archéologie et le paysage. Ce patrimoine est identifié par l'AVAP.
Il s'agira pour le PLU de compléter le recensement effectué par l'AVAP.

En matière de site archéologique, la DRAC en fourni la liste en précisant que les projets de construction sont soumis à l'avis de la Direction des Antiquités.
Les sites classés ou inscrits constituent des servitudes d'utilité publique participant à la préservation du paysage naturel et du patrimoine architectural et urbain.

~~Par ailleurs, le territoire de la commune est ponctué d'éléments ou constructions relatives à son histoire, à sa culture. Les quartiers urbains se sont constitués au tour de bâtiments représentatifs de l'évolution urbaine de draguignan. Il s'agira pour le PLU de les identifier de les préserver~~

- La justification sur les éléments patrimoniaux identifiés par le PLU est mise à jour.



6 - LES CHOIX EN MATIÈRE DE PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

6.3. La préservation de l'environnement et du cadre de vie

Les éléments patrimoniaux identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme :

Un des objectifs du PADD est la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain. Cela concerne non seulement le patrimoine reconnu par l'Etat (sites archéologiques, patrimoine à l'inventaire des monuments historiques…) mais aussi celui qui représente une valeur au niveau local, reposant sur des critères liés au temps, aux événements et au territoire.

Une AVAP est en cours d'élaboration. Elle couvre plus particulièrement le centre ancien. Néanmoins ses futures prescriptions paysagères concerneront l'ensemble du territoire communal. A terme cette AVAP et le PLU ne formeront plus qu'un seul document.

En complément de l'AVAP, un recensement des éléments remarquables communaux a été effectué. Il pourra être complété ultérieurement. Il concerne à la fois :

- des éléments bâtis ponctuels ou linéaires représentatifs de l'histoire ou la culture locale tels que le canal des moulins ou les fourches caudines,
- des bâtiments ou des ensembles de constructions type maison de maître, ancien domaine agricole, ensemble urbain,
- des éléments paysagers comme des arbres remarquables.

Ces différents éléments sont identifiés sur les pièces graphiques du règlement. Les prescriptions de protection de ces éléments bâtis ainsi que leur localisation, sont précisées dans les dispositions générales et en annexe des pièces écrites du règlement. Ce patrimoine communal, qui ne bénéficiait pas de protection particulière jusqu'à présent, fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter.

Afin de garantir la préservation et la remise en état de certains bâtiments, le changement de destination pour de l'habitat est autorisée sous conditions de conserver les caractéristiques originelles de la construction. Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage et des prescriptions sont édictées dans les dispositions générales du règlement.

Les servitudes de paysage instituées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :

Le PLU a a repéré la sensibilité paysagère de deux boisements intra-urbains pour lesquels il est instauré une servitude de paysage limitant fortement la constructibilité

- La construction et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la condition de respecter un pourcentage d'espaces libres de 90%.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation à condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol, et d'être entièrement comprises dans un rayon de 20 m autour des constructions à usage d'habitation, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m

641

PARTIE 4 : EXPLICATION DES CHOI

PLAN LOCAL D'URBANISME | COMMUNE DE DRAGUIGNAN

~~Une AVAP est en cours d'élaboration. Elle couvre plus particulièrement le centre ancien. Néanmoins ses futures prescriptions paysagères concerneront l'ensemble du territoire communal. A terme cette AVAP et le PLU ne formeront plus qu'un seul document.~~

En complément de l'AVAP, un recensement des éléments remarquables communaux a été effectué.

- Un état initial complété sur le volet patrimonial

L'état initial de l'environnement du rapport de présentation comporte un volet patrimonial présentant les sites faisant l'objet de protection réglementaire ou mesures spécifiques au titre de l'archéologie, des monuments historiques ou des sites.
Une partie consacrée à l'AVAP viendra compléter ce volet. Cette partie présentera de manière synthétique l'objet de l'AVAP, ses objectifs, ses périmètres et règles applicables et le recensement urbain et architectural.

En outre, la présente notice explicative sera annexée au rapport de présentation du PLU afin d'expliciter les objectifs de l'AVAP, l'objet de la présente procédure de mise en compatibilité, les éléments qui vont évoluer à cette occasion au sein du PLU, et la justification de la procédure employée.

.5 La mise en compatibilité du zonage

Deux changements sont apportés :

- Un report du périmètre global de l'AVAP sur le plan de zonage
- Une adaptation partielle du zonage

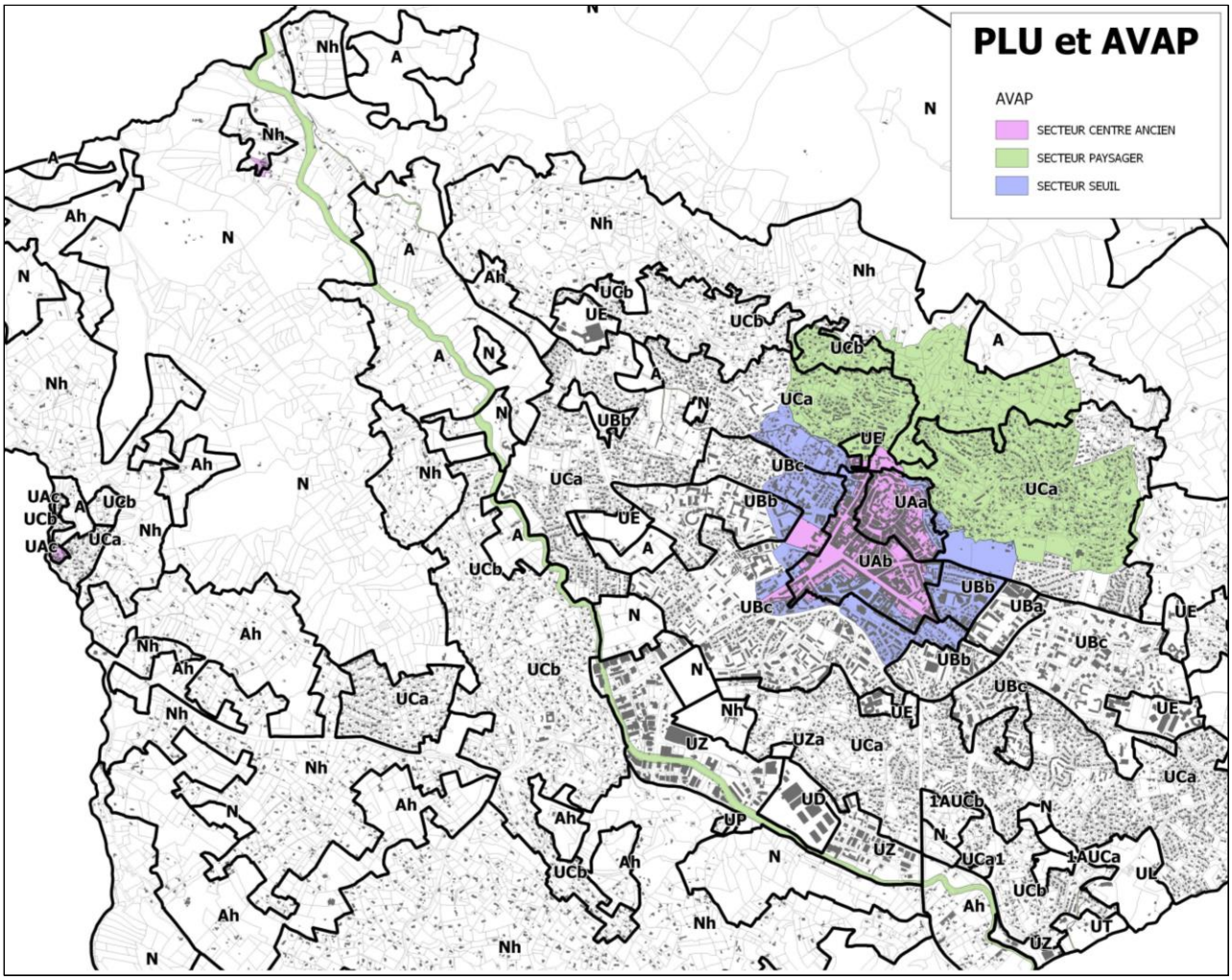
.5.1. Report du périmètre global de l'AVAP sur le plan de zonage

L'AVAP définit trois secteurs selon leurs différents enjeux paysagers, urbains et architecturaux à savoir le centre ancien et les hameaux, la périphérie immédiate du centre ancien et l'arrière-plan paysager du centre-ville. Sont aussi identifiés au titre du patrimoine et du paysage : la Nartuby, cous d'eau traversant le territoire du nord au sud et les canaux d'irrigation.

Les secteurs de l'AVAP recouvrent en totalité ou partiellement des zonages variés du PLU :

- La zone UA : Elle correspond au centre historique de la commune et ses extensions XIX^{éme} et au hameau excentré du Flayosquet. La zone UA est essentiellement comprise dans le secteur centre ancien de l'AVAP. L'arrière de l'axe Carnot/Clemenceau avec un bâti plus contemporain est intégré au secteur seuil de l'AVAP.
- La zone UB : L'AVAP recouvre principalement la zone urbaine dense de première périphérie autour du centre historique.
- La zone UC : La zone UC correspond aux espaces d'habitat à dominante pavillonnaire. L'AVAP recouvre principalement les espaces résidentiels au nord du centre-ville
- La zone UE : zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt général. L'AVAP secteur paysager comprend le pôle de santé du Malmont qui est au contact du centre ancien et des quartiers résidentiels.
- La zone N : L'AVAP recouvre les espaces naturels en arrière-plan du centre-ville et le hameau de la Clappe en limite NO de la Commune.

Par ailleurs, la Nartuby (cours d'eau) et le canal des Moulins et celui de la Foux intersectent divers zonages. Outre les zones UA, UB, UC, UE, N et A, ces éléments traversent la zone d'activités économiques (UZ), le secteur militaire (UD) et le secteur touristique et de loisirs (UT et UL).

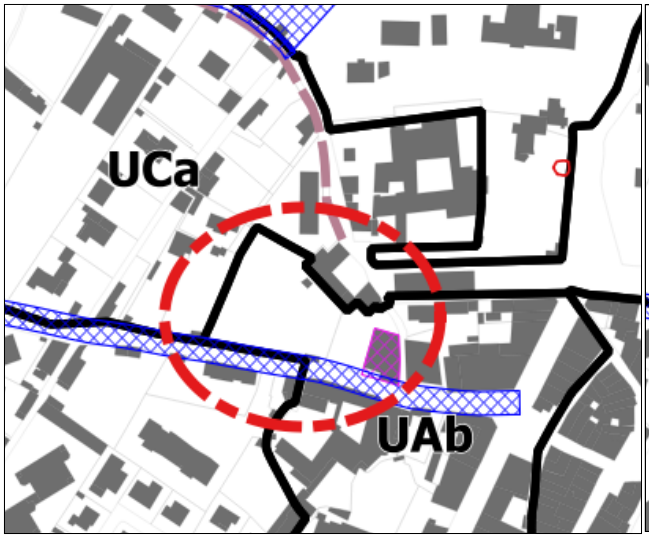


Ces zonages et les règles applicables (cf. partie 3 ci-dessous) ne sont pas en contradiction avec les objectifs définis pour chaque secteur de l'AVAP. Il n'est pas nécessaire de modifier le zonage d'autant que l'AVAP sera annexée au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

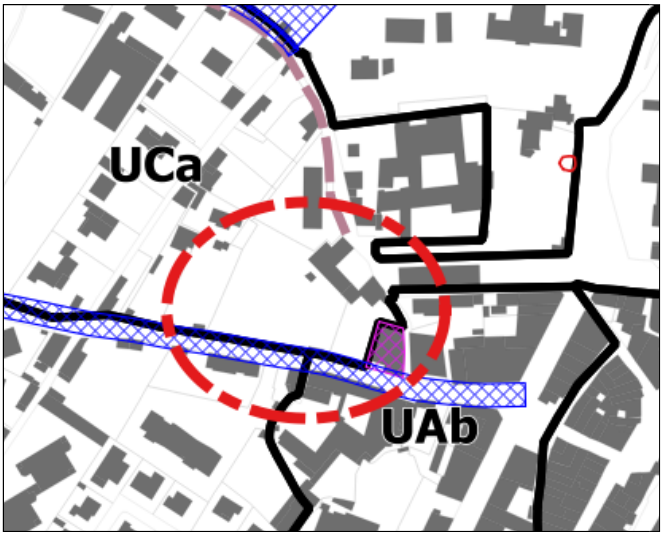
Néanmoins, il est proposé de reporter le périmètre de l'AVAP sur le plan de zonage à titre informatif.

.5.2. Adaptation partielle du zonage

Au sein de l'AVAP, certaines parcelles sont assorties de prescriptions particulières telles que *bâti d'intérêt architectural, front jardiné ou jardin remarquable*. Ces prescriptions permettent de préserver les éléments identifiés et de favoriser leur réhabilitation en respectant leur caractère architectural.
La propriété cerclée de rouge sur les cartes ci-dessous présent un intérêt architectural et paysagé reconnu par l'AVAP.
Le PLU classe cette propriété en secteur UAb où les constructions doivent se faire à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre. La mise en oeuvre de ces règles conduirait à la destruction du jardin et du front jardiné en contradiction avec l'AVAP.
Il est proposé de reclasser cette propriété en secteur UCa au PLU. Secteur où les constructions se font en ordre discontinu et où il est demandé un minimum de 40% d'espace libre non imperméabilisé et non aménagé.
L'objectif recherché par cette évolution de zonage est une meilleure adéquation des possibilités constructives du PLU avec l'objectif de préservation poursuivi par l'AVAP.

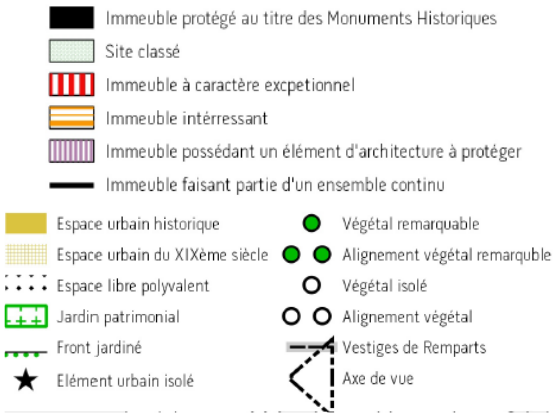


PLU en vigueur



Proposition de modification du PLU

Extrait du projet d'AVAP – Repérage urbain et architectural



Légende

.6 La mise en compatibilité du règlement écrit

.6.1. Modification des dispositions générales et du caractère des zones

Le règlement du PLU doit être compatible avec le règlement de l'AVAP. C'est-à-dire permettre son application en évitant toute contradiction sans pour autant retranscrire tout le règlement de l'AVAP qui doit être annexée au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Par ailleurs, les projets situés dans des zones hors AVAP restent soumis au règlement de PLU, il est donc proposé de modifier le règlement du PLU non pas, article par article, mais d'intégrer dans les dispositions générales et aux caractères des zones un renvoi au règlement de l'AVAP.

<table>
<tr><th colspan="2">Propositions de modification du règlement du PLU</th></tr>
<tr><td>Dispositions générales</td><td>Article 16 - AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE / SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (AVAP/SPR)

Une partie de la commune est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP valant SPR), qui vaut servitude d'utilité publique. Pour les secteurs patrimoniaux compris dans l'AVAP, il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU.</td></tr>
<tr><td>UA</td><td rowspan="10">Le caractère des zones concernées par l'AVAP/SPR est complété comme ci-dessous :

Caractère de la zone :
[…]

Cette zone est concernée en tout ou partie par le périmètre de l'AVAP. Il faut se reporter également au règlement (écrit et graphique) de l'AVAP qui vient compléter la réglementation du PLU.</td></tr>
<tr><td>UB</td></tr>
<tr><td>UC</td></tr>
<tr><td>UD</td></tr>
<tr><td>UE</td></tr>
<tr><td>UL</td></tr>
<tr><td>UT</td></tr>
<tr><td>UZ</td></tr>
<tr><td>A</td></tr>
<tr><td>N</td></tr>
</table>

.6.2. Modification du calcul de la hauteur en zone UB

L'AVAP apprécie l'intégration des constructions en se basant à la fois sur l'impact paysager (perspectives) et sur l'insertion de ces constructions dans leur environnement (morphologie des quartiers, silhouette,…). Elle s'attache au respect de la topographie du terrain naturel et à l'adaptation des constructions à ce terrain naturel.
La volumétrie générale et la hauteur maximale des constructions étant réglementées par le PLU.

La hauteur autorisée dans les zones du PLU se mesure à partir du terrain naturel hormis en zone UB où le sol de référence est le sol après travaux.
Afin d'harmoniser la mesure de la hauteur du PLU avec l'AVAP et d'une manière générale de favoriser l'insertion paysagère des constructions, il est proposé de modifier les conditions de mesure de la hauteur en zone UB. Celle-ci se fera à partir du terrain naturel et non plus au terrain après travaux.

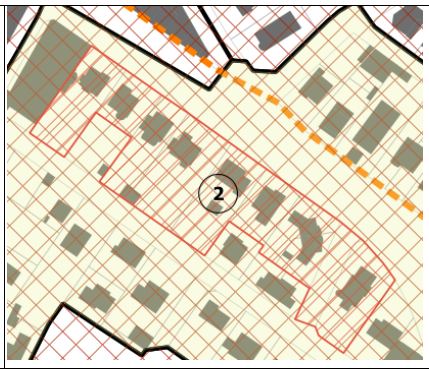
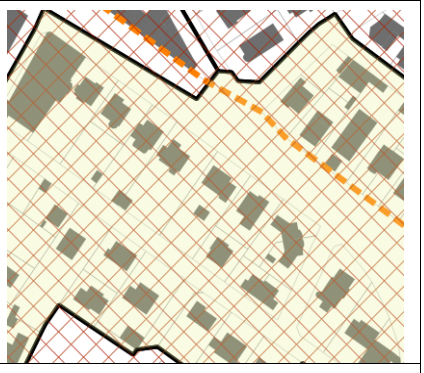
PLU en vigueur	PLU après modification
ARTICLE UB 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS **1. Conditions de mesure :** La hauteur de toute construction est mesurée au niveau moyen du sol définitif au pied de ladite façade et l'égout du toit ou le niveau de la terrasse proprement dite (hors acrotère).	**ARTICLE 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.

.6.3. Mise en cohérence de l'inventaire patrimonial du PLU avec l'AVAP

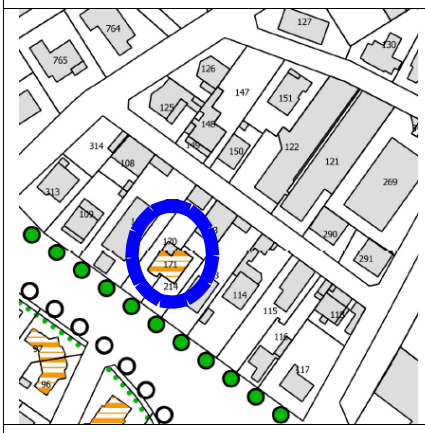
Certains immeubles protégés au PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont aussi concernés par le repérage architectural ou urbain de l'AVAP. Les outils de protection ne pouvant être superposés, il convient donc de supprimer dans le PLU les immeubles qui sont désormais protégés par l'AVAP.

Pièces du PLU à modifier :

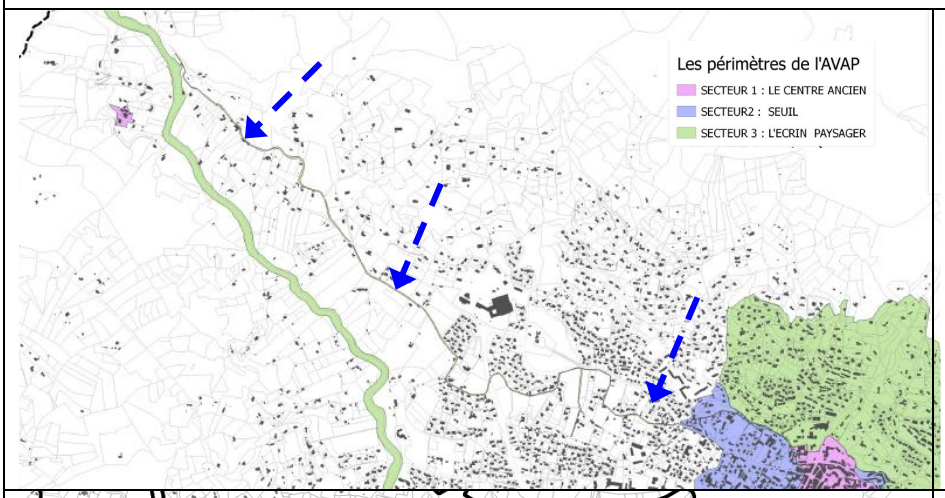
- Plan de zonage
- Règlement :
  - Article 7 - Dispositions applicables aux éléments du patrimoine et paysager à protéger identifies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Annexe 3 relative à l'inventaire des éléments du patrimoine paysager et bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Elle est constituée de fiches présentant les éléments repérés. Les fiches seront renumérotées.

n°2 – Ensemble urbain du Boulevard Carnot – déclassement au PLU		
		
Extrait du projet d'AVAP **Repérage architectural** Immeuble à caractère excpetionnel Immeuble intérressant Immeuble possédant un élément d'architecture à protéger => Immeuble à caractère exceptionnel : Les bâtiments répertoriés sont à réhabiliter et ne peuvent être démolis sauf en cas de force majeure, à savoir péril imminent avéré. Toute intervention doit être faite dans un esprit de conservation et de restauration en référence à l'architecture de l'époque de l'édifice. La protection concerne également les dépendances (jardin, végétation, clôtures, bâtiments annexes). => Immeubles intéressants Ces bâtiments d'époques diverses sont considérés comme patrimoine du fait de leur intérêt architectural et des techniques,	**PLU en vigueur** **n°1 - Ensemble urbain du Boulevard Carnot** **Bâtiment patrimonial** => Démolition et surélévation interdite, réhabilitation en respectant le caractère architectural du bâti, extension dans le respect de l'équilibre architectural et volumétrique du bâtiment. =>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.	**PLU après modification** => ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE ET PAYSAGER A PROTÉGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME […] ~~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.~~ […]

matériaux, ou savoir-faire utilisés pour leur construction. Il s'agit de conserver l'immeuble comme élément contribuant à la lecture de la ville ancienne et notamment son insertion dans le tissu urbain (continuité), son décor, sa composition en façade. => Immeubles possédant un élément d'architecture : Il s'agit sur des immeubles par ailleurs modestes, de préserver des éléments d'architectures et des vestiges de leur histoire.		=> Suppression de la fiche 2 dans l'annexe 3 du règlement du PLU

n°3 - Villa la Forezienne – déclassement au PLU		
		
Extrait du projet d'AVAP **Repérage architectural** **Immeuble intéressant** => Conserver l'immeuble comme élément contribuant à la lecture de la ville ancienne et notamment, son insertion dans le tissu urbain (continuité), son décor, sa composition en façade	**PLU en vigueur** **n°3 - Villa Forezienne** **Bâtiment patrimonial** => Démolition et surélévation interdite, réhabilitation en respectant le caractère architectural du bâti, extension dans le respect de l'équilibre architectural et volumétrique du bâtiment.	**PLU après modification** => Suppression de la fiche 3 dans l'annexe 3 du règlement du PLU

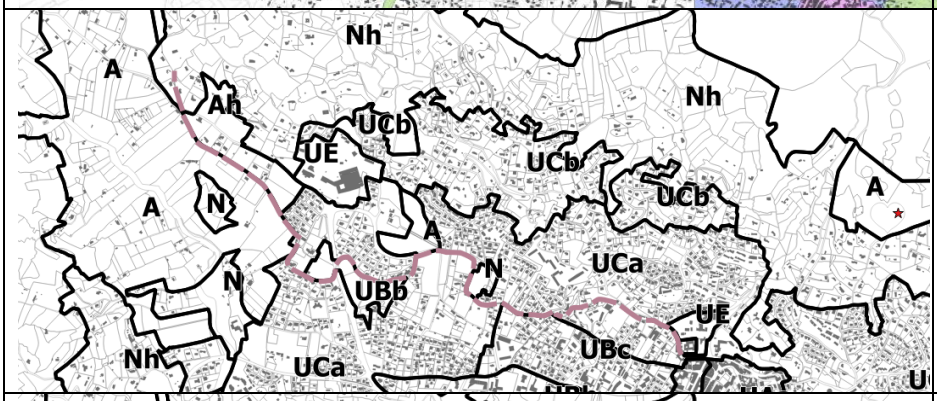
n°10- Canal des moulins – déclassement au PLU



Extrait du projet d'AVAP

Le canal des Moulins est intégré au secteur paysager de l'AVAP.

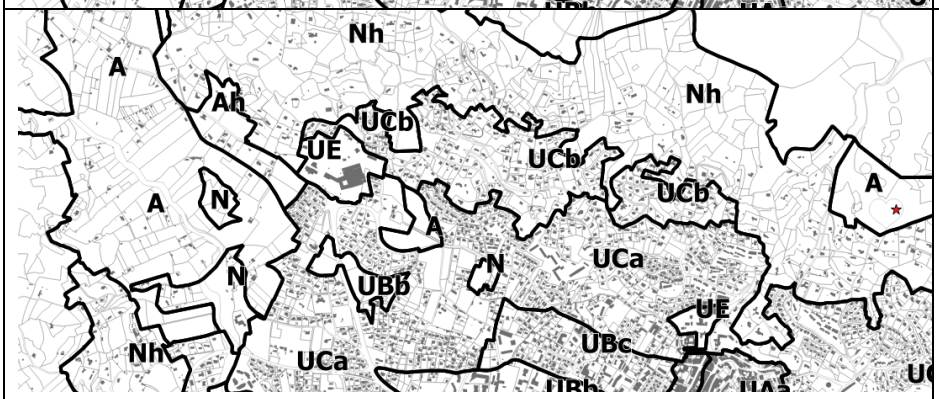
Le canal ne peut être interrompu, busé, ni son tracé modifié (préservation de son bon fonctionnement hydraulique). Les ouvrages associés au canal (rigoles, martelières, maçonneries diverses en pierre...) sont à préserver également.



PLU en vigueur

n°10 – Canal des Moulins

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.



=> Ajout d'un nouvel article dans les dispositions générales du règlement du PLU :

Cet article reprend les dispositions de l'article 7 relatives au canal d'irrigation permettant de s'assurer de la bonne prise en compte de ce réseau d'irrigation lors de la demande d'une autorisation d'urbanisme.

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…).

PLU après modification

=> ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE ET PAYSAGER A PROTÉGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

[…]

~~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…).~~

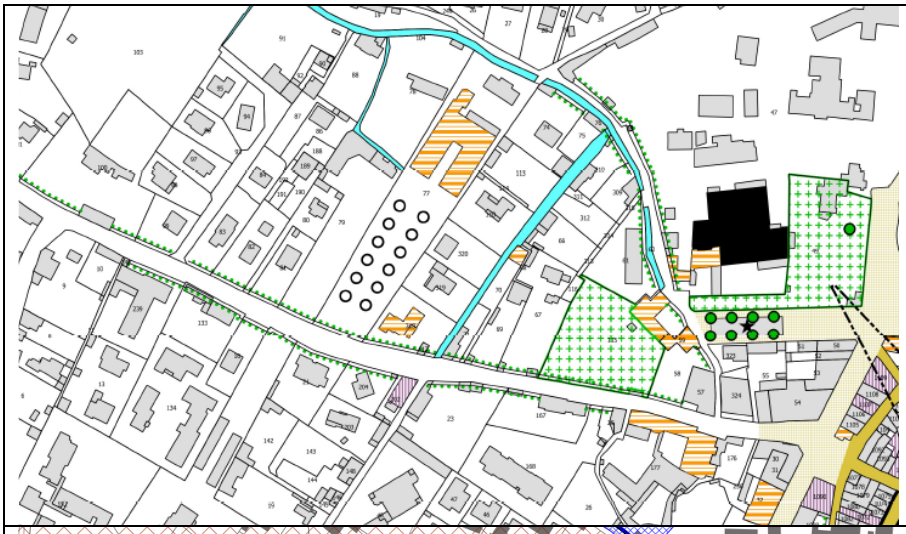
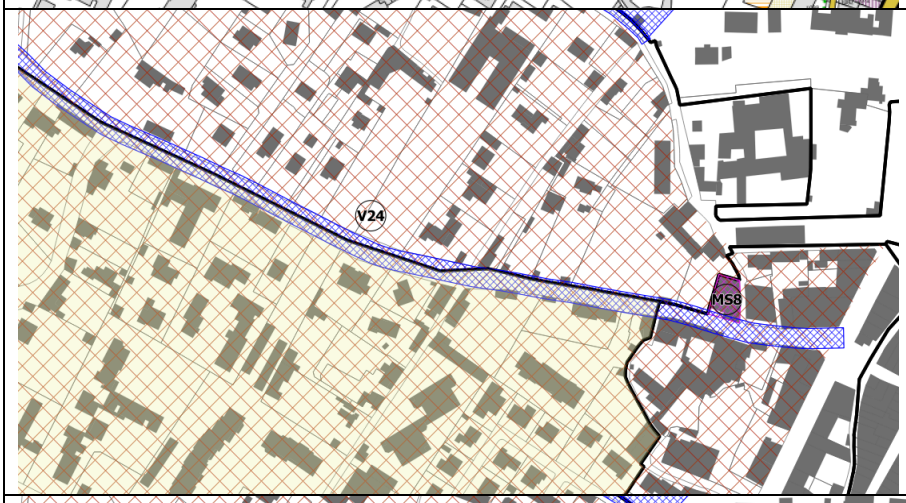
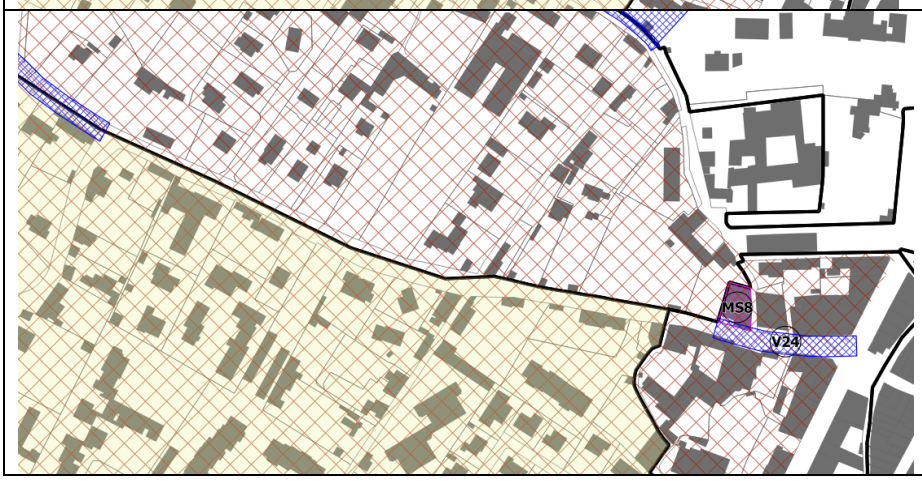
[…]

=> Suppression de la fiche 10 dans l'annexe 3 du règlement du PLU

n°11 - Chêne du foyer Ramadier– déclassement au PLU		
Extrait du projet d'AVAP **Repérage urbain** Végétal remarquable	**PLU en vigueur** **n°11 – arbre remarquable** 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.	**PLU après modification** Suppression de la fiche 11 dans l'annexe 3 du règlement du PLU

.7 La mise en compatibilité des emplacements réservés

L'AVAP identifie des fronts jardinés à conserver en centre ancien et sur les faubourgs. Ces fronts jardinés peuvent bordés un seul ou les deux côtés d'une voie.
Les emplacements réservés pour élargissement de voirie peuvent être incompatibles avec ces éléments repérés lorsqu'ils courent le long des deux rives d'une voie.
Dans le PLU, seule l'Avenue de Montferrat fait l'objet d'un emplacement réservé pour voirie et est bordé pour partie par un front jardiné sur les deux côtes de la voie. Cet emplacement réservé est donc supprimé sur le tronçon concerné.

	**Extrait du projet d'AVAP** **Repérage urbain** Front jardiné
	**PLU en vigueur** ER V24 : Avenue de Montferrat élargissement à 12 m.
	**PLU après modification** ER V24 : Avenue de Montferrat élargissement à 12 m.

.8 La mise en compatibilité des annexes

La liste des servitudes d'utilité publique sera complétée avec l'adjonction de l'AVAP devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR) suite à sa création.
De même, le plan des servitudes d'utilité publique sera complété par les plans de l'AVAP valant SPR.

III – Effets prévisibles sur l'environnement

La commune ne comporte pas de site Natura 2000.

Le PLU de Draguignan approuvé le 15 mai 2017 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La modification n°1 et la modification simplifiée n°1 du PLU n'ont pas fait l'objet d'une actualisation environnementale suite à la saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'un examen au cas par cas.

L'AVAP est un outil de protection et de gestion qualitative et durable du territoire. Aussi, la mise en