

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :

Date de validation par la préfecture : **03 JUL. 2025**  
Date de publication : 04/07/2025

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
JEUDI 26 JUIN 2025**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS  
EN EXERCICE : 81**

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 26 juin 2025, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : VEYRAT-MASSON Béatrice

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
55	19	7

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 25/06/157**

**VILLE DE HYERES -  
APPROBATION DE LA  
MODIFICATION N°4 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME**

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTESTI, M. Robert BENEVENTI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Basma BOUCHKARA, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. Robert CAVANNA, Mme Josy CHAMBON, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, Mme Pascale JANVIER, Mme Sylvie LAPORTE, Mme Amandine LAYEC, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, Mme Anne-Marie METAL, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Virginie PIN, Mme Chantal PORTUESE, Mme Valérie RIALLAND, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Joël TONELLI, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Gilles VINCENT, M. Christian SIMON, M. Joseph MINNITI, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Sophie ROBERT.

**REPRESENTES :**

M. Philippe BERNARDI ayant donné pouvoir à Mme Valérie BATTESTI, M. Pierre BONNEFOY ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, Mme Béatrice BROTONS ayant donné pouvoir à M. Joël TONELLI, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, M. Patrice CAZAUX ayant donné pouvoir à Mme Anaïs DIR, M. Olivier CHARLOIS ayant donné pouvoir à Mme Cécile MUSCHOTTI, Mme Corinne CHENET ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre COLIN, M. Franck CHOUQUET ayant donné pouvoir à Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Anthony CIVETTINI ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, Mme Corinne JOUVE ayant donné pouvoir à M. Robert CAVANNA, M. Arnaud LATIL ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, M. Emilien LEONI ayant donné pouvoir à Mme Brigitte GENETELLI, M. Erick MASCARO ayant donné pouvoir à Mme Josy CHAMBON, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Isabelle MONFORT ayant donné pouvoir à M. Jean-David MARION, M. Christophe MORENO ayant donné pouvoir à Mme Audrey PASQUALI-CERNY, M. Guy RAYNAUD ayant donné pouvoir à Mme Amandine LAYEC, M. Albert TANGUY ayant donné pouvoir à Mme Pascale JANVIER, Mme Kristelle VINCENT ayant donné pouvoir à M. Guillaume CAPOBIANCO.

**ABSENTS :**

M. Laurent BONNET, M. Amaury CHARRETON, M. Yannick CHENEVARD, M. Laurent JEROME, Mme Josée MASSI, Mme Valérie MONDONE, M. Jean-Sébastien VIALATTE.

## **Séance Publique du 26 juin 2025**

**N° D' O R D R E : 25/06/157**

**O B J E T : VILLE DE HYERES - APPROBATION DE LA  
MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivants,

**VU** le Code de l'Environnement,

**VU** le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers opposable,

**VU** la délibération n°22/09/261 du Conseil Métropolitain en date du 29 septembre 2022 portant justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU, secteur Gare et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

**VU** la délibération n°23/06/130 du Conseil Métropolitain en date du 8 juin 2023 tirant le bilan de la concertation de la modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers,

**VU** le Contrat de mixité sociale de Hyères-les-Palmiers 2023-2025,

**VU** l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe PACA) n° 2023APACA40/3494 en date du 7 septembre 2023 portant sur la modification n°4 du PLU de Hyères -les-Palmiers,

**VU** le mémoire en réponse du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à la MRAe PACA en date du 26 février 2024,

**VU** la notification du projet de modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers aux Personnes Publiques Associées en date du 16 janvier 2024,

**VU** les avis des Personnes Publiques Associées consultées dans le cadre de la modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers, notamment la Région Sud-PACA, le Département du Var, la Chambre d'Agriculture, la SNCF Immobilier, l'Agence Régionale de Santé et le Préfet du Var,

**VU** la décision n°E24000070/83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 21 novembre 2024, désignant M. Olivier LUC en qualité de Commissaire-Enquêteur,

**VU** l'arrêté n°AP 24/172 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en date du 11 décembre 2024, portant ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 4 du PLU de la commune de Hyères-les-Palmiers,

**VU** le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée du mardi 7 janvier 2025 au vendredi 7 février 2025 inclus,

**VU** le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur en date du 7 mars 2025,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Hyères-les-Palmiers en date du 20 juin 2025 donnant un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière en date du 17 juin 2025,

**CONSIDERANT** que la modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU située dans le secteur de la gare et vise à permettre la réalisation d'un projet de pôle d'échange multimodal ainsi que la « reconversion » du site ENEDIS pour la création de logements collectifs,

**CONSIDERANT** que cette ouverture à l'urbanisation concerne un secteur déjà fortement anthropisé dont l'objectif est d'améliorer les conditions de circulation et de reconstruire « la ville sur la ville » en favorisant la mixité sociale,

**CONSIDERANT** que la modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers est de nature à apporter une valeur ajoutée à son territoire et qu'elle répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) visant à affirmer un nouvel équilibre territorial et à améliorer les équilibres humains,

**CONSIDERANT** que la reconversion du site ENEDIS permet de répondre aux objectifs du Contrat de Mixité Sociale (CMS) 2023-2025 signé entre l'Etat, la Métropole, la commune et les bailleurs sociaux,

**CONSIDERANT** que le projet d'habitat répond aux objectifs du SCoT Provence Méditerranée notamment l'orientation 1.2 relative à l'organisation et la maîtrise du développement. Le projet s'inscrit dans la sous-orientation 3 visant à organiser le développement en suivant les principes de recentrage et de cohérence urbanisme-transport. L'objectif étant de favoriser la localisation des programmes d'habitat dans un périmètre de l'ordre de 5 minutes à pied autour d'une gare,

**CONSIDERANT** que l'OAP se situe dans l'enveloppe urbaine du SCoT Provence Méditerranée,

**CONSIDERANT** que la délibération en date du 8 juin 2023 tirant le bilan de la concertation relative à la modification n° 4 du PLU de Hyères-les-Palmiers, prend en compte la remarque faite dans le cadre de la concertation et acte la création de l'emplacement réservé n°162, afin de fluidifier la circulation au droit du site de projet,

**CONSIDERANT** que le projet de modification n° 4 du PLU de Hyères-les-Palmiers a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 16 janvier 2024,



**CONSIDERANT** l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) en date du 12 mars 2024 concernant :

- le respect de la procédure de modification de droit commun et la nécessité de justifier l'utilité de l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation,
- le besoin de mieux expliciter dans la notice les mesures ou études concernant le trafic et les aménagements prévus sur ce thème,
- les cheminements cyclables sécurisés et la capacité et le type d'équipement dédiés au stationnement vélo dans le parking,
- les mesures de prévention destinées à protéger les riverains actuels et futurs de la pollution engendrée par l'augmentation du trafic routier induite par la PEM,
- les dispositions qui seront mises en place afin de protéger la population des nuisances sonores de la RD276 et la RD559,
- les dispositions de l'article 101 de la loi climat et résilience du 22 août 2021,
- la construction du parking silo vis-à-vis des dispositions réglementaires d'un site patrimonial remarquable (la gare),
- la pollution des sols et les prescriptions du bureau d'études au regard des obligations relatives à la protection des populations,
- les pollens et allergènes, ainsi que le risque de prolifération des moustiques,
- le risque radon,
- l'intégration de la réponse à l'avis de la MRAe dans le cadre de l'approbation de la procédure,

**CONSIDERANT** l'avis de la SNCF Immobilier en date du 20 mars 2024 qui précise :

- les nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022, constituées des servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer,
- les dispositions, restrictions et obligations qui s'appliquent lors de construction sur ou aux abords des voies ou passages à niveau,
- les obligations qui s'appliquent aux constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées et la nécessité d'une bonne maîtrise de la végétation aux abords des emprises ferroviaires,
- il convient d'adresser à la SNCF Immobilier les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et autres sollicitations à proximité des emprises ferroviaires,

**CONSIDERANT** que par courrier en date du 20 novembre 2024, Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a demandé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon la nomination d'un Commissaire-Enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du PLU de la commune de Hyères-les-Palmiers,

**CONSIDERANT** que par une décision du Tribunal Administratif de Toulon en date du 21 novembre 2024, M. Olivier LUC a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur, en charge de l'enquête publique afférente à la modification n° 4 du PLU de Hyères-les-Palmiers,

**CONSIDERANT** que l'enquête publique de la modification n° 4 du PLU de Hyères-les-Palmiers s'est déroulée du 7 janvier au 7 février 2025 inclus, soit 32 jours consécutifs,

**CONSIDERANT** que de nombreuses personnes sont venues pendant les permanences du Commissaire-Enquêteur pour consulter le dossier et que 23 contributions ont été portées au dossier d'enquête publique,

**CONSIDERANT** que M. Olivier LUC, Commissaire-Enquêteur, a remis le 7 mars 2025 son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU – secteur gare – de la commune de Hyères-les-Palmiers et recommande de bien prendre en compte les points d'attention cités dans les conclusions, que sont :

- la phase de chantier ;
- la gestion des sols pollués ;
- les nuisances sonores ;
- le risque incendie ;
- l'impact environnemental ;
- l'acceptation sociale ;
- la complexité administrative.

avec une attention particulière sur l'acceptation sociale du projet,

**CONSIDERANT** que les recommandations du Commissaire-Enquêteur seront prises en compte au stade de l'autorisation d'urbanisme,

**CONSIDERANT** que le projet de modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers doit être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur,

**CONSIDERANT** que les modifications apportées suite à l'enquête publique n'ont pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet de modification n°4 du PLU, à savoir :

- La modification du règlement écrit :
  - Suppression de l'article 4 – Chapitre 4 – Titre 1 – concernant les dispositions relatives à la mobilité durable qui sont encadrées par la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités et reprises dans le Code de la construction et de l'habitation aux articles L113-12 et suivant, s'imposant aux maîtres d'ouvrage ;
  - Modification des articles 4 de toutes les zones concernant les eaux pluviales, précisant que les bassins de rétention doivent être hermétiques à l'entrée des moustiques, afin de se conformer à l'avis de l'ARS repris par la DDTM sur le risque de prolifération de moustiques ;

- La modification de l'OAP :
  - Intégration des prescriptions de l'étude ERG pour la conception du futur réseau d'eau potable afin d'éviter tout risque de transfert de polluants au sein des canalisations ;
  - Ajout d'un paragraphe conditionnant la réalisation des futurs aménagements de la parcelle ENEDIS à des analyses complémentaires des sols afin de garantir la compatibilité des projets avec la présence de pollution résiduelle ;
  - Précision sur les restrictions d'usage des sols et des eaux souterraines sur les parcelles ENEDIS (Etude du Cabinet BG Ingénieurs) ;
  - Intégration de l'obligation de réaliser une étude technique préalable à la réalisation des travaux sur les parcelles ENEDIS afin d'identifier les besoins de traitement, les possibilités de réutilisation des sols, etc. permettant d'exclure tout risque lié à l'ingestion de sol ;
  - Intégration d'un volet énergie et environnement précisant les recommandations en matière d'implantation, d'exposition et d'orientation des bâtiments ;
  - Intégration des dispositions relatives à l'aménagement et aux itinéraires cyclables ;
  - Intégration d'objectifs de lutte contre le risque radon ;
- La modification de la notice de présentation valant rapport de présentation :
  - Le plan de masse de la parcelle ENEDIS a évolué afin de prendre en compte le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA). Le plan de masse se trouvant au point 1.2 de la notice de présentation est donc remplacé ;
  - L'étude circulation est intégrée au point 2 de la notice et est mise en annexe ;
  - Le point 2.2 concernant la compatibilité de la modification n° 4 avec le SCoT Provence Méditerranée est complété sur les orientations 19, 21, 35 et 37b ;
  - Le point 1.8 relatif à l'évolution des dispositions réglementaires afférentes aux dispositions relatives à la mobilité douce est ajouté ;
  - Le point 1.9 sur l'évolution des dispositions réglementaires afférentes aux règles de desserte par les réseaux dans toutes les zones urbaines et à urbaniser est ajouté ;
  - Le point 2.5 concernant la compatibilité de la modification n° 4 avec le PDU est complété sur les actions 14, 19, 26 et 27 ;
  - Le point 2.6 concernant la compatibilité de la modification n° 4 avec le PPA est complété sur les actions 6.1b, 6.3b, 7.2, 8.2, 11.a, 11.2 et 17.1
  - Intégration au point 1.6.4 sur l'état initial de l'environnement des préconisations de l'étude ERG concernant les « restrictions, précautions d'usage et dispositions particulières » sur la pollution des sols de la future zone d'habitat collectif ;
  - Le point 3.6 est complété afin de préciser les références réglementaires relatives aux performances acoustiques et aux normes d'isolation attendues sur le projet ainsi que le nombre de personnes exposées aux nuisances acoustiques ;

- Le point 3.6 est complété pour intégrer les données d'ATMOSUD en matière de pollution de l'air et les mesures préventives pouvant être mises en place ;
- Le résumé non-technique **est mis en** cohérence vis-à-vis des modifications susvisées,

**CONSIDERANT** que le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur sont tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique à la Métropole de Toulon Provence Méditerranée, Bâtiment Galaxy A, 482 avenue Marechal de Lattre de Tassigny, 83000 Toulon, Service Planification Urbaine 2e étage et en Mairie d'Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Joseph Clotis, 83400 Hyères-les-Palmiers, service aménagement du territoire 1<sup>er</sup> étage, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune,

**CONSIDERANT** l'article L5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales qui dispose que « *Les décisions du Conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du Conseil municipal de cette commune* »,

**CONSIDERANT** que le Conseil municipal de Hyères-les-Palmiers, par délibération en date du 20 juin 2025, a émis un avis favorable sur le projet de modification n° 4 du PLU,

**CONSIDERANT** que le projet tel qu'il est présenté au Conseil Métropolitain est prêt à être approuvé, conformément à l'article L153-43 du Code de l'Urbanisme,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'APPROUVER** le projet de modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers tel qu'il est annexé à la présente délibération.



## **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

## **ARTICLE 3**

**DE DIRE** que, conformément à l'article L153-23 du Code de l'urbanisme, l'approbation de ce document deviendra exécutoire après sa publication sur le portail national de l'urbanisme et sa transmission à Monsieur le Préfet du Var et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4**

**DE DIRE** que, conformément aux dispositions de l'article R153-21 du Code de l'urbanisme la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et en mairie de Hyères-les-Palmiers durant un mois ;
- d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

## **ARTICLE 5**

**DE DIRE** que la présente délibération et le dossier afférent pourront être consultés à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, Bâtiment Le Galaxie entrée A, 482 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 83000 Toulon, Service Planification Urbaine 2<sup>ème</sup> étage, et en Mairie d'Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Joseph Clotis, 83400 Hyères-les-Palmiers, service aménagement du territoire 1<sup>er</sup> étage, conformément à l'article L153-22 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 26 juin 2025

Jean-Pierre GIRAN

Béatrice VEYRAT-MASSON

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

Le secrétaire de séance



POUR 70

CONTRE 0

ABSTENTION 4

Monsieur Gilles BALDACCHINO, Monsieur Anthony CIVETTINI,  
Monsieur Philippe LEROY, Monsieur Amaury NAVARRANNE.

## Informations sur la donnée

### Identification du document

Nom du document : 83069\_PLU\_20250626

Emprise géographique : HYERES

Version : 32

### Etat du document sur le Géoportail de l'urbanisme

#### Identification du contributeur :

**Organisme :**

248300543

**Numéro SIRET :**

non renseigné

**Adresse de l'organisme :**

non renseignée

Le document 83069\_PLU\_20250626 a été publié sur le Géoportail de l'urbanisme le 02/07/2025 à 17h58.

Le présent document fait office de certificat de publication des données sur le Géoportail de l'urbanisme.

## Paramètres de validation

Les paramètres suivants ont été utilisés pour la validation à partir des informations de la fiche de métadonnées.

S'ils sont incorrects, merci de la corriger et de procéder à un nouveau téléversement.

- Document testé: **83069\_PLU\_20250626**
- Projection des données: **EPSG:2154**
- Standard utilisé: **cnig\_PLU\_2024**

**Le document '83069\_PLU\_20250626' est valide**

## Rapport de conformité au standard cnig\_PLU\_2024

### Pré-Validation

#	Type	Message
1	Information	La version cnig_PLU_2024 a été utilisée pour la validation.
2	Information	La projection EPSG:2154 ( <a href="http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2154">http://www.opengis.net/def/crs/EPSG/0/2154</a> ) présente dans la fiche de métadonnées est utilisée pour la validation.

## Vérification générale

#	Type	Modèle	Fichier	Message
1	Avertissement	cnig_PLU_2024 > HABILLAGE_TXT > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "HABILLAGE_TXT" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.
2	Avertissement	cnig_PLU_2024 > PRESCRIPTION_PCT > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "PRESCRIPTION_PCT" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.
3	Avertissement	cnig_PLU_2024 > PRESCRIPTION_PCT > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "PRESCRIPTION_PCT" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.
4	Avertissement	cnig_PLU_2024 > PRESCRIPTION_PCT > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "PRESCRIPTION_PCT" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.
5	Avertissement	cnig_PLU_2024 > PRESCRIPTION_PCT > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "PRESCRIPTION_PCT" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.
6	Avertissement	cnig_PLU_2024 > PRESCRIPTION_PCT > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "PRESCRIPTION_PCT" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.
7	Avertissement	cnig_PLU_2024 > PRESCRIPTION_PCT > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "PRESCRIPTION_PCT" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.
8	Avertissement	cnig_PLU_2024 > PRESCRIPTION_PCT > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "PRESCRIPTION_PCT" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.
9	Avertissement	cnig_PLU_2024 > PRESCRIPTION_PCT > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "PRESCRIPTION_PCT" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.
10	Avertissement	cnig_PLU_2024 > PRESCRIPTION_PCT > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "PRESCRIPTION_PCT" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.
11	Avertissement	cnig_PLU_2024 > PRESCRIPTION_PCT > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "PRESCRIPTION_PCT" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.
12	Avertissement	cnig_PLU_2024 > PRESCRIPTION_SURF > WKT	83069_PLU_20250626/	La table "PRESCRIPTION_SURF" comporte plusieurs objets avec la même géométrie.

## Vérification des métadonnées

✓ **Aucun message de cette nature**

Vous pouvez éditer et rendre conforme votre fiche de métadonnées en utilisant le générateur de métadonnées du GPU.

## Vérification du modèle des tables

✓ **Aucun message de cette nature**



## Vérification du contenu des tables

#	Type	Modèle	Table	Champ	Identifiant	Message
1	Avertissement	cnig_PLU_2024 > ZONE_URBA > WKT	Donnees_geographiques/83069_ZONE_URBA_20250626.dbf	GEOMETRIE	26	La géométrie est détectée en dehors des limites du document d'urbanisme.
2	Avertissement	cnig_PLU_2024 > ZONE_URBA > WKT	Donnees_geographiques/83069_ZONE_URBA_20250626.dbf	GEOMETRIE	119	La géométrie est détectée en dehors des limites du document d'urbanisme.
3	Avertissement	cnig_PLU_2024 > ZONE_URBA > WKT	Donnees_geographiques/83069_ZONE_URBA_20250626.dbf	GEOMETRIE	122	La géométrie est détectée en dehors des limites du document d'urbanisme.
4	Avertissement	cnig_PLU_2024 > ZONE_URBA > WKT	Donnees_geographiques/83069_ZONE_URBA_20250626.dbf	GEOMETRIE	160	La géométrie est détectée en dehors des limites du document d'urbanisme.
5	Avertissement	cnig_PLU_2024 > ZONE_URBA > WKT	Donnees_geographiques/83069_ZONE_URBA_20250626.dbf	GEOMETRIE	196	La géométrie est détectée en dehors des limites du document d'urbanisme.
6	Avertissement	cnig_PLU_2024 > ZONE_URBA > WKT	Donnees_geographiques/83069_ZONE_URBA_20250626.dbf	GEOMETRIE	199	La géométrie est détectée en dehors des limites du document d'urbanisme.

# LE PLAN LOCAL D'URBANISME



## 1. NOTICE DE PRESENTATION

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil Métropolitain du :*

PLU approuvé le 10 février 2017  
Modification n°4 du PLU approuvée le 26/06/2025



# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
A- Préambule.....	6
1. L'objet de la modification.....	7
2. La procédure.....	9
B- Contexte et enjeux du projet.....	10
1. Contexte du projet.....	11
1.1. Présentation du secteur.....	11
1.2. Présentation du projet d'aménagement.....	13
2. Un projet essentiel pour la commune.....	20
C- Les objets de la modification.....	23
1. Evolutions apportées au règlement écrit et graphique du PLU.....	24
1.1. Création d'un sous-secteur UDb dans le plan de zonage.....	24
1.2. Création d'un Emplacement Réservé (ER 162) au plan de zonage.....	25
1.3. Création d'un sous-secteur UDb dans le règlement.....	26
1.4. Evolution des dispositions générales afférentes aux règles dérogatoires pour les CINASPIC dans le secteur UDb.....	26
1.5. Evolution des dispositions générales afférentes à la performance sociale, environnementale et énergétique.....	27
1.6. Adaptation mineure des règles afférentes à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UD.....	27
1.7. Evolution des dispositions règlementaires afférentes aux règles de hauteur dans la zone UD :.....	28
1.8. Evolution des dispositions règlementaires afférentes aux dispositions relatives à la mobilité durable :.....	28
1.9. Evolution des dispositions règlementaires afférentes aux règles de desserte par les réseaux dans toutes les zones urbaines et à urbaniser.....	29
1.10. Modification de la liste des Emplacements Réservés (ER).....	29
2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	31
D- Conclusion.....	35



1.	Bilan des évolutions de surfaces .....	36
2.	Compatibilité de la modification .....	37
2.1.	Avec le PADD du PLU en vigueur .....	37
2.2.	Avec le SCoT Provence Méditerranée.....	37
2.3.	Avec les règles générales du SRADDET Provence Alpes Côte d'Azur, intégrant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) .....	40
2.4.	Avec le SDAGE Rhône Méditerranée.....	41
2.5.	Avec le Plan de Déplacements Urbains.....	42
2.6.	Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA).....	44
E-	Evaluation environnementale .....	46
1.	Etat initial de l'environnement.....	47
1.1.	Le milieu physique.....	47
1.2.	Le paysage et le patrimoine.....	54
1.3.	Des espaces de biodiversité à enjeux .....	60
1.4.	Un territoire très contraint par les risques naturels et technologiques .....	68
1.5.	Des ressources naturelles à préserver .....	71
1.6.	Nuisances, déchets et pollution .....	72
1.7.	Synthèse des enjeux .....	78
2.	Le choix opéré au regard des solutions de substitutions raisonnables .....	80
3.	Les incidences de la modification sur l'environnement.....	81
3.1.	Les incidences prévisibles sur le milieu physique.....	81
3.2.	Les incidences prévisibles sur le paysage et le patrimoine .....	81
3.3.	Les incidences prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité.....	82
3.4.	Les incidences prévisibles sur les risques .....	82
3.5.	Les incidences prévisibles sur les ressources naturelles .....	83
3.6.	Les incidences prévisibles sur les nuisances, déchets et pollutions.....	83
4.	Evaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.....	87

5.	Indicateurs de suivi.....	94
F-	Résumé non technique.....	95
1.	Contexte du projet et enjeux du projet.....	96
1.1.	Contexte du projet .....	96
1.2.	Un projet d'intérêt général .....	97
2.	Les objets de la modification .....	98
3.	Conclusion.....	98
3.1.	Bilan des évolutions de surface .....	98
3.2.	Compatibilité de la modification .....	99
3.3.	Etat initial de l'environnement.....	99
3.4.	Choix opéré au regard des solutions de substitution .....	103
3.5.	Les incidences de la modification sur l'environnement.....	104
4.	Evaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.....	105

## A- Preamble

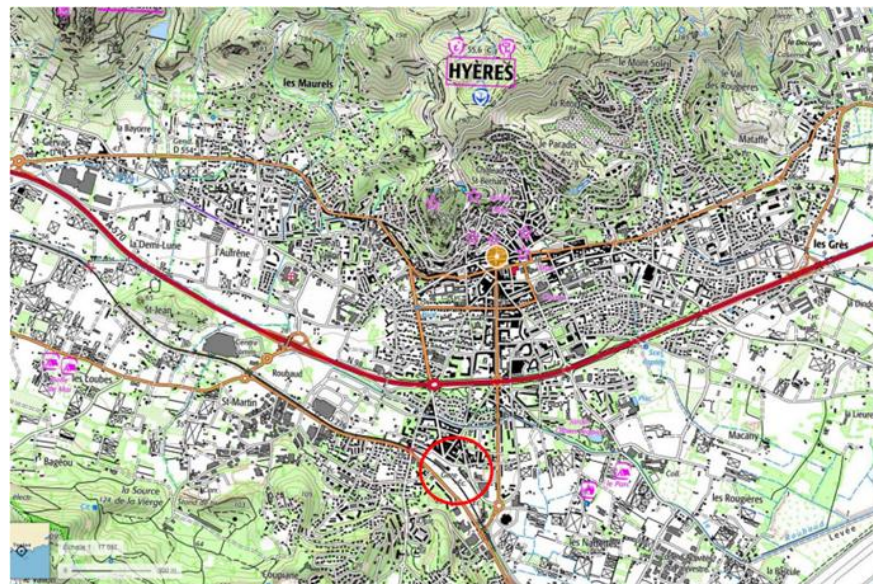
---

## 1. L'objet de la modification

La commune de Hyères-les-Palmiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 février 2017, qui a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

La commune de Hyères-les-Palmiers et la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM) prévoient la création d'un Pôle d'échanges Multimodal (PEM) sur le site stratégique de la gare, avec l'intégration d'une gare de bus et sa billetterie, ainsi qu'un parking-relais d'environ 560 places.

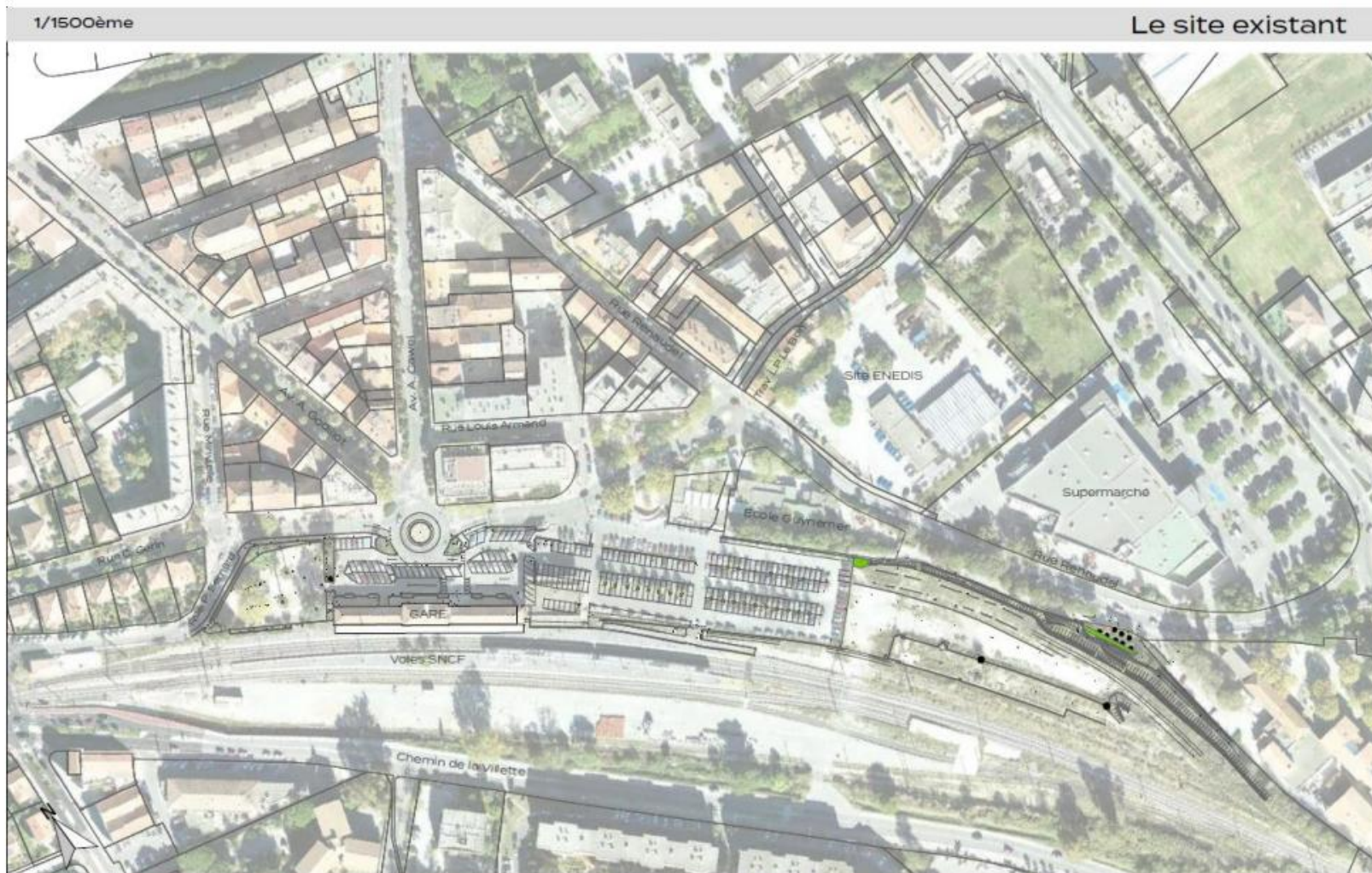
Les intentions d'aménagement du secteur tiennent compte des enjeux de la transition énergétique, notamment par la mise en place d'un circuit multimodal durable autour de la gare, conforté par la conception d'espaces publics et récréatifs, qui contribuent à animer le cadre de vie sur le site du projet et au-delà.



*Plan de situation du PEM*

Par ailleurs, la création du futur PEM est également l'occasion de repenser les alentours du site notamment par la transformation du site ENEDIS, rue Renaudel, en vue de la création de logements collectifs et d'une résidence seniors.





Plan de situation du PEM et du site INEDIS

La présente modification consiste à ouvrir à l'urbanisation une zone 3AU et à adapter par conséquent, le règlement d'urbanisme en vigueur pour permettre la réalisation du projet de pôle d'échanges multimodal et la « reconversion » du site ENEDIS. Une OAP est également intégrée dans le PLU afin de déterminer les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables sur le secteur.

La présente modification n'a pour effet :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Il est rappelé que cette procédure respecte notamment les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

La présente notice constitue un complément au rapport de présentation du PLU.

## 2. La procédure

La procédure de modification est décomposée en plusieurs étapes :

1. Délibération d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU et fixant les modalités de concertation.
2. Elaboration du dossier de modification.
3. Organisation d'une concertation permettant à la population de formuler ses observations.
4. Délibération tirant le bilan de la concertation.
5. Saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale pour avis au titre de l'évaluation environnementale.
6. Notification de projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées, et Consultées le cas échéant.
7. Organisation de l'enquête publique à l'initiative du Président de la Métropole TPM pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions motivées.
8. Avis du Conseil Municipal sur la procédure
9. Délibération d'approbation du Conseil Métropolitain sur le dossier de modification du PLU.

## B- Contexte et enjeux du projet

---



# 1. Contexte du projet

## 1.1. Présentation du secteur

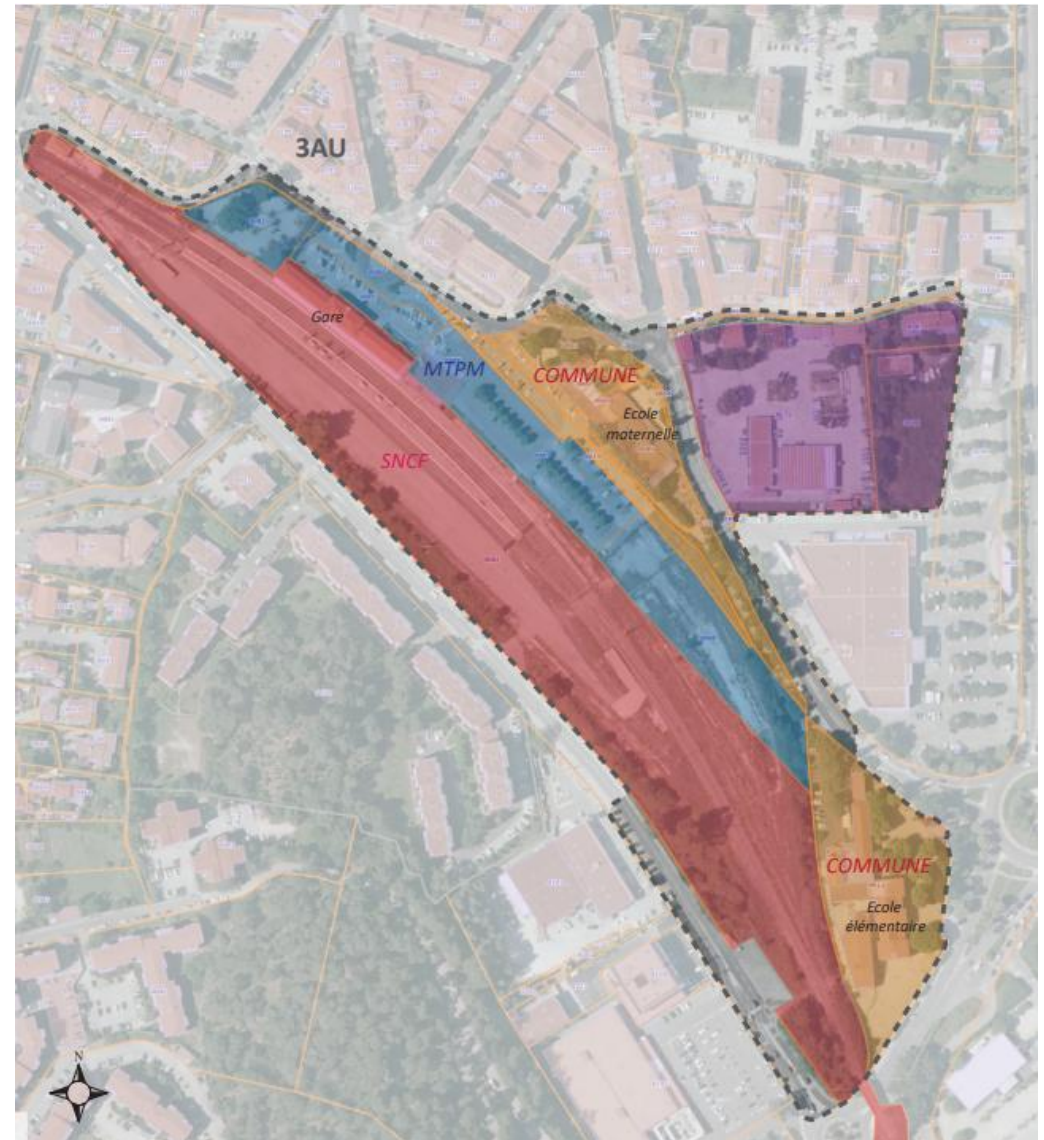
Situé à 1km du centre-ville de la commune, le site du futur projet correspond au quartier de la gare, dynamique par ses commerces et ses équipements, avec une zone de chalandise importante qui s'étend aux quartiers situés au sud.

La gare d'Hyères-les-Palmiers est l'une des gares les plus importantes de la Métropole Toulon Provence Méditerranée en termes de fréquentation, en particulier en saison estivale. Elle accueille les trains de transport de voyageurs grandes lignes, avec des liaisons quotidiennes Paris - Hyères-les-Palmiers, ainsi que des trains régionaux assurant les liaisons Marseille - Hyères-les-Palmiers. La gare assure également le transport de fret.

La section Gare de La Pauline - Gare de Hyères-les-Palmiers a été modernisée en 2015, afin de relier Marseille, Toulon et Hyères-les-Palmiers à la demi-heure en période de pointe et un train par heure en journée et en soirée. Néanmoins l'offre de stationnement au niveau de la gare, estimée à 300 places aujourd'hui, arrive à saturation. Ses accès dédiés à la circulation routière manquent de confort et de sécurité, ce qui représente un frein à la multimodalité.

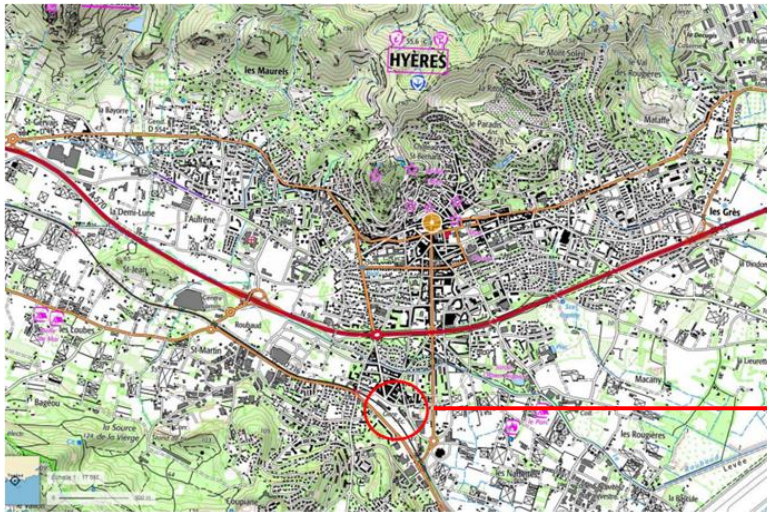
La Métropole et la ville de Hyères-les-Palmiers projettent la création d'un pôle d'échanges multimodal sur le site d'étude localisé à l'intersection du chemin de la villette et de l'avenue Paul Bourget (au Sud-Ouest du périmètre du projet) ainsi que de la rue de la gare au Nord (au niveau des terrains actuellement liés au fonctionnement de la gare). Les parcelles qui accueilleront le futur PEM sont propriétés de la SNCF, de la commune et de la Métropole, comme l'illustre le schéma ci-après.

Par ailleurs, le projet de PEM est l'occasion également de repenser le site dans sa globalité et donc l'environnement à proximité des écoles. Cela se traduit par un réaménagement du site ENEDIS (en violet sur le schéma ci-après) en vue de créer des logements collectifs et une résidence seniors.



Propriétaires fonciers du site d'étude

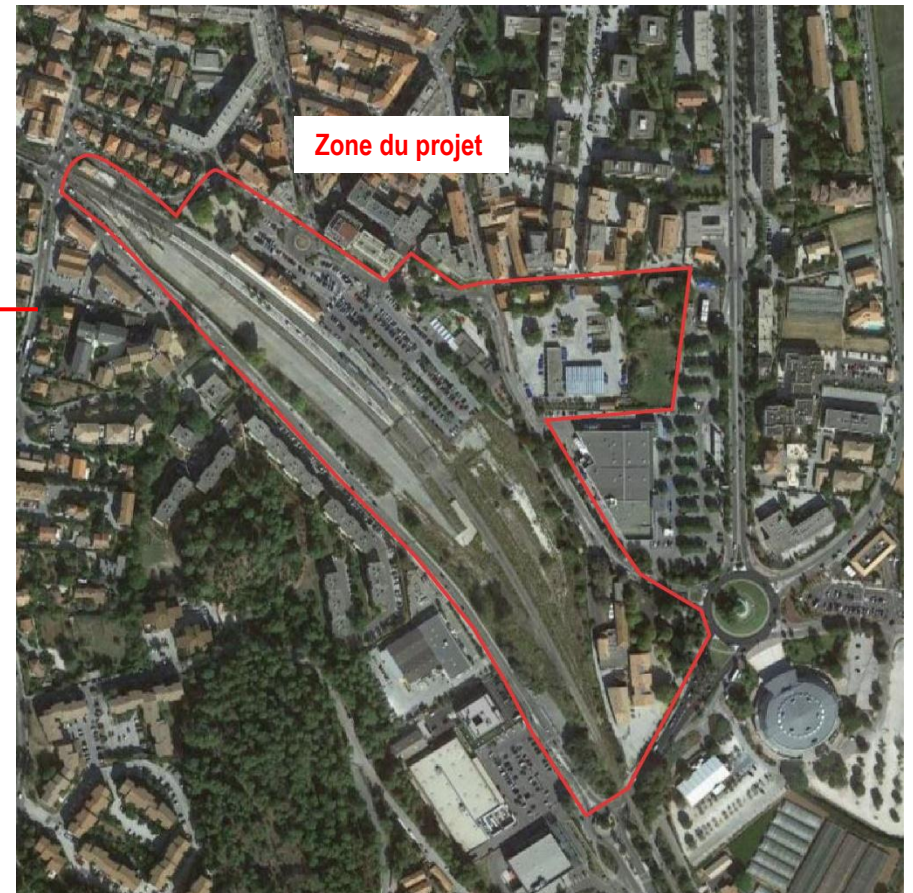




*Situation du site d'étude*



*Vue sur le site d'étude depuis la rue de la Gare*



*Périmètre du futur secteur de projet*



## 1.2. Présentation du projet d'aménagement

Le projet du Pôle d'Echanges Multimodal se structure autour du site stratégique de la gare TER/TGV d'Hyères-les-Palmiers. Il est prévu l'aménagement d'une gare de bus et sa billetterie pour l'accueil des lignes urbaines, interurbaines et le futur TCSP vers l'aéroport, qui profitera à la desserte de la commune, en renforçant l'offre de transports en commun entre le centre-ville, la gare, le port et la Presqu'île de Giens, profitant ainsi aux hyérois et aux visiteurs.

Le projet prévoit la création d'un parking relais d'environ 560 places sur plusieurs niveaux et l'aménagement d'un rond-point d'accès. Son élévation est conçue de sorte à tenir compte de l'insertion architecturale et paysagère du volume bâti dans le site, en particulier par rapport au bâtiment de la gare ferroviaire.

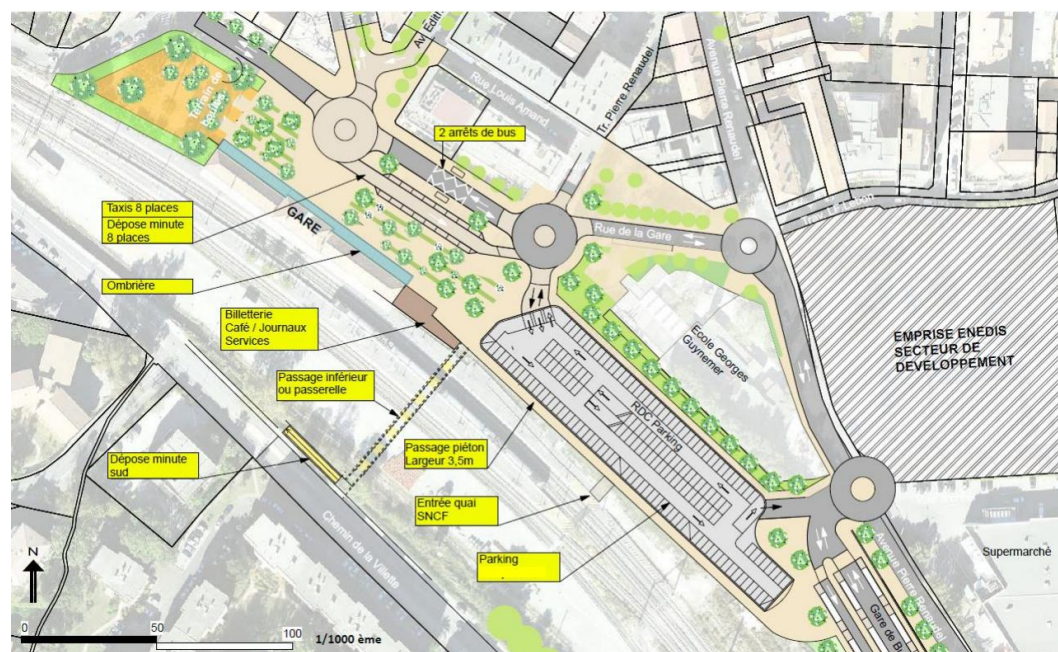
Les intentions d'aménagement du secteur tiennent compte des enjeux de la transition énergétique, notamment par la mise en place d'un circuit multimodal durable autour de la gare, conforté par la conception d'espaces publics et récréatifs, qui contribuent à animer le cadre de vie sur le site du projet et au-delà.

Le Pôle d'Echanges Multimodal d'Hyères-les-Palmiers comprend :

- La création du parvis de la gare et le réaménagement de la rue de la gare et ses abords, avec un arrêt de bus urbains, un dépose-minute, les taxis et du stationnement deux-roues ;
- La réalisation d'un parking relais de 560 places, sur 4 niveaux et un rond-point d'accès ;
- La réalisation de la gare de bus comprenant 9 quais pour les lignes urbaines, interurbaines et nationales, et de ses accès ;
- La création d'un espace billetterie dans la continuité de la gare avec une liaison privilégiée vers la gare de bus.



Plan de masse du projet de PEM



Composition du projet de PEM



Le projet de PEM fait actuellement l'objet d'une procédure de concours. Les plans présentés sont des schémas de principes susceptibles d'évoluer. Ils n'ont donc pas valeur réglementaire.

### Le parvis et la rue de la gare

Les abords de la gare sont restructurés afin d'améliorer les conditions d'accessibilité. En effet, la création d'un parvis au droit de la gare, en lien avec le quartier, permet d'offrir un espace public qualitatif, paysager et confortable pour l'accueil des voyageurs et de l'ensemble du quartier. Celui-ci se libère pour redonner place aux modes doux et accueillir les bus, huit places dédiées aux taxis, un dépose minute de huit places et du stationnement deux roues, en plus de l'accès au parking. Par ailleurs, un traitement soigné des abords, au sol, au travers du mobilier, de l'éclairage et des plantations permet d'améliorer l'accès à la gare et de valoriser ce patrimoine bâti.

Les accès au PEM sont aménagés pour assurer une plus grande sécurité et une fluidité des circulations.

La rue de la gare, ses abords et ses intersections seront réaménagés, avec notamment :

- Le carrefour au nord qui relie le PEM au centre-ville, à la route départementale 98 et aux entrées de ville principales, tout en étant pleinement intégré à la vie du quartier, avec commerces et restauration ;
- L'entrée de l'école maternelle avec ses enjeux d'accessibilité, de sécurité et de confort ;
- La placette au nord de l'école qui accueille le jardin de la crèche.

Ainsi, l'aménagement du parvis et de la rue de la gare regroupe un large espace dédié à la déambulation et à l'attente.

Le jardin attenant sera intégré au projet comme prolongement du parvis pour l'ouvrir à la circulation et diversifier ses usages. Son aménagement a pour objectif de faciliter l'accès depuis le passage à niveau Nord, situé à 200m de la gare.

Une ombrière sera créée au droit de la gare pour améliorer le confort de la zone d'attente et protéger les circulations.



Vue en plan de l'aménagement de la place de la gare

### Le parking relais

Situé sur une partie de l'emprise du parking existant, le nouveau parking relais permet d'augmenter l'offre de stationnement de 300 à 560 places, en réduisant l'emprise au sol et en libérant le parvis de la gare.

Le bâtiment du parking comprend 4 niveaux et 560 places avec une entrée/sortie depuis le parvis de la gare et une sortie sur le rond-point d'accès de la gare routière. Son intégration architecturale et paysagère est un enjeu fort du projet, notamment par rapport au bâtiment de la gare. De ce fait, le dernier niveau est conçu sur une hauteur partielle et les façades sont traitées par des dispositifs légers.

Avec une position centrale, ce parking sera dédié aux usagers du PEM, tous modes de transports, ainsi qu'aux habitants et usagers du quartier. Du stationnement deux roues sécurisé sera également proposé dans le parking.

Ce dernier sera séparé de l'école par une butte densément plantée, afin de mettre à distance le nouvel équipement.



Plans de fonctionnement des différents niveaux de parking

### La gare de bus

Située au sud du parking, la gare de bus positionne l'accès aux quais des trains comme élément central du PEM. Sa localisation facilite l'accès depuis le parking-relais de l'Espace 3000, situé à 300m et depuis la traversée des voies SNCF au sud, située à 150m.

La gare de bus comprend 9 quais pour :

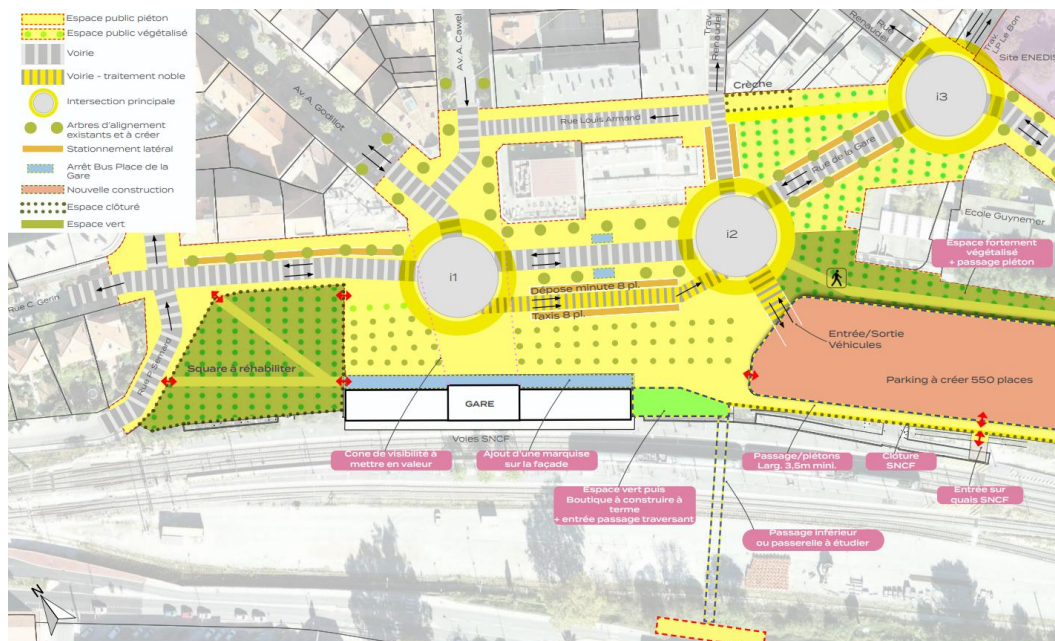
- Les lignes urbaines du réseau Mistral (4 quais) ;
- La liaison TCSP avec l'aéroport Toulon - Hyères-les-Palmiers (2 quais) ;
- Les lignes régionales (2 quais) ;
- Les lignes nationales et de tourisme et la réserve pour la SNCF (1 quai).



Zoom sur l'aménagement de la gare bus



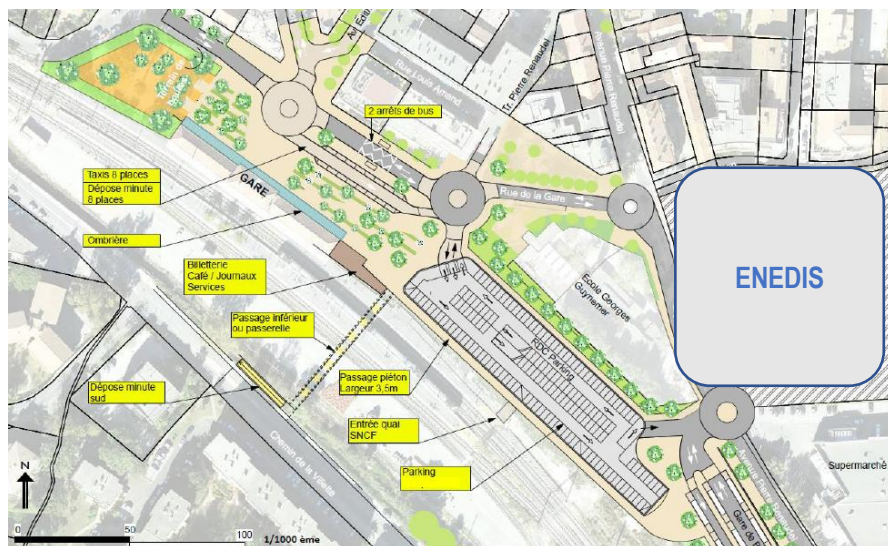
Un passage est envisagé dans une seconde phase pour traverser les voies SNCF et ainsi faciliter l'accès des quartiers sud, comme l'illustre la figure ci-après.



### Zoom sur le franchissement de la voie ferrée par des liaisons piétonnes

## La reconversion de l'ancien site ENEDIS

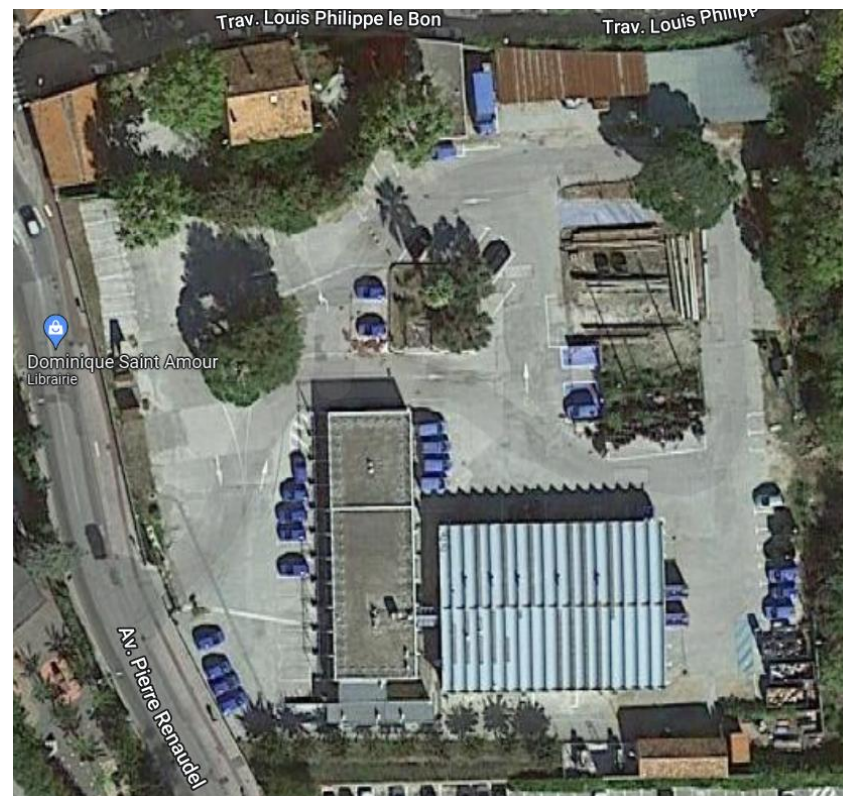
Le projet vise également à transformer l'ancien site ENEDIS et à l'intégrer dans un projet global de requalification de la gare.



Localisation site Enedis

Ce site ENEDIS d'une superficie de 13 912 m<sup>2</sup> se situe sur les parcelles CO8, CO9 et CO72. Il s'agit actuellement d'une friche décomposée en deux entités, comme suit :

- 2/3 Ouest avec une occupation actuelle peu qualitative : bâtiments ENEDIS, parkings et zones de stockages, des constructions et murs d'enceinte le long de la Traverse (murs et une bâtisse d'intérêt).
- 1/3 Est emprise plus faible : garages et un bâtiment de logements ENEDIS.



Photographie aérienne du site google maps





*Accès du site sur l'avenue Pierre Renaudel*

Ce site a une position favorable à proximité d'équipements immédiatement accessibles. La façade Ouest du site est aujourd'hui routière. La façade Nord est résidentielle.



*Vue de l'environnement immédiat*

Ce projet de reconversion de la friche à proximité du futur PEM achèvera la nouvelle organisation de l'espace, tout en répondant aux besoins de la population à proximité des transports collectifs, des commerces et des écoles et donnera un nouveau souffle au secteur.

Il est prévu sur ce site, la création d'une résidence seniors et de logements collectifs dont des logements locatifs sociaux, divisés en 3 lots :

- Un lot A destiné à du logement libre ;
- Un lot B destiné à de la résidence seniors ;
- Un lot C destiné à du logement locatif social.

La morphologie et l'implantation du bâti ont été étudiées afin de préserver au maximum les futurs occupants de la pollution atmosphérique et sonore.

L'ensemble du projet sera intégré dans un espace paysager verdoyant de qualité. Le site sera également entouré par la constitution d'une frange tampon paysagère, prévue au sein même d'une orientation d'aménagement et de programmation au sein du PLU.

La reconversion de la friche permettra également de constituer une nouvelle entrée de ville plus qualitative.



*Giratoire en direction de la gare qui marque aujourd'hui l'entrée de ville*



Projet de reconversion de la friche ENEDIS

Ce plan de masse est un schéma de faisabilité, sans valeur réglementaire.



## 2. Un projet essentiel pour la commune

### Un projet structurant du fonctionnement de la commune

Le PEM confortera la dynamique et le développement du quartier et renforcera les liaisons avec le centre-ville et les quartiers situés au sud. La requalification de l'espace public, en l'occurrence l'aménagement du parvis de la gare et l'affirmation du caractère paysager du jardin attenant permet de valoriser le patrimoine architectural et paysager du secteur de la gare, en plus de dessiner un prolongement vers les autres quartiers. Le projet fait en conséquence le trait d'union entre les différents quartiers, pour former une entité connectée et structurée autour du PEM.

La reconversion de la friche vient compléter le développement du quartier par la réalisation :

- De logements collectifs dont la proximité avec la gare et les écoles est une aubaine.
- D'une résidence seniors, s'inscrivant dans un contexte de vieillissement de la population. Celle-ci permettra d'offrir une nouvelle forme d'habitat adaptée au besoin des personnes fragiles.

### Une vitrine pour un rayonnement national de Hyères-les-Palmiers

Les caractéristiques du projet lui procurent une portée au-delà de la commune pour se positionner en porte d'entrée Sud-Est de la Métropole. Le renforcement et la diversification des moyens de transport aux abords de la gare actuelle, qui bénéficie d'une desserte régionale et nationale avec le TGV, confortent le renforcement et la diversification de l'activité touristique à l'Est de la Métropole.

D'autre part, le projet représentera une vitrine nationale et internationale, grâce à la création d'un pendulaire. L'intermodalité proposée par le projet, dans un lieu stratégique de la commune, sera vecteur d'une attractivité plus importante et mieux accueillie, par la qualité des aménagements dédiés et la sécurisation des accès et de la circulation.

### Un projet soucieux de la qualité environnementale

En favorisant l'intermodalité, l'aménagement du PEM aura un impact positif sur la qualité des déplacements, l'accessibilité, la réduction des pressions sur les milieux remarquables, notamment la Presqu'île de Giens, la qualité de l'air, la consommation d'énergies fossiles.

Au-delà des atouts du pôle d'échanges multimodal, l'aménagement visera une qualité des espaces, notamment en termes de :

- Accessibilité universelle de tous les espaces ;
- Confort, pour créer un îlot de fraîcheur urbain offrant des protections aux intempéries ;
- Végétalisation, pour favoriser la biodiversité ;
- Limitation de l'imperméabilisation pour favoriser la gestion des eaux pluviales, économie d'énergies.

Un autre objectif du PEM est de s'intégrer harmonieusement au quartier et de limiter les nuisances apportées.

La reconversion de la friche ENEDIS participe également à l'amélioration de la qualité paysagère aux abords du PEM en s'intégrant parfaitement au contexte bâti tout en ramenant de la nature en ville par la réalisation d'espaces paysagers entre les lots et d'une frange tampon paysagère encadrant le site. Le stationnement en souterrain est privilégié pour éviter les îlots de chaleur trop importants.

### Un projet prenant en compte les difficultés d'accès au logement

La commune a connu une croissance démographique quasi continue depuis 1968 jusqu'à 2006 où la croissance a commencé à ralentir. La difficulté d'accès aux logements et le foncier se raréfiant sont des facteurs justifiant de ce ralentissement. La réalisation de logements participe à résorber ces difficultés en permettant à la population une accession à du logement collectif.

### Un projet de reconversion de la friche respectant les objectifs de mixité sociale

L'article 1 du chapitre 4 des dispositions générales du règlement du PLU indique que « dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré orange sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 35 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social ».

Dans l'attente du futur programme local de l'habitat, une part de logement social est donc prévue au sein du projet de reconversion de la friche ENEDIS, en lien avec les obligations prévues par la loi SRU. L'équilibre social et la politique de l'habitat restent des priorités communales.

Dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la réalisation des logements sociaux s'entend à l'échelle globale de l'opération. La présente modification fixe une exception à ceci pour le secteur UDb spécifique au PEM.

### Une conception des aménagements garantissant la fluidité et la sécurité du trafic

La ville de Hyères ainsi que la Métropole TPM ont la volonté de réaliser un projet de qualité permettant l'intégration urbaine du futur Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) au sein du quartier de la Gare et la prise en compte de l'ensemble des problématiques de circulation engendrées par la restructuration du quartier. Pour ce faire, une étude globale de circulation a été conduite par la Métropole permettant de tester différents scénarii de partage de voirie et d'évaluer les réaménagements nécessaires pour fluidifier la circulation et le stationnement aux abords de la gare. Ainsi, la présente procédure visant à ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU, permet de créer un Emplacement Réservé (ER162) sur une largeur d'environ 8m, au sein du sous-secteur UDb destiné aux travaux d'élargissement de la Traverse Louis Philippe Le Bon. Cet aménagement viaire permettra de créer une liaison entre la rue de la Gare et l'avenue Geoffroy Saint Hilaire, sans qu'il ne soit nécessaire d'emprunter l'avenue Renaudel. Cela permettra de soulager cette voie qui sera impactée par la sortie du PEM et l'accès à l'opération de logements.

Des études de simulations des trafics futurs du pôle d'échange et du quartier gare ont permis de tester plusieurs hypothèses pour fluidifier au maximum les accès. La solution de giratoire sur l'Avenue Renaudel est l'unique possibilité pour permettre le traitement de cet accès (sortie de la gare routière, des véhicules stationnés dans le parking relais ou le mail planté). Un aménagement en carrefour sans giratoire aurait pour conséquence des remontées de file sur l'Avenue Renaudel, une saturation du rond-point du 18 juin 1940, et des difficultés pour les usagers de sortir du PEM et s'insérer sur l'Avenue Renaudel. La solution de giratoire permet de fluidifier les trafics et d'éviter les congestions sur le quartier de la gare et plus largement sur les voies limitrophes.

Concernant les problématiques résultant de l'accroissement de nouveaux résidents, il faut noter que le programme de logements sera en partie dédié à des résidences seniors accueillant des personnes âgées représentant une frange de la population amenée à être moins véhiculée.

De plus, il est important de rappeler que le nouveau programme de logements respectera la réglementation en vigueur en matière de places de stationnement au sein du site. Le stationnement du programme de logements ne se fera pas sur le parking du PEM ou sur les voies limitrophes du projet de logements.

Enfin, il est à prévoir un report modal en faveur des mobilités douces (marche, vélo) et des transports en commun, promu par la mise en place du PEM, permettant une réduction de l'utilisation de la voiture.

En matière de stationnement, l'étude de Transmobilités en 2022 a révélé que l'offre actuelle de la gare arrive en saturation entre différents usages et temporalités (usagers de la gare SNCF, des commerces et équipements du quartier, ...). Concernant les usagers des transports et du train, le dimensionnement au plus juste de l'offre de stationnement d'un pôle d'échange est important, pour permettre un report modal vers les transports collectifs (train, car) dans les trajets domicile-travail, domicile-études, ou loisirs et tourisme. Le projet permet donc d'augmenter la capacité de stationnement et de clarifier les usages et leur localisation selon 3 principaux usages :

- Stationnement de type dépose minute et taxis au plus proche de la gare et de son parvis,

- Stationnement de courte et moyenne durée dans le mail planté (dépose et reprise plus longue, accompagnateurs des élèves des écoles, usages liés au quartier et aux commerces, ...) ;
- Stationnement de moyenne et longue durée au sein du bâtiment du parking relais.

L'étude de circulation Transmobilités de 2022 est annexée à la présente modification

## C- Les objets de la modification

---

## 1. Evolutions apportées au règlement écrit et graphique du PLU

Pour rappel, la procédure de modification permet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU, actuellement inscrite au PLU, au cœur de la commune. Cette zone 3AU couvre comme il a été rappelé précédemment la gare, les écoles, les emprises SNCF et le site ENEDIS.

Actuellement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est conditionnée par une modification du PLU et par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone.

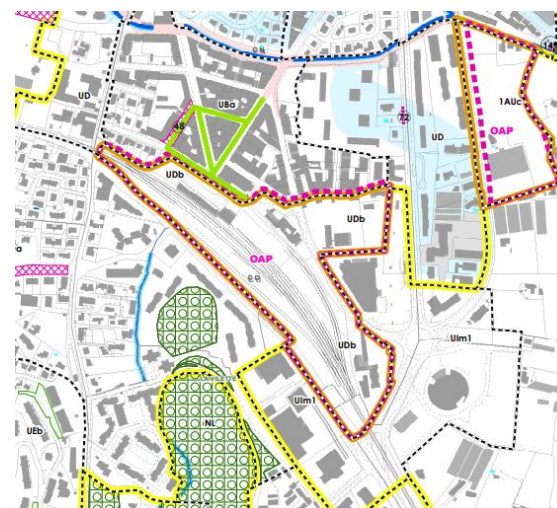
La modification du zonage sur le périmètre du projet consiste à répondre à cet objectif par la création d'un sous-secteur UDb et d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### 1.1. Création d'un sous-secteur UDb dans le plan de zonage

L'étendue du projet est actuellement située en zone 3AU dans le PLU en vigueur. Son ouverture à l'urbanisation est permise par l'inscription d'un nouveau sous-secteur UDb au sein du plan de zonage, sur une surface d'environ 8,96 ha.



Extrait PLU en vigueur

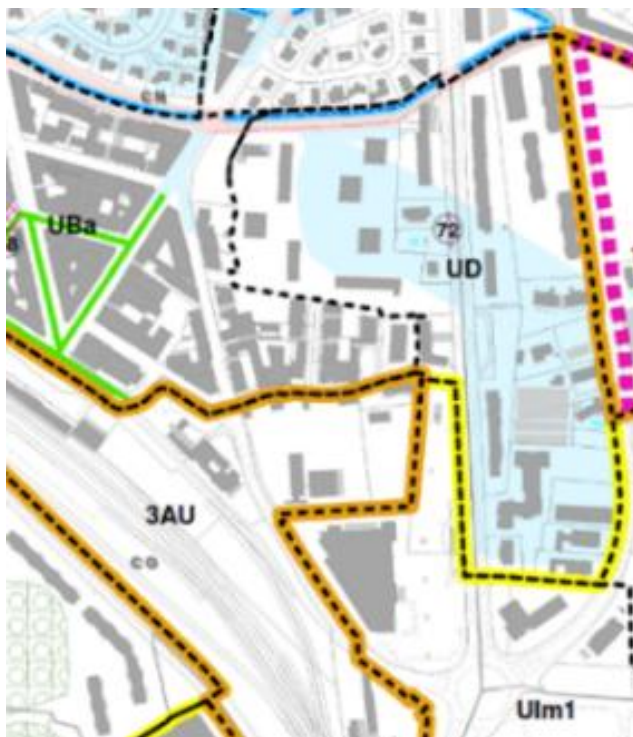


Extrait PLU modifié

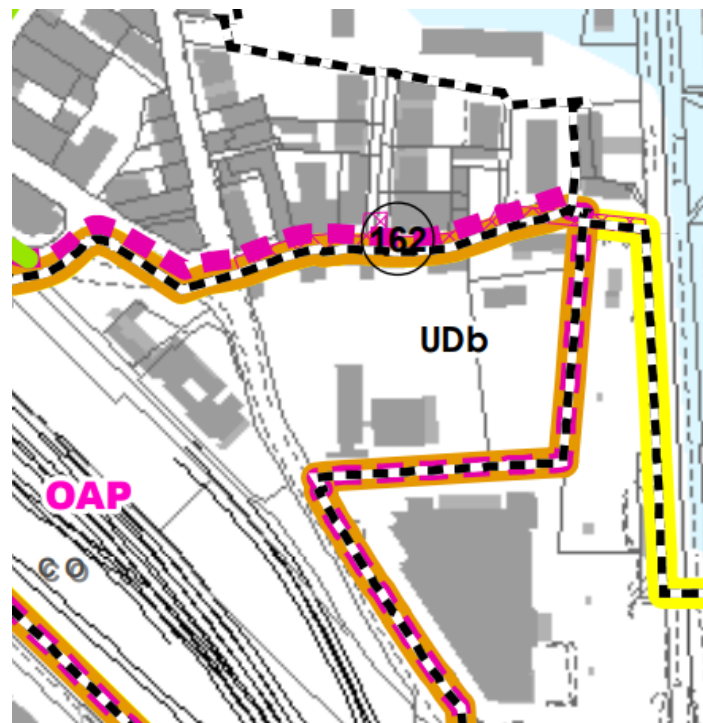


## 1.2. Création d'un Emplacement Réservé (ER 162) au plan de zonage

Afin de permettre les travaux d'élargissement de la Traverse Louis Philippe Le Bon, un emplacement réservé sera affiché au plan de zonage, sur une largeur d'environ 8m. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est la Métropole TPM. Aménager cette traverse permettra d'améliorer son gabarit, d'assurer la sécurité des piétons et d'organiser le stationnement. Cet aménagement viaire rendra désormais possible la liaison entre la rue de la Gare et l'avenue Geoffroy Saint Hilaire, sans qu'il ne soit nécessaire d'emprunter l'avenue Renaudel. Cela permettra ainsi de soulager cette voie qui sera impactée par la sortie du PEM et l'accès à l'opération de logements.



Extrait PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage modifié

### 1.3. Création d'un sous-secteur UDb dans le règlement

Un sous-secteur UDb est créé spécifiquement pour la requalification du quartier de la gare et de ses abords.

#### CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans laquelle un renouvellement urbain est envisageable.

La zone UD comprend :

- un secteur UDa de plus faible hauteur ;
- un sous-secteur UDb spécifique à la requalification globale de la gare.

*Extrait règlement après modification*

Les règles du sous-secteur UDb se calent sur celles afférentes au sous-secteur UDa, avec pour seule différence le pourcentage d'espaces libres imposé. En effet, la création de ce sous-secteur UDb s'est imposée au regard du pourcentage d'espaces libres actuellement applicable au sein de la zone UD et du sous-secteur UDa, à savoir 40%. Ce taux apparaît trop important au regard du projet de réalisation du pôle d'échanges multimodal.

Par la création d'un sous-secteur UDb, le pourcentage d'espaces libres est réduit à 25% au lieu de 40% initialement en raison de la pollution du terrain.

#### ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

##### Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 40 % de la superficie totale du terrain.

*Extrait règlement en vigueur*

#### ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

##### Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 40 % de la superficie totale du terrain en zone UD et dans le sous-secteur UDa. Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 25% de la superficie totale du terrain dans le sous-secteur UDb.

*Extrait règlement modifié*

### 1.4. Evolution des dispositions générales afférentes aux règles dérogatoires pour les CINASPIC dans le secteur UDb

L'article 2 afférent aux dispositions générales du règlement du PLU actuel a instauré des règles dérogatoires en matière d'urbanisme pour les Constructions, Installations ou Ouvrages Nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), aujourd'hui appelés Équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) depuis la loi ALUR mais dont le terme CINASPIC est maintenu de manière commune dans le domaine de l'urbanisme.

A ce jour, d'une part, les CINASPIC sont autorisées dans chaque zone. D'autre part, concernant les articles 6, 7, 8, 9,10 et 11 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour ces constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de permettre la réalisation du projet de requalification globale de la gare, cet article doit permettre également au projet de s'affranchir des 25% d'espaces libres relatives à l'article 13 du secteur UDb.

La présente modification ajoute donc à l'article 2 des dispositions générales une dérogation pour les CINASPIC dans le sous-secteur UDb quant aux pourcentages d'espaces libres.

#### 2. CINASPIC

Sous réserve du respect des conditions mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans chaque zone.

En outre, concernant les articles 6, 7, 8, 9,10 et 11 propres à chaque zone et l'article 13 propre au sous-secteur UDb, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- leur nature ;
- le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

*Extrait règlement modifié*

### 1.5. Evolution des dispositions générales afférentes à la performance sociale, environnementale et énergétique

L'article 1 du chapitre 4 des dispositions générales du règlement du PLU mentionne actuellement à propos des dispositions relatives à la mixité sociale que dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré orange sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 35 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

Dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la réalisation des logements sociaux s'entend à l'échelle globale de l'opération.

La présente modification insère une exception concernant cette dernière disposition pour le **secteur UDb** spécifique au PEM à dissocier des opérations d'aménagement.

Dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré orange sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 35 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

Dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la réalisation des logements sociaux s'entend à l'échelle globale de l'opération, **sauf en secteur UDb**.

*Extrait règlement modifié*

### 1.6. Adaptation mineure des règles afférentes à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UD

Des règles d'implantation sont définies à l'article 6 de la zone UD, permettant de préciser les marges de recul à respecter en fonction de la configuration de la voirie. Afin de permettre l'implantation des constructions à destination d'habitat, à l'alignement de la traverse Louis Philippe Le Bon, comme représenté dans le schéma de l'OAP, une exception aux règles de l'article UD6 est introduite, afin de s'adapter aux attentes du projet inscrit dans l'OAP.

#### ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 15 m de l'alignement de la RD98 ;
- 10 mètres de l'alignement de la RD 559a pour les terrains bordant le chemin du Moulin 1<sup>er</sup> ;
- 5 mètres de l'alignement de la RD 554 (avenue Godillot) ;
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales. Ce recul est ramené à 5 m dans le secteur UDa ;
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

*Extrait règlement en vigueur*

#### ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Sauf alignement prévu à l'OAP**, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 15 m de l'alignement de la RD98 ;
- 10 mètres de l'alignement de la RD 559a pour les terrains bordant le chemin du Moulin 1<sup>er</sup> ;
- 5 mètres de l'alignement de la RD 554 (avenue Godillot) ;
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales. Ce recul est ramené à 5 m dans le secteur UDa ;
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

*Extrait règlement modifié*

### 1.7. Evolution des dispositions règlementaires afférentes aux règles de hauteur dans la zone UD :

Des règles de hauteur sont définies à l'article 10 de la zone UD, permettant de différencier les hauteurs sur les différents secteurs de ladite zone.

Afin d'adapter le gabarit des futures constructions inscrites dans le périmètre du projet, soit le nouveau secteur UDb, il sera fait mention d'une règle de hauteur distincte pour le secteur UDb.

#### ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 15 m dans la zone UD.
- 9 m dans le secteur UDa. Cette hauteur pourra, exceptionnellement, être portée à 12m pour une partie des constructions. Cette dérogation devra être justifiée par la composition architecturale du projet et son intégration dans le site.

*Extrait règlement en vigueur*

#### ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 15 m dans la zone UD.
- 12m dans le secteur UDb. Toutefois, le dernier étage des constructions donnant sur l'avenue Pierre Renaudel devra être en attique.
- 9 m dans le secteur UDa. Cette hauteur pourra, exceptionnellement, être portée à 12m pour une partie des constructions. Cette dérogation devra être justifiée par la composition architecturale du projet et son intégration dans le site.

*Extrait règlement modifié*

### 1.8. Evolution des dispositions règlementaires afférentes aux dispositions relatives à la mobilité durable :

L'article 4 du chapitre 4 du titre 1, afférant aux dispositions générales du règlement du PLU actuel, instaure des règles en matière de stationnement visant à faciliter l'usage des véhicules à zéro émission carbone au sein des stationnements couverts ou d'accès sécurisés.

La réglementation du PLU en vigueur prévoit ainsi la mise en place de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Depuis le 24 décembre 2019 la loi n° 2019-1428 d'orientation des mobilités (LOM) est venue encadrer le pré-équipement des emplacements de stationnement à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. La loi LOM est retranscrite dans le Code de l'énergie ainsi que dans le Code de la construction et de l'habitation aux articles L113-12 et suivant. De ce fait, cette réglementation beaucoup plus précise et beaucoup plus claire que les dispositions intégrées au PLU de Hyères-les-Palmiers, s'imposent aux maîtres d'ouvrage qui doivent s'y conformer.

Il conviendra donc de supprimer l'article 4, du chapitre 4, du titre 1 du règlement de PLU afin de ne pas imposer une double réglementation.

De plus, il est important de souligner qu'en matière de véhicules propres, le projet intègre des places de stationnement de véhicules électriques au sein du parking relais, alimentées par la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques en toiture).

### 1.9. Evolution des dispositions règlementaires afférentes aux règles de desserte par les réseaux dans toutes les zones

Des règles concernant les eaux pluviales sont définies aux articles 4 des dispositions relatives aux zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Afin de se conformer aux recommandations de l'Agence Régionale de Santé sur le risque de prolifération des moustiques, il sera précisé dans tous les articles 4 des zones urbaines et à urbaniser dans le paragraphe concernant les eaux pluviales que les bassins de rétention devront être hermétiques à l'entrée des moustiques.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions **hermétique à l'entrée des moustiques**, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

*Extrait règlement écrit (article 4)*

Des exemples d'ouvrages de rétention sont ajoutés dans les zones UB, UM, A et N indiquant également « bassins de rétentions hermétique à l'entrée des moustiques [...] ».

#### 2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'urbanisation ne devra pas engendrer immédiatement de débit supplémentaire d'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux. Les dispositifs appropriés devront être prévus à cet effet (**bassins de rétentions hermétique à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...**).

*Extrait règlement écrit (article 4 de la zone UM)*

Pour les bâtiments nouveaux à destination d'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération (**bassins de rétentions hermétique à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...**) et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- **application** de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- **application** de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- **application** des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :  
Volume V = 100 L x nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

*Extrait règlement écrit (article 4 de la zone UB)*

#### Eaux pluviales

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée (**bassins de rétentions hermétique à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...**).

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

*Extrait règlement écrit (article 4 de la zone A et N)*

### 1.10. Modification de la liste des Emplacements Réservés (ER)

Pour rappel, afin de permettre les travaux d'élargissement de la Traverse Louis Philippe Le Bon, un Emplacement Réservé sera grevé sur le plan de zonage. Par conséquent, la liste des Emplacements Réservés est modifiée pour introduire les caractéristiques de l'ER au bénéfice de la Métropole.



149	Création d'un cheminement piéton		30 m	Commune
155	Elargissement de l'avenue maréchal Leclerc		14 m	Commune
156	Création d'un chemin accès au temple Aristée	940		Commune
157	Elargissement à 7m du chemin de Saint Pierre des Horts		7 m	Commune
158	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		2 / 3 m	Commune
159	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		2 / 4 m	Commune
160	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		3 / 6 m	Commune
161	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		3 / 5 m	Commune
162	Aménagement et élargissement de la traverse Louis Philippe Le Bon	1400	8 m	TPM

*Extrait de la liste des ER modifiée*

## 2. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36

Afin de permettre la réalisation du projet, le PLU précise les principes fondamentaux de la conception du projet, à travers la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci déterminera les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables, pour la réalisation du PEM et le programme d'habitat collectif.

Cette OAP détaille les principes d'implantation, de typologie, de circulation, de gestion des eaux pluviales et d'aménagements paysagers. Elle vise à favoriser une

parfaite intégration d'activités mixtes dans leur environnement immédiat et d'accorder une attention particulière à l'intégration paysagère. Par ailleurs, la perméabilité des sols sera à préserver autant que possible.

### Contexte

Le site du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) est un espace situé au niveau de la gare de Hyères-les-Palmiers, au Sud de la commune et à 1 km du centre-ville.

L'aménagement de ce secteur vise à pallier l'insuffisance de l'offre de stationnement existante et à améliorer l'accessibilité et les déplacements aux abords de la gare. Le projet permet par ailleurs de requalifier l'espace public existant.

La reconversion de la friche ENEDIS complémentaire au PEM permet de développer de l'habitat collectif, intégrer une diversité de logements nécessaire à la commune tout en créant un environnement paysager verdoyant. La reconversion de la friche améliore également visuellement le site actuel et l'entrée de ville à proximité.

### Principes programmatiques

#### Aménagement global

L'aménagement global du site est dédié à la réalisation d'un pôle d'échange multimodal, permettant de prendre en compte les conditions de circulation. La production d'un programme de logements collectifs sur une hauteur maximale de R+3, accompagnera la création du PEM.

Un nouveau parking silo sera créé sur l'emprise du parking existant, afin de dédier l'espace libéré à l'aménagement d'un espace public qualitatif, notamment le parvis de la gare.

Le projet comprend également la réalisation d'une gare de bus incluant plusieurs quais pour les lignes urbaines, interurbaines et nationales.

La programmation de logements devra également intégrer un bassin de rétention, nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

Les principes d'aménagement s'attachent à assurer une intégration paysagère du projet dans son environnement par le maintien d'une lisibilité des éléments existants et leur embellissement.

L'implantation des constructions devra respecter un principe d'alignement contre la traverse Philippe Le Bon.

### Espaces publics et paysagers

Le site disposera d'une centralité organisée autour d'une esplanade en connexion avec la gare et les quartiers adjacents. En prolongement, un espace paysager commun est affirmé par un traitement qualitatif. Ces espaces sont franchissables par des liaisons piétonnes, permettant ainsi de connecter l'espace de la gare au reste des quartiers.

Les interfaces entre les deux groupes scolaires et le PEM seront traitées par le biais de franges tampon paysagères. Des franges tampon paysagères sont également prévues au sein de l'OAP sur le site ENEDIS.

Un espace paysager commun, comprenant un bassin de rétention, est également prévu sur la partie Est du secteur sur l'assiette du programme d'habitat.

### Accès, circulations et déplacements

#### Accès :

Deux accès principaux permettront l'accès au site, un par sa partie Nord et un au centre du secteur. Ils assureront les entrées et sorties au site et à proximité des giratoires existants, en particulier au Sud, à proximité de l'espace 3000.

Deux autres accès secondaires connecteront le PEM au groupe scolaire et au futur projet d'habitat. Un traitement paysager visera à mettre en scène ces principaux points d'accès au secteur.

#### Desserte :

Les accès principaux au site se feront par les avenues Godillot et P. Renaudel, ces axes étant connectés aux avenues L. Ritondale et Geoffroy Saint Hilaire, ainsi qu'au chemin de la Villette (RD276). Ce positionnement permet un accès privilégié à l'A 570 et une liaison avec l'aéroport.

Plusieurs liaisons internes douces devront relier le secteur de projet du Nord au Sud. Deux franchissements de la voie ferrée sont également prévus, afin de reconnecter la gare aux quartiers Sud de la commune.

Les aménagements et itinéraires cyclables réalisés et projetés à proximité du futur PEM devront être intégrés au projet, conformément au plan vélo, en visant à assurer

une liaison Nord/Sud du territoire communal, à travers un maillage optimal de la commune.

### Energie et environnement :

Conformément aux enjeux relatifs à la qualité de l'air et la pollution sonore, outre les normes d'isolation, le programme de logement envisagé devra respecter des reculs importants par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation des bâtiments devra permettre d'assurer une dispersion optimale des polluants, limitant l'exposition des personnes aux gaz et particules fines, en privilégiant une morphologie adaptée du bâti (bâtiments écran, épannelage, etc.). De larges espaces arborés devront être prévus en interface et in-situ sur l'ensemble de l'unité foncière. De plus, selon leur typologie et leur surface, la majorité des logements devra être traversant.

En outre, la réalisation d'études sonores, thermiques et hydrauliques complémentaires est recommandée, afin d'optimiser les modes de chauffage, de rafraîchissement et des sources énergétiques.

Une certification environnementale pourra être souhaitée pour assurer la qualité des constructions au regard notamment des enjeux liés à la qualité de l'air.

### Gestion des risques et des aléas :

La reconversion du site ENEDIS est conditionnée par la réalisation d'une interprétation de l'état de milieux comprenant une analyse des enjeux, la réalisation de campagnes de contrôle sur les eaux, les sédiments, la réalisation d'analyses des végétaux et une interprétation des résultats incluant une évaluation quantitative des risques sanitaires. En raison des risques sanitaires résiduels identifiés par les études préalables, plusieurs restrictions d'usages et dispositions constructives doivent être respectées :

- Interdiction de réalisation de jardins potagers ou de vergers en pleine terre ;
- Tout forage, prélèvement et utilisation de l'eau de la nappe pour quelque usage que ce soit, y compris à des fins d'arrosage, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages ou pompes destinés à assurer la surveillance ou la dépollution de la nappe ;
- Aucun local à usage d'hébergement, de logement ou de travail permanent ne devra être aménagé en sous-sol ;
- Les canalisations d'eau potable seront placées autant que possible en position hors-sol. Les parties enterrées seront isolées des terres et des

eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par une protection appropriée ;

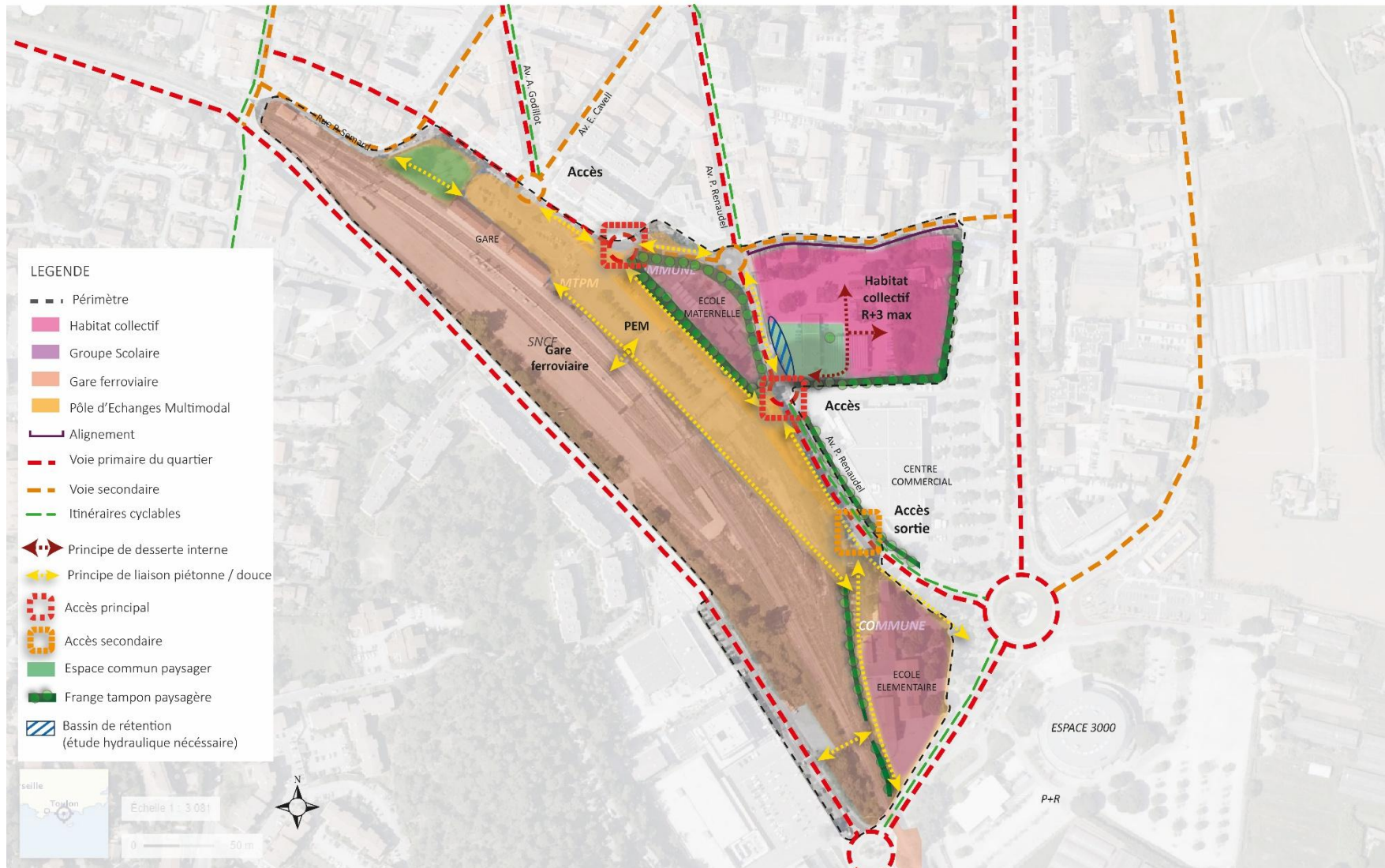
- Les zones non bâties et rendues accessibles aux personnes devront être recouvertes par un revêtement ou par de la terre saine, de sorte à supprimer toute possibilité de contact cutané avec les sols pollués du site ;
- Les zones présentant les plus fortes concentrations devront être destinées à l'accueil de place de stationnement.

En outre, tout projet d'aménagement situé dans l'emprise des parcelles impactées par le risque de pollution devra faire l'objet, avant travaux projetés sur le sol ou sous-sol, d'une étude technique préalable réalisée par un organisme spécialisé et reconnu aux frais du maître d'ouvrage desdits travaux. Ces études complémentaires devront permettre d'identifier les besoins de traitement, les possibilités de réutilisation des sols, leur maintien tout en définissant l'isolation de surface nécessaire à titre sécuritaire (apport de terres, revêtement dur) afin d'exclure tout risque lié à l'ingestion de sol.

Par ailleurs, le risque de concentration du radon sur les terrains impactés par le projet, devra être pris en compte au moment de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cas du dépassement du niveau de référence en radon dans l'air de 300 Becquerels par mètre cube en moyenne annuelle (Bq/m3), des actions correctives devront être mises en place.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

## POLE D'ECHANGES MULTIMODAL- HYERES





## D- Conclusion

---

## 1. Bilan des évolutions de surfaces

La modification crée un nouveau sous-secteur UDb en lieu et place d'une zone 3AU. Cela entraîne une modification des zones à urbaniser, sans impacter les zones agricoles et naturelles.

La surface du secteur UDb représente 8,96 ha, tandis que les zones 3AU restantes occupent 0.39 ha sur l'ensemble de la commune.

Zonage	PLU en vigueur	PLU modifié
UA	9,77	9,77
UAa	6,92	6,92
UAh	8,38	8,38
UB	49,46	49,46
UBa	73,78	73,78
UD	273,50	273,50
UDa	61,13	61,13
<b>UDb</b>	<b>8,00</b>	<b>8,96</b>
UEa	9,61	9,61
UEb	27,79	27,79
UEc	193,19	193,19
UED	203,60	203,60
UEe	143,34	143,34
UEf	241,15	241,15
UEg	3,73	3,73
UG	5,28	5,28
UGa	33,35	33,35
UGb	45,05	45,05
UGc	76,82	76,82
UGcr	10,18	10,18
UGd	28,91	28,91
UGgv	0,55	0,55
Ula	17,87	17,87
Ulb	54,81	54,81
ULc	7,25	7,25
Ulm1	20,18	20,18
Ulm2	28,58	28,58
Ulp	2,02	2,02
UK	331,19	331,19
UM	71,36	71,36
UMp	3,94	3,94
UP	30,70	30,70
UR	26,98	26,98
<b>TOTAL U</b>	<b>2100,38</b>	<b>2109,34</b>
1AUa	21,82	21,82
1AUb	14,83	14,83
1AUc	18,68	18,68
1AUd1	3,27	3,27
1AUd2	2,50	2,50
2AUa	5,14	5,14
2AUc	5,26	5,26
2AUd	0,49	0,49
<b>3AU</b>	<b>9,35</b>	<b>0,39</b>
3AUe	10,30	10,30
3AUr	20,13	20,13
<b>TOTAL AU</b>	<b>111,77</b>	<b>102,80</b>
A	2789,51	2789,51
Aa	90,02	90,02
AL	374,97	374,97
<b>TOTAL A</b>	<b>3254,50</b>	<b>3254,50</b>
N	456,36	456,36
NL	7176,58	7176,58
Nm	165,73	165,73
Np	48,00	48,00
Npc	3,50	3,50
Ns	7,05	7,05
Nsl	79,20	79,20
<b>TOTAL N</b>	<b>7936,42</b>	<b>7936,42</b>
<b>TOTAL</b>	<b>13403,06</b>	<b>13403,06</b>

## 2. Compatibilité de la modification

### 2.1. Avec le PADD du PLU en vigueur

Le projet de création du pôle d'échanges multimodal et de reconversion de la friche est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune dans la mesure où il s'inscrit dans :

- L'orientation n°1 du PADD « Affirmer un nouvel équilibre territorial » à travers l'action de :
  - « Mieux se déplacer » : visant à améliorer la problématique des liaisons inter-quartiers. L'atteinte de cet objectif permettra en plus de bénéficier de déplacements sécurisés, d'accroître l'accès aux différents services et de renforcer l'armature territoriale.
  - « Aménager les connexions et la mobilité » : visant à aménager la gare en véritable pôle multimodal.
  - « Renforcer et accroître le rayonnement du centre-urbain » : renforcer les centralités urbaines autour de la gare et mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain en mobilisant les parcelles facilement mutables (bâti dégradé...) ;
  - « Renforcer les conditions de stationnement » en accroissant la production de places de stationnement dans les opérations d'aménagement ;
- L'orientation n°2 du PADD « Améliorer les équilibres humains » à travers l'action :
  - « Assurer une offre en logements » mixtes et diversifiés et à proximité des services et dessertes par les transports en commun ;
  - « Développer une offre adaptée aux populations » spécifiques (veiller à l'adéquation entre les lits offerts pour les personnes âgées dépendantes et le vieillissement de la population).
  - « Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité : la recherche d'une qualité architecturale, urbaine et environnementale, la mise en valeur des espaces publics.

### 2.2. Avec le SCoT Provence Méditerranée

Le projet de création du pôle d'échanges multimodal conforte le caractère de cœur métropolitain, reconnu à la commune de Hyères-les-Palmiers, par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019, qui identifie le secteur de projet comme un pôle à conforter et la gare comme principal site en mutation.

Le projet de création du pôle d'échanges multimodal répond ainsi aux orientations du SCoT :

- Orientation 19. Planifier un maillage complet et continu d'aménagements dédiés aux modes actifs a. « Faire du vélo un mode de déplacement quotidien à part entière ».

Le projet permet de faciliter l'usage du vélo en créant des places de stationnement sécurisées au sein du parking silo prévu sur le site. Ainsi, l'usager peut aisément venir en vélo jusqu'à la gare et prendre son bus ou son train dans un périmètre très proche.

- Orientation 21. « Développer l'intermodalité », Plus particulièrement les orientations a. « Hiérarchiser les gares dans leur rôle de pôles d'échanges multimodaux » et b. « Conforter et développer les parkings relais. »

Le SCoT Provence Méditerranée identifie la gare de Hyères comme une gare d'entrée métropolitaine. La caractéristique des gares qualifiée « d'entrée métropolitaine » est de jouer un rôle de rabattement pour les déplacements en voiture. Le SCoT préconise de rechercher une connexion avec les réseaux de transports interurbains et urbains de la Métropole mais également de Sud-Sainte-Baume.

Le projet de réalisation du PEM répond à cette attente en permettant l'installation de 9 quais dédiés au bus dans le but de connecter la gare ferroviaire au réseau de transports urbains et interurbains. Par ailleurs, le projet comporte la création d'un parking silo d'environ 560 places permettant de renforcer le rôle du parking relais.

- Orientation 35 « Diminuer l'exposition aux nuisances et aux pollutions ». Plus spécifiquement l'orientation a relative à la « diminution de l'exposition aux

nuisances sonores » et l'orientation b. « Diminuer l'exposition aux pollutions atmosphériques et aux nuisances olfactives ».

Le projet a pour objectif d'inciter et de faciliter l'usage des transports en commun, que ce soit en train ou en bus mais également d'encourager les modes de transports actifs en créant un pôle où ces trois modes de transport (train, bus, vélo) viennent se substituer à l'usage de la voiture, qui elle, sera stationnée dans un parking sécurisé. En diminuant le nombre d'usagers de la voiture, le projet concourt bien à la diminution de l'exposition de la population aux nuisances sonores en recentrant les différents modes de transport au même endroit.

Par ailleurs, le projet de construction sur l'ancien site ENEDIS met en œuvre les préconisations du PPA du Var en respectant un recul minimal par rapport aux voies bruyantes identifiées par les arrêtés préfectoraux, permettant d'atténuer les incidences acoustiques sur la population. De plus, les espaces arborés en interface des voies créeront une ambiance plus apaisée.

Enfin, les constructions à usages de logements devront respecter un niveau minimal d'isolation acoustique conformément à l'article R111-23-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La maîtrise des déplacements motorisés, en incitant l'usage du transport en commun, a une incidence directe sur l'objectif de diminution de l'exposition aux pollutions. En effet, en proposant une alternative à l'usage du véhicule personnel, accompagnée d'une facilité dans la rupture de charge (passage d'un mode de transport à un autre), devrait permettre rapidement de diminuer le nombre de véhicules particuliers au profit des déplacements en transports en commun et en conséquence, amorcer une diminution de l'exposition aux pollutions atmosphériques.

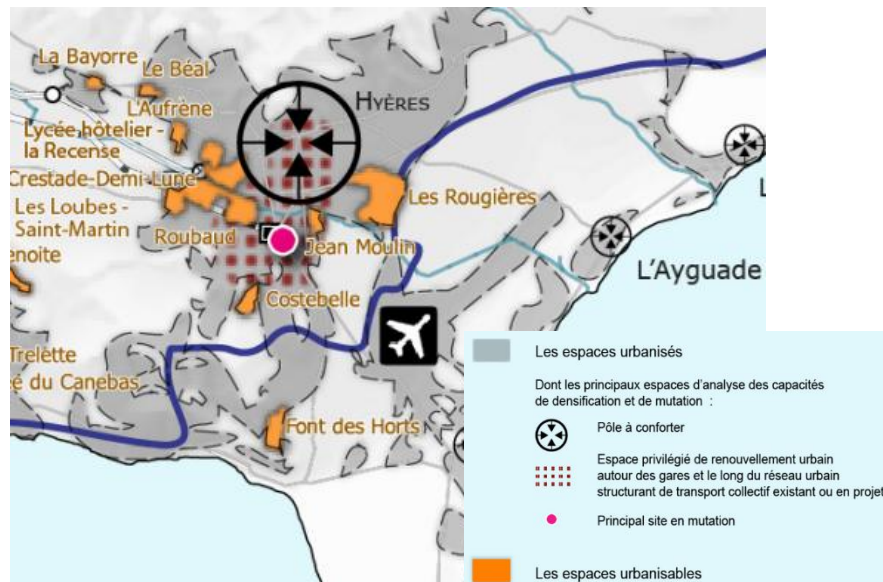
➤ Orientation 37b. Réduire la consommation énergétique et les émissions de GES des transports : « *L'objectif de réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre dans les déplacements, corrélée à l'amélioration de la qualité de l'air, passe par une action coordonnée des collectivités dans le cadre de leur politique de planification urbaine et de leur politique de transports.* »

Le projet de réaménagement de la friche sur l'ancien site ENEDIS répond à cet objectif dans la mesure où ce projet s'inscrit pleinement dans la maîtrise de

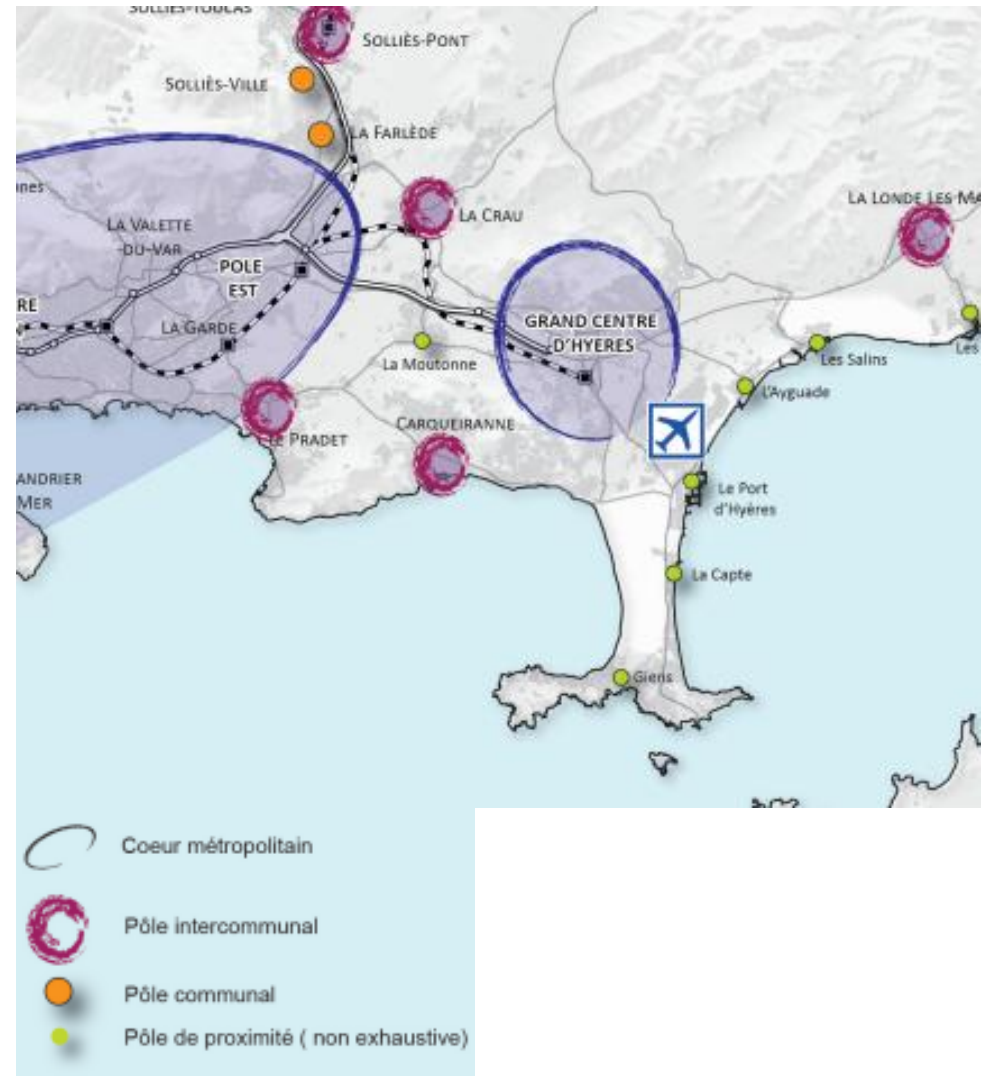
l'étalement urbain et de la consommation d'espace en refaisant la ville sur la ville. Le projet de constructions a pour objectif de réutiliser un foncier déjà anthropisé. Par conséquent, aucun espace non bâti ne sera consommé pour la réalisation de ce projet.

De plus, le développement des alternatives à l'usage individuelle de la voiture représente le cœur de ce projet de pôle d'échange multimodal. Par conséquent, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme répond pleinement à la volonté de réduire la consommation énergétique mais également les émissions de GES des transports.





Extrait du SCoT



Extrait du SCoT

### 2.3. Avec les règles générales du SRADDET Provence Alpes Côte d'Azur, intégrant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

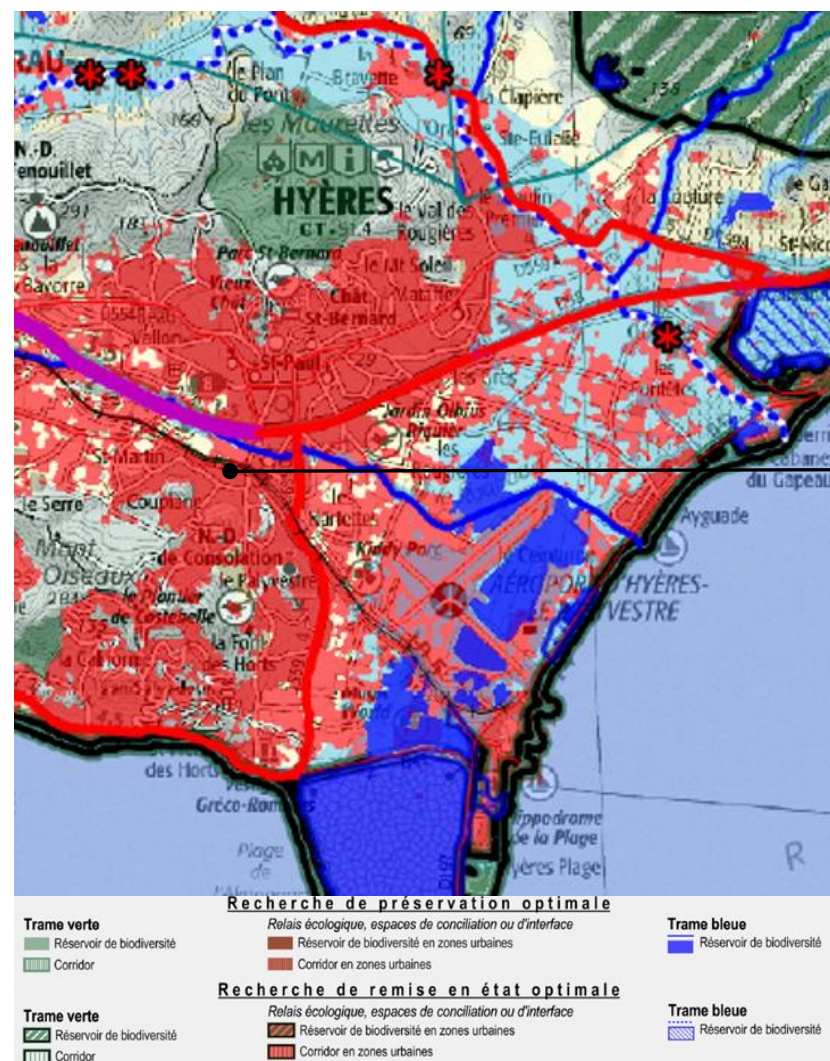
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, a été approuvé le 15 octobre 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et court termes (2030-2050) sur divers domaines : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

Le PLU doit être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses objectifs. L'aménagement du PEM répond à la règle du SRADDET associée à la ligne directrice n°1 « Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional », déclinée comme suit : « Motiver les projets de création ou de développement des espaces à vocation logistique notamment au regard :

- Des capacités de raccordement aux modes ferroviaire, maritime ou fluvial dans un objectif de réduction de l'impact environnemental
- De la contribution à la réduction de la congestion des réseaux de transport et en particulier, la congestion routière péri-urbaine et des centres-villes.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), approuvé le 26 novembre 2014, est le document qui identifie à l'échelle régionale les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire. Il est à présent annexé au SRADDET de la région. La carte est néanmoins moins précise. Ainsi pour plus de lisibilité, la carte du SRCE de 2014 a été utilisée pour définir la compatibilité du projet.

Le site s'inscrit au cœur d'un espace artificialisé de la commune et est sans enjeu à l'échelle du SRCE.



Extrait du SRCE

## 2.4. Avec le SDAGE Rhône Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU.

Le SCoT Provence Méditerranée est compatible avec le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 approuvé le 21 mars 2022 tel que le démontre le tableau ci-après :

<i><b>Orientations du SDAGE</b></i>	<i><b>Modification n°4</b></i>	<i><b>Compatibilité</b></i>
S'adapter aux effets du changement climatique		
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	<b>Non concerné</b>	/
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	<b>Concerné</b>	Le projet sera raccordé aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées communaux et ne contribuera pas à la dégradation des milieux aquatiques.
Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau	<b>Non concerné</b>	/
Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	<b>Non concerné</b>	/
Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	<b>Concerné</b>	Le projet est raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. La Métropole présente un Schéma directeur de gestion des eaux pluviales permettant de préserver les milieux naturels d'éventuelles pollutions.
Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	<b>Concerné</b>	Le projet n'a pas d'incidence directe sur les milieux aquatiques et les zones humides.
Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	<b>Concerné</b>	Le projet sera raccordé au réseau d'eau potable communal ce qui limite le prélèvement direct et permet le suivi des consommations.
Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	<b>Non concerné</b>	/



## 2.5. Avec le Plan de Déplacements Urbains

La première des cinq orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Métropole Toulon-Provence Méditerranée 2015-2025, approuvé le 16 décembre 2016, correspond à « une offre de transport collectif globale plus performante et concurrentielle à l'automobile ».

La gare de Hyères-les-Palmiers y est présentée comme une gare d'entrée de l'agglomération TPM et le PDU prévoit qu'à ce titre elle doit faire l'objet d'un aménagement en pôle d'échanges multimodal (action n°12), qu'elle développe un parking-relais (action n°20) et qu'une gare routière soit créée (action n°12).

Il est également souhaité l'aménagement de parkings voiture ainsi que d'un parvis et de voies de circulation piétonne afin de faciliter l'accessibilité à la gare (action n°13).

En outre, le projet s'inscrit en compatibilité avec le PDU en vigueur, en proposant une réponse aux actions suivantes :

➤ L'Action n°14 vise à assurer une continuité piétonne et cyclable autour des pôles d'échanges multimodaux et des pôles de correspondances, plus particulièrement l'action « 3.1. Encourager l'usage du vélo en toute sécurité ». Le projet contribue activement à cette action en intégrant des voies cyclables sécurisées autour des pôles d'échanges multimodaux. En mettant l'accent sur la création d'infrastructures adaptées, le projet favorise l'utilisation du vélo en toute sécurité. Les pistes cyclables dédiées sont conçues pour offrir une continuité fluide et sécurisée, incitant ainsi les usagers à choisir le vélo comme moyen de déplacement quotidien.

➤ L'Action n°19 porte sur l'apaisement des centres-villes par la mise en place de nouveaux plans de circulation et le réaménagement des grands axes urbains : « aménagement d'un boulevard urbain multimodal entre le centre-ville et la gare avec des voies en site propre pour les transports en commun ainsi que des aménagements cyclables continus ». Le projet répond de manière proactive à cette action en permettant le maillage des plans de circulation dans les centres-villes, plus particulièrement autour de la création d'un boulevard urbain multimodal entre le centre-ville et la gare. Aux environs du PEM et du projet immobilier, les

réserves de capacité des carrefours sont supérieures à 50 et 60% d'après l'étude de circulation réalisée.

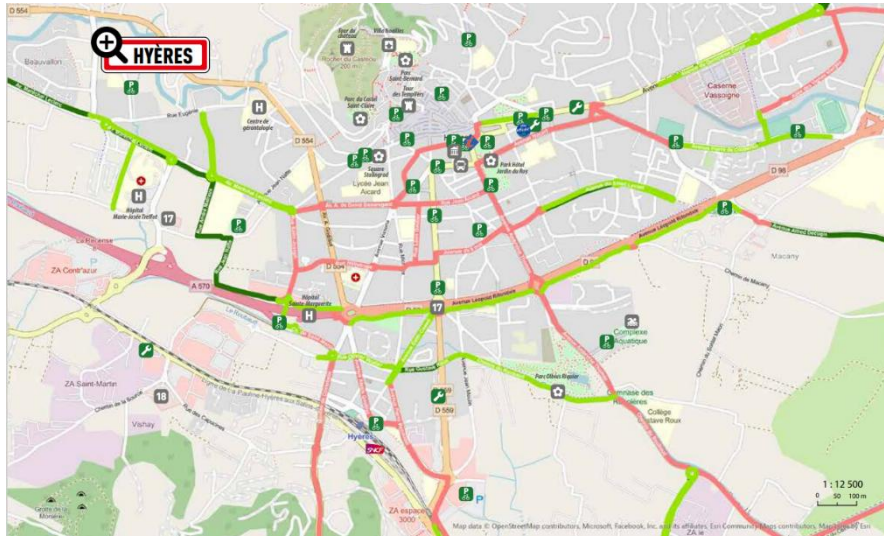
➤ L'Action n°26 vise à développer un réseau d'itinéraires cyclables « du quotidien » : Le projet s'inscrit dans cette action en développant un réseau d'itinéraires cyclables conçus spécifiquement pour les déplacements quotidiens. En favorisant l'accessibilité et la connectivité des itinéraires cyclables, par l'intégration d'un pôle multimodal, le projet encourage activement l'utilisation régulière du vélo comme moyen de transport, alignant ainsi ses objectifs avec la vision du PDU de promouvoir une mobilité urbaine durable.

➤ L'action n°27 - Développer les outils complémentaires d'aménagement pour renforcer la sécurité des cyclistes

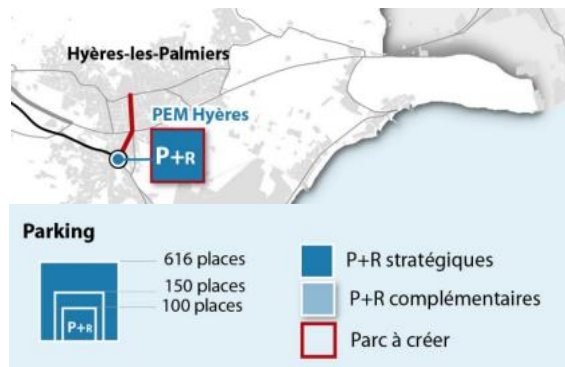
En matière d'évolutions d'itinéraires cyclables réalisées en lien avec le PDU :

- La portion cyclable de la départementale D599, présente au sud du pôle multimodal, a été réalisée et permet une desserte Est/Ouest optimale du territoire communal.
- Une voie verte donnant sur le chemin de Saint Martin et permettant de franchir l'A570 par une passerelle et de relier d'autres voies vertes à l'Ouest comme à l'Est.
- Les tracés cyclables reliant la gare au centre-ville d'Hyères, notamment l'avenue Pierre Renaudel et l'avenue Alexis Godilot, doivent être aménagés conformément aux prescriptions du Plan Vélo du Plan de Déplacements Urbains (PDU) en complément des bandes bi-latérales situées le long de la rue Edith Cavell. Parallèlement, des itinéraires de liaison sont prévus pour faciliter l'accès au futur Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) : cette réalisation d'itinéraires cyclables s'inscrit dans la continuité des actions du PDU et contribue à accroître l'accessibilité à la gare et au centre-ville d'Hyères par les déplacements doux et les reports modaux. Le PEM se place à l'interface des tronçons cyclables centraux et périphériques en assurant une liaison Nord/Sud du territoire et un maillage optimal de la commune en proposant une desserte mode actif allant, à terme, du centre-ville de Hyères à la presqu'île de Giens.

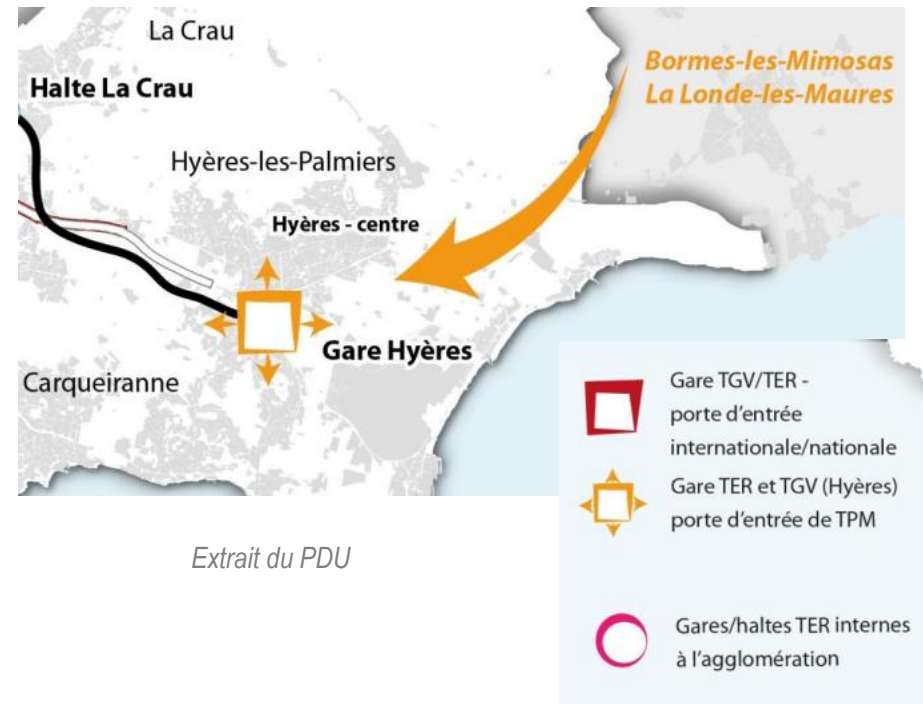




Plan Vélo 2023-2024



Extrait du PDU



Extrait du PDU

## 2.6. Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Enjeu majeur de santé publique, la qualité de l'air s'améliore depuis plusieurs années. Entre 2007 et 2018, les populations exposées à une qualité de l'air dégradée ont été divisées par 4 sur la zone du Plan de Protection de l'Atmosphère du Var.

La lutte contre la pollution atmosphérique nécessite de prendre des mesures pérennes portées par l'ensemble des acteurs territoriaux. Le PPA constitue l'outil privilégié de la mise en œuvre de ces mesures. Il se concrétise en différentes actions dans les secteurs des transports, de l'industrie, du chauffage résidentiel, de l'agriculture, etc. Le PPA s'articule avec les démarches de planification et les programmes d'actions engagés par les collectivités pour améliorer la qualité de l'air tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, les Plans Climat Air Énergie Territoriaux, Plans de Déplacement Urbains et Plans Locaux d'Urbanisme. Sa réalisation incombe au préfet de département.

La directive européenne 2008/50/CE sur la qualité de l'air, retranscrite dans les articles L.222-4 à L.222-7 et R. 222-13 à R.222-36 du Code de l'Environnement, impose l'élaboration d'un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour les agglomérations de plus de 250 000 habitants, ce qui est le cas de l'agglomération de Toulon. Suite à l'évaluation du PPA 2013-2018 en vigueur, et dans la mesure où quelques dépassements des normes de la qualité de l'air perdurent malgré une amélioration constatée, le préfet du Var a engagé la révision du PPA le 17 janvier 2019, parallèlement à celles des PPA des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes.

Pour le PPA du Var approuvé le 17 mars 2022, l'enjeu n'est donc plus d'atteindre les seuils réglementaires. Le défi est de tendre vers un seuil plus exigeant, celui des valeurs recommandées en 2005 par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) de 20 µg/m³/an pour les particules fines pour améliorer la santé de la population. C'est pourquoi le PPA révisé mettra en œuvre un plan d'une cinquantaine d'actions, ambitieux et partagé avec tous les partenaires du territoire et en particulier les collectivités.

Le PPA fixe les objectifs suivants :

- Conserver sur toute la durée du PPA le respect des seuils réglementaires pour l'ensemble des stations fixes de surveillance de la qualité de l'air
- À L'HORIZON 2025 :
  - Plus aucune population exposée à des dépassements des valeurs limites réglementaires (sur la base des modélisations réalisées par AtmoSud).
  - Tendre vers les seuils recommandés par l'OMS en 2005 pour les PM10 et PM2,5 (respectivement 20µg/m³ et 10µg/m³ en moyenne annuelle)

Le PPA a ainsi établi un programme d'actions par catégorie : maritime (4 actions), transport terrestre (8 actions), industrie (1 action), biomasse (3 actions), résidentiel (2 actions) et communication (2 actions).

La modification n°4 du PLU, s'inscrit en compatibilité avec le PPA, en contribuant à une réduction d'émissions de polluants par la création d'un Pôle d'échange multimodal (PEM) permettant une réduction des déplacements en véhicule motorisé tout en organisant le territoire : minimiser l'étalement urbain, favoriser le renouvellement urbain en limitant l'exposition des personnes aux polluants et aux pollutions acoustiques (friche ENEDIS), favoriser les modes de transports collectifs (train, bus) et les modes actifs (marche, vélo).

Ces modifications contribuent à la mise en place des différentes actions définies par le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) du Var, plus particulièrement : L'implémentation du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) du Var dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) représente une démarche stratégique et concrète en faveur de la qualité de l'air et de la mobilité durable.

Tout d'abord, en réponse à l'action 6.1b du PPA, la création d'un Pôle d'échange multimodal (PEM) s'aligne parfaitement avec l'accent mis sur l'aménagement des pôles d'échanges multimodaux. L'initiative du projet de mettre en place une gare routière à proximité de la gare d'Hyères démontre une compréhension précise des besoins en matière d'intermodalité, contribuant ainsi à la réduction des déplacements en véhicules motorisés.

De même, l'attention portée à l'action 6.3.b, visant à optimiser le développement de l'intermodalité vélo-train, s'exprime dans la mise en place de parcs vélo et de garages à vélo intégrés au pôle d'échange multimodal de la gare d'Hyères. Ces actions concrètes favorisent l'usage du vélo en complément des transports en commun, répondant ainsi aux impératifs de réduction des émissions de polluants.

Par ailleurs, l'engagement envers l'action 7.2, qui encourage la pratique du vélo, est manifeste à travers les efforts du projet pour favoriser un stationnement sécurisé et pratique des vélos, tant pour des arrêts temporaires que pour des stationnements à plus long terme. Ceci contribue directement à la promotion d'une mobilité urbaine plus durable et respectueuse de l'environnement.

Les actions 8.2, 11.a, et 11.2 du PPA trouvent également un écho dans la modification n°4 du PLU. L'installation de charges spécifiques pour véhicules électriques, la valorisation des déplacements doux, et le rétablissement de la place du piéton s'inscrivent harmonieusement dans les orientations du PPA, démontrant ainsi une prise en compte exhaustive des recommandations du plan.

En outre, l'action 17.1, relative au renforcement de la prise en compte de la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme et les projets, correspond également aux engagements de la modification n°4 du PLU. La qualité de l'air est au cœur du projet en permettant la création d'un PEM et en favorisant le renouvellement urbain tout en limitant les expositions aux polluants, ce qui démontre une prise en compte optimale de ces questions atmosphériques.

Ainsi, la modification n°4 du PLU intègre de manière significative les directives du PPA du Var, par une prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air et à la mobilité durable. Les actions mises en œuvre, telles que la création du PEM, les aménagements cyclables, la végétalisation des espaces et les dispositifs en faveur des véhicules propres, contribuent de manière tangible à la réalisation des objectifs fixés par le PPA. En outre, la présente procédure d'évolution du PLU se positionne comme une démarche cohérente en matière d'urbanisme durable et de protection de l'environnement.

## E- Evaluation environnementale

---



## 1. Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement se fait à l'échelle du secteur de projet de la modification du PLU.

### 1.1. Le milieu physique

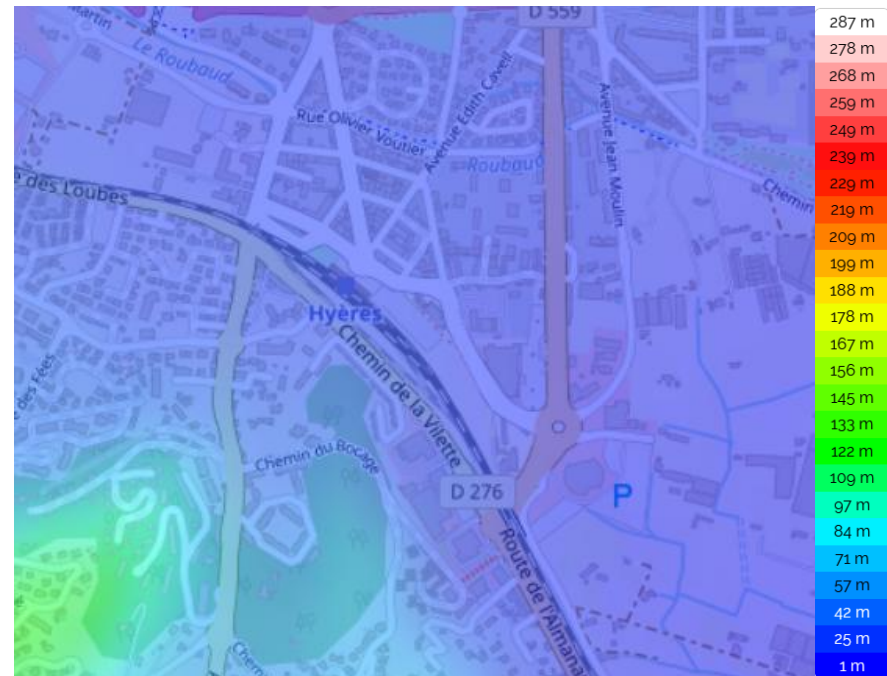
#### Le relief

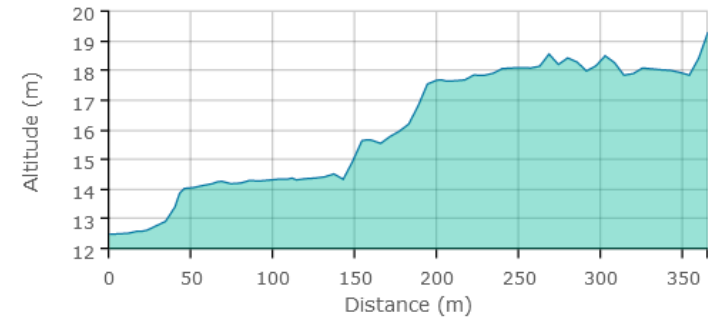
Le territoire d'Hyères-Les-Palmiers est marqué par deux unités bien différenciées :

- Les Maurettes et le Fenouillet s'imposent avec force dans le paysage par leur forme saillante et un couvert végétal dense. La ville s'accroche sur les piémonts des Maurettes avec des tentacules qui ont progressivement gagné l'Est, l'Ouest et la Plaine.
- Les reliefs plus doux tels que le Mont des Oiseaux et le Paradis sont écrasés sous le poids d'une urbanisation pavillonnaire diffuse, de volume relativement imposant, qui s'est développée sur les piémonts, mais aussi sur la partie sommitale, dépeuplant quelque peu le couvert forestier.

En opposition aux reliefs qui ferment le territoire sur toute la partie Nord-Ouest, la plaine ouvre celui-ci sur la mer et les communes orientales. Cette ouverture se trouve confortée par l'occupation essentiellement agricole du sol, rythmée par une trame linéaire (cultures de pleins champs, haies, fleuve...) qui entraîne vers la mer.

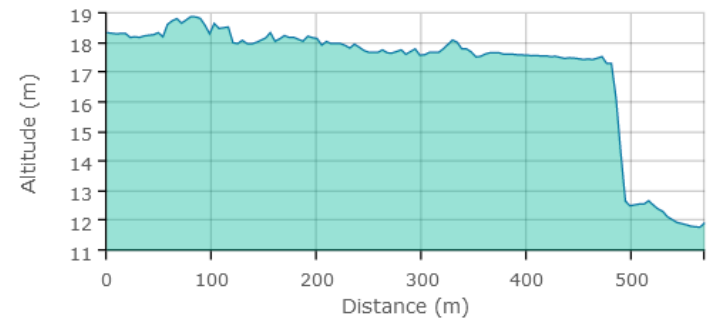
Le site de projet de la présente modification présente une topographie comprise entre 12 et 20m.





Distance totale : 362 m      Dénivelé positif : 9,02 m  
 Dénivelé négatif : -2,21 m      Pente moyenne : 3 %  
 Plus forte pente : 16 %

Profil A-B



Distance totale : 572 m      Dénivelé positif : 4,04 m  
 Dénivelé négatif : -10,45 m      Pente moyenne : 3 %  
 Plus forte pente : 41 %

Profil C-D

Le site présente ainsi une topographie relativement plane.

### L'occupation du sol

**Le référentiel Corine Land Cover 2018**, permet de cartographier les grandes entités géographiques sur le sol français. Bien que sa précision ne soit pas adaptée pour les petites échelles, il permet tout de même de prendre connaissance de l'environnement général du secteur d'étude.

**En ce qui concerne le secteur d'étude, il est entièrement concerné par l'entité :**

- **112 : Tissu urbain discontinu**

Le **référentiel proposé par le CRIGE PACA** est destiné à imposer une nouvelle gestion maîtrisée et durable des territoires. Le but de leurs démarches est aussi de dresser un bilan sur la consommation d'espaces aussi bien au niveau des espaces naturels, artificiels, ou agricoles. La mise en place de cartographie de l'occupation du sol apporte un outil d'aide à la décision et la production d'indicateurs de suivi.

La carte présentée par la suite expose l'occupation du sol dans le site de projet.

**Selon ce référentiel, le secteur d'étude est composé :**

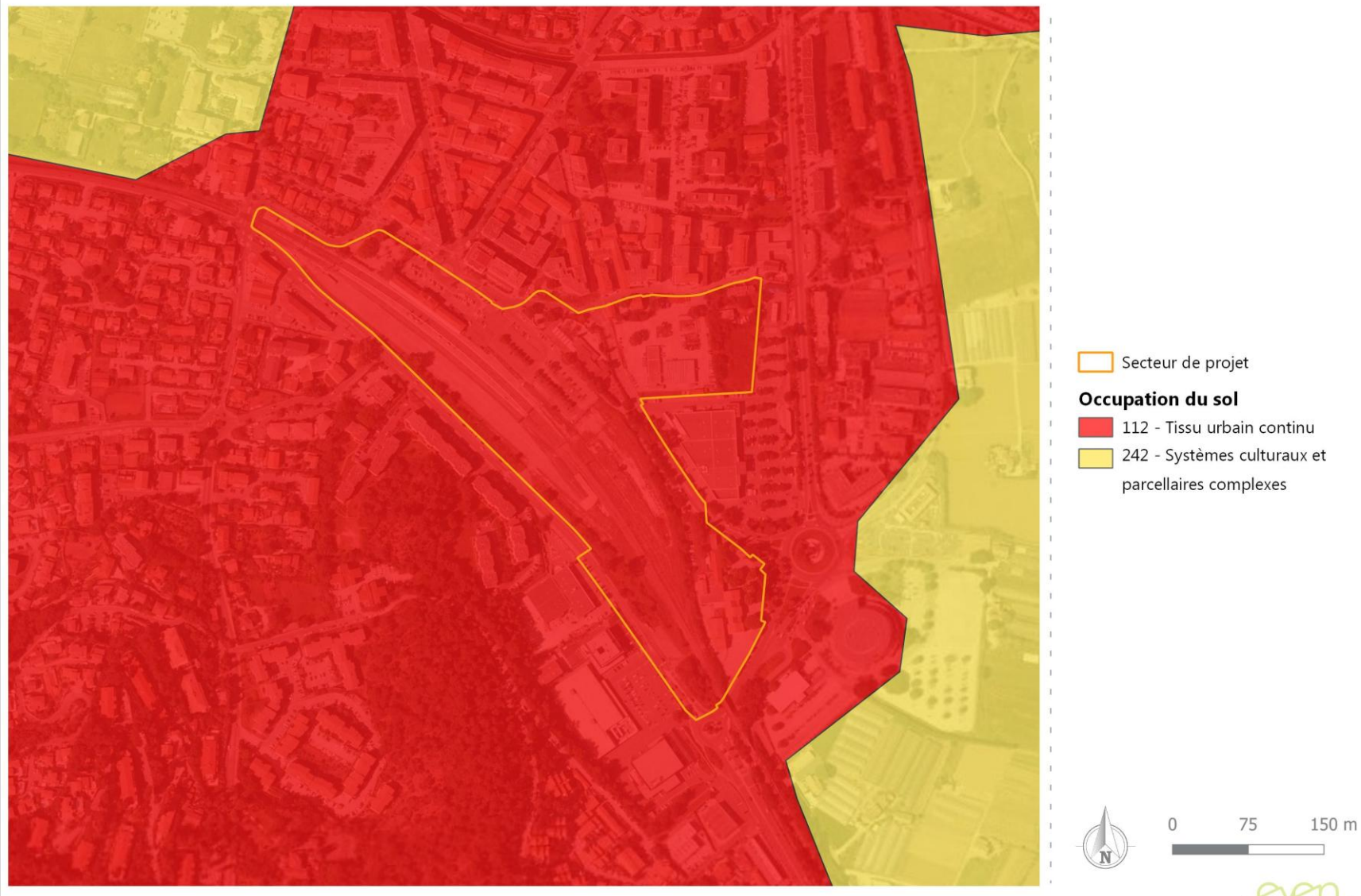
- **112 : Tissu urbain discontinu ;**
- **121 : Zones d'activités et équipements ;**
- **122 : Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés.**

Le site de modification constitue ainsi une zone imperméabilisée.



## Modification n°4 du PLU de Hyères

Occupation du secteur de modification selon le référentiel Corine Land Cover 2018



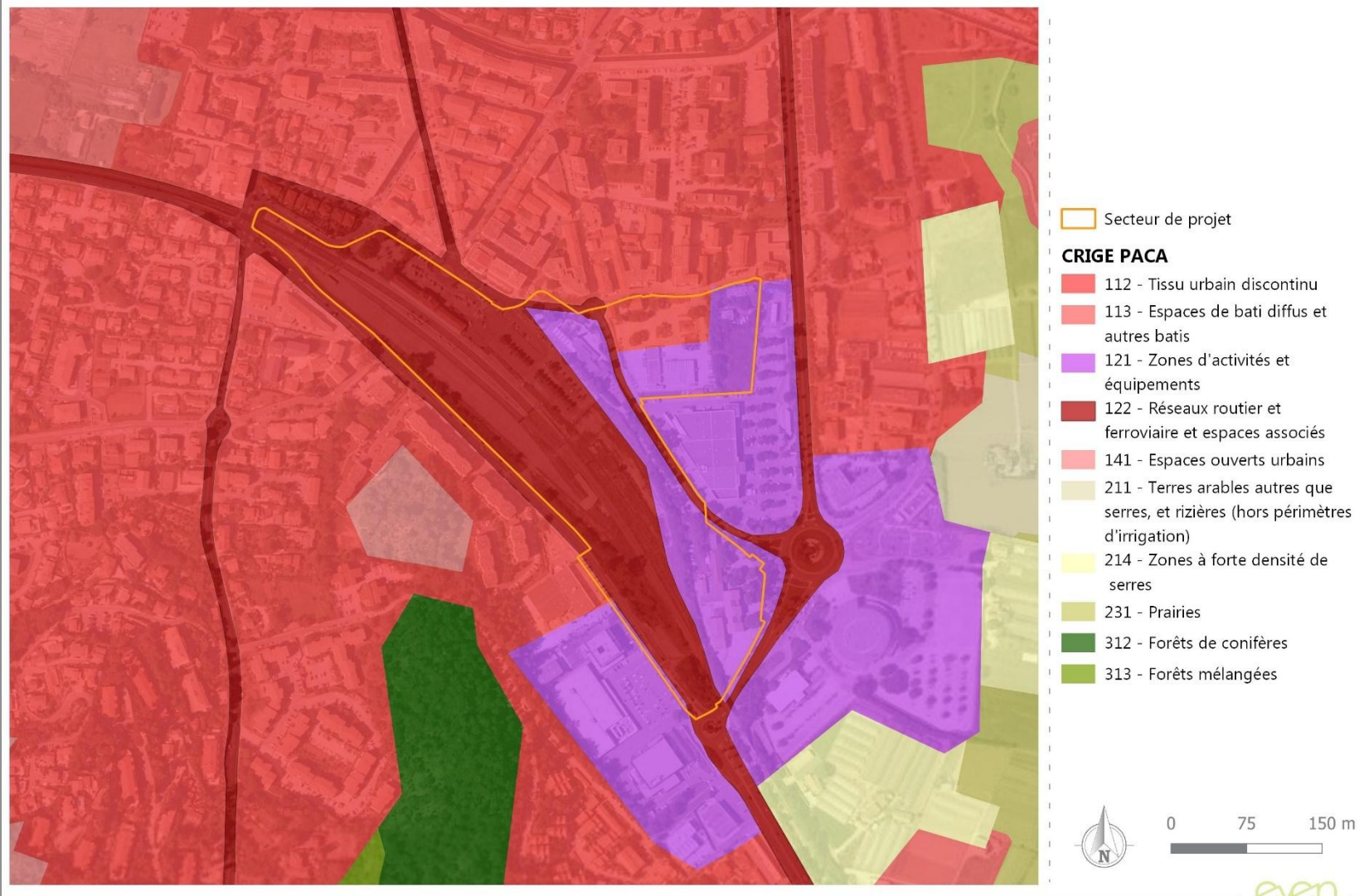
août 2022 / Source : Corine Land Cover 2018, IGN, EVEN

even  
CONSEIL



## Modification n°4 du PLU de Hyères

Occupation du secteur de modification selon le référentiel CRIGE PACA 2014



Août 2022 / Source : CRIGE PACA 2014, IGN, EVEN

even  
CONSEIL

## Hydrographie

Le réseau hydrographique sur la commune d'Hyères-les-Palmiers comporte un grand nombre de masses d'eau. La commune regroupe 5 sous bassins versants :

- Le Gapeau  
D'une superficie totale de 55 008 km<sup>2</sup>, c'est le plus grand des 5 sous bassins versants recensés sur la commune d'Hyères-les-Palmiers, même s'il ne recoupe le territoire de la commune que sur 47,1 km<sup>2</sup> (soit 36% du territoire de la commune). On y trouve 4 cours d'eau remarquables avec le Gapeau du Rau de Vigne Fer à la mer, le vallon des Borrels, le Réal Martin et le Réal Collobrier. Le Gapeau, fleuve le plus important sur la commune, prend sa source au pied du massif de la Sainte-Baume, et trouve son embouchure aux Salins d'Hyères, après un parcours de 47,5 km.
- Les Côtiers Ouest Toulonnais  
Sa superficie totale est de 26 290 km<sup>2</sup>. Le ruisseau le Roubaud est identifié par le SDAGE comme un cours d'eau remarquable. A l'échelle de la commune, c'est le sous bassin versant le plus important, avec une surface de 49 km<sup>2</sup> (ce qui représente 37% du territoire communal).
- La Rade d'Hyères - Iles du Soleil  
Ce sous bassin représente une superficie totale de 43 292 km<sup>2</sup>.
- La Rade de Toulon  
Le sous bassin identifié comme « Rade de Toulon » représente une superficie totale de 20 570 km<sup>2</sup>.
- La Maravenne  
Plus petit des 5 sous-bassins versants, il représente une superficie totale de 11 551 km<sup>2</sup>. Sur la commune d'Hyères- les-Palmiers, il ne représente que 6% du territoire, avec 7,33 km.

Le secteur de projet est situé à un peu plus de 200m du ruisseau le Roubaud au nord et à environ 290m d'un ruisseau temporaire à l'est.



### Contexte climatique

Les conditions climatiques locales sont celles du climat méditerranéen qui règne sur la Provence. Ses caractéristiques principales sont :

- Des étés chauds et secs, et des hivers doux, avec un ensoleillement annuel remarquable (plus de 2 800 heures par an, soit environ 310 jours) et des températures agréables (moyenne annuelle proche de 15°C).
- Des saisons intermédiaires pendant lesquelles les précipitations sont les plus fréquentes, et parfois violentes.
- Sur le plan pluviométrique, le nombre de jours de précipitation reste faible (moyenne de 59 jours par an, correspondant à 750 mm).
- La présence du mistral, vent dominant orienté Nord-Ouest, froid et sec, actif plus de 100 jours par an, principalement en hiver, et participant au maintien d'un ciel clair et ensoleillé. Si dans les terres ses effets sont atténués par les reliefs localisés au Nord de la commune, le mistral peut-être très violent sur la façade maritime.
- Des écarts thermiques importants, tant saisonniers que journaliers.

D'une manière générale, les caractéristiques climatiques locales offrent un cadre de vie agréable pour les habitants et représente un atout en termes de potentiel touristique, étalé sur les quatre saisons.

Cependant, les étés chauds et secs associés au mistral, ainsi que les précipitations violentes sont en partie à l'origine de l'existence sur le territoire communal de zones soumises aux risques d'incendies de forêts, d'inondations et de mouvements de terrain.



## 1.2. Le paysage et le patrimoine Les Monuments Historiques

La commune possède **40 bâtiments ou espaces classés**. 30 sont inscrits et 10 sont classés.

Le périmètre du secteur de projet ne comprend pas de monument historique, les plus proches étant à plus de 500 m.

Le site est compris dans le périmètre de **Protection des Abords des Monuments du PDA n°1 (centre-ville) de Hyères**.

### Les Sites Classés et Inscrits

La commune comprend trois sites classés :

- L'île de Port-Cros ;
- L'île de Porquerolles et ses îlots ;
- La presqu'île de Giens, l'étang et les salins des Pesquiers.

Et quatre sites inscrits :

- La Colline du vieux château à Hyères ;
- L'île de Bagaud ;
- La presqu'île de Giens ;
- L'île de Porquerolles.

Le site de projet de la modification est éloigné de ces sites.

## Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant SPR

La commune de Hyères est concernée par une AVAP, valant site patrimonial remarquable approuvé le 27 mars 2019, qui a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable.

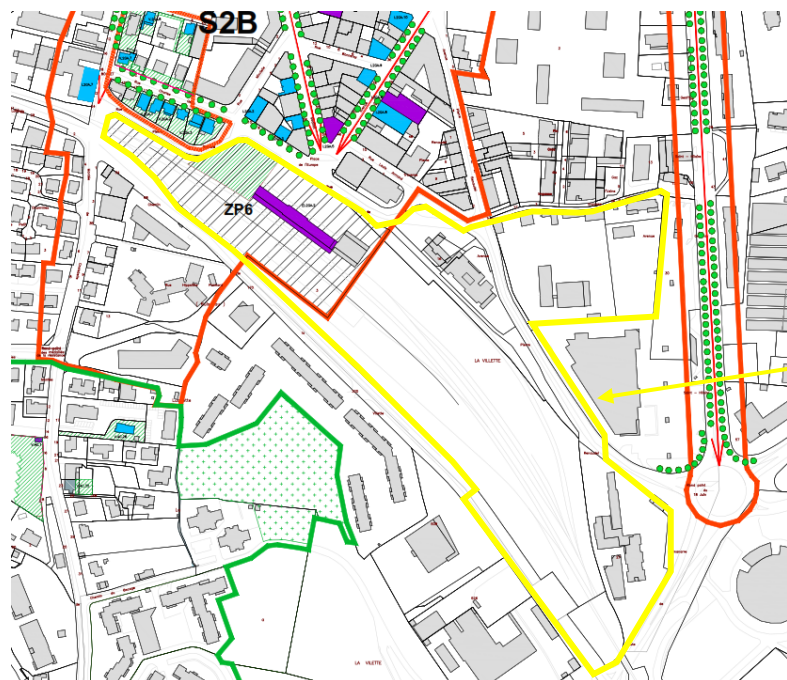
Le secteur de projet de la modification est compris en partie dans le **secteur S2A de l'AVAP**, valant SPR, qui identifie le site comme zone de projet. Les principaux objectifs de protection et mise en valeur pour l'ensemble de ce secteur :

- Maintenir et valoriser les particularités urbaines de ce secteur, les perspectives de qualité qu'elles engendrent, le rapport entre les espaces libres et le bâti (trame parcellaire, gabarits des voies et du bâti).
- Conserver et valoriser les ensembles bâtis identitaires, les typologies et les caractéristiques architecturales des villas, hôtels et immeubles de cette époque (composition, matériaux, détails d'architecture, polychromie...) et leurs jardins d'accompagnement.
- Préserver les espaces plantés, publics ou privés, en particulier les alignements d'arbres, les parcs et jardins, et les dispositions de clôtures ou soutènements qui participent à la qualité paysagère des quartiers.
- Maintenir et valoriser les perspectives sur le château.
- Maintenir et renforcer les qualités bioclimatiques du tissu urbain (alignements d'arbres, parcs et jardins, orientation) et du bâti.

Une partie est également concernée par un parc et jardin de grand intérêt et un édifice ou construction remarquable. Ces derniers font l'objet de protections particulières définies par le règlement de l'AVAP. Concernant l'édifice remarquable, la conservation de sa volumétrie est imposée, de même que sa restauration dans son exacte disposition d'origine. Ainsi aucune modification de la structure intégrale et de son architecture ne sont autorisés.

Pour le parc et jardin de grand intérêt, leur maintien et leur restauration doit respecter leur esprit d'origine, de même pour leur aménagement. Les constructions nouvelles sont interdites dans leur périmètre (à quelques exceptions).





Secteur concerné  
par la modification  
n°4 du PLU

## LÉGENDE

### PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

#### Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

- Édifice Monument Historique classé ou inscrit
- Parcelle Monument Historique classée ou inscrite
- Édifice ou ensemble d'édifices à forte sensibilité
- Édifice ou construction remarquable
- Alignement bâti remarquable
- Édifice intéressant

- S2 - LA VILLE CLIMATIQUE
- S2A - Nouvel urbanisme XIX<sup>e</sup>
- S2B - Lotissement début XX<sup>e</sup>

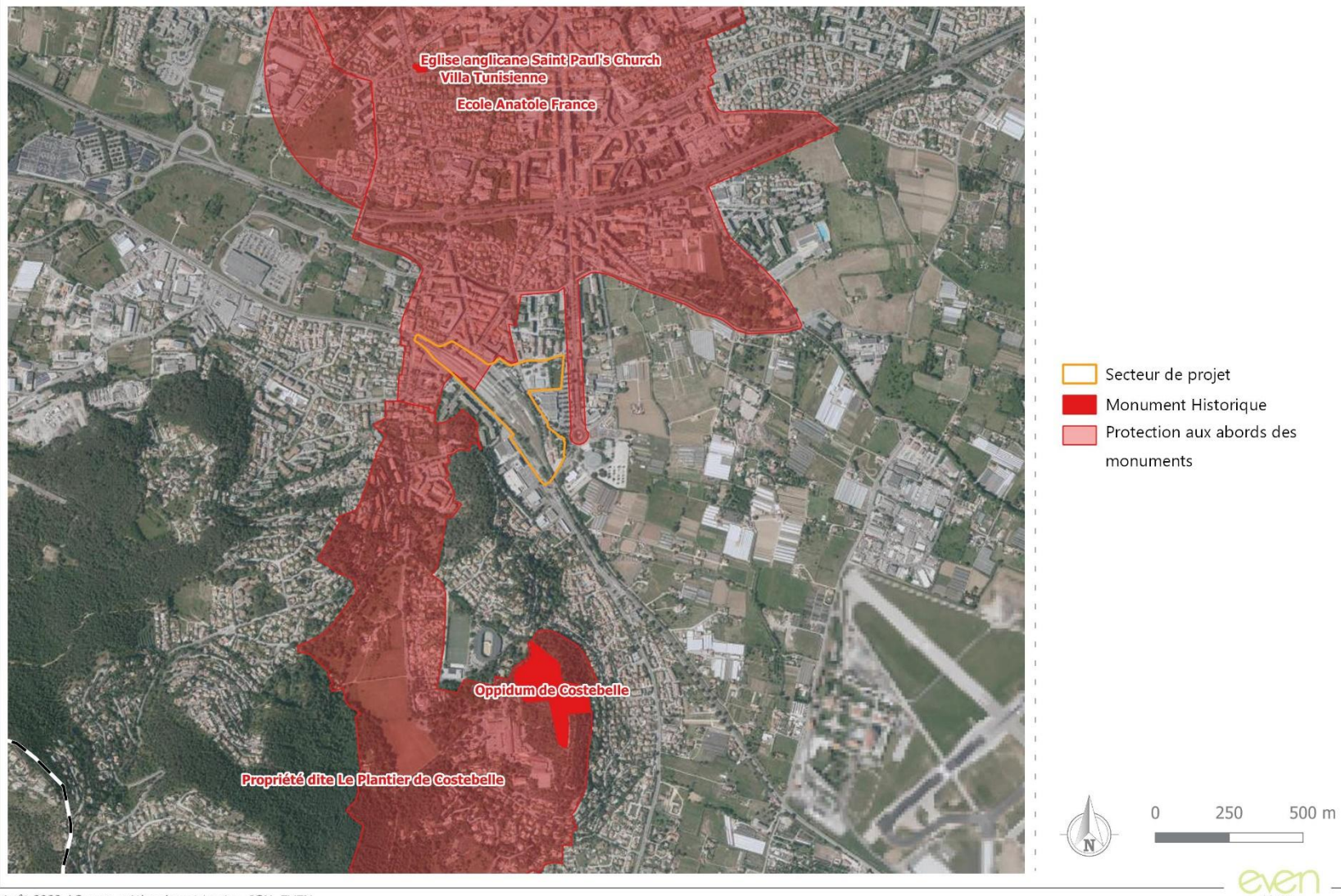
#### Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et paysager

- Clôtures à préserver, valoriser ou restituer
- Parcs et jardins remarquables
- Parcs et jardins de grand intérêt
- Jardins d'accompagnement
- Franges paysagères d'équilibre
- Espaces paysagers non bâtis
- Arbres et alignements
- < Cônes de vues - Perspectives urbaines
- < Axes de vues
- Zones de projet

Figure 1 : Extrait du Plan d'Intérêt Patrimonial du secteur (Source : AVAP, 2019)

## Modification n°4 du PLU de Hyères

Monuments Historiques et Protection aux abords des monuments à proximité du secteur de modification



Août 2022 / Source : Atlas du patrimoine, IGN, EVEN



## Modification n°4 du PLU de Hyères

Sites Classés ou Inscrits à proximité du secteur de modification



Août 2022 / Source : Atlas du patrimoine, IGN, EVEN



## Modification n°4 du PLU de Hyères

AVAP à proximité du secteur de modification



Août 2022 / Source : Atlas du patrimoine, IGN, EVEN

even  
CONSEIL



### Le paysage hyérois et ses îles d'Or

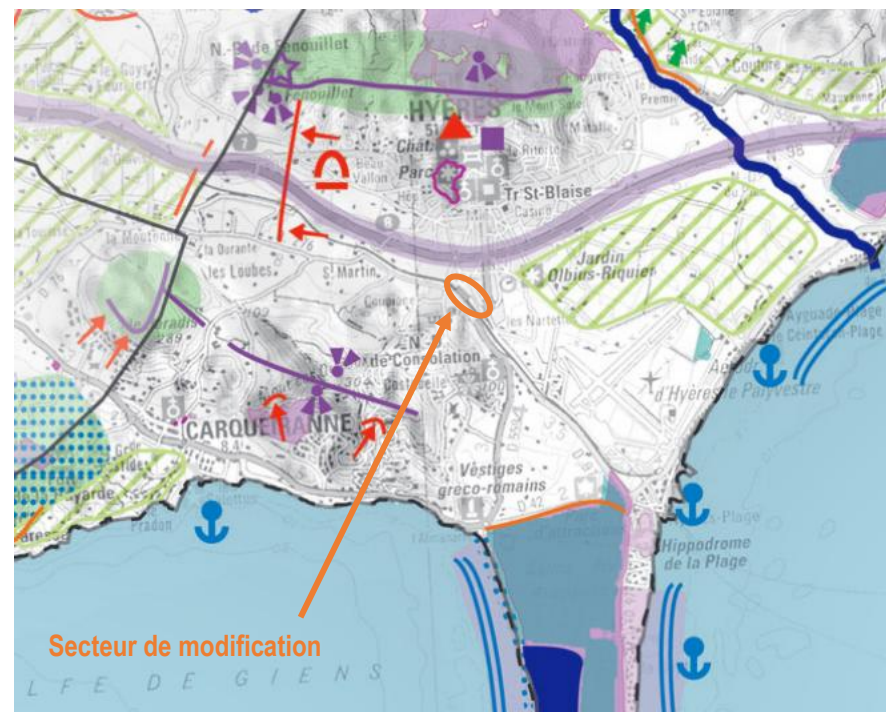
Des massifs boisés à la plaine côtière, le territoire hyérois se décline en une multitude de paysages et de milieux hétéroclites :

- **Les reliefs et massifs boisés ;**
- **Les espaces urbanisés ;**
- **La plaine côtière ;**
- **La frange côtière ;**
- **Les zones humides des Salins et des Pesquiers ;**
- **La presqu'île de Giens et l'archipel des îles d'Or.**

Le site de projet est situé au cœur du quartier de la gare qui fonctionne de manière indépendante, enclavé et coupé du centre-ville par le passage de l'avenue Ritondale.

Selon l'Atlas des paysages du Var, le site est compris dans l'entité paysagère « Hyères et les îles d'Or ».

Aucun enjeu n'a été identifié sur le site de projet selon l'Atlas des paysages du Var.



### 1.3. Des espaces de biodiversité à enjeux

#### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été initié en 1982 par le ministère de l'Environnement. L'objectif était de recenser de manière la plus exhaustive possible les espaces naturels abritant des espèces rares ou menacées (ZNIEFF de type I à intérêt biologique remarquable) ou représentant des écosystèmes riches et peu modifiés par l'homme (ZNIEFF de type II ou grands ensembles naturels). Il constitue un outil d'évaluation de la qualité écologique d'un territoire, et de ce fait, est un véritable élément d'aide à la décision. Cet inventaire n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration de projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

La commune de Hyères est concernée par 39 ZNIEFF de type I et II maritime et terrestre.

Le secteur de la modification est situé en dehors du périmètre de ces ZNIEFF. Néanmoins, deux périmètres sont établis autour du secteur de projet : un périmètre rapproché (150m) et un périmètre éloigné (3kms).

Une partie de la ZNIEFF 2 « Massif du Mont des oiseaux et du paradis » (930020271) est comprise dans le périmètre rapproché du secteur de projet (150m). Une partie des ZNIEFF 1 terrestre ainsi qu'une partie des ZNIEFF 2 terrestre et maritime se trouvent dans le périmètre éloigné (3kms) du secteur de projet, à savoir les :

- ZNIEFF 1 terrestre :
  - « Tombolo occidental de Giens » - **930012503** ;
  - « Etangs et Salins des Pesquiers » - **930012510** ;
  - « Marais Redon – Marais du Palyvestre » - **930020455** ;
- ZNIEFF 2 terrestre :
  - « Maurettes – le Fenouillet – le Mont Redon » - **930012493** ;
  - « Plaine du Ceinturon et de Macany » - **930012509** ;
  - « Presqu'île de Giens » - **930012511** ;
  - « Massif du Mont des oiseaux et du paradis » - **930020271** ;

- ZNIEFF 2 maritime : « Presqu'île de Giens » - **93M000070**.



## Modification n°4 du PLU de Hyères

ZNIEFF comprise dans le périmètre éloigné du secteur de modification



Août 2022 / Source : INPN, IGN, EVEN

even  
CONSUL



## Modification n°4 du PLU de Hyères

ZNIEFF comprise dans le périmètre rapproché du secteur de modification



août 2022 / Source : INPN, IGN, EVEN



### Le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il doit assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites « Oiseaux » et « Habitats, Faune, Flore » respectivement de 1979 et 1992. Sa création doit contribuer en outre à la réalisation des objectifs de la convention sur la diversité biologique adoptée au « Sommet de la Terre » de Rio de Janeiro en juin 1992.

La Directive « Habitats, Faune, Flore » (Directive 92-43 / CEE du Conseil du 21 mai 1992) concerne la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Elle prévoit la constitution d'un réseau de sites (le réseau Natura 2000) abritant les habitats naturels et les habitats d'espèces de la faune et de la flore sauvages d'intérêt communautaire.

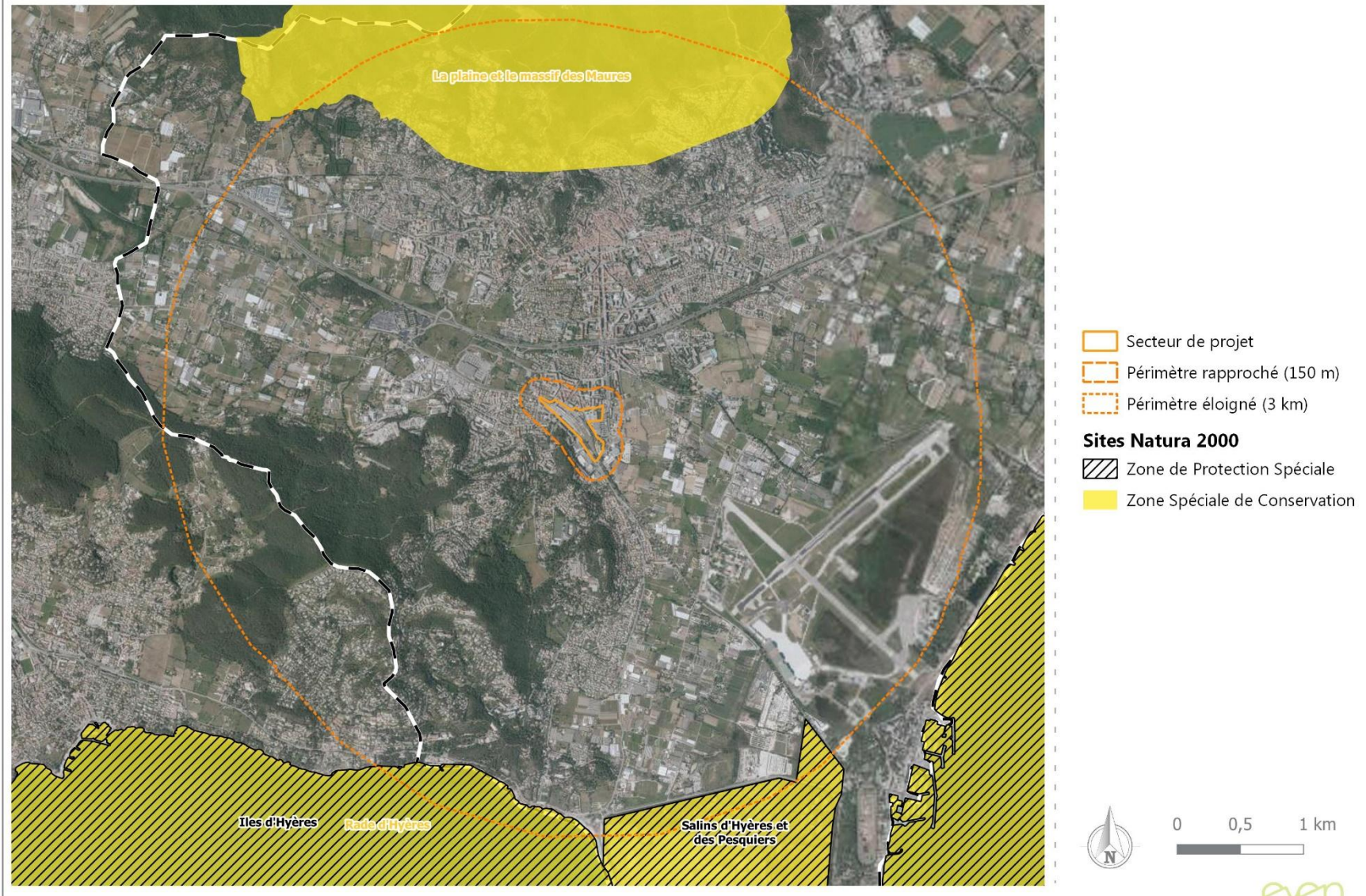
La Directive « Oiseaux » (Directive 79-409 / CEE du Conseil du 2 avril 1979) concerne la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux dans les Etats membres et celle de leurs habitats.

La commune de Hyères est concernée par 4 sites Natura 2000 mais aucun n'est compris dans le périmètre du secteur de la modification. Néanmoins, une partie des sites Natura 2000 suivants sont situés dans le périmètre éloigné du secteur de projet :

- Zone Spéciale de Conservation – « Rade d'Hyères » (FR9301613) ;
- ZSC « La plaine et le massif des Maures » (FR9301622) ;
- Zone de Protection Spéciale « Iles d'Hyères » (FR9310020) ;
- ZPS « Salins d'Hyères et des Pesquiers » (FR9312008).

## Modification n°4 du PLU de Hyères

Site Natura 2000 compris dans le périmètre éloigné du secteur de modification



Août 2022 / Source : INPN, IGN, EVEN

even  
CONSEIL

### 1.3.3. Le Plan National d'Actions de la Tortue d'Hermann

L'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) place la Tortue d'Hermann (ses deux sous-espèces confondues) dans la liste rouge mondiale des espèces menacées, dans la catégorie « quasi-menacée » (NT), catégorie située juste avant la catégorie « vulnérable » (UICN 2006).

La DREAL PACA assure la coordination du plan national d'actions en faveur de la Tortue d'Hermann. Un premier Plan National d'Action (PNA) avait été mené sur la période 2009-2014. Ce dernier a permis de réaliser de nombreuses actions de conservation ainsi qu'un guide de gestion des habitats de l'espèce destiné aux gestionnaires d'espaces naturels, aux agriculteurs et forestiers. Suite à ce premier PNA et compte tenu de l'état de conservation toujours défavorable de l'espèce et des menaces toujours présentes, un second plan a été établi sur 2018-2027, dont la DREAL est coordinatrice.

Dans le cadre de ce PNA, la DREAL de la région PACA a élaboré en 2010 une carte de sensibilité de l'espèce qui distingue :

- Des zones à sensibilité majeure, territoires constituant les noyaux majeurs de population et sur lesquels se concentrent les efforts de conservation ;
- Des zones à sensibilité notable, territoires comportant des noyaux fonctionnels de population et sur lesquels se concentrent les efforts de restauration.

**Le secteur de modification est concerné par une sensibilité très faible.**

### 1.3.4. Le Parc National de Port Cros

Comme le rappelle le site du parc national de Port Cros, les parcs nationaux de France sont des **espaces naturels protégés**, terrestres et maritimes qui participent à l'image et à l'identité de la France. Reconnus au niveau international comme des « territoires d'exception », ils offrent une combinaison d'espaces terrestres et maritimes remarquables et un mode de gouvernance et de gestion qui leur permettent d'en préserver les richesses.

En France, il existe aujourd'hui onze parcs nationaux dont le parc national de Port-Cros (1963) présent sur la commune d'Hyères. Les parcs nationaux couvrent des domaines terrestres et maritimes variés et représentent par leurs périmètres maximums près de 8% du territoire français (soit plus de 5 millions d'hectares). Les parcs nationaux sont rattachés à l'Office français de la biodiversité afin de renforcer l'action collective pour préserver la biodiversité.

Créé le 14 décembre 1963, le Parc national dont les cœurs Port-Cros et Porquerolles occupent 1 700 ha de terres émergées et 2 900 ha de surfaces marines, est le plus ancien parc marin en Europe et en France.

**Le site de projet est compris dans l'aire d'adhésion du Parc National.**

Les ambitions de la charte sont les suivantes :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, culturel et paysager littoral, maritime et insulaire du parc national ;
- Préserver la biodiversité et les fonctions des milieux naturels terrestres et marins ;
- Soutenir un développement local durable, valorisant les potentialités du territoire et respectant ses capacités ;
- Promouvoir un aménagement durable et une mobilité apaisée ;
- Préparer l'avenir en investissant dans la recherche, l'innovation et l'éducation au développement durable et en anticipant les évolutions du territoire ;



- Développer une approche intégrée terre/mer par une coopération renforcée, une articulation des outils et une solidarité d'action entre acteurs.

### 1.3.5. Autres périmètres non réglementaires

Le **Conservatoire du littoral** est un établissement public administratif de l'Etat placé sous la tutelle du ministre chargé de la protection de la nature. La gestion et l'entretien des sites sont assurés par des gestionnaires signataires d'une convention avec le Conservatoire du littoral : ils s'engagent à employer des agents dévoués à la mise en valeur des sites.

La commune d'Hyères-les-Palmiers présente 11 terrains acquis par le Conservatoire du Littoral. **Le site de projet n'est concerné par aucun de ces terrains.**

Pour prévenir la disparition d'espèces animales ou végétales protégées par la loi, le Préfet de département peut prendre par arrêté les mesures visant à conserver des biotopes tels que mares, marais, marécages, landes, dunes, bosquets, haies, pelouses et toute formation naturelle peu exploitée par l'homme dans la mesure où ces biotopes sont nécessaires à la reproduction, l'alimentation, le repos, la survie des espèces protégées.

**L'arrêté de protection de biotope (APB)** est actuellement la procédure réglementaire la plus souple pour préserver des secteurs menacés. Elle est particulièrement adaptée pour faire face à des situations d'urgence de destruction ou de modification sensible d'une zone.

**Le secteur de projet n'est pas concerné par l'arrêté de protection de biotope du 17 avril 2014 portant sur le lieu-dit Mataffe (FR380085520140417), situé sur la commune de Hyères-les-Palmiers.**

### 1.3.6. Espèces recensées sur le site de modification

Le site Silene constitue une base de données des espèces faunistiques et floristiques présentes sur le territoire français. Elle recense ainsi sur le projet 37 espèces dont 9 sont identifiées comme protégées :

	Statut	
Aigrette garzette	LC	Liste rouge des oiseaux nicheurs, de passage et hivernants de PACA
Goéland leucopnée	LC	
Martinet noir	NT	
Mésange charbonnière	LC	
Moineau domestique	NA	
Pouillot véloce	NA	
Rougegorge familier	LC	
Rougequeue noir	LC	Liste rouge des amphibiens et reptiles de PACA
Tarente de Maurétanie (La)	LC	

NT = Quasi menacée ; LC = Préoccupation mineure ; NA = Non applicable.

Le secteur est également concerné par la Corneille noire classée comme espèce vulnérable dans la liste rouge des oiseaux nicheurs, de passage et hivernants de PACA.

## Modification n°4 du PLU de Hyères

Espèces protégées recensées sur le site de modification



Secteur de projet

### Espèces protégées

- Aigrette garzette
- Goéland leucopnée
- Martinet noir
- Mésange charbonnière
- Moineau domestique
- Pouillot véloce
- Rougegorge familier
- Rougequeue noir
- Tarente de Maurétanie



0 50 100 m



**even**  
CONSEIL

Août 2022 / Source : Silene, IGN, EVEN



## 1.4. Un territoire très contraint par les risques naturels et technologiques

### 1.4.1. Le risque inondation et submersion marine

La commune de Hyères-les-Palmiers est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation, approuvé par anticipation le 30 mai 2016. Ce dernier identifie trois zones au sein du territoire :

- Zone rouge (R1 et R2) : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace / Zone d'expansion de crue à préserver ;
- Zone bleue (B1 et B2) : zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre ;
- Zone bistre : zone déterminant des zones basses hydrographiques interceptant un impluvium de plus d'1 km<sup>2</sup>.

Le secteur concerné par la modification n'est pas compris dans les zones du PPRI. Il est à proximité d'une zone B1.

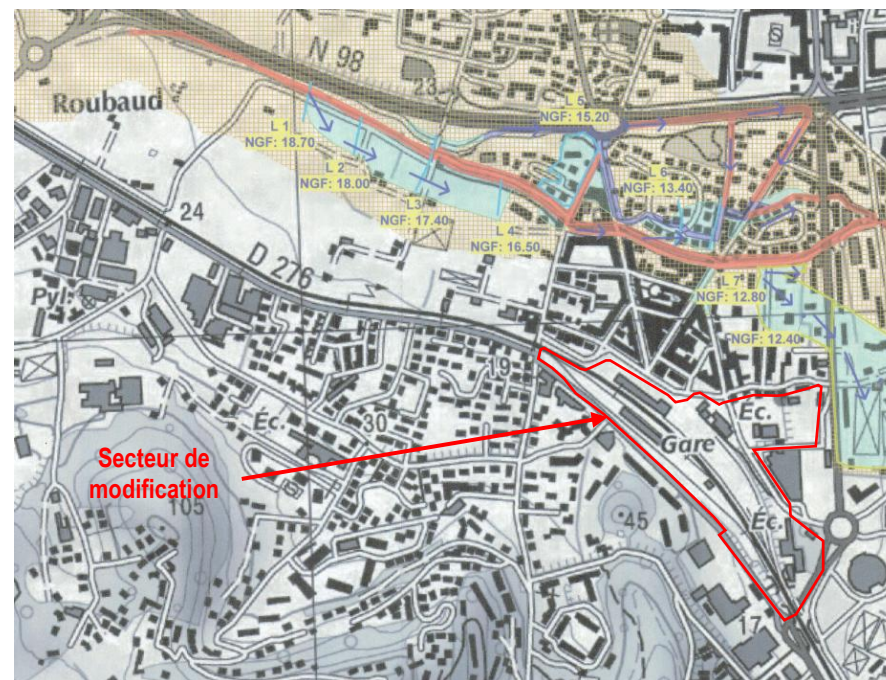
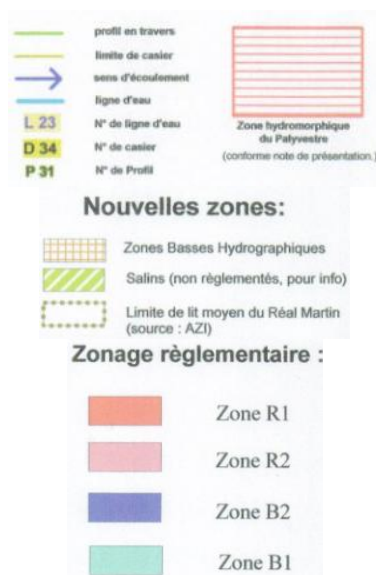


Figure 2: Extrait du PPRI Inondation de la commune de Hyères, 2016

Le PPRI du Gapeau est en cours de révision, son approbation est prévue pour la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023 voire 2024.

Le 13 décembre 2019, un Porter à Connaissance (PAC) de l'aléa submersion marine sur les communes du littoral varois a été transmis à la commune. Il détermine pour les phénomènes naturels d'inondations par submersion marine les mesures de prévention à mettre en œuvre. Il fixe des principes de constructibilité applicables à la réalisation de tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

**Le secteur de modification n'est pas concerné par le risque de submersion marine.**



### 1.4.2. Le risque incendie

Avec près de 4 000 hectares d'espaces boisés, soit plus du tiers de sa surface, la commune de Hyères est soumise à un risque important d'incendies de forêt, notamment au Nord-Est en raison de la présence du massif des Maures.

Les ensembles forestiers situés sur les reliefs entourant la ville : Mont des Oiseaux et Costebelle, Fenouillet et Maurettes, sont également des zones sensibles à protéger.

A ces massifs forestiers, s'ajoutent les pinèdes des Salins et de Giens ainsi que le couvert forestier des îles de Porquerolles, de Port-Cros et du Levant.

La DDTM a établi une carte d'aléa de l'incendie feu de forêt. Le site de modification présente un aléa très faible à fort, notamment au sud du secteur. Cet aléa est néanmoins à nuancer du fait de l'artificialisation déjà présente de cette zone.

Selon le site Prométhée, 4 incendies ont été recensés au niveau de l'ancien site Enedis et ont brûlé moins de 0,5 ha de surface.

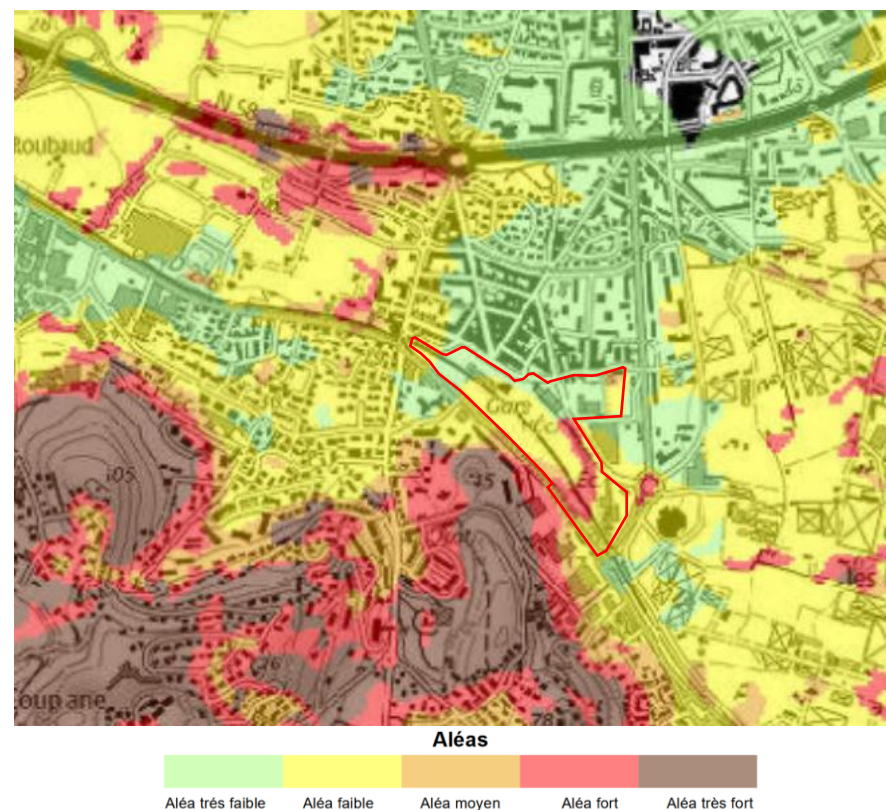


Figure 3: Carte d'aléa incendie de forêt (Source : DDTM, 2022)

### 1.4.3. Le risque mouvement de terrain

Les risques de mouvements de terrains sont présents et de différentes natures :

- Affaissement et effondrements instantanés de cavités souterraines ;
- Chute de blocs et écoulements ;
- Erosion marine ;
- Retrait-gonflement du sol argileux.

Les terrains présentant des risques de mouvement du sol sont les terrains alluvionnaires de plaines et de fond de vallées, ainsi que les roches métamorphiques des Maures et des Maurettes. Des mouvements apparaissent également dans les vallons de Sauvebonne, des Borrels et du Viet.

Le site concerné par la modification ne recense aucune incidence en lien avec le mouvement de terrain.

Concernant le retrait-gonflement des sols, un PAC a été établi en 2008 et recense les zones soumises à aléa faible et moyen. Le site de la modification du PLU présente un aléa moyen.

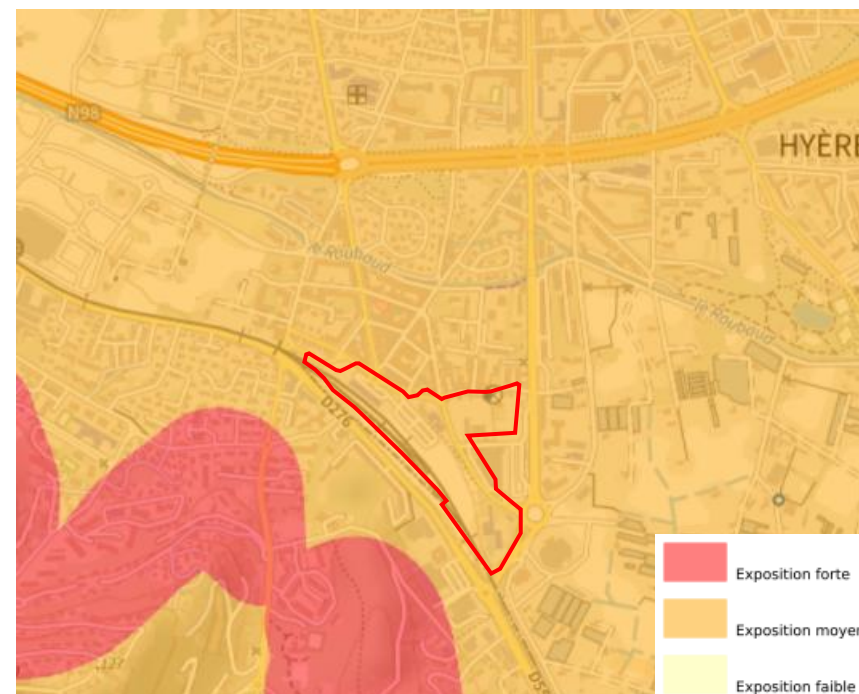


Figure 4 : Aléa Retrait-gonflement des argiles (Source : Géorisques)

### 1.4.4. Les risques technologiques

Les risques technologiques correspondent aux risques de transport et au stockage de matières dangereuses. Ce risque est généré par la ligne SNCF de Toulon jusqu'à la gare d'Hyères, et par une portion de l'autoroute A 570 qui se prolonge avec la RN 98.

Le site de la modification du PLU est situé en bordure de la ligne SNCF.

## 1.5. Des ressources naturelles à préserver

### 1.5.1. Masses d'eau recensées par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU. Il y définit aussi les masses souterraines et superficielles qui composent un territoire.

Le secteur de projet est concerné par deux masses d'eau souterraine :

- FRDG343 – Alluvions du Gapeau ;
- FRDG514 – Formations variées de la région de Toulon.

Ces deux masses d'eau présente un bon état écologique.

La masse d'eau superficielle « Ruisseau le Roubaud » (FRDR11445) est située à 200 m du secteur de modification. Elle présente un bon état écologique et chimique.

### 1.5.2. Alimentation en eau potable

La compétence « Eau potable » a été transférée à la Métropole Toulon Provence Méditerranée en janvier 2018. La commune de Hyères-les-Palmiers dispose d'un contrat d'eau potable de type « affermage » dont l'opérateur est SUEZ.

En 2019, la commune a prélevé 4 937 948 m<sup>3</sup> d'eau brute (essentiellement dans les eaux souterraines) à partir des Puits de Porquerolles, du Père Eternel et du forage du Golf Hôtel. La commune a ainsi produit 4 848 948 m<sup>3</sup> d'eau traitée depuis le réservoir Sainte Agathe et l'usine du Père Eternel.

En complément de sa production propre, la Métropole achète de l'eau traitée pour la commune hyéroise auprès du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau de

la Région Est de Toulon. En 2019, la Métropole a acheté 728 385 m<sup>3</sup> pour répondre aux besoins de la commune de Hyères.

Le volume mis en distribution est la somme des volumes produits et importés diminuée des volumes exportés. La commune de Hyères a ainsi mis en distribution 5 519 993 m<sup>3</sup> en 2019. Le volume consommé, quant à lui, est la somme du volume comptabilisé, du volume consommé sans comptage et du volume de service de réseau. Le volume consommé autorisé de la commune en 2019 est de 4 883 827 m<sup>3</sup> et le volume comptabilisé s'élève à 4 602 534 m<sup>3</sup>.

Le territoire communal recense 24 cuves d'une capacité totale de 26 455 m<sup>3</sup>, ainsi qu'un linéaire de réseaux (hors branchement) de 352 862 mètres linéaires.

La conformité microbiologique de 2019 est de 100% sur la commune de Hyères, de même pour la conformité physico-chimique. Concernant le rendement du réseau, soit le pourcentage de perte en eau, celui de la commune est de 88,6%.

Situé dans la continuité du tissu urbain, le site concerné par la modification du PLU est raccordé au réseau d'adduction d'eau potable.

### 1.5.3. Le réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement à Hyères-les-Palmiers est assuré de manière collective. C'est-à-dire que la collecte, le traitement et le transport des eaux usées sont assurés par une structure pour le compte des habitants. La commune a délégué son service d'assainissement pour la collecte des eaux usées. L'EPCI Toulon Provence Méditerranée est compétent en matière d'assainissement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009. La commune de Hyères recense 22 499 abonnés en 2019.

Les réseaux d'assainissement collectif sont de type séparatif. Sur le territoire communal, le réseau est de 163 981 mètres linéaires avec 35 postes de relèvement. Les eaux usées de la commune sont traitées par la station de l'Almanarre d'une capacité de 121 667 Equivalent Habitants (EH), Porquerolles d'une capacité de 4 333 EH et de Port Cros d'une capacité de 1 300 EH.



	Almanarre	Porquerolles	Port-Cros
Capacité	121 667 EH	4 333 EH	1 300 EH
Volume reçu	4 974 991 m <sup>3</sup>	76 003 m <sup>3</sup>	10 856 m <sup>3</sup>
Boues produites	858 tMS	20 tMS	5 tMS

Le taux de desserte par les réseaux de collecte des eaux usées de la métropole est évalué à 96%. Les réseaux de collecte sont également déclarés conformes. Néanmoins, les stations d'épurations de Port-Cros et Porquerolles ont été déclarées non conformes à la fois pour les équipements et les performances du fait du dépassement de leur capacité en période estivale, notamment liée à la quantité abondante de graisses. Toutefois, les valeurs imposées en sortie sont respectées et la performance des stations est totalement conforme.

Situé dans la continuité du tissu urbain, le site concerné par la modification du PLU est raccordé au réseau d'assainissement.

## 1.6. Nuisances, déchets et pollution

### 1.6.1. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Hyères

La commune de Hyères-les-Palmiers est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Hyères comprenant 4 zones :

- Zone A – « bruit fort » où toute construction est interdite (hormis celles liées à l'aéroport) ;
- Zone B – « bruit fort » dans laquelle il n'est pas possible d'accroître l'urbanisation ;
- Zone C – « bruit modéré » où un habitat dispersé peut être développé si les constructions font l'objet d'une isolation acoustique ;
- Zone D – « bruit moins sensible ».

Le site concerné par la modification du PLU est compris dans la zone D du PEB.

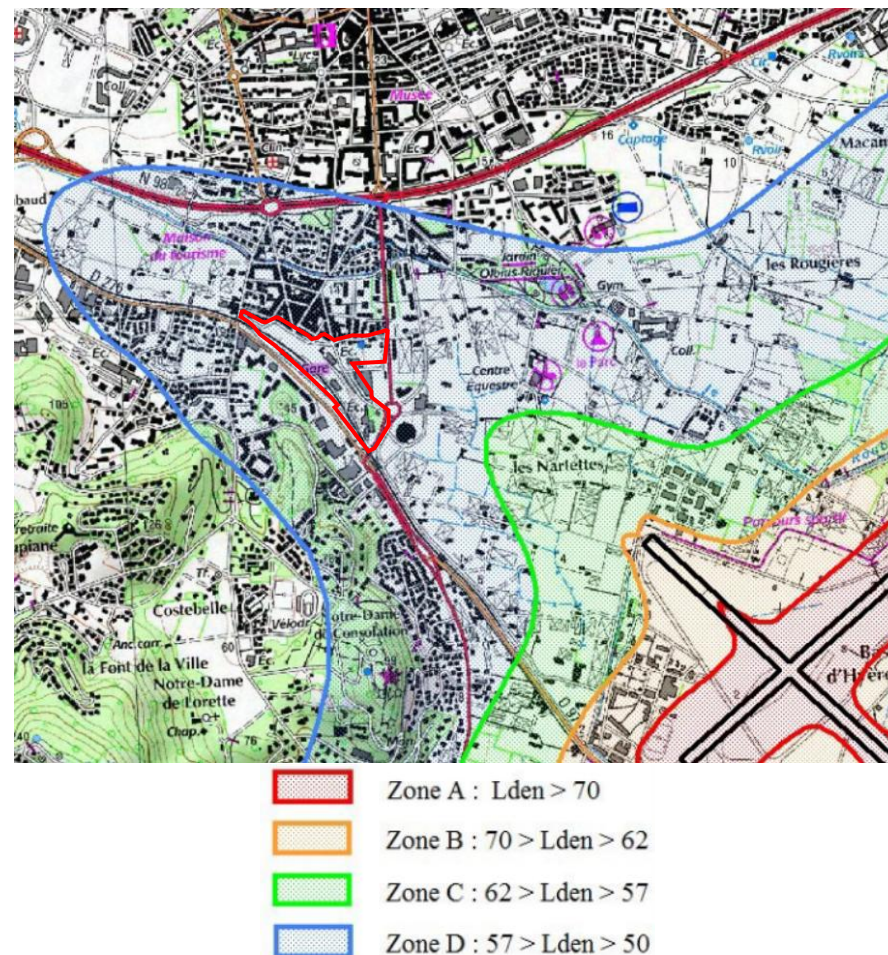


Figure 5 : Extrait du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Hyères

### 1.6.2. Les voies bruyantes

En matière de nuisances sonores, dans le département du Var, le classement sonore des infrastructures de transport terrestres a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux en date :

- du 27 mars 2013 pour les autoroutes ;
- du 1<sup>er</sup> août 2014 pour les routes départementales ;
- du 8 décembre 2015 pour les voies communales.

Ce classement devant être révisé tous les 5 ans, un arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 a depuis lors été pris en vue de la révision du classement sonore des voies bruyantes pour les voies routières du Var. Cet arrêté ne concerne pour la commune d'Hyères que les infrastructures suivantes :

- Avenue Alphonse Denis ;
- Avenue Ambroise Thomas ;
- Avenue Gambetta ;
- Avenue Joseph Clotis ;
- Avenue Maréchal Foch ;
- Avenue Maréchal Lyautey ;
- La voie de liaison D554-D98.

Les infrastructures de transports terrestres (ITT) sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 sont :

- En catégorie 1 : 300 m ;
- En catégorie 2 : 250 m ;
- En catégorie 3 : 100 m ;
- En catégorie 4 : 30 m ;
- En catégorie 5 : 10 m.

Le site concerné par la modification du PLU est compris dans la zone d'influence de la D276 et D559.

#### Classement sonore des voies bruyantes

- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 5

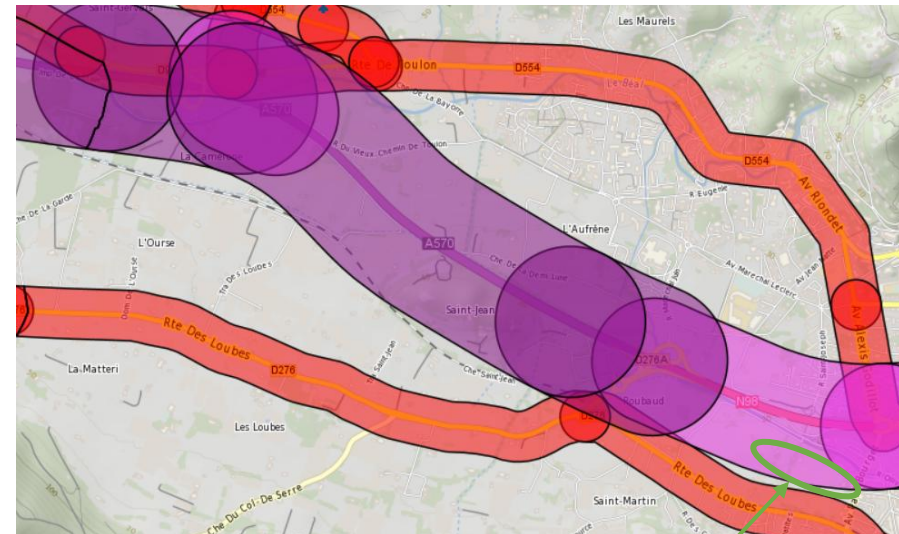


Figure 6 : Classement voies bruyantes

Site de modification



### 1.6.3. Les déchets

Depuis le 1er janvier 2017, la collecte des déchets ménagers, jusqu'alors gérée par les communes, est devenue une compétence communautaire. Ce transfert intervient dans le cadre de la loi de Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe) et concerne la collecte et le tri sélectif des déchets des 12 communes de Toulon Provence Méditerranée.

Un quai de transit est localisé à Hyères géré par Veolia Propreté pour les villes d'Hyères, Carqueiranne et La Crau. En 2021, ce quai a réceptionné 33 614 tonnes d'Ordures Ménagères. En 2021, le Syndicat a donc transporté 75 507 tonnes d'Ordures Ménagères depuis les quais de transfert vers l'Unité de Valorisation Energétique.

Toutes les autres villes déposent leurs Ordures Ménagères directement à l'UVE.

La commune d'Hyères dispose d'une déchetterie qui développe la Valorisation Matière avec la mise en place de bennes dédiées par typologie de déchets. Au total, 16 types de déchets ménagers sont collectés pour être valorisés.

En 2021, les ordures ménagères ont augmenté de 1,75% par rapport à 2020. A Hyères, ce sont 4 012,35 tonnes d'Emballages Ménagers Recyclables collectés en 2021, soit 72 kg/hab/an, et 24 808 tonnes d'ordures ménagères soit 446,3 kg/hab/an.

Le secteur de modification est situé dans le tissu urbain dont la gestion des déchets communaux est assurée par la Métropole TPM.

### 1.6.4. Les sites et sols pollués

La base de données BASIAS est un inventaire de sites industriels et d'activités de services, encore en activité ou non, et potentiellement à l'origine de pollutions des sols.

Sur la commune de Hyères-les-Palmiers, 74 sites sont recensés comme présentant des risques de pollution, principalement des stations de dépôts de gaz (75%), dont l'ancienne usine à gaz (aujourd'hui occupée par les services EDF/GDF), recensé aussi sur BASOL, qui a fait l'objet de plusieurs actions des pouvoirs publics.

Le site de projet est concerné par un site BASIAS et un site BASOL (ancienne usine de gaz).

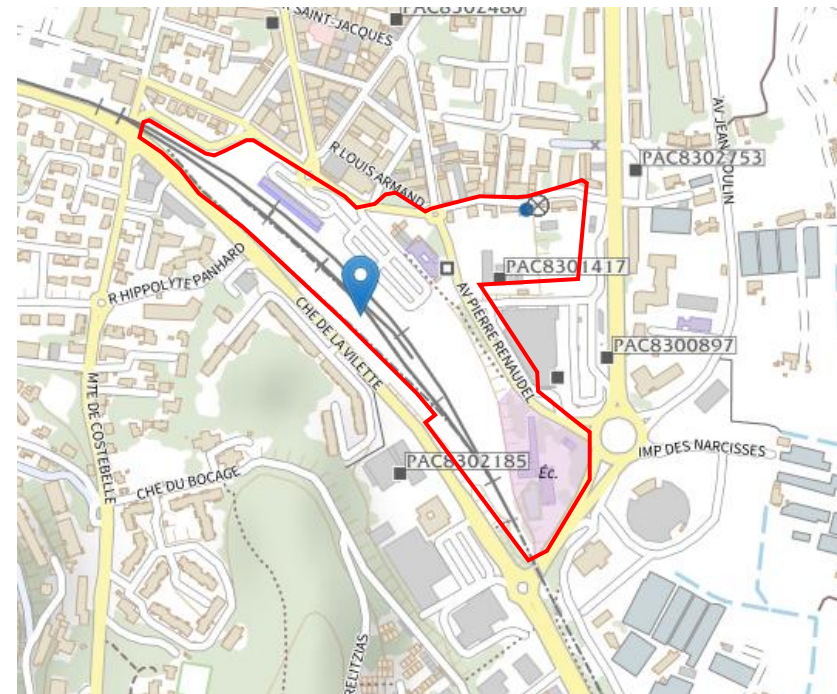


Figure 7 : Sites BASIAS recensés sur le secteur de projet (en rouge)



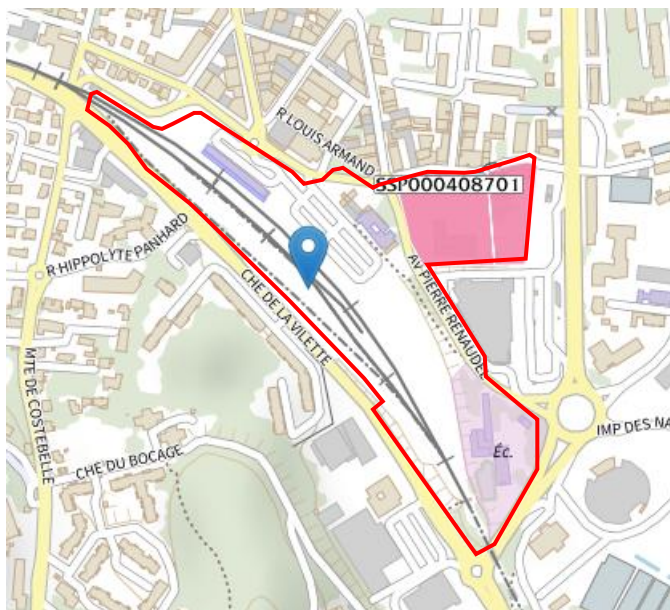


Figure 8 : Sites BASOL recensés sur le secteur de projet (en rouge)

Le bureau d'études ERG Environnement a réalisé un diagnostic environnemental complémentaire portant sur les milieux Sol, Eaux Souterraines et Air du sol sur le terrain ayant accueilli l'ancienne Usine à Gaz.

Au stade des investigations réalisées jusqu'à présent, **il ne reste plus aucune source primaire de contamination sur site** (cuve à sous-produits).

Les investigations du sous-sol ont mis en évidence **une seule zone problématique considérée comme source concentrée en polluants** (teneur en HAP et HCT > 10 000 mg/kg MS, présence ponctuelle de ferrocyanures) **au niveau de l'agence**, dans le premier mètre de sol du parc de stockage de poteaux. Les terrains sous-jacents présentent des teneurs en 16HAP supérieures à 2 000 mg/kg MS.

Les analyses effectuées sur les prélèvements d'eaux souterraines lors de la dernière campagne d'avril 2014 ont montré **un transfert des sols vers les eaux**

**souterraines** pour les paramètres HAP et HCT, et **des dépassements des valeurs de comparaison** de l'arrêté de janvier 2007.

Les prélèvements de gaz du sol réalisés au niveau des zones à risques (les bâtiments de l'agence) ont montré la présence de composés volatils, dont les plus fortes teneurs ont été mises en évidence au niveau du secteur du parc de stockage de poteaux. **Ces teneurs restent toutefois compatibles avec les usages actuels** du site pour les bâtiments actuels et la zone de stockage.

Des prélèvements d'eau du robinet effectués dans les bâtiments de l'agence ont montré des **concentrations conformes aux valeurs de potabilité**.

En outre, l'étude ERG définit les usages possibles sur le site, mais recommande l'élaboration d'étude complémentaire avec la réalisation de sondages supplémentaires au droit des zones non investiguées, une fois les bâtiments existants démolis, pour une meilleure définition des usages possibles sur site.

L'étude ERG identifie trois secteurs au sein de la future zone d'aménagement d'habitat collectif :

- Les zones d'habitation comprenant des bâtiments à usage résidentiel ne présentant pas de pollution ;
- Le terrain annexe, libre de tout usage, où aucun dépassement n'a été mis en évidence ;
- Le terrain de l'agence ENEDIS présentant des concentrations supérieures au seuil d'acceptabilité défini par le Ministère en charge de l'Environnement.

Selon l'étude ERG, la reconversion du site pour un usage de type tertiaire ou résidentiel collectif de la partie agence nécessitera :

- La purge des sols fortement impactés du parc de poteaux ;
- La réalisation de sondages complémentaires au droit des zones n'ayant pu être investiguées jusqu'à présent dû à la présence de bâtiment.

Pour le reste du site, la reconversion du site nécessite une vérification des sols superficiels accessibles (en fonction du projet d'aménagement) ou le maintien/la

mise en place d'une isolation de surface à titre sécuritaire (apport de terres, revêtement dur) permettant d'exclure tout risque lié à l'ingestion de sol.

La réalisation d'un programme d'aménagement est conditionnée par la réalisation d'une étude complémentaire (annexée à ces réponses) démontrant l'absence de risque sanitaire à l'échelle du site et autour, en définissant les usages possibles ou les moyens à mettre en place pour permettre les aménagements envisagés

En parallèle, le plan de gestion, élaboré par BG Ingénieurs Conseil, en date du 20 novembre 2023, identifie les sources de pollution à travers une synthèse des anciennes études environnementales et la réalisation de nouvelles investigations (06/2023). Sur la base du plan gestion, une évaluation des coûts a été réalisée. Cette évaluation a permis de préconiser une gestion de la totalité des terre polluées en filière hors site. Cette solution est mieux maîtrisée et permet une requalification rapide du terrain. Enfin, l'analyse des risques résiduels menée sur la base d'un état résiduel prévisionnel du site après application des mesures de gestion définies dans le plan de gestion conclut à la compatibilité de la totalité de l'emprise du site avec l'aménagement de bâtiments avec parking en sous-sol et d'espaces extérieurs d'agrément.

Cette analyse prédictive des risques sanitaires résiduels repose sur des hypothèses sécuritaires quant à la qualité de l'air des sols au droit des différents secteurs du site. Ces conclusions ne sont valables qu'avec l'application et le respect de restrictions d'usages et dispositions constructives suivantes :

- - Interdiction d'utilisation des eaux souterraines ;
- - Interdiction de réalisation de jardins potagers ou de vergers en pleine terre ;
- - Mise en place de revêtement de surface étanche (type enrobé, béton,...) ou d'un recouvrement d'a
- - minima 30 cm de terre végétale sur les espaces verts extérieurs, avec vérification de sa qualité environnementale et de sa compatibilité avec l'usage des espaces extérieurs ;
- - Canalisations d'eau potable non perméables et non poreuses ou mises en place au sein de terres
- - d'apport saines (après décaissement des terrains en place).

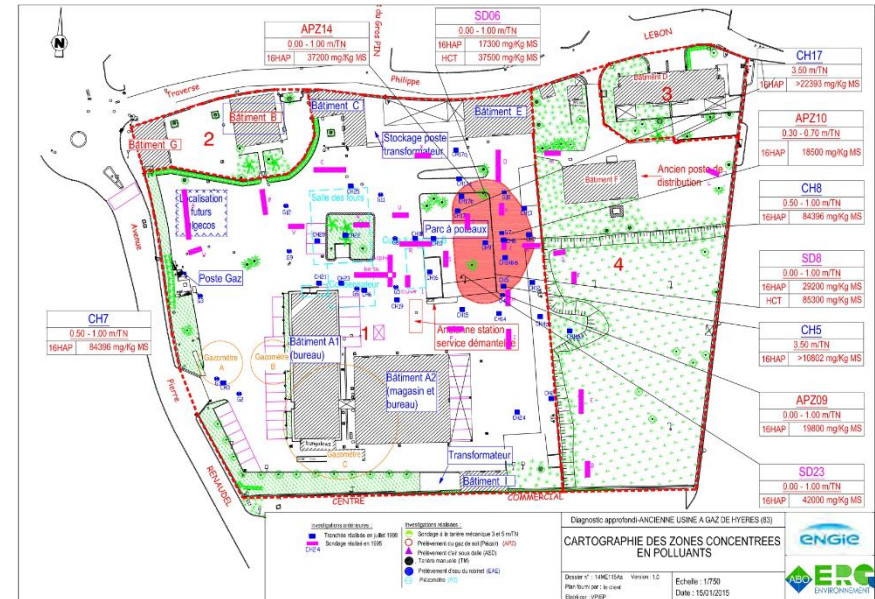
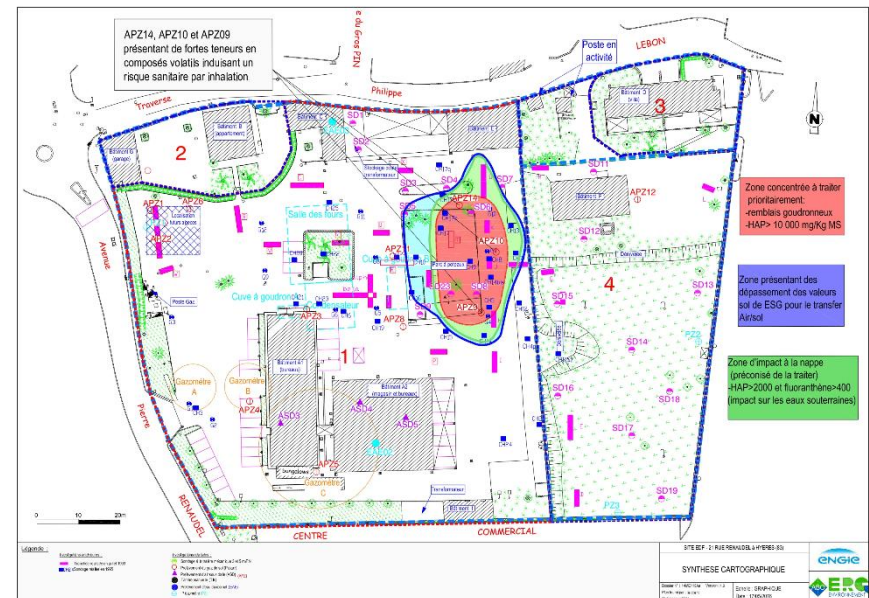
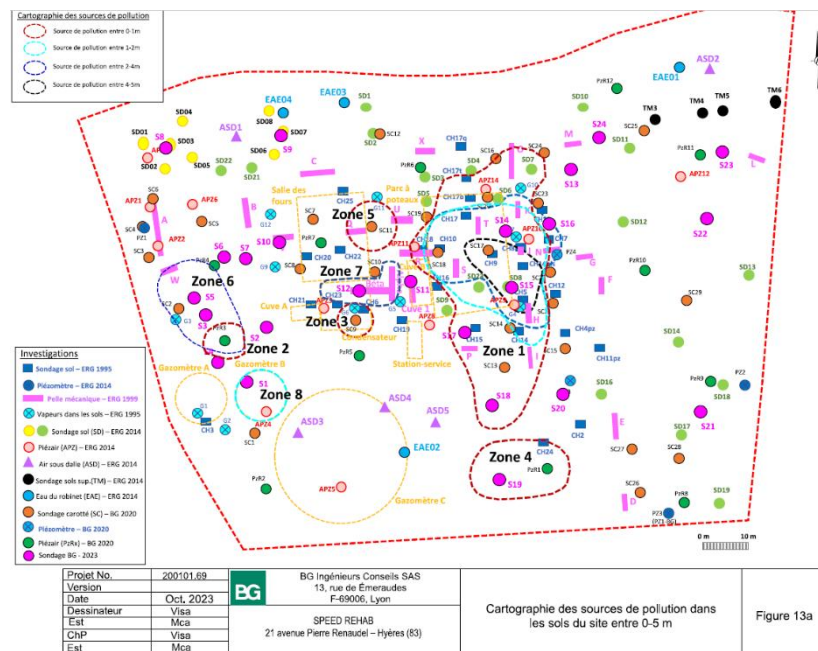



Figure 9 : Extraits des cartographies proposées par l'étude ERG







Projet No.	200101.69	 <b>BG</b> BO Ingénieurs Conseils SAS 13, rue de Emeraude F-69006, Lyon	Délimitation des sources de pollution en superposition avec le projet d'aménagement de mars 2023	Figure 13b
Version				
Date	Oct., 2023			
Dessinateur	Viaa			
Est	Mca			
Chp	Viaa			
Est	Mca	SPEED REHAB 21 avenue Pierre Renaudel - Hyères (83)		



## 1.7. Synthèse des enjeux

Thèmes	Constats	Enjeux
<b>Milieu physique et biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une topographie plane ;</li> <li>- Un site urbanisé selon les référentiels CLC18 et CRIGE PACA ;</li> <li>- Un site situé à proximité de cours d'eau (moins de 300m) ;</li> <li>- Un site situé à proximité d'une ZNIEFF 2 ;</li> <li>- Des sites Natura 2000 compris dans le périmètre éloigné (3 km) ;</li> <li>- Secteur situé sur une zone de sensibilité très faible du PNA de la Tortue d'Hermann ;</li> <li>- Le site est compris dans l'aire d'adhésion du Parc National de Port Cros ;</li> <li>- 9 espèces protégées recensées sur le site de projet selon les données Silene.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Limiter les rejets pour préserver le réseau hydraulique situé à proximité ;</li> <li>➔ Intégrer les exigences de la charte du PNR de Port-Cros ;</li> <li>➔ Préserver les espèces protégées recensées sur le site.</li> </ul>
<b>Paysages et patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un site de modification compris pour partie dans le périmètre de protection des abords des monuments du PDA de Hyères ;</li> <li>- Un site concerné en partie par le secteur 2 de l'AVAP valant SPR de Hyères ;</li> <li>- Un secteur au centre des mouvements urbains ;</li> <li>- Un secteur sans enjeux selon l'Atlas des paysages du Var.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le PDA et l'AVAP valant SPR ne concernent que le bâtiment de la gare, son parvis et son jardin. Le PEM et les logements ne sont pas concernés. Prendre en compte ces exigences.</li> <li>➔ Préserver l'harmonie du secteur et ses alentours.</li> </ul>
<b>Ressources naturelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un site concerné par deux masses d'eaux souterraines et situé à proximité d'une masse d'eau superficielle recensée par le SDAGE ;</li> <li>- Une bonne qualité des eaux souterraines et superficielles ;</li> <li>- Un réseau d'adduction en eau potable et d'assainissement satisfaisants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Préserver les ressources naturelles ;</li> <li>➔ Limiter les rejets polluants dans le réseau.</li> </ul>

<b>Risques, nuisances et pollutions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un aléa incendie très faible à fort identifié sur le secteur de modification ;</li> <li>- Un risque retrait-gonflement des argiles moyen ;</li> <li>- Secteur situé en zone D du PEB de Hyères ;</li> <li>- Proximité directe de deux voies bruyantes : D276 et D559 ;</li> <li>- Une bonne gestion de déchets sur le territoire ;</li> <li>- Un site BASIAS et BASOL sur le secteur : ancienne usine de gaz. L'étude réalisée pour ce site montre des résidus de pollution à traiter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Prendre en compte le risque feu de forêt ;</li> <li>➔ Préserver la qualité des sols ;</li> <li>➔ Intégrer l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les futurs projets ;</li> <li>➔ Prendre en compte les recommandations de l'étude des sols concernant l'ancienne usine de gaz ;</li> <li>➔ Réaliser le traitement des sols identifiés par l'étude des sols.</li> </ul>
---	--	---

## 2. Le choix opéré au regard des solutions de substitutions raisonnables

Il est possible de définir les solutions de substitutions théoriques suivantes :

Solutions de substitution	Point Positif/ avantages	Point négatif/ freins
1/ Le fil de l'eau		Saturation des besoins de stationnement Accès difficiles Multimodalité complexe Pas de dépollution
2/ Réutilisation du site en l'état	Pas d'artificialisation supplémentaire Pas de phase chantier, pas de démolition reconstruction	Pas de besoins identifiés en matière de stationnement Maintien de l'ancien site ENEDIS avec risque d'enfrichement industriel Groupe scolaire non réhabilité
3/ Projet PEM	Valorisation paysagère et architecturale du secteur Développement de l'intermodalité communale et amélioration de la qualité de déplacement Végétalisation par la création d'espaces verts Reconversion de la friche ENEDIS Dépollution	Nécessite une procédure d'évolution du PLU Une phase chantier à gérer avec les riverains

Le choix du projet proposé se base sur la nécessité de développer l'offre de stationnement, de multimodalité, la réhabilitation des groupes scolaires et le réaménagement du site ENEDIS.

Le choix a donc été en faveur du projet présenté dans la notice qui a de nombreux avantages par rapport aux autres solutions concernant le devenir de ce site et en termes de renouvellement urbain.



### 3. Les incidences de la modification sur l'environnement

#### 3.1. Les incidences prévisibles sur le milieu physique

La modification du PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU par un reclassement de cette zone en un nouveau sous-secteur UDb. Cette ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le site concerné par l'ouverture à l'urbanisation présente une typologie déjà artificialisée, la future destination du site n'impactera pas le milieu physique. L'OAP prévoit même l'aménagement d'espace vert commun paysager ainsi qu'une frange tampon paysagère.

Les incidences sur le milieu physique sont donc **négligeables**.

#### 3.2. Les incidences prévisibles sur le paysage et le patrimoine

L'aménagement global du site est dédié à la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal dont les principes d'aménagement s'attachent à assurer une intégration paysagère du projet dans son environnement, par le maintien d'une lisibilité des éléments existants et leur embellissement.

Le site disposera d'une centralité organisée autour d'une esplanade en connexion avec la gare et les quartiers adjacents. En prolongement, un espace paysager commun est affirmé par un traitement qualitatif. Ces espaces sont franchissables par des liaisons piétonnes, permettant ainsi de connecter l'espace de la gare au reste des quartiers.

Les interfaces entre les deux groupes scolaires et le PEM, seront traitées par le biais de franges tampon paysagères.

Un espace paysager commun est également prévu sur la partie Sud-Est du sous-secteur, sur l'assiette du programme d'habitat.

Les incidences sur le paysage sont donc **faibles**.

La partie Ouest du projet est concernée par le secteur 2A de l'AVAP valant SPR qui l'identifie en zone de projet avec un parc et jardin de grand intérêt et un édifice ou construction remarquable. L'OAP prévoit la préservation du parcs et jardins de grand intérêt identifié par l'AVAP valant SPR, les exigences de celle-ci sont donc respectées.



■ Espace commun paysager

La modification prévoit la préservation du bâtiment de la gare identifiée comme édifice remarquable.

La Zone de Projet représente la zone de requalification des espaces libres autour de la gare.

Concernant les futurs logements collectifs, ces derniers devront respecter les exigences architecturales du nouveau règlement pour le sous-secteur UDb.

Les incidences sur le patrimoine sont donc **faibles**.

### 3.3. Les incidences prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité

Le secteur de projet est situé à proximité de la ZNIEFF 2 « Massif du Mont oiseaux et du paradis » au Nord-Ouest. Malgré l'absence de contraintes réglementaires de ces zones d'inventaires, ces dernières doivent être prises en compte dans l'aménagement d'un nouveau projet.

L'OAP inhérente à la modification du PLU prévoit l'aménagement d'un Pôle d'Echanges Multimodal au niveau de la rue de la gare agrémenté de frange paysagère et d'un espace commun paysager. Le nouveau sous-secteur UDb prévoit un pourcentage de 25% d'espace vert. La ZNIEFF 2 est ainsi séparée du projet par plusieurs éléments fragmentant :

- La D276 (classée en tant que voie bruyante et donc avec une fréquentation supérieure à 5 000 véhicules/jour)
- La voie ferrée ;
- Les habitations en R+5.

Ces éléments limitent ainsi le déplacement des espèces et donc l'impact du projet sur la zone d'inventaire.

Les sites Natura 2000 sont à un peu moins de 3 km du site de projet, une étude simplifiée a été réalisée en partie 3 du présent document pour définir l'incidence du projet sur le réseau Natura 2000.

Concernant le Parc National de Port Cros, le règlement du PLU indique dans les dispositions générales qu'au sein de l'aire d'adhésion, ce sont les dispositions du PLU qui s'appliquent. Les constructions sont donc autorisées. De plus, le projet de Pôle d'Echanges Multimodal répond à l'ambition d'aménagement et de mobilité de la charte.

Le site de projet est concerné par 9 espèces protégées observées au niveau de la gare et de l'espace vert à l'ouest du site. Sur l'ensemble de ces espèces, seul le martinet noir est quasi-menacé, les autres ayant une préoccupation mineure ou non applicable selon la liste rouge PACA.

Le martinet noir a été observé au niveau de la gare de Hyères. Le projet ne prévoit pas de modifier la structure de la gare et donc le lieu potentiel de nidification de l'espèce.

De même, des mesures lors des phases de travaux du projet peuvent être mise en place pour réduire l'impact du projet sur l'espèce :

- Adapter le phasage des travaux à la biologie de l'espèce (période de reproduction et nidification notamment) ;
- Mettre en place un chantier vert ;
- Horaires des travaux en période diurne uniquement.

Ainsi avec l'application de ces mesures, les incidences sont estimées de **faibles à modérées** sur la thématique biodiversité et milieux naturels.

### 3.4. Les incidences prévisibles sur les risques

Le secteur de projet est déjà artificialisé et n'est pas de nature à aggraver le risque de ruissellement. L'OAP prévu dans le cadre de la modification prévoit tout de même l'aménagement d'un bassin de rétention au Nord-Est de son secteur. Le projet a donc une **incidence positive** sur la gestion des eaux de ruissellement.

L'objet de la modification est d'ouvrir à l'urbanisation un secteur déjà artificialisé et n'a donc pas pour nature d'aggraver l'aléa feu de forêt.

Le projet d'OAP prévoit l'aménagement d'habitat collectif au Nord-Est du secteur ainsi que le maintien des groupes scolaires. Ces deux zones ne sont pas concernées par un risque feu de forêt fort.

Les incidences de la modification sur le risque feu de forêt sont donc **faibles**.

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, le projet respectera les conditions de constructibilité en lien avec ce risque. Les incidences sont donc **faibles**.

Le projet n'a pas pour nature d'aggraver le risque technologique en lien avec le transport de matière dangereuse.

Les incidences de la modification du PLU sur les risques sont donc **faibles**.

### 3.5. Les incidences prévisibles sur les ressources naturelles

L'objet de la modification est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU en sous-secteur UDb.

Ce sous-secteur prévoit dans son règlement, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, au réseau public d'eau potable. Le projet d'OAP, élaboré dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation, programme l'aménagement de logements collectifs, la réhabilitation des groupes scolaires et la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal. L'ensemble de ces aménagements occasionne ainsi l'augmentation de la consommation en eau potable. Le projet prévoit 120 chambres seniors et 106 logements supplémentaires environ.

En supposant que ces logements seront des résidences principales, le nombre moyen d'occupants par résidence sur la ville de Hyères est estimée à 1,94. Ainsi, le projet prévoit la présence de 120 seniors et 206 habitants. A raison d'une consommation de 0,146 m<sup>3</sup> d'eau par jour et par habitant, le projet occasionnera une augmentation de la consommation d'eau à 17 353 m<sup>3</sup>/an, soit 0,6% de la consommation communale. Cette augmentation reste négligeable au vue de la capacité du réseau d'eau potable (5 519 993 m<sup>3</sup> mis en distribution en 2019). La capacité du réseau d'eau potable de la commune étant suffisante pour accueillir le projet, les incidences sur l'alimentation en eau potable sont considérées comme **faibles**.

De même, le sous-secteur UDb planifie le raccordement des nouvelles constructions et installations au réseau public d'assainissement. La capacité du réseau d'assainissement sera suffisante pour accueillir le projet, les incidences sur le réseau d'assainissement sont donc évaluées comme **faibles**.

Le projet prévoit l'intégration d'un bassin de rétention au Nord-Est de son secteur permettant ainsi une bonne gestion des eaux pluviales. Cet aménagement répond ainsi aux exigences du règlement de la zone UD qui définit les dimensionnements de ces structures. Les incidences sur la gestion des eaux pluviales sont donc considérées comme **faibles**.

### 3.6. Les incidences prévisibles sur les nuisances, déchets et pollutions.

Le secteur de modification est concerné par les zones d'influence des deux-voies classées comme bruyantes. Selon l'OAP, seul le secteur situé au Nord-Est du projet est voué à évoluer. En effet, le projet d'OAP prévoit l'aménagement de logements collectifs à proximité de la RD559. Le projet se situe à 30m de la RD 559 au minimum. Le PLU prévoit un recul de 10m des routes départementales. Outre les reculs importants, permettant une atténuation des incidences acoustiques sur les populations, la conception de la future zone résidentielle sera réalisée en stricte conformité avec la réglementation en vigueur, tel que définis dans l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres. Cette réglementation énonce que "les bâtiments à ériger dans les zones exposées au bruit doivent respecter un niveau minimal d'isolation acoustique vis-à-vis des nuisances sonores extérieures, conformément à l'article R.111-23-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'aux décrets 95-20 et 95-21 correspondants ». De plus, selon les dispositions générales du règlement du PLU, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol concernés par des nuisances devra être en mesure de justifier la prise en compte des nuisances sonores. Le projet prévoit ainsi l'emploi de matériaux permettant l'isolation acoustique des bâtiments. Ces mesures seront également employées dans la réhabilitation des groupes scolaires. A ces mesures s'ajoutera la mise en place d'espaces arborés en interface et in-situ qui permettront d'établir une ambiance apaisée au sein des différents îlots.

Les incidences sur les nuisances sonores provenant des voies bruyantes sont donc considérées comme **faible**.

L'objet de la modification est également l'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal de la commune qui intégrera une zone de stationnement en silo sur l'emprise du parking existant afin de dédier l'espace libéré à l'aménagement d'un espace public qualitatif. Ces aménagements, en plus des nouvelles habitations prévues au Nord-Est du périmètre de projet, engendreront des nuisances du fait de la future fréquentation du site. Néanmoins, l'optimisation globale du projet vise à renforcer l'offre de transports en commun et d'améliorer la desserte de la commune ainsi que le report modal. Ces aménagements permettent ainsi de limiter



l'autosolisme et de réduire, à termes, le trafic environnant et par conséquent les nuisances sonores. De plus, l'augmentation restera négligeable en raison notamment de l'ambiance sonore déjà présente sur le site (voies bruyantes et passage de la voie ferrée).

Les incidences sur les nuisances sonores engendrées par le projet sont évaluées à **faibles**.

Le projet d'OAP prévoit la construction de logements collectifs accueillant de nouveaux habitants qui produiront des déchets supplémentaires. Néanmoins, la capacité de traitement et les techniques de gestion des déchets sont suffisantes pour accueillir ces nouveaux habitants. Les incidences sur la gestion des déchets sont donc considérées comme **faibles**.

L'observatoire de la qualité de l'air en Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur définit un indicateur offrant une vision globale de la pollution chronique du territoire. En 2021, le site de projet présente une qualité de l'air médiocre notamment à proximité des axes routiers et la ligne directrice de l'OMS a été dépassée de 5,7 fois. Les polluants présentant un dépassement des lignes directrices de l'OMS sont le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) avec une valeur de 13,9, l'ozone (O<sub>3</sub>) avec une valeur de 97,62 µg/m<sup>3</sup> et les particules fines PM<sub>2,5</sub> µg/m<sup>3</sup> avec une valeur de 9,3 µg/m<sup>3</sup>.

Plusieurs mesures préventives seront prises afin de réduire le risque de nuisances sur les riverains. Il s'agira notamment de veiller à l'implantation du bâti de manière à assurer la dispersion des polluants et du bruit en privilégiant une morphologie adaptée (ex : Bâtiments écran, épannelage, ...). Un piégeage des polluants par les végétaux sera mis en place afin de limiter l'exposition des personnes notamment aux gaz (NO<sub>2</sub> et O<sub>3</sub>) et particules (PM<sub>10</sub>) avec la mise en place d'espaces arborés en interface et in-situ.

Des dispositions pourront être prises sur les bâtiments eux-mêmes notamment sur le renouvellement de l'air intérieur, l'usage de matériaux sains, mais aussi sur les capacités en stationnement, notamment pour les véhicules électriques et les vélos.

Le projet envisagé témoigne d'une réelle prise en compte des enjeux relatifs à la qualité de l'air et à l'exposition des personnes à travers notamment la mise en place d'un recul important des bâtiments par rapport aux voies et emprises publics. De larges espaces arborés sont prévus en interface et in-situ sur l'ensemble de l'unité foncière. Par ailleurs, l'implantation des bâtiments permet d'assurer une dispersion optimale des polluants, limitant l'exposition des personnes aux gaz et particules fines.

Plus globalement, il est à prévoir un report modal en faveur des mobilités douces (marche, vélo) et des transports en commun, promu par la mise en place du PEM, permettant une réduction de l'utilisation de la voiture. Toutefois, l'ensemble des incidences réelles ne pourra être évalué qu'à l'étape pré-opérationnelle du projet, incluant des plans masse permettant de définir des mesures ERC spécifiques. De même, l'analyse de la qualité de l'air doit se faire à plus large échelle. Le projet actuel induira à terme une diminution du trafic et donc des émissions de GES rejeté par les voitures. Les impacts sur la qualité de l'air seront donc moindres.

En outre, le projet d'OAP prévoit un volet énergie et environnement au sein du futur programme de logement, dans lequel des recommandations seront établies, notamment la réalisation d'études complémentaire pour optimiser les modes de chauffage, de rafraîchissement et des sources énergétiques. Une certification sera souhaitée pour assurer la qualité des constructions au regard des enjeux liés à la qualité de l'air.

Les incidences sur la pollution atmosphérique sont donc considérées comme **faibles**.

**Données ATMO Sud de l'exposition du site (de gauche à droite) en NO<sub>2</sub>, O<sub>3</sub> et PM<sub>2,5</sub>**



Dans le cadre du projet, une étude portant sur le terrain ayant accueilli l'ancienne Usine à Gaz d'Hyères a été réalisée par le bureau d'études ERG Environnement. Cette étude concerne particulièrement le sol, les eaux Souterraines et l'air sur ce site. Il en ressort les conclusions suivantes :

**- Compatibilité actuelle sur la partie agence**

Sur la base des critères de l'ESG, le site de l'agence est compatible avec l'usage actuel. Toutefois, le site présente une zone concentrée en sous-produits de l'AUG entre 0 et 2 m de profondeur au droit du parc à poteaux de l'agence. Conformément à l'ESG, cette zone devra être réhabilitée.

Dans le cadre de l'usage actuel, au vu de l'occupation très occasionnelle du secteur du parc de stockage des poteaux, les risques sanitaires liés à cette zone sont à relativiser.

**- Possibilité de reconversion du site**

➔ **Partie Agence**

Le secteur du parc de stockage des poteaux constitue une zone fortement impactée et devant être traitée quelque-soit l'usage futur du site. La zone présentant ce dépassement des seuils de l'ESG pour le transfert air/sol inclue la zone concentrée en polluant et la zone d'impact à la nappe.

Ainsi, le retrait des sols du parc à poteaux, à savoir les sols considérés comme des sources concentrées ainsi que les sols présentant des dépassements des seuils d'impact à la nappe, permettrait le retrait des sols présentant des dépassements des critères sols de l'ESG pour le transfert sol-air.

Outre le traitement des sols du parc de stockage des poteaux, la reconversion du site pour un usage de type tertiaire ou résidentiel collectif nécessitera :

- De réaliser des sondages complémentaires au droit des zones n'ayant pu être investiguées jusqu'à présent (présence de bâtiment notamment),
- De vérifier la qualité des sols superficiels accessibles (en fonction du projet d'aménagement) ou de maintenir une isolation de surface à titre sécuritaire (apport de terres, revêtement dur) permettant d'exclure tout risque lié à l'ingestion de sol.

Une éventuelle reconversion du site pour un usage de type habitation individuelle plus pénalisante est exclue sur la partie agence.

Reconversion possible et mesure de gestion pour la partie agence :

- Source concentrée : Les sols considérés comme source concentrée seront évacués puis éliminés en filière appropriée ;
- Risque d'impact à la nappe :  
L'impact constaté sur les eaux souterraines est lié majoritairement à ce secteur ce qui justifie leur retrait. D'autre part, la zone de sol d'impact à la nappe chevauche en partie la zone considérée comme source concentrée.  
Ainsi, de par l'accessibilité de ces sols, leur retrait avec la source concentrée semble pertinent
- Risque de dégazage :  
Il existe un chevauchement d'une bonne partie des sols considérés comme source concentrée, ceux présentant des dépassements pour le risque d'impact à la nappe, avec ceux présentant un risque sanitaire (transfert air/sol)  
Ainsi le retrait des sols du secteur « parc à poteaux » permettrait le retrait d'une partie des sols présentant des dépassements des critères sols de l'ESG dans le cas du transfert sol-air  
Pour les autres sols présentant uniquement des dépassements pour le transfert Air/sol, la réhabilitation des sols sera adaptée au projet d'aménagement, en excluant une possible reconversion de la partie agence pour un usage d'habitation individuelle  
Pour tout changement d'usage, une nouvelle évaluation et la mise en œuvre d'un plan de gestion avec analyse des risques résiduels sera établi, adapté au projet d'aménagement.

➔ **Terrain annexe**

Au regard des données collectées au cours des diagnostics le terrain annexe est compatible avec un usage de type résidentiel individuel, avec potager/verger et a fortiori pour des usages moins pénalisants de type tertiaire ou résidentiel collectif.

#### Reconversion possible et mesure de gestion pour les terrains annexes :

Reconversion pour un usage de type tertiaire ou résidentiel collectif possible sous réserve :

- De réaliser des sondages complémentaires au droit des zones non investiguées,
- De vérifier la qualité des sols superficiels accessibles (en fonction du projet d'aménagement) ou de maintenir une isolation de surface à titre sécuritaire (apport de terres, revêtement dur) permettant d'exclure tout risque lié à l'ingestion de sol.
- De vérifier tout particulièrement la qualité des sols au niveau des sondages A et W en bordure ouest du site, en raison de la présence de triméthylbenzène observée en 1995 et de mesures PID non négligeables relevés en 2014
- Reconversion en habitation collective / tertiaire possible

#### Restriction et précaution d'usage et dispositions particulières :

Dispositions spécifiques à l'agence :

- La mise en place ou le maintien d'une isolation de surface (revêtement minéral ou apport de 30 cm de terres saines après compactage). Cette isolation de surface devra donc être maintenue afin d'exclure tout risque lié à l'ingestion de sol ;
- L'interdiction de jardins potagers/vergers sur l'ensemble du site ;
- La purge des zones précédemment citées ;
- En cas de changement du réseau de distribution d'eau, la mise en place de canalisations d'eaux imperméables aux transferts de substance, permettant d'exclure tout risque d'ingestion d'eau contaminée par les usagers du site ;
- La réalisation d'un contrôle de la qualité des eaux avant et après travaux de réhabilitation de la zone du parc à poteaux ;
- En cas de changement d'usage ou de configuration du site par rapport à l'état actuel, la compatibilité du sous-sol devra être assurée par une nouvelle évaluation et la mise en œuvre d'un plan de gestion, au vu des caractéristiques du projet, de la qualité des sols et notamment de la présence des sols impactés en parties est et centrale du site ;

- En cas de travaux d'excavation des sols, des analyses spécifiques devront être réalisées afin de confirmer le caractère inerte des terres excavées et de statuer sur leurs orientation le cas échéant. Des mesures spécifiques de protection des travailleurs devront être définies en fonction de la qualité des matériaux à terrasser ;

Dispositions générales applicables :

- L'interdiction d'utilisation des eaux souterraines. En cas de pompage ou de rabattement de la nappe, le maître d'ouvrage de cette opération devra gérer les eaux pompées selon leur qualité conformément à la réglementation ;
- Dans le cas d'un projet de création d'un établissement sensible, il conviendra de se référer à la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles (voir 1.2).

Ainsi avec la mise en place de ces différentes mesures, les incidences sur la thématique de la pollution des sols sont considérées comme modérées.



## 4. Evaluation des incidences sur le réseau Natura 2000

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000, et ce, avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. Un maillage de sites à l'échelle européenne permet de rendre cette démarche cohérente. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales de leurs habitats.

Les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

- La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3 000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection Spéciales (ZSP) ;
- La directive « Habitats » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèce de faune et de flore sauvages ainsi que leur habitat naturel, les espèces animales et végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) permettent une protection de ces habitats et espèces menacées. Les plus menacés sont qualifiés de « prioritaires ».

Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes de ces directives. Les sites Natura 2000 ne sont pas des « sanctuaires de la nature » où l'homme est exclu : dans bien des cas, au contraire, certaines activités devront être favorisées parce qu'elles sont nécessaires à la conservation des habitats ou des espèces concernés.

Pour ce faire, la conservation appelle souvent une gestion partenariale. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France.

Un formulaire d'évaluation des incidences simplifiées au titre de Natura 2000, élaboré par la DREAL, est mis à disposition des porteurs de projets visant à faciliter l'évaluation pour les porteurs de projet. Le contenu de ce formulaire dûment rempli est indiqué ci-après, étant précisé d'ores et déjà que le sous-secteur créé est situé en dehors du réseau Natura 2000 et qu'il s'agit d'un secteur déjà artificialisé. Les consignes du formulaire sont présentées en italique dans les parties suivantes :

### 1 Description du projet, de la manifestation ou de l'intervention

#### a. Nature du projet, de la manifestation ou de l'intervention

La commune de Hyères a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 10 février 2017. La modification du PLU a pour objets : la création d'un sous-secteur UDb au sein du plan de zonage et le règlement du PLU, ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la gare. Ces modifications ont pour but de créer le futur Pôle d'Echanges Multimodal et de procéder à la reconversion du site ENEDIS, en vue de la création de logements collectifs et d'une résidence seniors. Au regard de ces modifications, une étude du réseau Natura 2000 à l'échelle de la commune et de ses espaces limitrophes est donc effectuée.

La commune de Hyères-les-Palmiers est concernée par quatre zones Natura 2000 :

Id MNHM	Intitulé
ZPS	
FR9310020	Iles d'Hyères
FR9312008	Salins d'Hyères et des Pesquiers
ZSC	
FR9301613	Rade d'Hyères
FR9301622	La plaine et le massif des Maures

➔ L'ensemble du secteur d'étude n'est concerné par aucune zone Natura 2000. Il se situe à plus de 1,7 km des zones Natura 2000.

## **b. Localisation et cartographie**

*Joindre dans tous les cas une carte de localisation précise du projet, de la manifestation ou de l'intervention (emprises temporaires, chantier, accès et définitives) sur une photocopie de carte IGN au 1/25 000e et un plan descriptif du projet (plan de masse, plan cadastral, etc.).*

*(Carte de localisation des sites Natura 2000 et du projet de modification ci-après)*

Le projet est situé :

Nom de la commune : Hyères      N° Département : 83

En site(s) Natura 2000 ☐

n° de site(s) :

Hors site(s) Natura 2000 ☒ A quelle distance ?

- A environ 1,7 km au Sud de la ZSC « La plaine et le massif des Maures » (FR9301622) ;
- A plus de 2,8 km de la ZSC « Rade d'Hyères » (FR9301613) et de la ZPS « Salins d'Hyères et des Pesquiers » (FR9312008) ;
- A plus de 3 km de la ZPS des « Iles d'Hyères » (FR93120020).

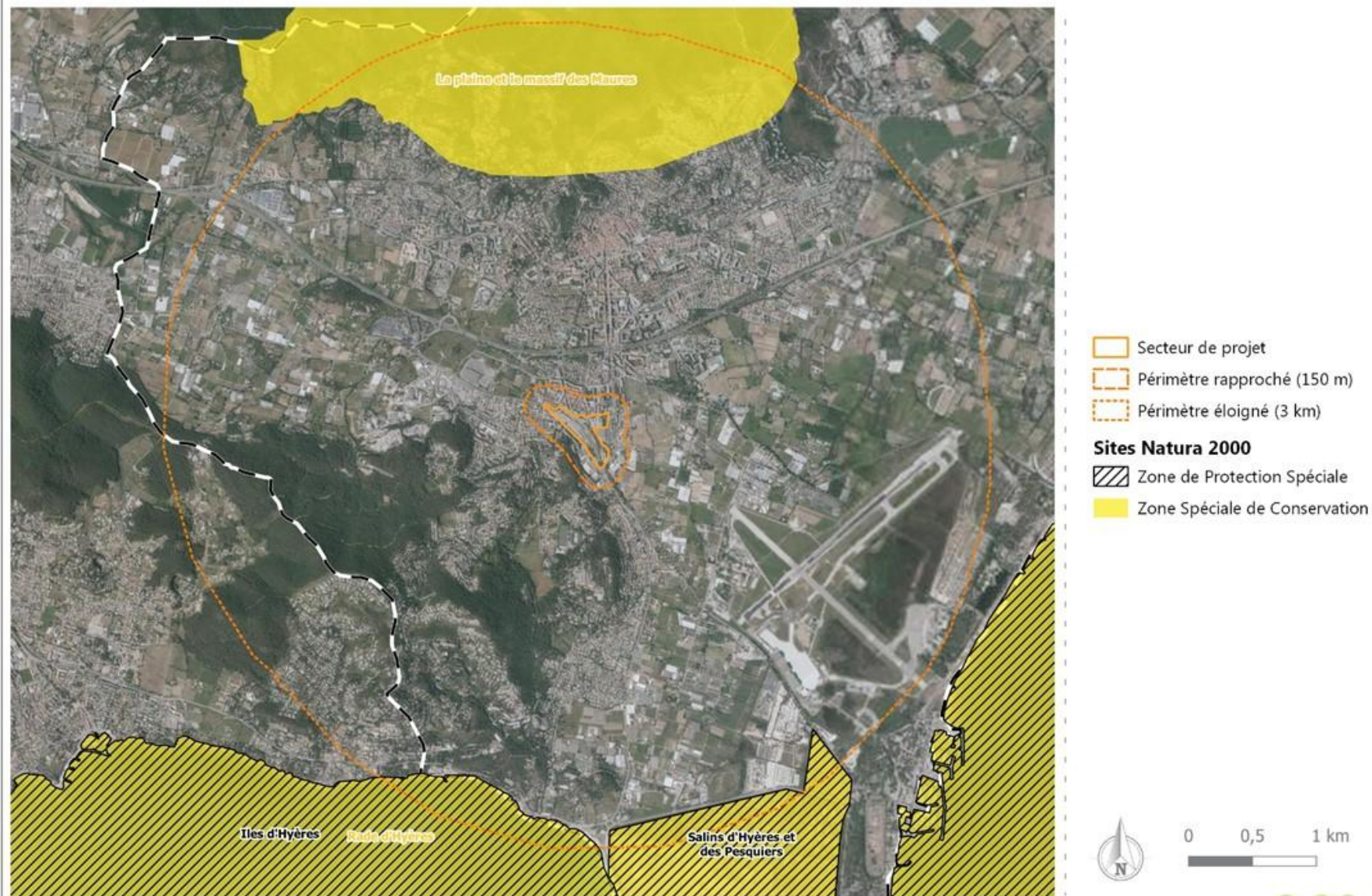
La commune est concernée par quatre sites Natura 2000 :

- FR9301622 « La plaine et le massif des Maures » ;
- FR9301613 « Rade d'Hyères » ;
- FR9312008 « Salins d'Hyères et des Pesquiers » ;
- FR93120020 « Iles d'Hyères ».

Le secteur d'étude, objet de cette modification n°4, est situé en dehors de toutes zones à statut recensées à l'échelle de la commune.

## Modification n°4 du PLU de Hyères

Site Natura 2000 compris dans le périmètre éloigné du secteur de modification



Août 2022 / Source : INPN, IGN, EVEN

even

gères  
MA VILLE  
POUR DEMAIN  
Participer au  
PLAN LOCAL D'URBANISME



**c. Étendue du projet, de la manifestation ou de l'intervention**

*Emprises au sol temporaire et permanente de l'implantation ou de la manifestation (si connue) : ..... (m2) ou classe de surface approximative (cocher la case correspondante) :*

- ☐ < 100 m<sup>2</sup>      ☐ 1 000 à 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha)  
☐ 100 à 1 000 m<sup>2</sup>      ☒ > 10 000 m<sup>2</sup> (> 1 ha)

- Longueur (si linéaire impacté) : Sans objet
- Emprises en phase chantier : Inconnue
- Aménagement(s) connexe(s) : Sans objet

*Préciser si le projet, la manifestation ou l'intervention générera des aménagements connexes (exemple : voiries et réseaux divers, parking, zone de stockage, etc.). Si oui, décrire succinctement ces aménagements.*

*Pour les manifestations, interventions : infrastructures permanentes ou temporaires nécessaires, logistique, nombre de personnes attendues.*

Le projet ne prévoit pas d'aménagements connexes.

**d. Durée prévisible et période envisagée des travaux, de la manifestation ou de l'intervention :**

- *Projet, manifestation* : Inconnu

- ☐ diurne  
☐ nocturne

- *Durée précise si connue* : (jours, mois)

*Ou durée approximative en cochant la case correspondante :*

<input type="checkbox"/> < 1 mois	<input type="checkbox"/> 1 an à 5 ans
<input type="checkbox"/> 1 mois à 1 an	<input checked="" type="checkbox"/> > 5 ans

- Période précise si connue : (de tel mois à tel mois)

*Ou période approximative en cochant la(les) case(s) correspondante : Inconnue*

<input type="checkbox"/> Printemps	<input type="checkbox"/> Automne
<input type="checkbox"/> Été	<input type="checkbox"/> Hiver

- Fréquence :

- ☐ chaque année  
☐ chaque mois  
☒ autre (préciser) : le projet pourra être construit par phase de travaux.

**e. Entretien / fonctionnement / rejet**

*Préciser si le projet ou la manifestation générera des interventions ou rejets sur le milieu durant sa phase d'exploitation (exemple : traitement chimique, débroussaillage mécanique, curage, rejet d'eau pluviale, pistes, zones de chantier, raccordement réseaux...). Si oui, les décrire succinctement (fréquence, ampleur, etc.).*

Le projet de PEM prévoit l'aménagement d'un bassin de rétention qui permettra de réguler les eaux pluviales. De même, le projet prévoit l'amélioration du pôle d'échanges en augmentant la surface utile de parking en aménageant un parking en silo. Il prévoit également de réhabiliter le groupe scolaire pour répondre aux nouvelles normes de constructibilité. L'ensemble de ces aménagements n'engendre donc pas de rejets supplémentaires par rapport à l'état initial du secteur. Il a même une incidence positive en réhabilitant l'ancien site ENEDIS et en aménageant le bassin de rétention.

## f. Budget

Préciser le coût prévisionnel global du projet.

Coût global du projet : Non concerné  
ou coût approximatif (cocher la case correspondante) :

<input type="checkbox"/> < 5 000 €	<input type="checkbox"/> de 20 000 € à 100 000 €
<input type="checkbox"/> de 5 000 à 20 000 €	<input checked="" type="checkbox"/> > à 100 000 €

## 2 Définition de la zone d'influence (concernée par le projet)

La zone d'influence est fonction de la nature du projet et des milieux naturels environnants. Les incidences d'un projet sur son environnement peuvent être plus ou moins étendues (poussières, bruit, rejets dans le milieu aquatique...).

La zone d'influence est plus grande que la zone d'implantation. Pour aider à définir cette zone, il convient de se poser les questions suivantes :  
Cocher les cases concernées et délimiter cette zone d'influence sur la carte au 1/25 000ème ou au 1/50 000ème.

- |   |
|---|
| <input type="checkbox"/> Rejets dans le milieu aquatique<br><input checked="" type="checkbox"/> Pistes de chantier, circulation ( <b>en phase de chantier</b> )<br><input type="checkbox"/> Rupture de corridors écologiques (rupture de continuité écologique pour les espèces)<br><input checked="" type="checkbox"/> Poussières, vibrations ( <b>en phase de chantier</b> )<br><input type="checkbox"/> Pollutions possibles<br><input type="checkbox"/> Perturbation d'une espèce en dehors de la zone d'implantation<br><input checked="" type="checkbox"/> Bruits ( <b>en phase de chantier</b> )<br><input type="checkbox"/> Autres incidences ..... |
|---|

Selon les éléments précédents et la destination des nouvelles modifications, le secteur de changement de zonage présente une zone d'influence de 150m.

## 3 État des lieux de la zone d'influence

Cet état des lieux écologique de la zone d'influence (zone pouvant être impactée par le projet) permettra de déterminer les incidences que peut avoir le projet ou manifestation sur cette zone.

### PROTECTIONS :

Le projet est situé en :

- ☐ Réserve Naturelle Nationale
- ☐ Réserve Naturelle Régionale
- ☐ Parc National
- ☐ Arrêté de protection de biotope
- ☐ Site classé
- ☐ Site inscrit
- ☐ PIG (projet d'intérêt général) de protection
- ☐ Parc Naturel Régional
- ☐ ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
- ☐ Réserve de biosphère
- ☐ Site RAMSAR

**Le secteur de projet est situé en dehors de toutes les zones à statut (voir carte précédente).**

### USAGES :

Cocher les cases correspondantes pour indiquer succinctement quels sont les usages actuels et historiques de la zone d'influence.

- ☐ Aucun
- ☐ Pâturage / fauche
- ☐ Chasse
- ☐ Pêche
- ☐ Sport & Loisirs (VTT, 4x4, quads, escalade, vol libre, ski alpin...) :
- ☐ Agriculture
- ☐ Sylviculture
- ☐ Décharge sauvage
- ☐ Perturbations diverses (inondation, incendie...)
- ☐ Cabanisation

☒ Construite, non naturelle : gare, groupe scolaire, ancienne usine ENEDIS et réseaux viaires.

☐ Autre (préciser l'usage) :

### MILIEUX NATURELS ET ESPÈCES :

Renseigner les tableaux ci-dessous, en fonction de vos connaissances, et joindre une cartographie de localisation approximative des milieux et espèces.

Afin de faciliter l'instruction du dossier, il est fortement recommandé de fournir quelques photos du site (sous format numérique de préférence). Préciser ici la légende de ces photos et reporter leur numéro sur la carte de localisation.

### TABLEAU MILIEUX NATURELS :

Type d'habitat naturel	Cocher si présent	Commentaires (CRIGE PACA)
Milieux ouverts ou semi-ouverts		/
Milieux forestiers		/
Milieux rocheux		/
Zones humides		/
Milieux littoraux et marins		/
Autre type de milieu	X	141 – Espaces ouverts urbains 113 – Espaces de bâti diffus et autres bâtis



#### 4 Incidences du projet

*Décrivez sommairement les incidences potentielles du projet dans la mesure de vos connaissances.*

*Destruction ou détérioration d'habitat (= milieu naturel) ou habitat d'espèce (type d'habitat et surface) :*

La modification du zonage prévue par modification du PLU est à destination d'une zone urbaine. L'objet de la modification est de créer un sous-secteur UDb adapté au projet. Ce dernier sera encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur de projet est situé en dehors des zones Natura 2000 et n'a donc pas pour nature d'impacter de manière significative ces dernières. De plus, ce secteur est situé au sein du tissu urbain hyérois et est donc séparé de ces sites par de multiples éléments fragmentant tels que la voie ferrée, la D98 et la N98, l'aéroport de Hyères-les-Palmiers et enfin le tissu résidentiel. L'ensemble de ces éléments limitent fortement les possibles échanges faunistiques entre les sites Natura 2000.

Localisé sur un site déjà artificialisé, le projet prévoit une réhabilitation des groupes scolaires et de réaliser le pôle d'échanges multimodal de la gare et ainsi développer la multimodalité sur le territoire communal. L'objet de la modification constitue donc un renouvellement urbain qui n'est pas de nature à impacter directement l'intégrité des sites Natura 2000, ni indirectement comme vu précédemment.

**Selon ces observations aucune espèce, aucun habitat d'intérêt communautaire ne sera perturbé ou détruit par la modification. Les incidences sur le réseau Natura 2000 et sur les ZPS et ZSC étudiées sont jugées faibles.**

#### 5 Conclusion

*Il est de la responsabilité du porteur de projet de conclure sur l'absence ou non d'incidences de son projet.*

*À titre d'information, le projet est susceptible d'avoir une incidence lorsque :*

- *Une surface relativement importante ou un milieu d'intérêt communautaire ou un habitat d'espèce est détruit ou dégradé à l'échelle du site Natura 2000*
- *Une espèce d'intérêt communautaire est détruite ou perturbée dans la réalisation de son cycle vital*

#### Le projet est-il susceptible d'avoir une incidence ?

☒ **NON : ce formulaire, accompagné de ses pièces, est joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.**

☐ **OUI : l'évaluation d'incidences doit se poursuivre. Un dossier plus poussé doit être réalisé. Ce dossier sera joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.**

## 5. Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi du PLU restent inchangés.

## F- Résumé non technique

---



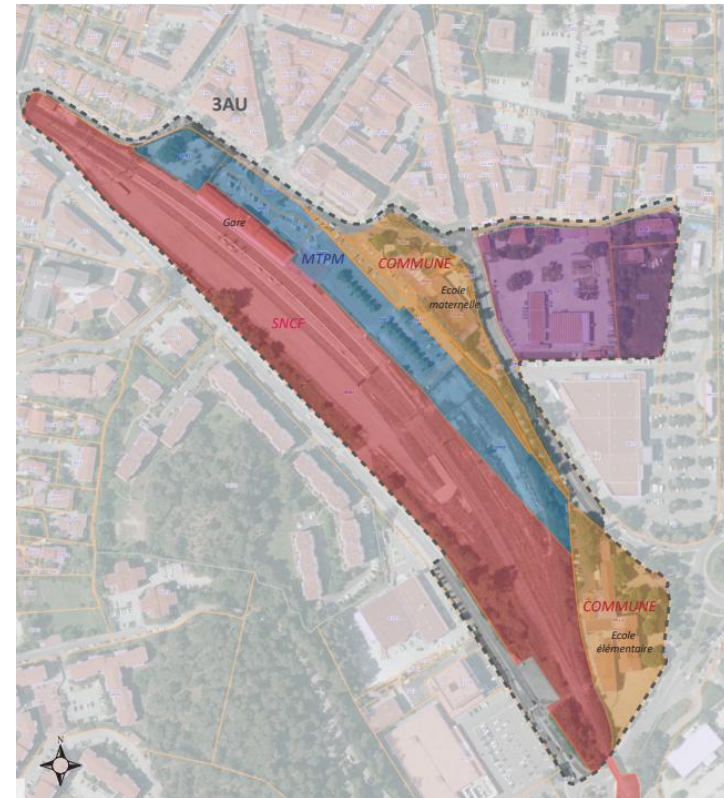
# 1. Contexte du projet et enjeux du projet

## 1.1. Contexte du projet

Situé à 1km du centre-ville de la commune, le site du futur projet correspond au quartier de la gare, dynamique par ses commerces et ses équipements, avec une zone de chalandise importante qui s'étend aux quartiers situés au sud. La section gare de La Pauline - gare de Hyères a été modernisée en 2015, afin de relier Marseille, Toulon et Hyères à la demi-heure en période de pointe et un train par heure en journée et en soirée. Néanmoins l'offre de stationnement au niveau de la gare, estimée à 300 places aujourd'hui, arrive à saturation. Ses accès dédiés à la circulation routière manquent de confort et de sécurité, ce qui représente un frein à la multimodalité.

La Métropole TPM et la ville de Hyères-les-Palmiers projettent la création d'un pôle d'échanges multimodal sur le site d'étude localisé à l'intersection du chemin de la villette et de l'avenue Paul Bourget au Sud-Ouest du périmètre du projet ainsi que de la rue de la gare au Nord, au niveau des terrains actuellement liés au fonctionnement de la gare. Les parcelles qui accueilleront le futur PEM sont propriétés de la SNCF, de la commune et de la métropole TPM, comme l'illustre le schéma ci-après.

Par ailleurs, le projet de PEM est l'occasion également de repenser le site dans sa globalité et donc l'environnement à proximité des écoles. Cela se traduit par un réaménagement du site ENEDIS (en violet sur le schéma ci-après) en vue de la création de logements collectifs.



*Propriétaires fonciers du site d'étude.*

Le projet du Pôle d'Echanges Multimodal se structure autour du site stratégique de la gare TER/TGV d'Hyères-les-Palmiers. Il est prévu l'aménagement d'une gare de bus et sa billetterie pour l'accueil des lignes urbaines, interurbaines et le futur TCSP vers l'aéroport, qui profitera à la desserte de la commune, en renforçant l'offre de transports en commun entre le centre-ville, la gare, le port et la Presqu'île, profitant ainsi aux hyérois et aux visiteurs.

Le projet prévoit la création d'un parking relais d'environ 560 places sur plusieurs niveaux et l'aménagement de son rond-point d'accès. Son élévation est conçue de sorte à tenir compte de l'insertion architecturale et paysagère du volume bâti dans le site, en particulier par rapport au bâtiment de la gare ferroviaire.

Les intentions d'aménagement du secteur tiennent compte des enjeux de la transition énergétique, notamment par la mise en place d'un circuit multimodal durable autour de la gare, conforté par la conception d'espaces publics et récréatifs, qui contribuent à animer le cadre de vie sur le site du projet et au-delà.

Le Pôle d'Echanges Multimodal d'Hyères-les-Palmiers comprend :

- La création du parvis de la gare et le réaménagement de la rue de la gare et ses abords, avec un arrêt de bus urbains, un dépose-minute, les taxis et du stationnement deux-roues,
- La réalisation d'un parking relais de 560 places, sur 4 niveaux et son rond-point d'accès,
- La réalisation de la gare de bus comprenant 9 quais pour les lignes urbaines, interurbaines et nationales, et de ses accès.
- La création d'un espace billetterie dans la continuité de la gare avec une liaison privilégiée vers la gare de bus.

## 1.2. Un projet d'intérêt général

Le PEM confortera la dynamique et le développement du quartier et renforcera les liaisons avec le centre-ville et les quartiers situés au sud. La requalification de l'espace public permet de valoriser le patrimoine architectural et paysager de la commune, en plus de dessiner un prolongement vers les autres quartiers.

Les caractéristiques du projet lui procurent une portée au-delà de la commune pour se positionner en porte d'entrée Sud-Est de la Métropole. Le renforcement et la diversification des moyens de transport aux abords de la gare actuelle, qui bénéficie d'une desserte régionale et nationale avec le TGV, conforte l'activité touristique à l'Est de la Métropole. L'intermodalité proposée par le projet, dans un lieu stratégique de la commune, sera vecteur d'une attractivité plus importante et mieux accueillie, par la qualité des aménagements dédiés et la sécurisation des accès et de la circulation.

Au-delà des atouts du pôle d'échanges multimodal, l'aménagement visera une qualité des espaces, notamment en termes de :

- Accessibilité universelle de tous les espaces,

- Confort, pour créer un îlot de fraîcheur urbain offrant des protections aux intempéries,
- Végétalisation, pour favoriser la biodiversité,
- Limitation de l'imperméabilisation des sols pour favoriser la gestion des eaux pluviales, économie d'énergies.

Le schéma de principe présenté ci-après permet d'illustrer les futures dispositions paysagères envisagées sur le site. Toutefois, des dispositions plus précises seront à affiner durant la phase pré-opérationnelle afin de tenir compte des différentes études actualisées.



*Extrait des dispositions paysagères*

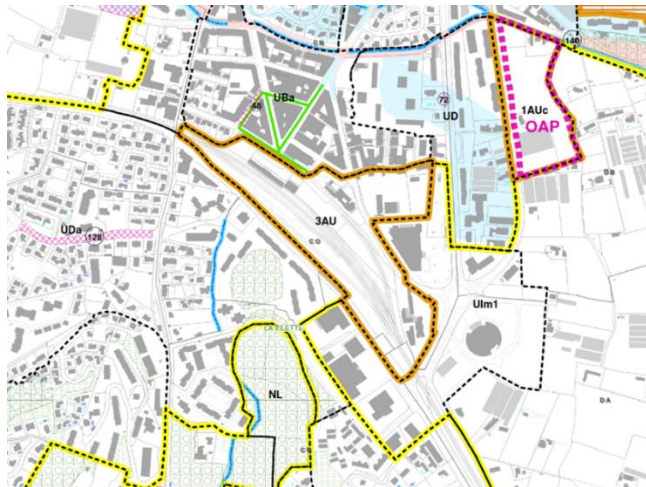
Tout en répondant aux besoins en logement de la commune, en relation avec les différents scénarios démographiques du territoire, le projet de reconversion du site ENEDIS participe au renouvellement urbain d'un secteur artificialisé et permet de conforter la dynamique et le développement du quartier en renforçant les liaisons avec le centre-ville et les quartiers sud de la commune, situés à proximité des commodités nécessaires à un développement optimale d'opération d'aménagement.

## 2. Les objets de la modification

Actuellement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est conditionnée par une modification du PLU et par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone. La modification du zonage sur le périmètre du projet consiste à répondre à cet objectif par la création d'un sous-secteur UDb et d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'étendue du projet est actuellement située en zone 3AU dans le PLU en vigueur. Son ouverture à l'urbanisation est permise par l'inscription d'un nouveau sous-secteur UDb au sein du plan de zonage, sur une surface d'environ 8,96 ha.

Un sous-secteur UDb est créé spécifiquement pour la requalification du quartier de la gare et de ses abords. La création de ce sous-secteur s'est imposée au regard du pourcentage d'espaces libres actuellement applicable au sein de la zone UD, à savoir 40%. Ce taux apparaît trop important au regard du projet de réalisation du pôle d'échanges multimodal. Par la création d'un sous-secteur UDb, le pourcentage d'espaces libres est réduit à 25% au lieu de 40%.



Extrait zonage en vigueur



Extrait zonage après modifications

Afin de permettre la réalisation du projet, le PLU précise les principes fondamentaux de la conception du projet, à travers la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci déterminera les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables, notamment un programme d'habitat collectif dans le prolongement du PEM.

## 3. Conclusion

### 3.1. Bilan des évolutions de surface

La modification crée un nouveau sous-secteur UDb en lieu et place d'une zone 3AU, cela entraîne une modification des zones à urbaniser, sans impacter les zones agricoles et naturelles. La surface du secteur UDb représente 8,96 ha, tandis que les zones 3AU restantes occupent 0,39 ha de zone 3AU sur l'ensemble de la commune.



### 3.2. Compatibilité de la modification

#### Avec le PADD du PLU en vigueur

Le projet de création du pôle d'échanges multimodal s'inscrit dans l'orientation n°1 « affirmer un nouvel équilibre territorial » et plus particulièrement à l'objectif « mieux se déplacer », visant à améliorer la problématique des liaisons inter-quartiers. L'atteinte de cet objectif permettra en plus de bénéficier de déplacements sécurisés, d'accroître l'accès aux différents services et de renforcer l'armature territoriale.

#### Avec le SCoT Provence Méditerranée

Le projet de création du pôle d'échanges multimodal conforte le caractère de cœur métropolitain, reconnu à la commune de Hyères-les-Palmiers, par le SCoT, qui identifie le secteur de projet comme un pôle à conforter et la gare comme principal site en mutation.

#### Avec les règles générales du SRADDET Provence Alpes Côte d'Azur, intégrant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

L'aménagement du PEM répond à la règle du SRADDET associée à la ligne directrice n°1 « Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional », déclinée comme suit : « Motiver les projets de création ou de développement des espaces à vocation logistique notamment au regard :

- Des capacités de raccordement aux modes ferroviaire, maritime ou fluvial dans un objectif de réduction de l'impact environnemental
- De la contribution à la réduction de la congestion des réseaux de transport et en particulier, la congestion routière péri-urbaine et des centres-villes.

Le site s'inscrit au cœur d'un espace artificialisé de la commune et est sans enjeu à l'échelle du SRCE.

#### Avec le SDAGE Rhône Méditerranée

Le SCoT Provence Méditerranée est compatible avec le SDAGE 2016-2021, néanmoins ce dernier a été révisé et le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022. Au travers de son raccordement aux différents réseaux, à l'aménagement du bassin de rétention et au caractère déjà anthropique

du site, on peut considérer que le projet est compatible avec le SDAGE Rhône Méditerranée.

#### Avec le PLH

Le Programme Local de l'Habitat de la Métropole Toulon Provence Méditerranée fixe les différents objectifs de production de logements. La reconversion de la friche ENEDIS a pour objectif la production de logements collectifs estimée à environ 112 logements comprenant du logement social et la réalisation d'une résidence seniors d'environ 120 chambres.

#### Avec le PDU

La première des cinq orientations du Plan de Déplacements Urbains de la métropole Toulon-Provence Méditerranée 2015-2025 correspond à « Une offre de transport collectif globale plus performante et concurrentielle à l'automobile ». La gare de Hyères y est présentée comme une gare d'entrée de l'agglomération TPM et le PDU prévoit qu'à ce titre elle doit faire l'objet d'un aménagement en pôle d'échanges multimodal (action n°12), qu'elle développe un parking-relais (action n°20) et qu'une gare routière soit créée (action n°12). Il est également souhaité l'aménagement de parkings voiture ainsi que d'un parvis et de voies de circulation piétonne afin de faciliter l'accessibilité à la gare (action n°13).

Ainsi, le projet est parfaitement compatible avec le PDU actuellement en vigueur.

#### Avec le PPA de TPM

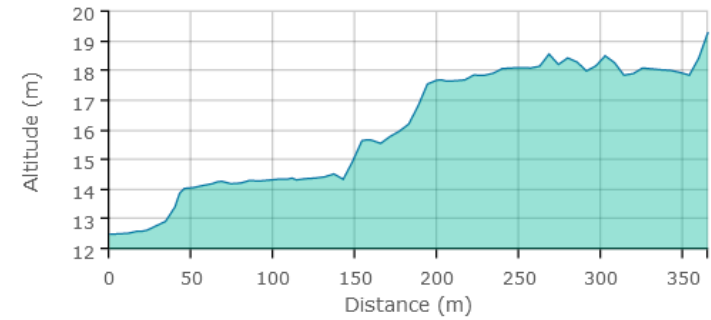
La modification du PLU est compatible avec le PPA du Var approuvé le 17 mars 2022. En effet, elle prévoit le développement des pôles d'échanges multimodaux, qui constitue une des actions prévues par le plan. Le projet sur la friche ENEDIS prend en compte l'action 17.1 du PPA.

### 3.3. Etat initial de l'environnement

#### Le milieu physique

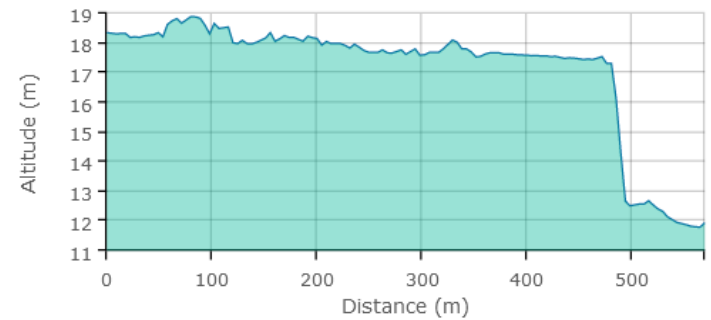
Le site de projet de la présente modification présente une topographie comprise entre 12 et 20m.





Distance totale : 362 m      Dénivelé positif : 9,02 m  
Dénivelé négatif : -2,21 m      Pente moyenne : 3 %  
Plus forte pente : 16 %

Profil A-B



Distance totale : 572 m      Dénivelé positif : 4,04 m  
Dénivelé négatif : -10,45 m      Pente moyenne : 3 %  
Plus forte pente : 41 %

Profil C-D

Le site présente ainsi une topographie relativement plane.

Le référentiel Corine Land Cover 2018 identifie sur le secteur l'entité : 112 -Tissu urbain discontinu.

Selon le référentiel proposé par le CRIGE PACA, le secteur d'étude est composé :

- 112 : Tissu urbain discontinu ;
- 121 : Zones d'activités et équipements ;
- 122 : Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés.

Le site de modification constitue ainsi une zone imperméabilisée.

Le réseau hydrographique sur la commune d'Hyères comporte un grand nombre de masses d'eau. La commune regroupe 5 sous bassins versants : Gapeau, Côtiers Ouest Toulonnais, Rade d'Hyères - Iles du Soleil, Rade de Toulon et Maravanne.

Le secteur de projet est situé à un peu plus de 200m du ruisseau le Roubaud au nord et à environ 290m d'un ruisseau temporaire à l'est.

D'une manière générale, les caractéristiques climatiques locales offrent un cadre de vie agréable pour les habitants et représente un atout en termes de potentiel touristique, étalé sur les quatre saisons.

Cependant, les étés chauds et secs associés au mistral, ainsi que les précipitations violentes sont en partie à l'origine de l'existence sur le territoire communal de zones soumises aux risques d'incendies de forêts, d'inondations et de mouvements de terrain.

### Le paysage et le patrimoine

Le site est compris dans le périmètre de Protection des Abords des Monuments du PDA n°1 de Hyères-les-Palmiers.

Le site de projet de la modification est éloigné des sites classés et inscrits.

Le secteur de projet de la modification est compris dans le **secteur S2A de l'AVAP**, valant SPR, qui identifie le site comme zone de projet. Une partie est également concerné par un parc et un jardin de grand intérêt et un édifice ou construction remarquable. **La création de l'AVAP valant aujourd'hui SPR a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques situés dans son périmètre.**

Le site de projet est situé au quartier de la gare qui fonctionne de manière indépendante, enclavé et coupé du centre-ville par le passage de l'avenue. Selon l'Atlas des paysages du Var, le site est compris dans l'entité paysagère « Hyères et les îles d'Or ».

Aucun enjeu n'a été identifié sur le site de projet selon l'Atlas.

### Des espaces de biodiversité à enjeux

La commune de Hyères est concernée par 39 ZNIEFF de type I et II maritime et terrestre.

Le secteur de la modification est situé en dehors du périmètre de ces ZNIEFF. Néanmoins, 8 zones sont comprises dans le périmètre éloigné du projet (3 km) dont une dans le périmètre rapproché (ZNIEFF 2 « Massif du Mont des oiseaux et du paradis »).

La commune de Hyères est concernée par 4 sites Natura 2000, mais aucun n'est compris dans le périmètre du secteur de modification. Néanmoins, ces derniers sont compris dans le périmètre éloigné du secteur de projet :

- Zone Spéciale de Conservation – « Rade d'Hyères » (FR9301613) ;
- ZSC « La plaine et le massif des Maures » (FR9301622) ;
- Zone de Protection Spéciale « Iles d'Hyères » (FR9310020) ;
- ZPS « Salins d'Hyères et des Pesquiers » (FR9312008).

La commune de Hyères est concernée par le PNA Tortue d'Hermann qui identifie le secteur de modification en zone de sensibilité très faible.

Créé le 14 décembre 1963, le Parc national de Port-Cros dont les cœurs Port-Cros et Porquerolles occupent 1 700 ha de terres émergées et 2 900 ha de surfaces marines, est le plus ancien parc marin en Europe et en France. Le site de projet est compris dans l'aire d'adhésion du Parc National.

Le site Silene constitue une base de données des espèces faunistiques et floristiques présents sur le territoire français. Elle recense ainsi sur le projet 37 espèces dont 9 sont identifiées comme protégées :

	Statut	
Aigrette garzette	LC	Liste rouge des oiseaux nicheurs, de passage et hivernants de PACA
Goéland leucopnée	LC	
Martinet noir	NT	
Mésange charbonnière	LC	
Moineau domestique	NA	
Pouillot véloce	NA	
Rougegorge familier	LC	
Rougequeue noir	LC	Liste rouge des amphibiens et reptiles de PACA
Tarente de Maurétanie (La)	LC	

NT = Quasi menacée ; LC = Préoccupation mineure ; NA = Non applicable.

Le secteur est également concerné par la Corneille noire classée comme espèce vulnérable dans liste rouge des oiseaux nicheurs, de passage et hivernants de PACA.

### Les risques naturels et technologiques

La commune de Hyères est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation, approuvé par anticipation le 30 mai 2016. Le secteur concerné par la modification n'est pas compris dans les zones du PPRI. Il est à proximité d'une zone B1.

En 2019, un Porter à Connaissance (PAC) de l'aléa submersion marine sur les communes du littoral varois a été transmis à la commune. Il détermine pour les phénomènes naturels d'inondations par submersion marine les mesures de prévention à mettre en œuvre. Le secteur de modification n'est pas concerné par le risque de submersion marine.

La DDTM a établi une carte d'aléa de l'incendie feu de forêt. Le site de modification présente **un aléa très faible à fort**, notamment au sud du secteur. Cet aléa est néanmoins à nuancer du fait de l'artificialisation déjà présente de cette zone.

Le site concerné par la modification ne recense aucune incidence en lien avec le mouvement de terrain. Concernant le retrait-gonflement des sols, un PAC a été établi en 2008 et recense les zones soumises à aléa faible et moyen. Le site de modification présente un **aléa moyen**.

Les risques technologiques correspondent aux risques de transport et au stockage de matières dangereuses. Ce risque est généré par la ligne SNCF de Toulon jusqu'à la gare, et par une portion de l'autoroute A 570 qui se prolonge avec la RN 98. Le site de modification est situé en bordure de la ligne SNCF.

### Des ressources naturelles à préserver

Le secteur de projet est concerné par deux masses d'eaux souterraines :

- FRDG343 – Alluvions du Gapeau ;
- FRDG514 – Formations variées de la région de Toulon.

Ces deux masses d'eaux présentent un bon état écologique.

La masse d'eau superficielle « Ruisseau le Roubaud » (FRDR11445) est située à 200 m du secteur de modification. Elle présente un bon état écologique et chimique.

La compétence « Eau potable » a été transférée à la Métropole Toulon Provence Méditerranée en janvier 2018. La commune de Hyères présente un contrat d'eau potable de type « affermage » dont l'opérateur est SUEZ.

Situé dans la continuité du tissu urbain, le site de modification est raccordé au réseau d'adduction d'eau potable.

Le réseau d'assainissement à Hyères est assuré de manière collective. C'est-à-dire que la collecte, le traitement et le transport des eaux usées sont assurés par une structure pour le compte des habitants. La commune a délégué son service d'assainissement pour la collecte des eaux usées. La Communauté d'agglomération puis la Métropole de Toulon Provence Méditerranée est compétente en matière d'assainissement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Situé dans la continuité du tissu urbain, le site de modification est raccordé au réseau d'assainissement.

### Nuisances, déchets et pollution

La commune de Hyères-les-Palmiers est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Hyères comprenant 4 zones de A à D.

Le site concerné par la modification du PLU est compris dans la zone D du PEB.

En matière de nuisances sonores, la commune est concernée par le classement des voies bruyantes réalisé par la préfecture du Var.

Le site concerné par la modification est compris dans la zone d'influence de la D276 et D559.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la collecte des déchets ménagers est devenue une compétence communautaire. En 2021, ce qui a réceptionné 33 614 tonnes d'Ordures Ménagères. Toutes les autres villes déposent leurs Ordures Ménagères directement à l'UVE. La commune d'Hyères dispose d'une déchetterie qui développe la Valorisation Matière avec la mise en place de bennes dédiées par typologie de déchets. En 2021, les ordures ménagères ont augmenté de 1,75% par rapport à 2020. A Hyères, ce sont 4 012,35 tonnes d'Emballages Ménagers Recyclables collectés en 2021 et 24 808 tonnes d'ordures ménagères. Le secteur de modification est situé dans le tissu urbain concerné par la gestion des déchets communaux.

Le site de projet est concerné par un site BASIAS et un site BASOL (ancienne usine de gaz).

Le bureau d'études ERG Environnement a réalisé un diagnostic environnemental complémentaire portant sur les milieux Sol, Eaux Souterraines et Air du sol sur le terrain ayant accueilli l'ancienne Usine à Gaz.

Au stade des investigations réalisées jusqu'à présent, **il ne reste plus aucune source primaire de contamination sur site** (cuve à sous-produits).

Les investigations du sous-sol ont mis en évidence **une seule zone problématique considérée comme source concentrée en polluants au niveau de l'agence,**

dans le premier mètre de sol du parc de stockage de poteaux. Les terrains sous-jacents présentent des teneurs en 16HAP supérieures à 2 000 mg/kg MS.

Les analyses effectuées sur les prélèvements d'eaux souterraines lors de la dernière campagne d'avril 2014 ont montré **un transfert des sols vers les eaux souterraines** pour les paramètres HAP et HCT, et **des dépassements des valeurs de comparaison** de l'arrêté de janvier 2007.

Les prélèvements de gaz du sol réalisés au niveau des zones à risques (les bâtiments de l'agence) ont montré la présence de composés volatils, dont les plus fortes teneurs ont été mises en évidence au niveau du secteur du parc de stockage de poteaux. **Ces teneurs restent toutefois compatibles avec les usages actuels** du site pour les bâtiments actuels et la zone de stockage.

Des prélèvements d'eau du robinet effectués dans les bâtiments de l'agence ont montré des **concentrations conformes aux valeurs de potabilité.**

### 3.4. Choix opéré au regard des solutions de substitution

Solutions de substitution	Point Positif/ avantages	Point négatif/ freins
1/ Le fil de l'eau		Saturation des besoins de stationnement Accès difficiles Multimodalité complexe Pas de dépollution
2/ Réutilisation du site en l'état	Pas de consommation foncière Pas de phase chantier, pas de démolition reconstruction	Pas de besoins identifiés en matière de stationnement Maintien de l'ancien site ENEDIS avec risque d'enrichissement industriel Groupe scolaire non réhabilité
3/ Projet PEM	Valorisation paysagère et architecturale du secteur Développement de l'intermodalité communale et amélioration de la qualité de déplacement Végétalisation par la création d'espaces verts Reconversion de la friche ENEDIS Dépollution	Nécessite une procédure d'évolution du PLU Une phase chantier à gérer avec les riverains



Le choix du projet proposé se base sur la nécessité de développer l'offre de stationnement, de multimodalité, la réhabilitation des groupes scolaires et le réaménagement du site ENEDIS.

Le choix a donc été en faveur du projet présenté dans la notice qui a de nombreux avantages par rapport aux autres solutions concernant le devenir de ce site et en termes de renouvellement urbain.

### 3.5. Les incidences de la modification sur l'environnement

#### Les incidences prévisibles sur le milieu physique

Le site concerné par l'ouverture à l'urbanisation présente une typologie déjà artificialisée, la future destination du site n'impactera pas le milieu physique. L'OAP prévoit même l'aménagement d'espace vert commun paysager ainsi qu'une frange tampon paysagère.

Les incidences sur le milieu physique sont donc négligeables.

#### Les incidences prévisibles sur le paysage et le patrimoine

L'aménagement global du site est dédié à la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal dont les principes d'aménagement s'attachent à assurer une intégration paysagère du projet dans son environnement, par le maintien d'une lisibilité des éléments existants et leur embellissement.

Les incidences sur le paysage sont donc faibles.

La partie ouest du projet est concernée par le secteur 2A de l'AVAP valant SPR qui l'identifie en zone de projet avec un parc et jardin de grand intérêt et un édifice ou construction remarquable. L'OAP prévoit la préservation du parc et jardin de grand intérêt identifié par l'AVAP valant SPR, les exigences de ceux-ci sont donc respectées.

Concernant les futurs logements collectifs, ces derniers devront respecter les exigences architecturales du nouveau règlement du sous-secteur UDb.

Les incidences sur le patrimoine sont donc faibles.

#### Les incidences prévisibles sur les milieux naturels et la biodiversité

L'OAP du projet de modification prévoit l'aménagement d'un Pôle d'Echanges Multimodal au niveau de la rue de la gare agrémenté de frange paysagère et d'un espace commun paysager. Le nouveau sous-secteur UDb prévoit également un pourcentage de 25% d'espaces verts. La ZNIEFF 2 est ainsi séparée du projet par plusieurs éléments fragmentant : la D276, la voie ferrée et les habitations en R+5. Ces éléments limitent ainsi le déplacement des espèces et donc l'impact du projet sur la zone d'inventaire.

Concernant le Parc National de Port Cros, le projet de Pôle d'Echanges Multimodal répond à l'ambition d'aménagement et de mobilité de la charte.

Le projet ne prévoit pas de modifier la structure de la gare et donc le lieu potentiel de nidification du martinet noir (espèce protégée et menacée selon la liste rouge PACA). De même, des mesures lors des phases de travaux du projet peuvent être mise en place pour réduire l'impact du projet sur l'espèce :

- Adapter le phasage des travaux à la biologie de l'espèce (période de reproduction et nidification notamment) ;
- Mettre en place un chantier vert ;
- Horaires des travaux en période diurne uniquement.

Ainsi avec l'application de ces mesures, les incidences sont estimées de faibles à modérées sur la thématique biodiversité et milieux naturels.

#### Les incidences prévisibles sur les risques

Le secteur de projet est déjà artificialisé et n'est pas de nature à aggraver le risque de ruissellement. L'OAP projetée dans le cadre de la modification prévoit tout de même l'aménagement d'un bassin de rétention au Nord-Est de son secteur. Le projet a donc une incidence positive sur la gestion des eaux de ruissellement.

Le projet d'OAP prévoit l'aménagement d'habitat collectif au Nord-Est du secteur ainsi que le maintien des groupes scolaires. Ces deux zones ne sont pas concernées par un risque feu de forêt fort.

Les incidences de la modification sur le risque feu de forêt sont donc faibles.

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, le projet respectera les conditions de constructibilité en lien avec ce risque. Les incidences sont donc **faibles**.

Les incidences de la modification du PLU sur les risques sont donc **faibles**.

### Les incidences prévisibles sur les ressources naturelles

Le sous-secteur UDb prévoit dans son règlement, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, au réseau public d'eau potable. L'augmentation des besoins en eaux futures reste négligeable au vue de la capacité du réseau d'eau potable. La capacité du réseau d'eau potable de la commune étant suffisante pour accueillir le projet, les incidences sur l'alimentation en eau potable sont considérées comme **faibles**.

De même, le sous-secteur UDb planifie le raccordement des nouvelles constructions et installations au réseau public d'assainissement. La capacité du réseau d'assainissement sera suffisante pour accueillir le projet, les incidences sur le réseau d'assainissement sont donc évaluées comme **faibles**.

Le projet prévoit l'intégration d'un bassin de rétention au Nord-Est de son secteur permettant ainsi une bonne gestion des eaux pluviales. Cet aménagement répond ainsi aux exigences du règlement de la zone UD qui définit les dimensionnements de ces structures. Les incidences sur la gestion des eaux pluviales sont donc considérées comme **faibles**.

### Les incidences prévisibles sur les nuisances, déchets et pollutions.

Selon les dispositions générales du règlement du PLU, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol concerné par des nuisances devra être en mesure de justifier la prise en compte des nuisances sonores. Le projet prévoit ainsi l'emploi de matériaux permettant l'isolation acoustique des bâtiments. Les incidences sur les nuisances sonores provenant des voies bruyantes sont donc considérées comme **faibles**.

La ligne directrice du projet est la multimodalité qui permettra aux futurs habitants d'utiliser d'autres moyens de transport que la voiture individuelle. De plus, l'augmentation des nuisances sonores restera négligeable au vue de l'ambiance

sonore déjà présente sur le site (voies bruyantes et passage de la voie ferrée). Les incidences sur les nuisances sonores engendrées par le projet sont évaluées à **faibles**.

Le projet d'OAP prévoit la construction de logements collectifs dont les nouveaux occupants qui produiront des déchets supplémentaires. Néanmoins, la capacité de traitement et les techniques de gestion des déchets sont suffisantes. Les incidences sur la gestion des déchets sont donc considérées comme **faibles**.

Dans le cadre du projet, une étude a été réalisée par le bureau d'études ERG Environnement qui a défini des indications à suivre lors de la construction des habitations. Ainsi avec la mise en place de ces différentes mesures, les incidences sur la thématique de la pollution des sols sont considérées comme **modérées**.

## 4. Evaluation des incidences sur le réseau Natura 2000

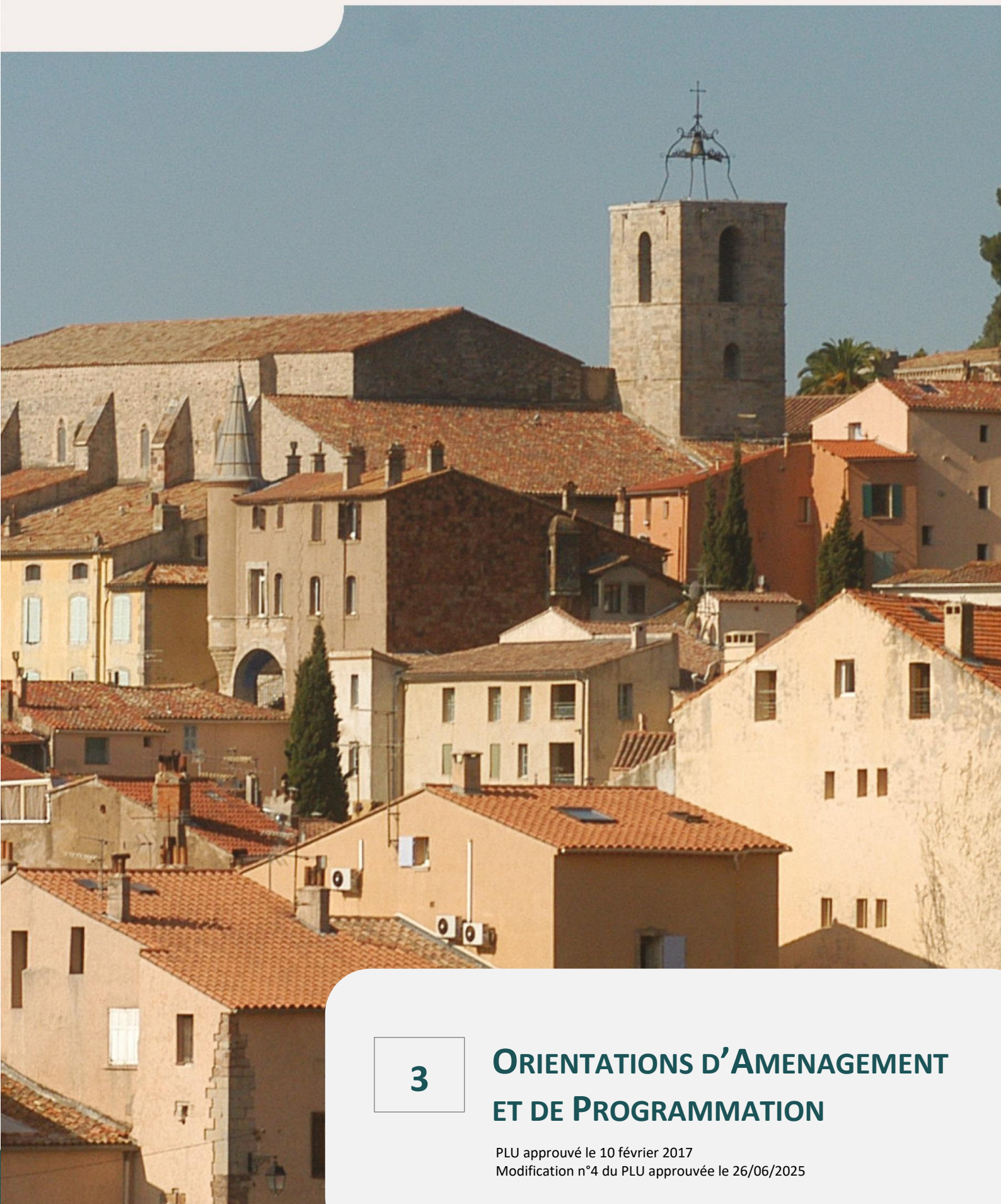
La modification du zonage prévue par modification du PLU est à destination d'une zone urbaine. L'objet de la modification est de créer un sous-secteur UDb adapté au projet. Ce dernier sera encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le secteur de projet est situé en dehors des zones Natura 2000 et n'a donc pas pour nature d'impacter de manière significative ces dernières. De plus, ce secteur est situé au sein du tissu urbain hyérois et est donc séparé de ces sites par de multiples éléments fragmentant tels que la voie ferrée, la D98 et la N98, l'aéroport de Hyères-les-Palmiers et enfin le tissu résidentiel. L'ensemble de ces éléments limite fortement les possibles échanges faunistiques entre les sites Natura 2000.

Localisé sur un site déjà artificialisé, le projet prévoit de restructurer le pôle d'échanges de la gare et ses abords et ainsi développer la multimodalité sur le territoire communal. L'objet de la modification constitue donc un renouvellement urbain qui n'est pas de nature à impacter directement l'intégrité des sites Natura 2000, ni indirectement comme vu précédemment.

Selon ces observations aucune espèce, aucun habitat d'intérêt communautaire ne sera perturbé ou détruit par la modification. Les incidences sur le réseau Natura 2000 et sur les ZPS et ZSC étudiées sont jugées **faibles**.





## 3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 10 février 2017  
Modification n°4 du PLU approuvée le 26/06/2025





# Sommaire

A   Introduction	4
B   OAP des Rougières	6
C   OAP de la Crestade / Demi-lune	8
D   OAP de la Font des Horts	10
E   OAP de Costebelle	12
F   OAP Les Salins	14
G   OAP Jean Moulin	16
H   OAP de l’Aufrène	18
I   OAP de la Bayorre	20
J   OAP du Béal	22
K   OAP du Palyvestre	24
L   OAP du hameau des Pesquiers	26
M   OAP Saint Martin	28
N   OAP Secteur-Gare	30

## A I Introduction

*Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Le Plan Local d'Urbanisme de Hyères comprend onze OAP définies sur les secteurs des Rougières, de Crestade Demi-Lune, de la Font des Horts, de Costebelle, des Salins, de Jean Moulin, de l'Aufrène, du Béal, de La Bayorre, des Pesquiers et du Palyvestre

Ces OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

**Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.**

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

### Remarques générales :

- les bassins de rétention ont été placés de manière indicative, ceux-ci pourront être déplacés ou réalisés de manière différente dès lors qu'une étude hydraulique aura été réalisée.





## B I OAP des Rougières

Superficie du site : 29,3 ha

### ■ Contexte

Le site des Rougières représente une opportunité foncière importante située en continuité directe du centre-ville de Hyères-les-Palmiers. Il est desservi par l'avenue Léopold Ritondale (Voie Olbia) au nord, par l'avenue Ambroise Thomas à l'ouest, le chemin du soldat Macri au sud et à l'est, le chemin de Macany au nord-est. Il est entouré d'habitat individuel au nord-est et au nord-ouest, de quelques immeubles d'habitat collectif et d'équipements sportifs (complexe aquatique, tennis club...), d'un centre commercial au nord, et de terres agricoles à l'est et au sud. L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.

### ■ Principes programmatiques

#### Aménagement global >

L'urbanisation du secteur devra s'organiser sous la forme d'une opération d'ensemble afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur.

Deux trames Nord-Sud conditionneront l'aménagement du secteur : une grande voie de type « rambla » devra être connectée à l'avenue Ritondale et une coulée verte devra permettre la préservation de la trame verte et bleue et une bonne gestion du risque inondation.

L'urbanisation envisagée ne devra pas accroître le risque inondation sur les quartiers environnants, et les bassins de rétention adéquats devront être prévus. L'opération d'ensemble devra ainsi faire l'objet d'étude permettant de situer les espaces les plus vulnérables au regard des événements fréquents et rares (au moins centennaux), et déterminer les dispositions constructives propres à prévenir le risque et organiser les écoulements.

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers existants et les espaces agricoles et prendre en compte la trame verte : épannelage des hauteurs, franges tampons paysagères et naturelles en interfaces, espaces paysagers...

#### Logements / commerces / équipements >

Plusieurs typologies d'habitat devront être développées dans le quartier en fonction du principe d'épannelage développé précédemment : habitat collectif (R+3) autour de la « rambla », habitat intermédiaire (typologie d'habitat groupé avec des entrées individualisées en R+1 à R+2) à proximité des zones déjà densément bâties et habitat individuel (R+1) en frange des espaces agricoles ou des quartiers pavillonnaires les moins denses. Environ 1000 logements sont prévus.

Le commerce est autorisé en rez-de-chaussée de part et d'autre de la « rambla » pour animer et créer un cœur de quartier dynamique.

Les hébergements hôteliers et équipements publics sont également autorisés dans le secteur.

#### Accès, circulations et déplacements >

##### ■ Accès

L'accès principal sur le site devra s'effectuer par un raccordement à l'avenue Ritondale au nord. Différents accès secondaires devront permettre une connexion du site avec les quartiers environnants afin de faciliter une bonne intégration urbaine du futur quartier (chemin Edouard Branly, chemin de Macany, chemin du soldat Macri, l'avenue Ambroise Thomas...)

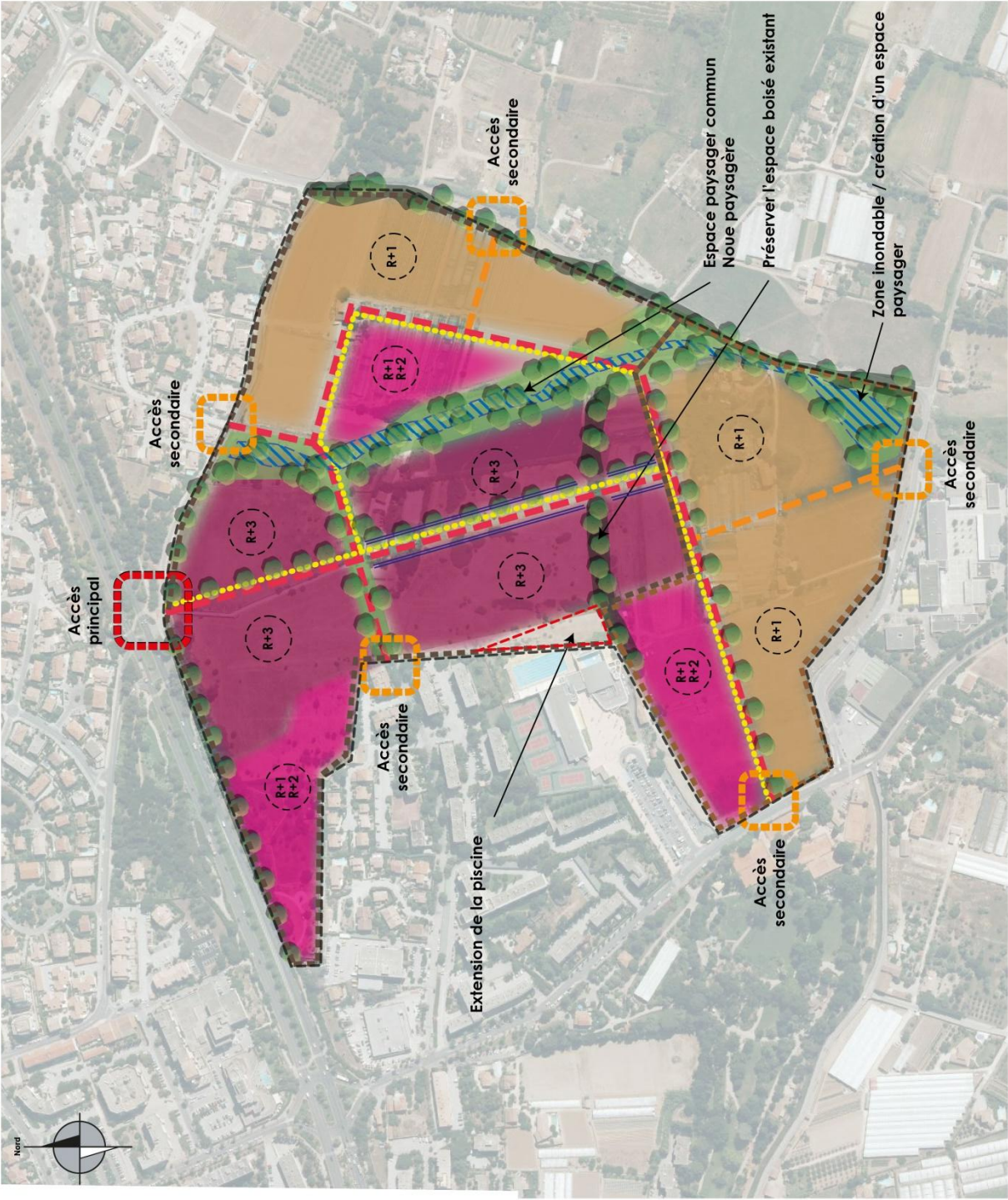
##### ■ Dessertes

La desserte du site devra s'effectuer via un maillage interne basé sur la « rambla » et des axes de desserte principaux Est Ouest permettant un bouclage viaire. Des axes secondaires, permettant des interconnexions devront compléter cette trame.

Des liaisons douces (piétons, cycles...) intra et interquartiers devront être développées en complément des voies principales et secondaires.

#### Phasage de l'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur devra s'effectuer en deux temps : la partie Nord en priorité (phase 1 repérée sur le schéma suivant) et la partie Sud (phase 2) une fois l'urbanisation au Nord entamée ou finalisée.



Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP - Les Rougières

## C I OAP de la Crestade / Demi-lune

Superficie du site : 10,5 ha

### ■ **Contexte**

Situé à proximité entre le centre-ville de Hyères et l'échangeur de la Recense, le quartier de la Crestade Demi-Lune bénéficie d'un positionnement idéal. Il fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté qui doit permettre un aménagement d'ensemble. L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.

### ■ **Principes programmatiques**

#### **Aménagement global >**

L'aménagement du site s'organise autour de la création d'un cœur de quartier dense bénéficiant d'un espace public structurant. L'urbanisation en périphérie du site est plus douce afin de permettre une transition urbaine avec les espaces urbanisés périphériques et afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances liées à l'autoroute. Un espace paysager, faisant office de zone tampon et de bassin de rétention, doit être aménagé au Sud du secteur, le long de l'avenue Ritondale.

Des aménagements d'espaces publics et paysagers sont également intégrés à l'aménagement du site.

#### **Logements / activité / espace paysager >**

La programmation du quartier comprend de l'habitat collectif dans la partie centrale et de l'habitat individuel dans les espaces périphériques. Les bureaux et les commerces en rez-de-chaussée sont également autorisés. Environ 400 logements sont envisageables.

Une partie du secteur, située dans le prolongement d'un concessionnaire automobile, est destinée à accueillir de l'activité économique.

Un espace paysager est également prévu en frange sud du périmètre et s'inscrit dans la continuité d'un sentier piéton existant. Ce parc permet l'intégration d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales sur le site et assure l'interface entre la voie principale et les espaces d'habitation futurs.

Les commerces en rez-de-chaussée, les bureaux, les hébergements hôteliers et équipements publics sont également autorisés dans le secteur.

#### **Accès, circulations et déplacements >**

##### ■ **Accès**

L'accès principal se fait par le nord, rue André Malraux.

##### ■ **Dessertes**

La desserte du secteur s'organise autour d'une voie principale est-ouest. Une trame viaire secondaire nord-sud permet une desserte globale du site.

Des liaisons douces parcourent l'ensemble du site et traversent notamment l'espace commun paysager programmé sur la frange sud du périmètre.





## PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

## VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI



Couture urbaine avec l'existant



Habitat collectif et bureaux (Commerces en Rdc)



Habitat individuel



Activité

Les bureaux, les hébergements hôteliers et les équipements publics sont également autorisés.

## CARACTERISTIQUES DU BÂTI



Front bâti structurant



Nombre de niveaux

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Accès principal



Principe de desserte principale



Principe de desserte secondaire



Principe de liaisons piétonnes / douces

## PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Espace commun paysager



Frange tampon paysagère



Bassin de rétention (étude hydraulique nécessaire)



## D I OAP de la Font des Horts

Superficie du site : 7,1 ha

### ■ Contexte

Le site de la Font des Horts est un espace situé au Sud de l'agglomération urbaine hyéroise, au pied du Mont des Oiseaux. L'urbanisation de ce secteur vise à répondre au besoin en production de logements et à revaloriser un espace en friche déjà artificialisé par d'anciennes serres.

### ■ Principes programmatiques

#### **Aménagement global >**

L'aménagement global du site prévoit une urbanisation de moyenne densité à vocation dominante d'habitat permettant de prendre en compte les tissus urbains existants, de respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation au titre de la loi littoral tout en promouvant des formes d'habitats économes en foncier.

L'aménagement du site est contraint dans sa partie sud par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Hyères. Ces espaces seront utilisés pour créer des espaces communs paysagers et intégrer le bassin de rétention nécessaire à la prise en compte des eaux pluviales. Un traitement qualitatif des interfaces devra être réalisé, notamment par l'instauration de franges tampons paysagères et un épannelage des hauteurs (dans la partie nord du site). Une préservation des grandes vues devra être effectuée depuis le Mont des Oiseaux vers la plaine agricole.

#### **Logements / espace commun paysager >**

L'aménagement du quartier sera à dominante d'habitat individuel en R+1 et intermédiaire/collectif en R+2. Environ 250 logements sont envisagés sur le site.

Un espace paysager commun, comprenant un bassin de rétention, est également prévu sur la partie sud-est du secteur.

Les hébergements hôteliers et équipements publics sont également autorisés dans le secteur.

#### **Accès, circulations et déplacements >**

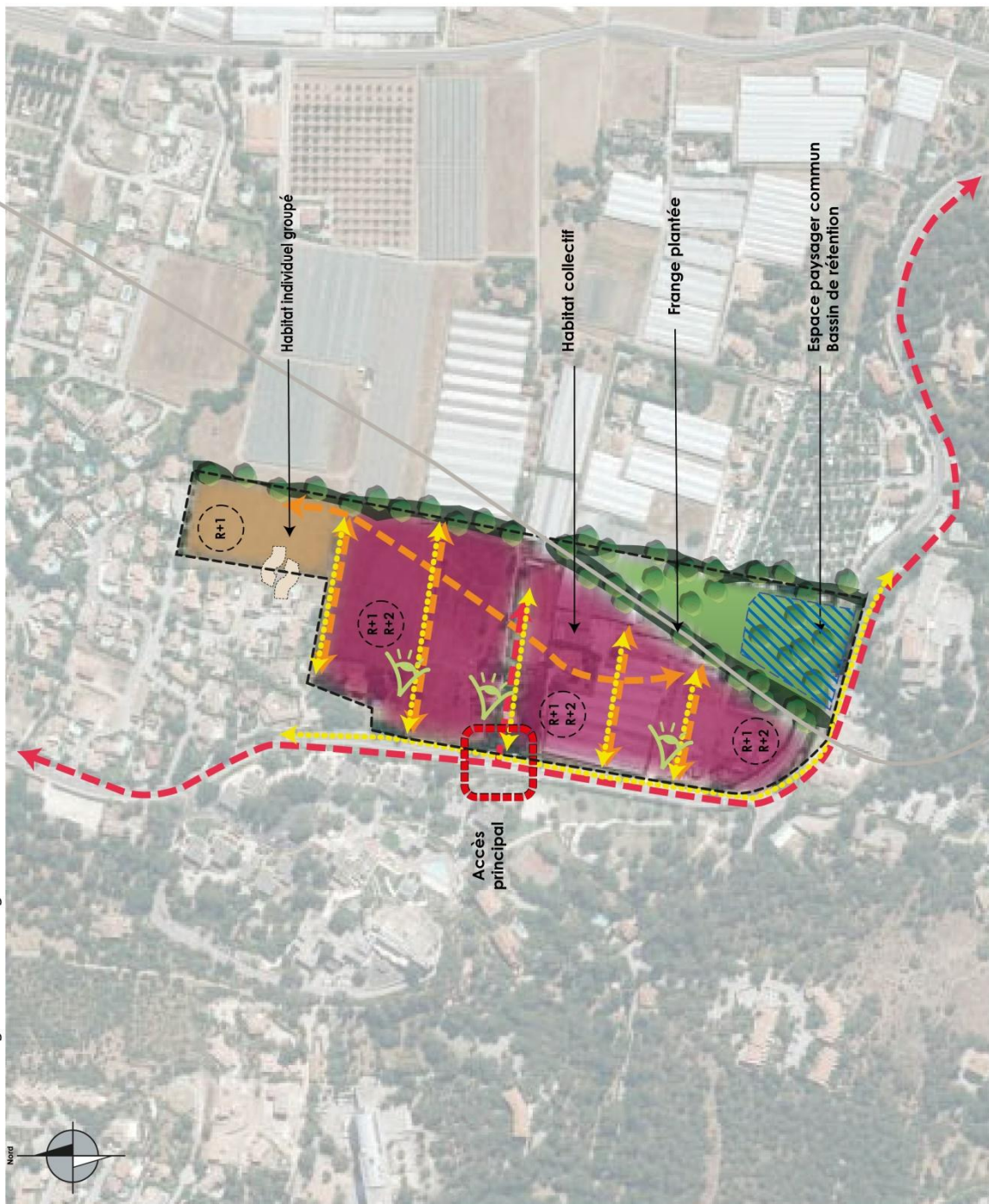
##### ■ Accès

L'accès principal se fait par la rue Fontaine des Horts sur la partie ouest du secteur. Des accès secondaires pourront être aménagés afin d'améliorer la circulation à l'intérieur du quartier.

##### ■ Dessertes

La trame viaire se structure autour d'un axe nord-sud se connectant aux allées des lotissements au Nord et au chemin de la fontaine des Horts au sud, permettant d'assurer un bouclage viaire avec les quartiers existants. La trame secondaire regroupe un ensemble de voiries est-ouest raccordé à la voie centrale. Une trame de voies douces est à réaliser en complément de la trame viaire.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - FONT DES HORTS



#### PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Périmètre PEB

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI



Couture urbaine avec l'existant



Petit habitat collectif / bastides



Habitat individuel

Les bureaux, les hébergements hôteliers et les équipements publics sont également autorisés.

#### CARACTERISTIQUES DU BATI



Nombre de niveaux

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Accès principal



Principe de desserte principale



Principe de desserte secondaire



Principe de liaisons piétons / douces

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Espace commun paysager



Frange tampon paysagère



Bassin de rétention (étude hydraulique nécessaire)



Conserver les grandes vues sur la plaine agricole

## E I OAP de Costebelle

Superficie du site : 5,8 ha

### ■ **Contexte**

Le site de Costebelle s'inscrit dans un cadre paysager d'exception et représente le dernier espace d'urbanisation envisageable en piémont du Mont des Oiseaux et à proximité de plusieurs équipements. Le périmètre du site a été défini afin de ne pas affecter le patrimoine végétal du plateau de Costebelle.

### ■ **Principes programmatiques**

#### **Aménagement global >**

L'aménagement global du site est uniquement dédié à la réalisation d'un habitat de qualité, de moyenne à faible densité. Cet aménagement fera l'objet d'un important traitement paysager : une bande verte sera conservée le long du vallon et du chemin de la fontaine de la Font des Horts, les arbres remarquables et les haies seront conservés. La trame verte et bleue servira de support pour le traitement des eaux pluviales.

#### **Logements / commerces / équipements >**

Deux types d'habitat sont prévus sur le site :

- une poche d'habitat collectif de type « bastide » au Nord en R+2, le long du boulevard Général Koenig, dont l'intégration dans la pente limitera l'impact paysager ;
- de l'habitat en R+1 dans le reste du site permettant de produire des habitations de haute qualité, en vue de compléter cette gamme de logements dans le parc résidentiel communal.

Environ 80 logements sont envisagés.

#### **Accès, circulations et déplacements >**

##### ■ **Les accès**

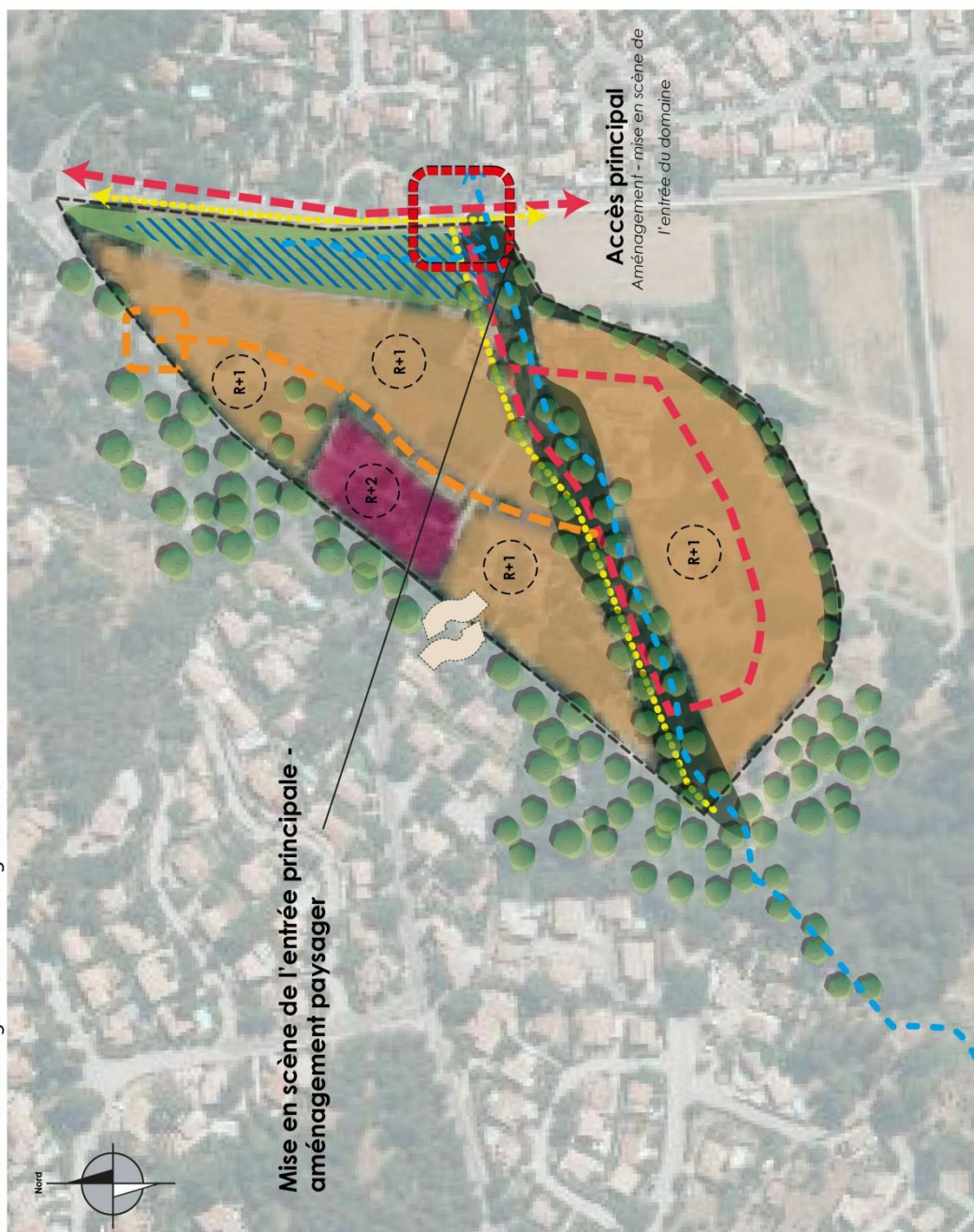
L'accès principal est situé à l'Est du site, avec une entrée mise en scène par un aménagement paysager.

##### ■ **Les dessertes**

La trame viaire s'organise autour d'une voie de desserte principale est-ouest et de voies secondaires nord-sud en impasse ou connectées aux voiries existantes.

Plusieurs liaisons douces maillent le territoire : du nord au sud à l'est et à l'ouest du site et une liaison centrale qui relie l'est et l'ouest du secteur.





- Périmètre du site
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Couture urbaine avec l'existant
  - Habitat individuel
  - Petit habitat collectif/ Bastide
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- Nombre de niveaux
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Accès principal
  - Principe de desserte principale
  - Principe de desserte secondaire
  - Principe de liaisons piétonnes / douces
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace commun paysager
  - Frange tampon paysagère
  - Cour d'eau
  - Espace vert à fonction hydraulique et bassin de rétention paysager (étude hydraulique nécessaire)



## F I OAP Les Salins

Superficie du site : 3,2 ha

### ■ **Contexte**

Espace situé à proximité des Vieux Salins de Hyères et de l'embouchure du Gapeau ; il présente déjà un degré avancé d'artificialisation mais une optimisation du foncier est souhaitée via la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.

### ■ **Principes programmatiques**

#### **Aménagement global >**

L'aménagement du site est principalement destiné à la production de logements. Il intègre une zone de stationnement public et paysager en partie Est, dans la continuité du parking existant, des espaces communs paysagers, et des franges tampons paysagères permettant une bonne intégration du site dans son environnement immédiat. L'opération devra également intégrer les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Le site disposera d'une centralité organisée autour d'une place et d'une esplanade en connexion proche avec la mer.

#### **Logements / commerces / équipements >**

L'habitat sera de type collectif en R+4. Une implantation rythmée devra permettre de créer un front bâti structurant pour le territoire. Les commerces en rez-de-chaussée, les hébergements hôteliers et équipements publics sont également autorisés dans le secteur.

#### **Accès, circulations et déplacements >**

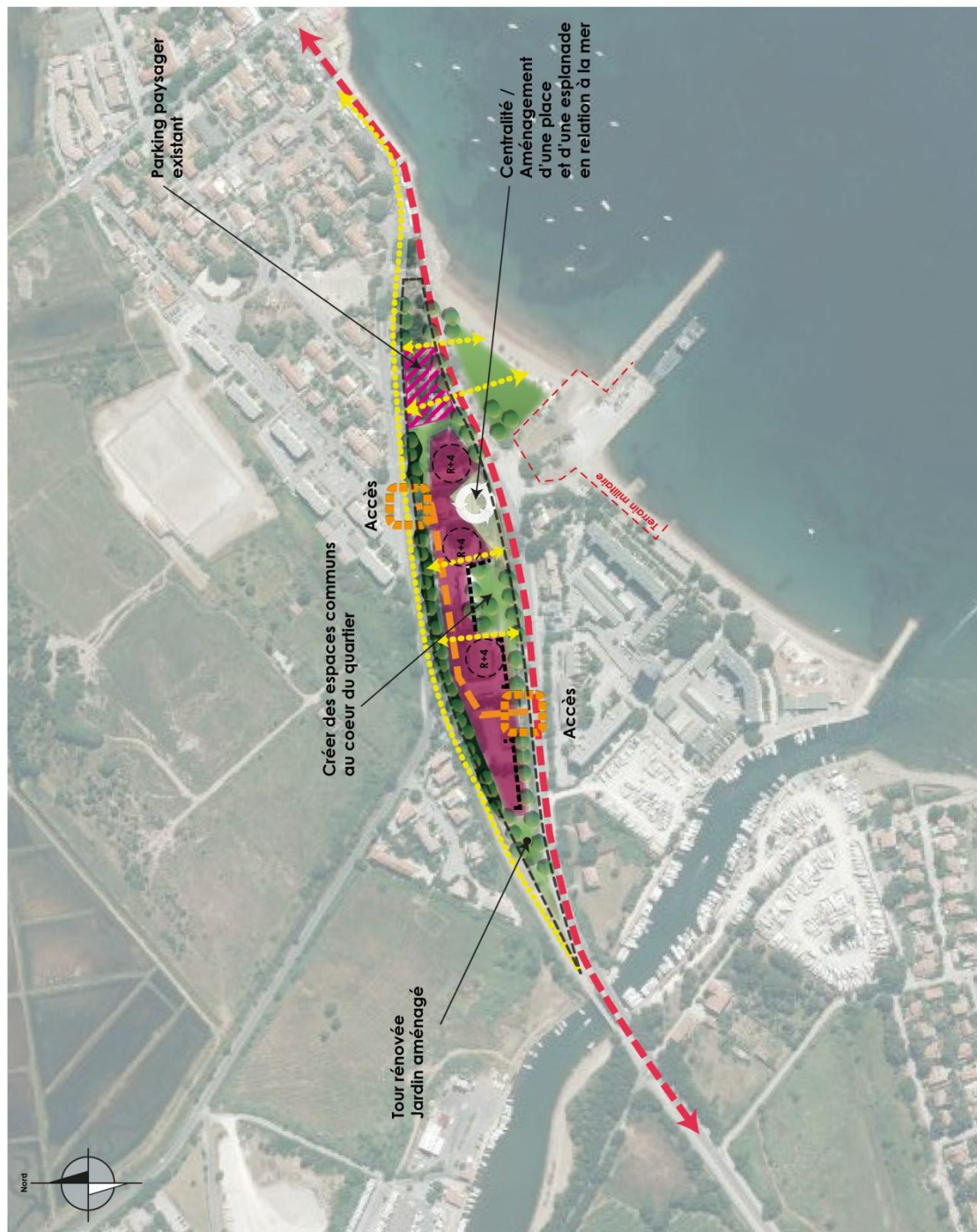
##### ■ **Accès**

Deux accès principaux sont à créer, un au nord-est sur la RD12 et un au sud-est du site sur la RD42.

##### ■ **Dessertes**

Une desserte principale traversera le territoire d'est en ouest connectant la RD12 et la RD42.

Deux liaisons douces devront structurer le territoire d'est en ouest. Celles-ci devront être connectées avec des voies transversales régulières permettant de relier le quartier au littoral.



## PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

## VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Espace public principal

Espace commun

Habitat collectif (avec commerces ou stationnement en Rdc possibles)

Zone de stationnement public

Les hébergements hôteliers et les équipements publics sont également autorisés.

## CARACTERISTIQUES DU BATI

Implantation rythmée front bâti structurant

Nombre de niveaux du bâti

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès à créer

Principe de desserte principale

Principe de desserte secondaire

Principe de liaisons piétonnes / douces

## PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace commun paysager

Frange tampon paysagère

Des études hydrauliques seront à réaliser pour prendre en compte les eaux pluviales (bassin de rétention sous les toits, en souterrain...)

## G I OAP Jean Moulin

Superficie du site : 2,8 ha

### ■ **Contexte**

Espace situé à l'Est de l'avenue Jean Moulin, en continuité directe avec les quartiers densément bâtis du centre-ville et à proximité du Parc Olbius Riquier. Il concerne d'anciens espaces agricoles aujourd'hui en friche et déjà artificialisés (anciennes serres). L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.

### ■ **Principes programmatiques**

#### **Aménagement global >**

L'aménagement global du site est principalement destiné à de l'habitat. Il intègre un grand espace public au Nord permettant de créer une espace de sécurité entre les habitations et le Roubaud. Compte tenu de la problématique inondation, aucun parking souterrain n'est envisagé et l'ensemble des rez-de-chaussée devront être traités en stationnement. Un bassin de rétention devra également être prévu sur le site pour prendre en compte le traitement des eaux pluviales.

Des espaces paysagers et des franges tampons paysagères devront être aménagés afin de faciliter l'intégration des bâtiments entre eux (pour offrir des ouvertures visuelles entre les différents lots d'habitations) et avec l'environnement agricole proche.

#### **Logements / bureaux / équipements >**

L'habitat sera de type collectif en R+3 et R+4, avec pour caractéristique une implantation rythmée qui formera un front bâti structurant le long de l'avenue Jean Moulin.

Un grand espace public commun, au nord du site, marque le quartier et intègre un aménagement des berges.

Les hébergements hôteliers, les bureaux et équipements publics sont également autorisés dans le secteur.

Environ 260 logements sont envisagés.

#### **Accès, circulations et déplacements >**

##### ■ **Accès**

Au maximum deux accès devront être aménagés afin de ne pas perturber la circulation sur l'avenue Jean Moulin et privilégiant un accès pour l'entrée et un accès pour la sortie.

##### ■ **Dessertes**

La desserte du site devra s'effectuer par une voie interne centrale connectée aux deux accès.

Plusieurs liaisons douces devront mailler le territoire : du nord au sud le long de l'avenue Jean Moulin et d'est en ouest afin de couvrir les différentes dessertes du quartier.





## PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

## VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Espace public principal

Espace public/commun

Habitat collectif  
(avec stationnement en RDC)

Les bureaux, les hébergements hôteliers et les équipements publics sont également autorisés.

## CARACTERISTIQUES DU BATI

--- Implantation rythmée architecturalement front bâti structurant

Nombre de niveaux

R+4

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Entrée/ Sortie

Principe de desserte principale

Principe de desserte secondaire

Principe de liaisons piétonnes / douces

## PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace commun paysager

Frange tampon paysagère

Respiration paysagère

Bassin de rétention  
(étude hydraulique nécessaire)

## H I OAP de l'Aufrène

Superficie du site : 3,6 ha

### ■ Contexte

Espace situé à l'Ouest de la commune, en continuité avec la ZAC du Soleil et le pôle Santé et sous la rue du vieux chemin de Toulon. Il bénéficie de la proximité du centre-ville. Il concerne d'anciens espaces agricoles aujourd'hui inexploités. L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.

### ■ Principes programmatiques

#### **Aménagement global >**

L'aménagement global du site est principalement destiné à de l'habitat. Il devra intégrer un grand espace commun paysager en son cœur et des franges tampons paysagères permettant de traiter qualitativement les interfaces avec les espaces environnants.

Des respirations paysagères devront structurer le quartier d'est en ouest et offrir des ouvertures visuelles entre les différents lots d'habitations. Une noue paysagère traversera le secteur du nord au sud et permettra la gestion des eaux pluviales en complément d'un bassin de rétention situé au sud du site.

#### **Logements / équipements >**

Au nord du secteur, l'habitat devra être de type collectif en R+3 et R+4, implantés selon un front bâti rythmé architecturalement en réponse aux immeubles existants autour du giratoire situé au nord-est du site.

Au centre et sud du quartier, l'habitat sera de type individuel en R+1 maximum afin de tenir compte des densités voisines plus faibles.

Environ 310 logements sont envisagés.

#### **Accès, circulations et déplacements >**

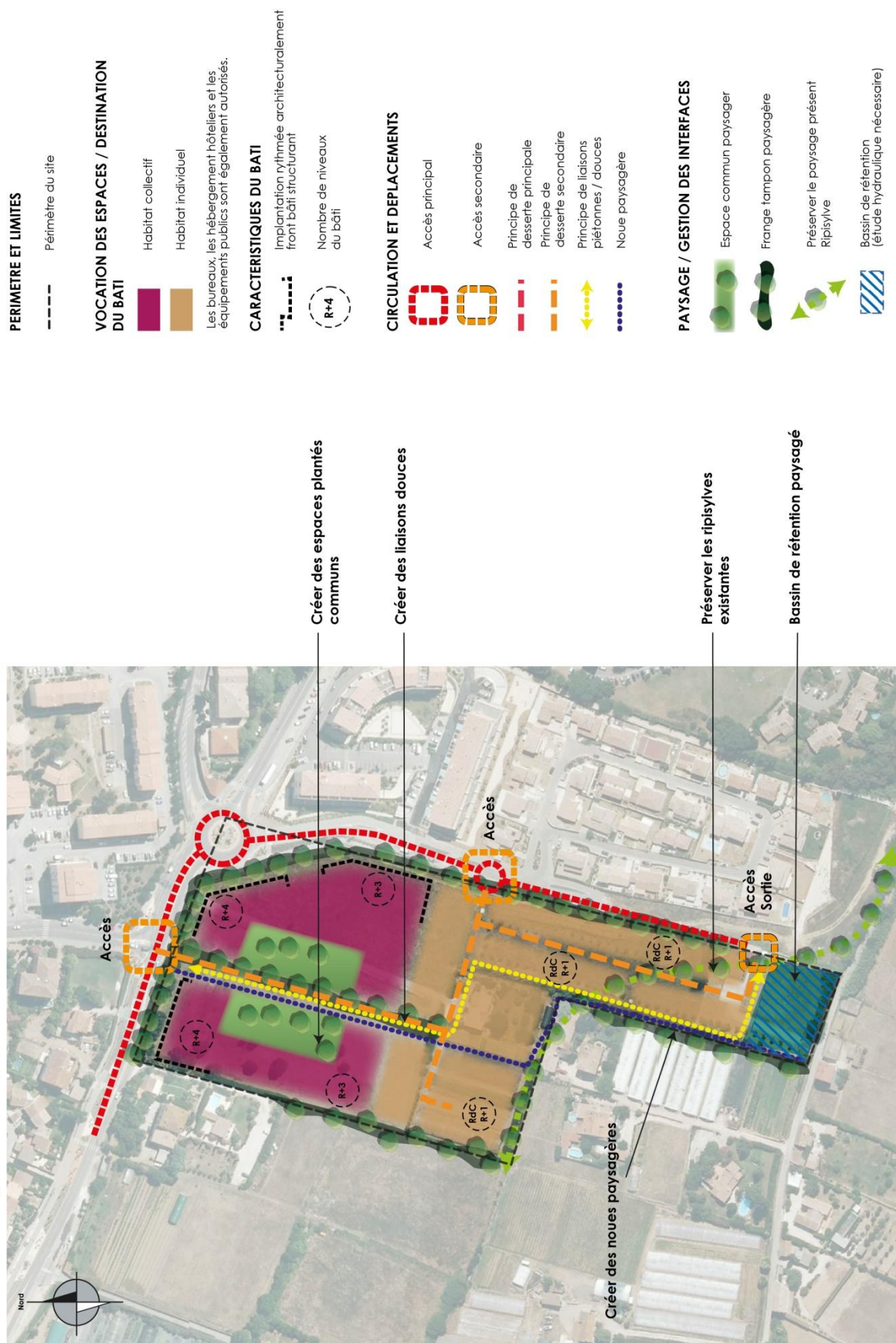
##### ■ Accès

Trois accès principaux permettront l'accès au site : un au nord et un au centre du secteur. Un troisième accès assurera la sortie au sud du quartier. Des études de circulation devront néanmoins être réalisées pour positionner au mieux les entrées et sorties à proximité du giratoire existant.

##### ■ Dessertes

Une voie de desserte principale maillera le territoire du nord au sud et d'est en ouest, donnant accès aux deux entrées principales et à la sortie au sud.

Une grande liaison douce devra parcourir le territoire du nord au sud et devra s'insérer au centre des îlots d'habitation.





## II OAP de la Bayorre

Superficie du site : 2,1 ha

### ■ Contexte

Le hameau de la Bayorre est l'un des plus anciens hameaux de la commune. Le fort développement connu grâce à sa proximité avec l'échangeur de la Recense (marché aux fleurs, développement d'habitat individuel...) a néanmoins contribué à atténuer sa visibilité et à diluer sa structuration urbaine. L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.

### ■ Principes programmatiques

#### **Aménagement global >**

L'aménagement du site vise à recréer une polarité dense et structurante au cœur de ce qui est devenu le « village » de la Bayorre en permettant le développement d'habitat.

L'épannelage des hauteurs du bâti envisagé sur le site et l'intégration d'espaces communs paysagers et de franges tampons paysagères devront marquer une transition avec l'espace agricole situé au nord de la zone et préserver les vues sur le Massif du Fenouillet.

Un bassin de rétention devra également être prévu sur le site pour prendre en compte le traitement des eaux pluviales.

#### **Logements / commerces / équipements >**

L'aménagement du site comprend des espaces publics, à l'entrée sud du périmètre, des espaces communs paysagers, répartis en bordure nord et au sein des habitations, ainsi que deux typologies d'habitat :

- de l'habitat collectif dense autour d'un espace public connecté directement le long de la RD46 (route de Toulon), en R+2, pour faire la connexion avec le bâti existant en pignon à l'intersection des RD46 et RD554.
- de l'habitat individuel/groupé en périphérie en R+1, sur la partie nord et ouest du périmètre.

Environ 105 logements sont envisagés.

Les commerces en rez-de-chaussée, hébergements hôteliers et équipements publics sont également autorisés.

#### **Accès, circulations et déplacements >**

##### ■ Accès

L'accès principal du site est situé au sud du périmètre, en connexion avec la route de Toulon.

##### ■ Dessertes

La desserte devra se structurer autour d'un axe de desserte principale, situé dans le prolongement de l'accès principal, en direction du nord. Deux axes de desserte secondaires, reliés à l'axe de desserte principale permettront la circulation d'est en ouest dans le site et la desserte des zones d'habitations.

Une liaison piétonne devra se greffer sur cette trame afin de circuler dans le site.










## PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Périmètre maison existante préservée

## VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- |   |  |
|---|--|
|  | Espace public / plateau traversant                     |
|  | Espace public/commun                                   |
|  | Habitat collectif<br>(avec commerces en Rdc possibles) |
|  | Habitat individuel /<br>individu groupe                |
- Les hébergements hôteliers et les équipements publics sont également autorisés.

## CARACTERISTIQUES DU BATI

- | Implantation rythmée architecturalement front bâti structure                      | Nombre de niveaux   |
|---|---|
|  |  |

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- |   |   |
|---|---|
|  | Accès principal                         |
|  | Principe de desserte principale         |
|  | Principe de desserte secondaire         |
|  | Principe de liaisons piétonnes / douces |

## PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace commun paysager
- Frange tampon paysagère
- Des études hydrauliques seront à réaliser pour prendre en compte les eaux pluviales (bassin de rétention sous les toits, en souterrain...)

## J I OAP du Béal

Superficie du site : 2,3 ha

### ■ **Contexte**

Espace situé à l'Ouest de la commune, sous la route de Toulon, en face de la gendarmerie et à proximité du centre-ville, en continuité d'un tissu urbain composé essentiellement d'habitat individuel. Il concerne d'anciens espaces agricoles aujourd'hui inexploités. L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.

### ■ **Principes programmatiques**

#### **Aménagement global >**

L'aménagement de ce site est dédié à l'habitat. Des aménagements paysagers devront assurer une transition avec les espaces agricoles situés à l'ouest du site et une intégration dans le tissu urbain existant.

Des respirations paysagères devront également structurer le quartier d'est en ouest et offrir des ouvertures visuelles entre les différents lots d'habitations. Une noue paysagère, située autour du Béal, traversera le secteur. Un bassin de rétention devra être aménagé pour prendre en compte les eaux pluviales.

#### **Logements / équipements >**

L'aménagement du site comprend deux typologies d'habitat :

- un secteur d'habitat collectif de type « bastides » en R+2 sur la partie ouest, autorisant une certaine densité dans le secteur ;
- un secteur d'habitat individuel en R+1 sur la partie est, permettant une bonne intégration urbaine avec les quartiers environnants.

Environ 80 logements sont envisagés.

Les équipements publics sont également autorisés.

#### **Accès, circulations et déplacements >**

##### ■ **Accès**

L'accès au site devra être réalisé par une connexion sur la route de Toulon.

##### ■ **Les dessertes**

La desserte devra être assurée par une trame interne permettant un bouclage à l'intérieur du site

Plusieurs liaisons piétonnes, greffées sur les espaces communs paysagers et les axes de respiration paysagère devront compléter cette desserte et permettre la connexion avec le tissu urbain existant.





## PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

## VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Petit habitat collectif / bastides

Habitat individuel

Les équipements publics sont également autorisés.

## CARACTERISTIQUES DU BATI

Nombre de niveaux



## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès principal

Principe de desserte principale

Principe de desserte secondaire

Principe de liaisons piétonnes / douces



## PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace commun paysager

Frange tampon paysagère

Respiration paysagère

Bassin de rétention (étude hydraulique nécessaire)



## K I OAP du Palyvestre

Superficie du site : 47,4 ha

### ■ **Contexte**

Le site du Palyvestre présente un double enjeu en termes de développement économique et de préservation de l'environnement. Cet espace ludique et de loisirs très attractif, l'un des principaux à l'échelle de l'agglomération toulonnaise, se situe dans un cadre naturel très sensible qui a été insuffisamment pris en compte et peu valorisé jusqu'à présent.

### ■ **Principes programmatiques**

#### **Aménagement global >**

L'aménagement de ce site a pour objectif de restaurer les espaces naturels (en particulier les zones humides), de recréer des espaces de qualité en favorisant les continuités écologiques et la reprise de la biodiversité, tout en développant les activités ludiques et commerciales de manière qualitative.

Ces aménagements devront permettre une mise en cohérence du site avec son environnement extérieur (marais, espaces agricoles) tout en maintenant les activités existantes.

Des franges paysagères devront ainsi être créées tout autour du site (30 m minimum notamment le long de la route des marais) et à l'intérieur même du site en s'appuyant sur les espaces de circulation de la trame bleue (canaux, talweg... existants) :

Aucun espace supplémentaire ne pourra être dévolu à de l'activité touristique.

#### **Activités >**

Le développement des activités ludiques et commerciales est conditionné à leur bonne intégration paysagère et environnementale. Celles-ci devront privilégier les constructions et installations durables : énergies renouvelables, imperméabilisation des sols encadrées, gestions des pollutions produites le cas échéant avec les dispositifs adéquats.... Les différentes zones de stationnement devront être interconnectées afin de permettre leur mutualisation.

#### **Accès, circulations et déplacements >**

##### ■ **Accès**

Trois accès principaux devront être créés et aménagés, et devront permettre un accès aux différentes activités présentes sur le site :

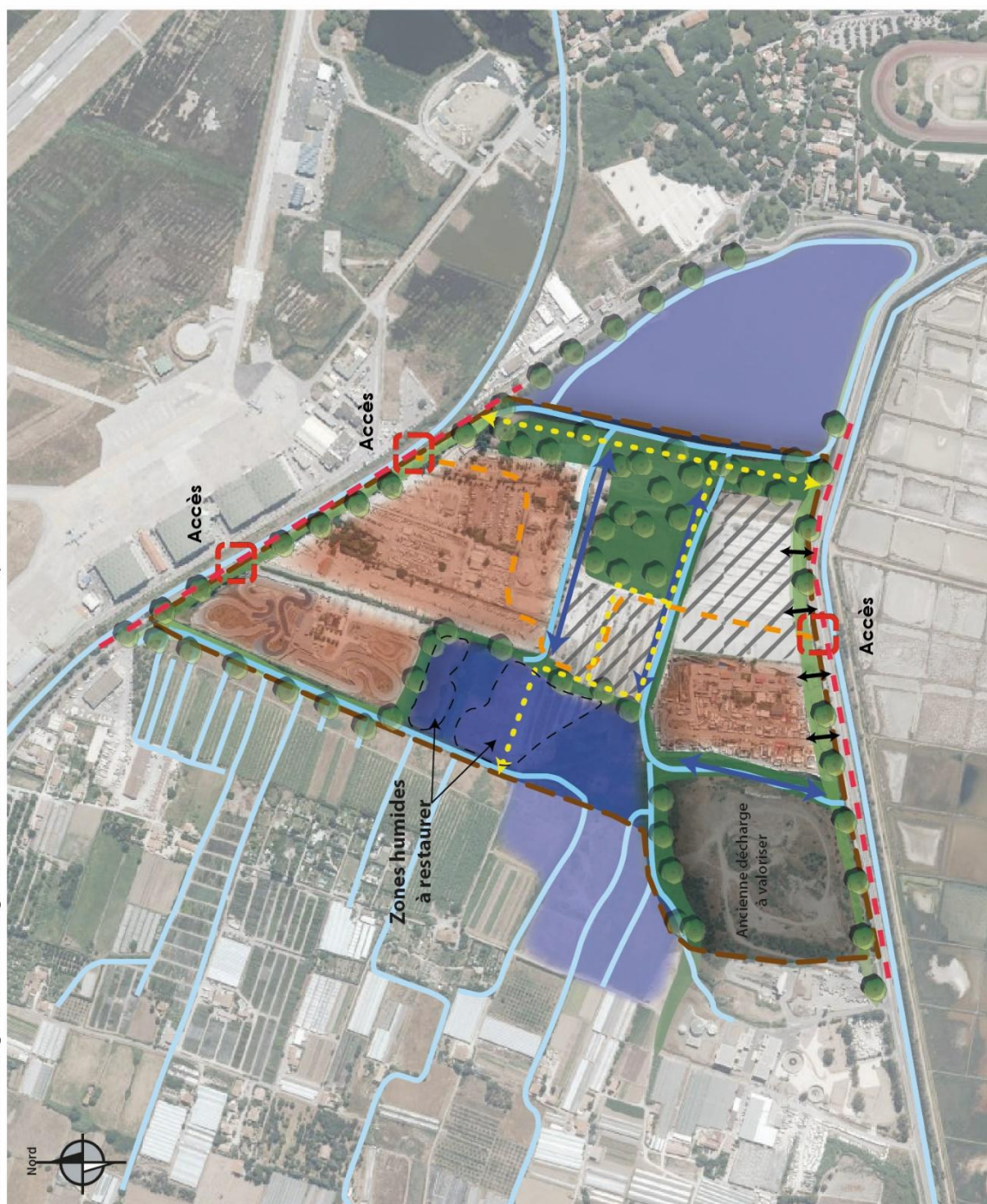
- deux accès au nord depuis l'avenue de l'aéroport (D197) ;
- un accès au sud depuis la route des Marais (D42).

##### ■ **Les dessertes**

La desserte devra s'organiser depuis les voies principales bordant le site au nord et au sud, l'avenue de l'aéroport et la route des Marais. Un axe de desserte secondaire devra traverser le site et relier un accès nord à l'accès sud via une zone de stationnement mutualisé.

Des liaisons douces, connectées aux voies cyclables présentes le long des routes départementales, permettront également de parcourir et de redécouvrir les zones humides présentes sur le site et en bordure de celui-ci. Elles offriront des espaces de promenade et de respiration.





## PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre du site

## BIODIVERSITE / PAYSAGE

Zone humide à préserver ou à restaurer

Ancienne décharge à valoriser

Espaces ludiques et commerciaux à requalifier paysagèrement

Zones tampons et espaces naturels à aménager autour des zones humides

Espace paysager de bord de voie à créer

Continuité aquatique à maintenir

Zone de mutualisation du stationnement avec préservation et amélioration de la qualité paysagère et optimisation potentielle

## CARACTERISTIQUES DU BATI

↔ Recul de 30 m des constructions

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

□ Accès à aménager

— Principe de desserte principale

— Principe de desserte secondaire

↔ Principe de liaisons piétonnes / douces

## L I OAP du hameau des Pesquiers

Superficie du site : 8,4 ha

### ■ **Contexte**

Situé sur la presqu'île de Giens, à l'entrée des Salins des Pesquiers, le hameau des Pesquiers constitue la véritable porte d'entrée de ces sites naturels. Cependant, l'aménagement routier très linéaire de la route de Giens qui le traverse ne permet pas de marquer suffisamment cet espace en tant que « porte d'entrée » de ces espaces. Le hameau des Pesquiers manque ainsi d'une véritable visibilité et souffre d'une insuffisance de en termes de stationnement.

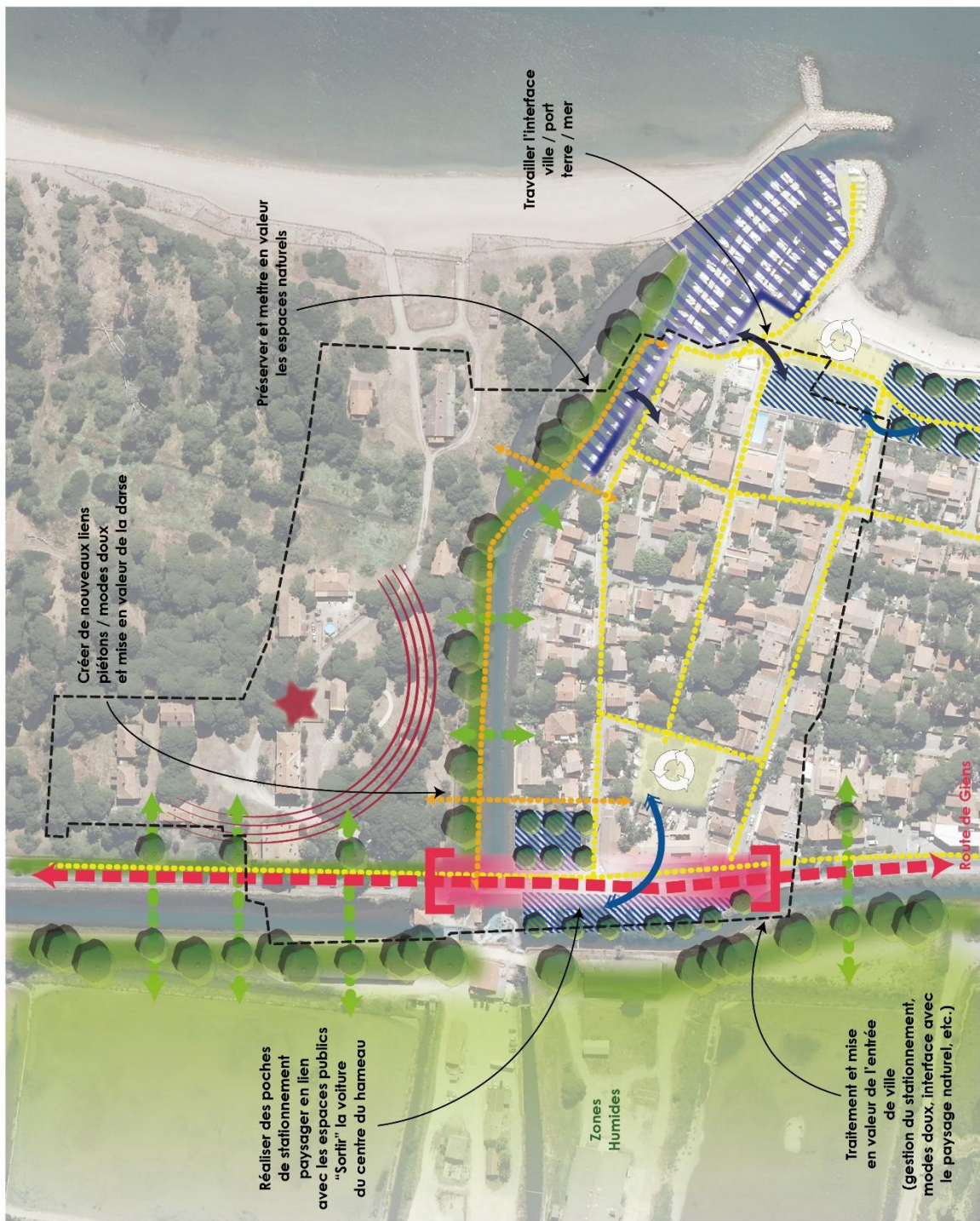
### ■ **Principes programmatiques**

L'aménagement de ce hameau s'articule autour de plusieurs principes :

- la distinction et la clarification de la lisibilité du hameau par des aménagements urbains qualitatifs permettant une différenciation avec le traitement routier basique de la RD197. L'objectif visé doit être de créer les repères urbains suffisants pour marquer l'entrée et la sortie du hameau ;
- l'amélioration des conditions de stationnement. Le hameau souffre d'une insuffisance de stationnement. Celui-ci doit être optimisé pour répondre aux besoins liés à la fréquentation touristique, notamment à proximité de la RD197, des salins et du futur hôtel, ainsi que du port. Ce stationnement doit être accompagné des arrêts nécessaires à la desserte en transports en communs ;
- la mise en œuvre d'un traitement paysager et portuaire qualitatif permettant de définir les limites du hameau et d'engager une transition paysagère avec les espaces naturels remarquables situés aux alentours ;
- la prise en compte des mobilités douces au sein du quartier. En lien avec le stationnement et les différentes polarités (plages, Salins, ports, hôtel...), il est nécessaire que la circulation, en particulier piétonne, puisse s'effectuer en sécurité au sein du hameau. Cela implique la réalisation d'aménagement de voirie permettant un partage de celle-ci avec les modes doux ;
- l'aménagement de véritables espaces publics en cœur de hameau, facilitant la structuration urbaine du hameau et son caractère identitaire.



Orientation d'Aménagement et de Programmation - Hameau des Pesquiers



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Espace public principal



Espace public - zones de rencontre



Zone humide à préserver

Port de plaisance



Entrée de ville



Secteur / poches de stationnement paysager à privilégier



Créer des poches de stationnement en lien avec les espaces publics



Espace remarquable (paysager, bâti, naturel) à valoriser



CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Axe de desserte principal

Route de Gien



Principales Liaisons piétonnes / modes doux existantes



Liaisons piétonnes / modes doux à créer



PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Frange tampon paysagère  
Préservation et mise en valeur des zones humides et naturelles



Lien paysager entre espaces naturels (zones humides, etc.) et secteurs bâtis



Gestion de l'interface ville / port  
Mise en valeur du lien terre / mer





## M I OAP Saint Martin

*Superficie du site : 5,7 ha*

### ■ **Contexte**

Espace situé proche de la gare et de l'autoroute A570, au nord de la zone industrielle Saint-Martin déjà existante et au sud de la route départementale 276, dans le quartier des Loubes. L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'activité économique pour créer de l'emploi local, et rationaliser le foncier existant en permettant une densification contrôlée de la zone d'activités existante.

### ■ **Principes programmatiques**

#### **Aménagement global >**

L'aménagement global du site est uniquement destiné à recevoir des constructions à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il devra s'organiser sous la forme d'une opération d'ensemble.

L'urbanisation envisagée ne devra pas accroître le risque inondation. Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être prévus.

#### **Artisanats/Industries/Commerces >**

L'actuelle zone d'activités économiques Saint Martin présente une capacité d'accueil et de développement extrêmement faible. Aussi, à ce jour, les demandes de développement d'activités endogènes et exogènes ne peuvent être satisfaites. C'est pourquoi il est envisagé l'extension de la ZAE Saint Martin.

Néanmoins, il n'est pas souhaité un développement exclusivement commercial. En effet, il convient aujourd'hui de répondre à un manque de foncier à destination de l'artisanat et de l'industrie non polluante. Par ailleurs, il convient de préserver le tissu commercial du centre-ville et du quartier de la gare.

La présente OAP identifie et positionne les destinations souhaitées :

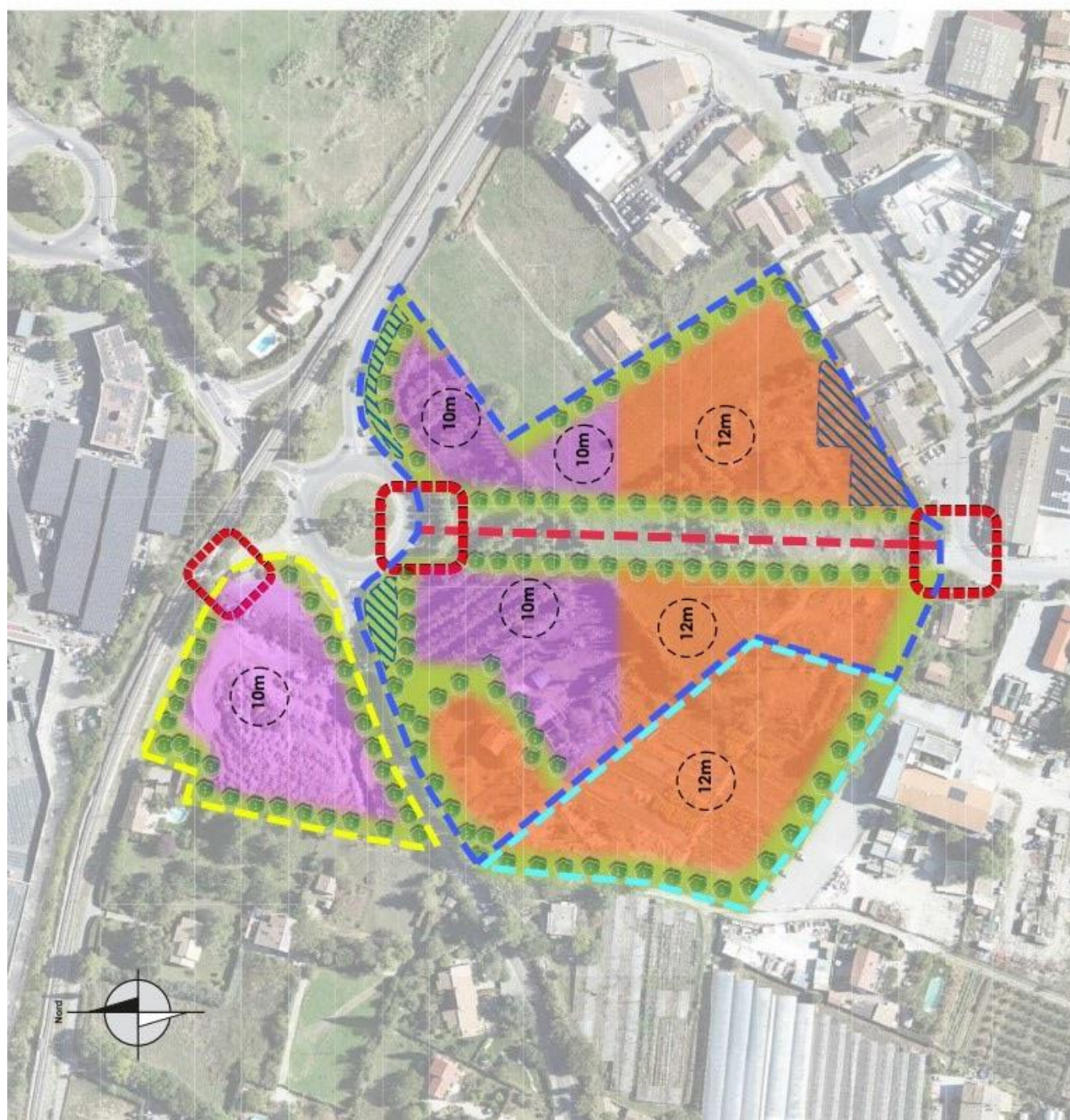
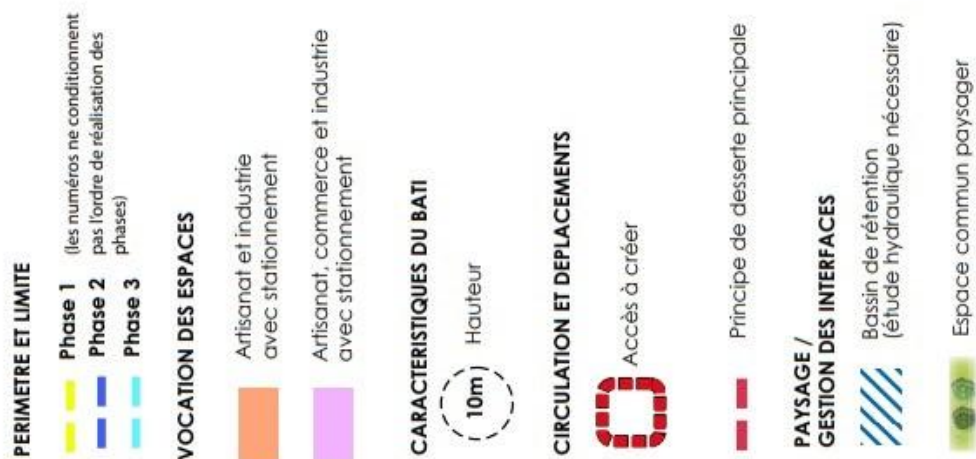
- la partie nord, en bordure de la RD276 accueillera du commerce, de l'artisanat et de l'industrie. Les constructions seront limitées à une hauteur de 10 mètres.
- la partie sud sera dédiée à l'artisanat et à l'industrie non polluante : le commerce y est proscrit. Les constructions seront limitées à une hauteur de 12 mètres.

#### **Accès, circulations et déplacement >**

- **Accès**  
L'accès principal devra être créé et aménagé, il se fera à partir du rond point Saint-Martin. Une entrée/sortie devra être créée sur la partie Nord au dessus du Rond-point Saint-Martin.
- **Dessertes**  
Une desserte principale se fera à partir du rond point Saint-Martin et traversera la zone du Nord au Sud se connectant à la rue Philémon Laugier.  
Des liaisons douces/piétonnes se feront à l'intérieur du site pour circuler au mieux.
- **Stationnement**  
Aménagement d'un stationnement qualitatif, permettant de satisfaire aux besoins de parkings des activités, un traitement perméable de la surface dédiée au stationnement des véhicules devra être favorisé.  
Réalisation de stationnements avec des accès entrées/sorties clairement identifiés.

#### **Économies d'énergies >**

Les bâtiments devront assurer la couverture de la totalité de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.



## N I OAP Secteur-Gare

Superficie du site : 8,96 ha

### ■ Contexte

Le site du Pôle d'Echange Multimodal (PEM) est un espace situé au niveau de la gare de Hyères-les-Palmiers, au Sud de la commune et à 1 km du centre-ville.

L'aménagement de ce secteur vise la création d'une gare routière, ainsi qu'à pallier l'insuffisance de l'offre de stationnement existante et à améliorer l'accessibilité et les déplacements aux abords de la gare. Le projet permet par ailleurs de requalifier l'espace public existant.

La reconversion de la friche ENEDIS complémentaire au PEM permet de développer de l'habitat collectif, d'intégrer une diversité de logements nécessaire à la commune tout en créant un environnement paysager verdoyant. La reconversion de la friche améliore également visuellement le site actuel et l'entrée de ville à proximité.

### ■ Principes programmatiques

#### Aménagement global

L'aménagement global du site est dédié à la réalisation d'un pôle d'échange multimodal, permettant de prendre en compte les conditions de circulation. La production d'un programme de logements collectifs sur une hauteur maximale de R+3, accompagnera la création du PEM.

Un nouveau parking silo sera créé sur l'emprise du parking existant, afin de dédier l'espace libéré à l'aménagement d'un espace public qualitatif, notamment le parvis de la gare.

Le projet comprend également la réalisation d'une gare de bus incluant plusieurs quais pour les lignes urbaines, interurbaines et nationales.

La programmation de logements devra également intégrer un bassin de rétention, nécessaire à la gestion des eaux pluviales.

Les principes d'aménagement s'attachent à assurer une intégration paysagère du projet dans son environnement par le maintien d'une lisibilité des éléments existants et leur embellissement.

L'implantation des constructions devra respecter un principe d'alignement contre la traverse Philippe Le Bon.

#### Espaces publics et paysagers

Le site disposera d'une centralité organisée autour d'une esplanade en connexion avec la gare et les quartiers adjacents. En prolongement, un espace paysager commun est affirmé par un traitement qualitatif. Ces espaces sont franchissables par des liaisons piétonnes, permettant ainsi de connecter l'espace de la gare au reste des quartiers.

Les interfaces entre les deux groupes scolaires et le PEM seront traitées par le biais de franges tampon paysagères. Des franges tampon paysagères sont également prévues au sein de l'OAP sur le site ENEDIS.

Un espace paysager commun, comprenant un bassin de rétention, est également prévu sur la partie Est du secteur sur l'assiette du programme d'habitat.

#### Accès, circulations et déplacements

##### ■ Accès :

Deux accès principaux permettront l'accès au site, un par sa partie Nord et un au centre du secteur. Ils assureront les entrées et sorties au site et à proximité des giratoires existants, en particulier au Sud, à proximité de l'espace 3000.

Par ailleurs, un accès secondaire connectera le PEM à l'école élémentaire.

Un traitement paysager visera à mettre en scène ces principaux points d'accès au secteur.

##### ■ Desserte :

Les accès principaux au site se feront par les avenues Godillot et P. Renaudel, ces axes étant connectés aux avenues L. Ritondale et Geoffroy Saint Hilaire, ainsi qu'au chemin de la Villette (RD276). Ce positionnement permet un accès privilégié à l'A 570 et une liaison avec l'aéroport.

Plusieurs liaisons internes douces devront relier le secteur de projet du Nord au Sud. Deux franchissements de la voie ferrée sont également prévus, afin de reconnecter la gare aux quartiers Sud de la commune.

Les aménagements et itinéraires cyclables réalisés et projetés à proximité du futur PEM devront être intégrés au projet, conformément au plan vélo, en visant à assurer une liaison Nord/Sud du territoire communal, à travers un maillage optimal de la commune.



### Energie et environnement

Conformément aux enjeux relatifs à la qualité de l'air et la pollution sonore, outre les normes d'isolation, le programme de logement envisagé devra respecter des reculs importants par rapport aux voies et emprises publics. L'implantation des bâtiments devra permettre d'assurer une dispersion optimale des polluants, limitant l'exposition des personnes aux gaz et particules fines, en privilégiant une morphologie adaptée du bâti (bâtiments écran, épannelage, etc.). De larges espaces arborés devront être prévus en interface et in-situ sur l'ensemble de l'unité foncière. De plus, selon leur typologie et leur surface, la majorité des logements devra être traversant.

En outre, la réalisation d'études sonores, thermiques et hydrauliques complémentaires est recommandée, afin d'optimiser les modes de chauffage, de rafraîchissement et des sources énergétiques.

Une certification environnementale pourra être souhaitée pour assurer la qualité des constructions au regard notamment des enjeux liés à la qualité de l'air.

### Gestion des risques et des aléas :

La reconversion du site ENEDIS est conditionnée par la réalisation d'une interprétation de l'état de milieux comprenant une analyse des enjeux, la réalisation de campagnes de contrôle sur les eaux, les sédiments, la réalisation d'analyses des végétaux et une interprétation des résultats incluant une évaluation quantitative des risques sanitaires.

En raison des risques sanitaires résiduels identifiés par les études préalables, plusieurs restrictions d'usages et dispositions constructives doivent être respectées :

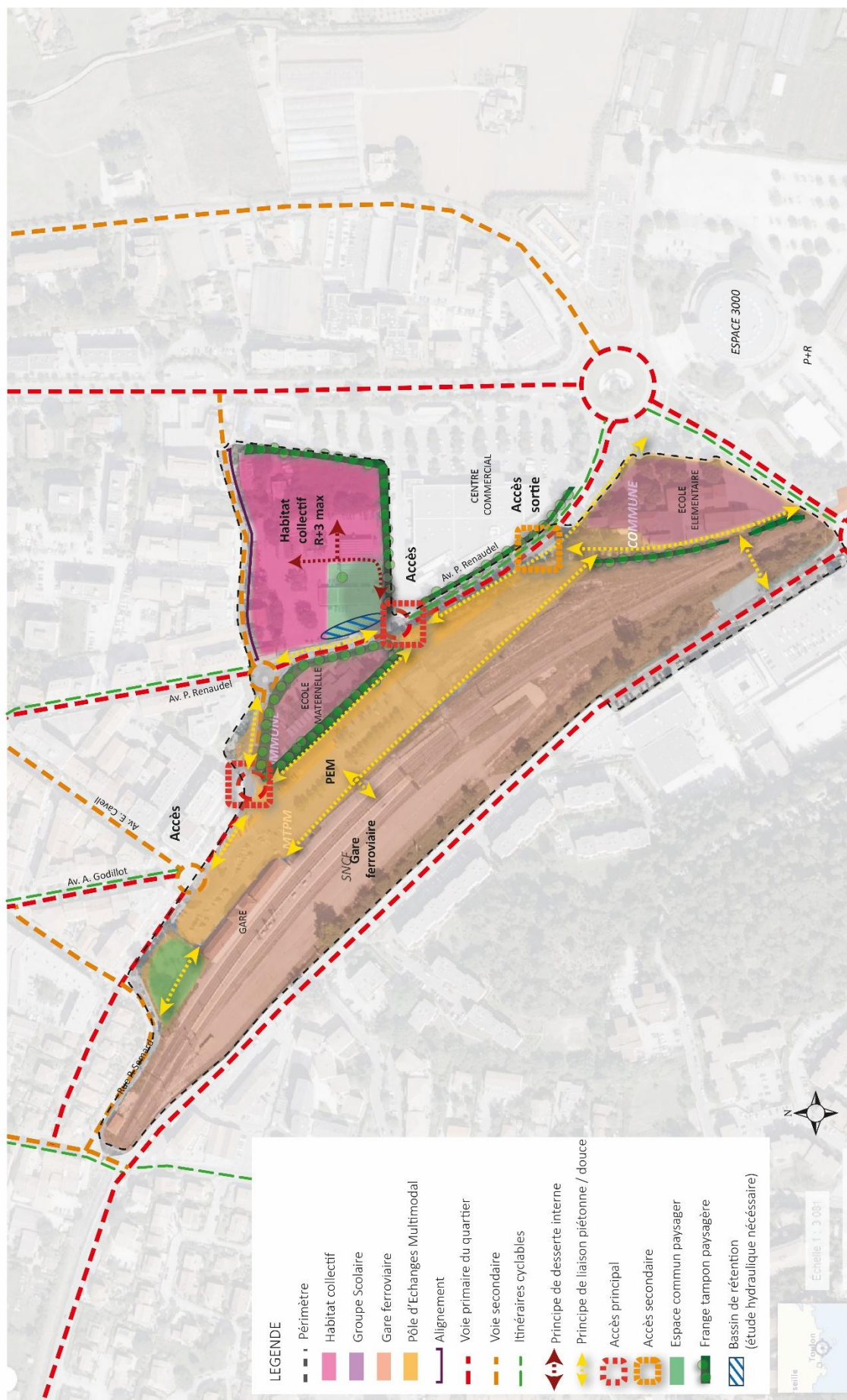
- Interdiction de réalisation de jardins potagers ou de vergers en pleine terre ;
- Tout forage, prélèvement et utilisation de l'eau de la nappe pour quelque usage que ce soit, y compris à des fins d'arrosage, sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages ou pompes destinés à assurer la surveillance ou la dépollution de la nappe ;
- Aucun local à usage d'hébergement, de logement ou de travail permanent ne devra être aménagé en sous-sol ;
- Les canalisations d'eau potable seront placées autant que possible en position hors-sol. Les parties enterrées seront isolées des terres et des eaux souterraines affleurantes potentiellement contaminées par une protection appropriée ;
- Les zones non bâties et rendues accessibles aux personnes devront être recouvertes par un revêtement ou par de la terre saine, de sorte à supprimer toute possibilité de contact cutané avec les sols pollués du site ;
- Les zones présentant les plus fortes concentrations devront être destinées à l'accueil de place de stationnement.

En outre, tout projet d'aménagement situé dans l'emprise des parcelles impactées par le risque de pollution devra faire l'objet, avant travaux projetés sur le sol ou sous-sol, d'une étude technique préalable réalisée par un organisme spécialisé et reconnu aux frais du maître d'ouvrage desdits travaux. Ces études complémentaires devront permettre d'identifier les besoins de traitement, les possibilités de réutilisation des sols, leur maintien tout en définissant l'isolation de surface nécessaire à titre sécuritaire (apport de terres, revêtement dur) afin d'exclure tout risque lié à l'ingestion de sol.

Par ailleurs, le risque de concentration du radon sur les terrains impactés par le projet, devra être pris en compte au moment de l'autorisation d'urbanisme. Dans le cas du dépassement du niveau de référence en radon dans l'air de 300 Becquerels par mètre cube en moyenne annuelle (Bq/m3), des actions correctives devront être mises en place.

## POLE D'ECHANGES MULTIMODAL- HYERES

## Orientation d'Aménagement et de Programmation





Hôtel de Ville  
12, Avenue Joseph Clotis  
BP 709  
83412 HYERES CEDEX





## REGLEMENT

5

PLU Approuvé le	10/02/2017	
PLU Modification n°2 approuvée le	27/06/2019	(SMS2)
PLU Modification Simplifiée n°1 approuvée le	16/02/2021	(ER57)
PLU Modification n°3 approuvée le	24/02/2022	
PLU Modification Simplifiée n°2 et 3 approuvées le	24/02/2022	
PLU Modification n°4 approuvée le	26/06/2025	

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES	4
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME	6
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	19
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE	24
CHAPITRE 5 : LEXIQUE	27
 <b>TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES</b>	 <b>34</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	35
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	44
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	51
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	59
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	68
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	76
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	85
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK	91
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	96
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	101
 <b>TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER</b>	 <b>106</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	107
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	116
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU	124
 <b>TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES</b>	 <b>129</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	130
 <b>TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES</b>	 <b>137</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	138
 <b>TITRE VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	 <b>147</b>
 <b>TITRE VII : ANNEXES</b>	 <b>153</b>
ANNEXE N°1 : ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES	154
ANNEXE N°2 : EXTRAIT DE LA CARTE ARCHEOLOGIQUE NATIONALE	155
ANNEXE N°3 : RECOMMANDATIONS DU SDIS	162
ANNEXE N°4 : ARRETE PREFECTORAL DU 30 MARS 2015 RELATIF AU DEBROUSSAILLEMENT	168
ANNEXE N°5 : ESPECES VEGETALES PRECONISEES DANS LA PRESQU'ILE DE GIENS	175

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

*Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.*



## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Hyères-les-Palmiers, y compris la partie du Domaine Public Maritime concédé par l'Etat à la Commune.

### ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

**1. Les zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan. Elle comprend les secteurs UAa et UAh.
- la zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend un secteur UBa.
- la zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan. Elle comprend deux secteurs UDa et UDb.
- la zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan. Elle comprend les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEf et UEg.
- la zone UG délimitée par un tireté et repérée par l'indice UG au plan. Elle comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, UGcr, UGd et UGgv.
- la zone UI délimitée par un tireté et repérée par l'indice UI au plan. Elle comprend les secteurs UIa, UIb et UIc. UIm et Ulp. Le secteur UIm comprend les sous-secteurs UIm1 et UIm2.
- la zone UK délimitée par un tireté et repérée par l'indice UK au plan.
- la zone UM délimitée par un tireté et repérée par l'indice UM au plan. Elle comprend un secteur UMP.
- la zone UP délimitée par un tireté et repérée par l'indice UP au plan.
- la zone UR délimitée par un tireté et repérée par l'indice UR au plan.

**2. Les zones à urbaniser**, dites zone AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan. Elle comprend les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc.
- la zone 2AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan. Elle comprend les secteurs 2AUa, 2AUc et 2AUd.
- la zone 3AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3AU au plan. Elle comprend les secteurs 3Aur et 3AUe.

**3. La zone agricole**, dite zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV est :

- la zone A délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan. Elle comprend les secteurs Aa et AL.

4. La **zone naturelle**, dite zone N, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est :

- la zone N délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan. Elle comprend les secteurs NL, Nm, Ns, Nsl, Npc et Np.

5. Les documents graphiques comportent également :

- les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le titre VI du présent règlement.
- les **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer, au titre des articles L113-1, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme.
- les **Périmètres des secteurs concernés par un risque inondation** renvoyant aux dispositions du chapitre 3 du présent titre ;
- les **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole et naturelle au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme °;
- les **Eléments à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel et patrimonial au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le chapitre 2 du présent titre;
- les **Linéaires commerciaux** dans lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit au titre de l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme ;
- les **Espaces Verts Protégés** définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les **Servitudes de mixité sociale** édictée au titre des articles L151-15 et L151-41 4° du Code de l'urbanisme ;
- les **Servitudes d'attente de projets** édictées au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme ;
- les **Secteurs à plan de masse** sur lesquels sont reportées les implantations des constructions nouvelles. ;
- les **Marges de recul** pour l'ancrage des façades ;
- Les **Zones d'Expansion de Crues** dans lesquelles les règles de constructibilité sont limitées (règles définies dans le chapitre 3).

Le Domaine Public Maritime rattaché à la commune de Hyères-les-Palmiers n'est pas délimité dans le présent PLU. Par défaut, ce sont les règles de la zone N qui s'appliquent.

#### ARTICLE 4 – RAPPEL DES DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l'article L421-4 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2007.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME

### ARTICLE 1 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

#### 1. Modalités d'applications des règles des articles 3

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

#### 2. Modalités d'applications des règles des articles 4

##### Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

##### Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.

Sont, en conséquence, dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage.

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

##### Dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées

La totalité des rejets d'assainissement doit s'effectuer conformément au règlement communautaire d'assainissement collectif approuvé en conseil communautaire du 18/12/2010, notamment en ce qui concerne les eaux issues des piscines.

##### Rappel de l'arrêté du 21 juillet 2015

En application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectifs et aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/jde DB05, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'implantation de dispositif d'assainissement collectif ou non collectif de capacité supérieure à 20 équivalent-habitants est interdite :

- à moins de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public ;



- dans les zones à usage sensible : périmètres de protection de captages d'eau alimentant une communauté humaine disposant d'une déclaration d'utilité publique, zone à proximité d'une baignade (il convient d'intégrer les éléments du profil de vulnérabilité de la baignade),
- à moins de 35 mètres d'un puits privé utilisé pour l'eau potable d'une famille et dûment déclaré auprès du maire de la commune concernée en application de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

### **3. Modalités d'applications des règles des articles 6**

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Les règles de recul ou d'alignement fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux escaliers ne dépassant pas plus de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- les balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

### **4. Modalités d'applications des règles des articles 7**

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux escaliers ne dépassant pas plus de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- les balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

### **5. Modalités d'applications des règles des articles 10**

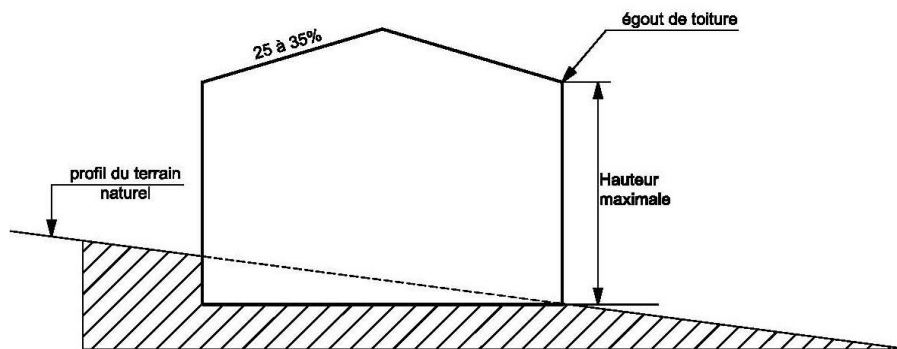
#### Modalité de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

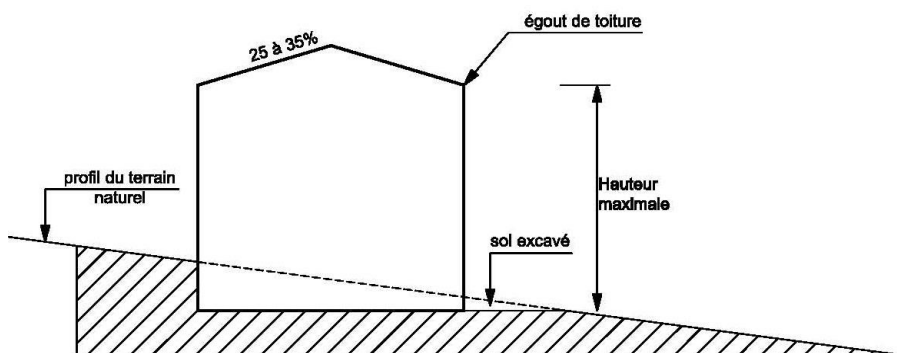
- du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais ;
- jusqu'à l'égout du toit.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

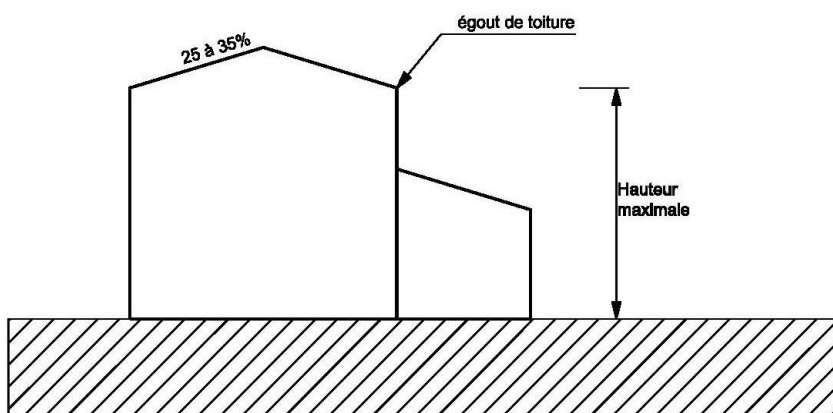
- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques...) et les rampes d'accès dans la limite de 2 m de hauteur ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.



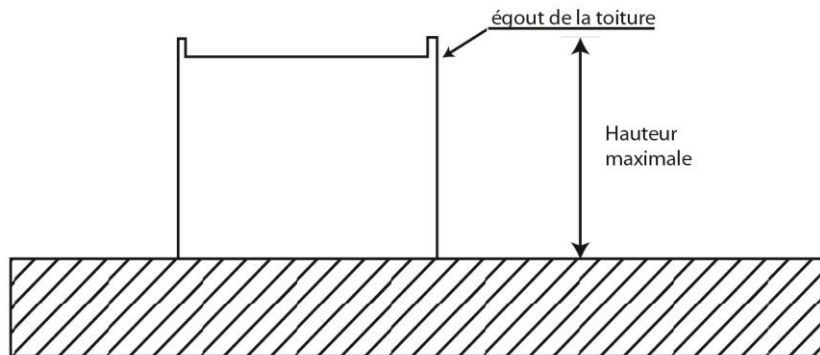
cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel



cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes



cas d'une construction avec une toiture terrasse

#### Conditions spécifiques dans le cas de cas de pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

#### Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour respecter les dispositions du site patrimonial remarquable, dans le cas d'un immeuble à l'alignement devant prendre en référence une hauteur moyenne de la rue. Toutefois, cette hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de la plus haute construction mitoyenne prise en référence.

La hauteur maximale dans le cas d'une toiture-terrasse peut être majorée de 1 m par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation ou de végétalisation de la toiture.

La hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture-terrasse est limitée à 40 cm.

## **6. Modalités d'applications des règles des articles 12**

### Dispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

*Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher :*

- a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
 $160/50 = 3,2$ . *Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.*
- b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m<sup>2</sup> de surface de plancher :  
 $190/50 = 3,8$ . *Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.*

Toutefois, ces obligations bénéficient de règles aménagées concernant les constructions neuves et les changements de destination autorisés, sous la double condition que l'unité foncière soit :

- située le long des linéaires commerciaux ;
- bordées exclusivement par des voies piétonnes.

Les linéaires commerciaux et piétons sont identifiés sur le document graphique.



Sous cette double condition, seule la réalisation d'une place par logement est imposée aux constructions à destination d'habitat et les autres destinations en sont exonérées.

#### Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessible à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.

Les places en enfilade sont autorisées à condition d'être communes à un même logement.

#### Stationnements 2 roues

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

#### Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES

### **1. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

### **2. CINASPIC**

Sous réserve du respect des conditions mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans chaque zone.

En outre, concernant les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 propres à chaque zone et l'article 13 propre au sous-secteur UDb, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

- leur nature ;
- le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ;
- le foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

### **3. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis**

En application des articles L111-15 et L111-23 :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- aux installations nécessaires aux aménagements portuaires situés dans les ports de plaisance de la commune (Saint Pierre, l'Ayguade, la Capte, Le Niel, Port-Auguier, La Tour Fondue, Porquerolles, Port-Cros, le Levant, la Madrague et port Pothuau) et les ports militaires.

### ARTICLE 4 – REGLES RELATIVES A LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

Au titre de l'article L151-16, les rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage par un liseré vert ne peuvent être transformés en logements ou développer une autre destination que l'activité commerciale.

### ARTICLE 5 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

#### 1. Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. [...].

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

#### 2. Opposition de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme (nouvellement article R151-21 du code de l'urbanisme)

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans tous les secteurs UEd, UEe, UEf et 2AUa.

## ARTICLE 6 – REGLES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL

### 1. Patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Par ailleurs, sur la commune de Hyères, neuf zones de présomption de prescription archéologique ont été définies par arrêté préfectoral n°83069-2003 en date du 31/07/2003. A l'intérieur de ces zones, ce sont tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) qui devront être transmis en outre aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le Code du patrimoine (livre V, art R523-4 et art R523-6). Dans la zone 1, seront transmis en outre les dossiers de demande de déclaration préalable visés à l'article R523-5 du Code du patrimoine (affouillements, arrachages, etc...) qui affectent une superficie supérieure à 2000 m².

Hors de ces zones, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (Code du patrimoine, livre V, art R523-8). Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du patrimoine, livre V, art R523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).

Les extraits de la Carte archéologique nationale, ainsi que la liste des entités archéologiques recensées sur la commune, sont détaillés en annexe du présent règlement.

Ces éléments reflètent l'état de la connaissance en janvier 2016. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

### 2. ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

Les ZPPAUP ou AVAP s'appliquant sur le territoire communal constituent des servitudes d'utilité publique. Les prescriptions de ces documents s'imposent aux règles du PLU.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones déterminées par la ZPPAUP ou l'AVAP, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions de ces documents. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

En l'absence d'un tel document, il est rappelé que ce sont les dispositions des articles L621-30 et suivants du Code du Patrimoine, relatifs aux monuments historiques qui s'appliquent.

### 3. Les sites classés

Les sites classés sont des monuments naturels ou des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur).

Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'environnement), à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.

Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le ministre chargé des sites, soit par le préfet du département.



#### 4. Les sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention (article L341-1 du Code de l'environnement).

Cette déclaration préalable est adressée au Préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### 5. Les parcs nationaux

Dans le cœur du parc national, les travaux (sauf les travaux d'entretien normal et les travaux de grosses réparations des équipements d'intérêt général), les constructions et les installations sont interdits, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du parc délivrée après avis de son conseil scientifique ou, sur délégation, du président de ce conseil. Lorsque ces travaux, constructions et installations sont soumis à autorisation d'urbanisme, l'avis conforme de l'établissement public du parc vaudra autorisation spéciale (article L331-4 du Code de l'environnement).

Par ailleurs, le décret de création du parc et la charte du parc peuvent comporter des règles particulières applicables aux travaux, constructions et installations. La liste des travaux qui peuvent faire l'objet d'une autorisation spéciale est fixée par le décret de création du parc (Décret n° 2009-449 du 22 avril 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du parc national de Port-Cros aux dispositions du Code de l'environnement issues de la loi n° 2006-436 du 14 avril 2006). Les règles afférentes déterminées dans le cadre de la charte du Parc National de Port Cros sont annexées au PLU.

En dehors du cœur du parc national, c'est-à-dire dans l'aire d'adhésion, ce sont les dispositions du PLU qui s'appliquent.

#### 6. Protections du patrimoine naturel et urbain défini au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

##### Règles générales

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Ces éléments sont repérés sur le document graphique par un cercle de couleur vert ou orange.

##### Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - o respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;

- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont 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 subies.

Les éléments identifiés sont situés dans la liste suivante.

<b>Patrimoine bâti</b>		
<b>N°</b>	<b>Identification</b>	<b>Localisation</b>
1	Maison dite Castel Roux	Castel Roux
2	Ensemble agricole dit la Grande Bastide	La Grande Bastide
3	Maison de Saint-Isidore	Sauvebonne
4	Maison dite La Décapris	La Décapris
5	Maison, Ferme dite Sauvebonne	Sauvebonne
6	Ferme du Viet	Le Viet
7	Maison, Ensemble agricole dits La Clapière	La Clapière
8	Fort de Mauvanne / Maison (de villégiature), Etablissement vinicole : Château de Mauvanne	Mauvanne
9	Maison, Ferme dite Domaine de la ferme	La Ferme
10	Ferme (domaine viticole du Mont Fenouillet)	Le Fenouillet
12	L'oustaou de Dièu	L'oustaou de Dièu
25	Chapelle Saint Lambert	Les deuxièmes Borrels
26	Ecole Primaire	Les deuxièmes Borrels
27	Maison, dite domaine du Gapeau	Gapeau
28	Villa Fournier	Porquerolles
29	Le Manoir	Port Cros
30	Sanatorium, Institut Hélio-Marin de la côte d'azur	Port Saint Pierre
31	Maison (de villégiature)	Port Saint Pierre
32	Renée Sabran	Giens
33	Maison, dite Château Roubaud	Roubaud
34	Hameau de la Pinède des Pesquiers	Les Pesquiers
35	Hameau du Salin des Pesquiers	Les Pesquiers
36	Bâtiments du Tympan	Les salins des Pesquiers
37	Maison de la remise	Les vieux salins
38	Maison Rouet de Saint Nicolas	Les vieux salins
39	Poste du Quenest et du Pin	Les vieux salins
41	Cité Simone Berriau Plage	Les vieux salins
43	Fort / Batterie du Pradeau dite "Tour Fondue"	La tour fondue
44	Fort de l'Estanci	L'Estanci
45	Phare Escampobariou	Escampe-Bariou
46	Château de Giens	Giens
47	Temple d'Aristée	La Capte
48	Fort du Petit Langoustier	Porquerolles
49	Fort du Grand Langoustier	Porquerolles
50	Fort de la Repentance	Porquerolles
51	Fortin de L'Alicastre	Porquerolles
52	Fortins Sud de l'île de Bagaud	Ile de Bagaud
53	Fortins Est de l'île de Bagaud	Ile de Bagaud
54	Fortins Nord de l'île de Bagaud	Ile de Bagaud
55	Fort du Moulin	Port Cros

56	Fort de l'Estissac	Port Cros
57	Fort de l'Eminence	Port Cros
58	Fortin de la Vigie	Port Cros
59	Fort de PortMan	Port Cros
60	Fort des Arbousiers	Ile du Levant
61	Le Pénitencier / Le cimetière	Ile du Levant
62	Phare du Titan	Ile du Levant
63	Fort / Batterie de Galmasson	Porquerolles
64	Batterie basse des Médes	Porquerolles
65	Fort / Batterie du Lequin	Porquerolles
66	La Courtade	Porquerolles
67	Le phare de Porquerolles	Porquerolles
68	Fort / Batterie du Bon Renaud	Porquerolles
22	Alignement d'arbre - Avenue Alfred Decugis	La Pierre du Moulin
69	Site archéologique terrestre et marin d'Olbia	L'Almanarre
70	Salin des Pesquiers, Patrimoine industriel	Les salins des Pesquiers
71	Villa Noailles	Le Château
72	Villa Gandarillas	Le Château

#### Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille verte comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- les coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les éléments identifiés sont situés dans la liste suivante.

Patrimoine paysager et naturel		
N°	Identification	Localisation
14	Alignement d'arbre de la Grande Bastide	La Grande Bastide
15	Alignement d'arbre de la Décapris	La Décapris
17	Plantation d'arbres - Domaine du Viet	Le Viet
16	Arbre (séquoia)	Sauvebonne
73	Notre Dame de la Consolation	Notre-Dame
73	Canal de ceinture des Vieux Salins	Les vieux salins
75	Canal de ceinture du Pesquiers	Les salins des Pesquiers



## ARTICLE 7 - BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés dans la liste suivante est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective.

Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un cercle marron.

N°	Identification	Localisation
1	Maison dite Castel Roux	Castel Roux
2	Ensemble agricole dit la Grande Bastide	La Grande Bastide
3	Maison de Saint-Isidore	Sauvebonne
4	Maison dite La Décapris	La Décapris
5	Maison, Ferme dite Sauvebonne	Sauvebonne
6	Ferme du Viet	Le Viet
7	Maison, Ensemble agricole dits La Clapière	La Clapière
8	Fort de Mauvanne / Maison (de villégiature), Etablissement vinicole : Château de Mauvanne	Mauvanne
9	Maison, Ferme dite Domaine de la ferme	La Ferme
10	Ferme (domaine viticole du Mont Fenouillet)	Le Fenouillet
11	Bâtiment au quartier de la Maunière	La Maunière
12	L'oustaou de Dièu	L'oustaou de Dièu
13	Le Castel à Saint Pierre d'Almanarre	Saint Pierre d'Almanarre
18	Bâtiment "Côté mer"	Le Ceinturon
19	Bâtiment "Le Marais"	Le Ceinturon
34	Hameau de la Pinède des Pesquiers	Les Pesquiers

## ARTICLE 8 – REGLES RELATIVES AUX ENTREES DE VILLE

En dehors des espaces urbanisés, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de l'A570, de la RD12, de la RD 98, de la RD 559 (à l'exception du tronçon entre la RD42 et la RD147), de la RD 559a (du lycée agricole à Saint Nicolas), de la RD42, de la RD 197 (entre la RD42 et la RD559) et de la RD 276, les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A570 et du tronçon et de la RD559 (tronçon compris entre l'avenue Ritondale et la RD276) ;
- de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales classées à grande circulation.

Toutefois, au titre de l'article L111-7 du Code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toutefois, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude est jointe au dossier de PLU et concerne le secteur de Crestade/Demi-Lune.

Le secteur du Roubaud devra également faire l'objet d'une telle étude dans le cadre de la procédure l'ouvrant à l'urbanisation.

## ARTICLE 9 – REGLES RELATIVES AUX ESPACES VERTS PROTEGES

Les espaces verts protégés (EVP), définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de rond vert.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture...) ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publics.

Des exceptions peuvent être accordées pour l'aménagement d'espaces verts publics communaux dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

## ARTICLE 10 – REGLES RELATIVES AUX SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Trois servitudes d'attente de projet sont identifiées sur le document graphique.

N° de la servitude	Justifications de la servitude	Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions	Bénéficiaire
SAP n°1	Périmètre d'étude – renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble Durée maximale 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	Réhabilitation, restauration, changement de destination et extension autorisés, dans la limite de 10 % de surface de plancher ou d'emprise au sol existantes	Commune
SAP n°2	Périmètre d'étude – renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble Durée maximale 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU		Commune
SAP n°3	Périmètre d'étude – renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble Durée maximale 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU		Commune

## ARTICLE 11 – REGLES RELATIVES A LA MAJORATION DU DROIT A BATIR

L'emprise au sol des constructions définies à l'article 9 de chaque zone des titres II et III du présent règlement peuvent faire l'objet d'une majoration dans les cas suivants :

- les opérations contenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux LLS peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de + 20 %. Le coefficient d'espace libre peut à l'inverse être minoré de - 20%.

Exemple : pour un projet contenant 50% de LLS :

- o le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à :  $30\% + (20\% \text{ de } 30\%) = 36\%$
- o le coefficient d'espace vert initialement de 60 % peut être minoré jusqu'à  $60\% - (20\% \text{ de } 60\%) = 72\%$

- les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20% au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de + 20 %.

Exemple : le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à :  $30\% + (20\% \text{ de } 30\%) = 36\%$

Ces deux majorations ne peuvent être cumulées.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX NUISANCES SONORES

Dans les secteurs concernés par des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.

#### 1. Voies bruyantes

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux du 27 mars 2013 et du 1<sup>er</sup> août 2014 ont identifié les voies suivantes comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune :

- l'A570, classée en catégorie 1 ;
- la RD 98, classée en catégorie 2 et 3, suivant les tronçons ;
- la RD12, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD559a classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 554, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 554b, classée en catégorie 4 ;
- la RD 29, classée en catégorie 3 ;
- la RD 42, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 276 classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 559, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 197, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

#### 2. Plan d'Exposition au Bruit

Certaines parties de la commune sont soumises à la réglementation spéciale résultant de l'application du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) des aéronefs, et la loi N° 85.696 du 11 Juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodrômes.

Le PEB est réglementé par les articles L112-3 à L112-17 du Code de l'urbanisme. A ce titre, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le PEB approuvé le 8 avril 2015 est annexé au PLU.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones déterminées par le PEB, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PEB. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.



## ARTICLE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

### 1. Aléa inondation

La commune est soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau (Roubaud et Gapeau) et par ruissèlement et fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation rendu opposable par anticipation le 30/05/2016.

Le présent PLU comprend également, au titre de l'article R123-11 b°, un zonage réglementaire qui prend en compte les aléas déterminés et impose des règles d'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions de cette zone de risque et du PPR. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Le zonage réglementaire comprend deux zones distinctes :

- **La zone Rouge** correspond à la zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace ;
- **la zone Bleue** correspondant à la zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en place.

Le document graphique délimite les secteurs concernés respectivement par une trame rouge et une trame bleue.

### REGLES COMMUNES AUX ZONES ROUGES ET BLEUES

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France ("cotes NGF"), adapté au projet concerné si nécessaire.

Sont interdits :

- toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, établissements recevant du public, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravane ou de bateaux, centre de gestion de crise, etc. ;
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant ;
- les sous-sols ;
- la création ou l'extension de terrains de campings, le stationnement collectif de caravane, les résidences mobiles de loisirs et les HLL ;
- les remblaiements, excavations destinées à des remblaiements ou à la création de sous-sols, et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou nécessaires à des équipements publics ;
- le stockage des produits polluants ou dangereux susceptibles de polluer l'eau et les espaces environnants dans le cadre d'une inondation.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- les clôtures, dès lors qu'elles ne font pas obstacle à l'écoulement des crues ;
- la surélévation des constructions existantes en vue notamment de la création d'une aire de refuge dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## REGLES SPECIFIQUES AUX ZONES ROUGES

Sont interdits :

- tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets, à l'exception des cas cités ci-dessus.

Sont seuls autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants ;
- A condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, d'être implantés selon le sens du courant et n'aggravent pas les risques et leurs effets :
  - les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires ;
  - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque ;
  - les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;
  - les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
  - les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements ;
  - les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m ;
  - les cultures et plantations implantées ;
  - les serres ;
  - les constructions annexes non couvertes et non closes des habitations ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

## REGLES SPECIFIQUES AUX ZONES BLEUES

Sont interdits

- tout remblai et les dépôts de matériaux et endiguement, à l'exclusion de ceux destinés à protéger les lieux densément urbanisés ;
- toutes constructions et installations en fond de «thalweg» (vallons) et à moins de 10 m de leur axe.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions nouvelles sous réserve de l'application des règles communes aux zones inondables, que le soubassement des constructions puisse permettre une libre circulation des eaux et de privilégier des aménagements au-dessus des côtes de référence inondations connues ;
- l'aménagement des habitations existantes à condition de ne pas diminuer la sécurité des personnes ni d'augmenter la vulnérabilité des biens ou les risques ;
- les constructions annexes des habitations ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement tels que foyers, hôtels, hôpitaux, commerces et entreprises, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil et pas de changement de destination ;
- la création d'habitations nouvelles à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions nouvelles à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations à usage de gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

## 2. Aléa submersion marine

La commune est soumise au risque submersion marine mais, à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Littoraux opposable sur la commune.

Les cartographies sur la connaissance du risque submersion marine (Cartographies du Territoire à Risque important d'Inondation TRI) sont annexées à titre informatif au présent PLU.

Dans les zones d'aléa fort des études de risques les plus précises :

- les niveaux souterrains sont interdits ;
- les constructions doivent disposer d'un niveau refuge ou d'un accès sur le toit ;

Il est de plus recommandé que les constructions disposent d'un premier niveau de plancher surélevé.

## 3. Aléa feux de forêts

La commune est soumise au risque feux de forêt sur son territoire mais à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt opposable sur la commune.

Les cartographies relatives au risque feux de forêt sont annexées à titre informatif au présent PLU.

Les recommandations du Service d'Incendie et de Secours du Var sont par ailleurs annexées au présent règlement.

Au titre de l'article L322-3 du Code forestier, l'obligation de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé est rappelée, notamment :

- les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » ;
- les « terrains situés dans les zones urbaines » du PLU.

En complément, l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 régit de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillage obligatoire.

Il est également rappelé que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire.

## 4. Aléa mouvements de terrains

La commune de Hyères-les-Palmiers est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Un porter à connaissance de l'aléa sur le sujet a été communiqué à la commune. Ce document comprend une cartographie communale du risque réalisée en 2007. Cette carte montre la présence de plusieurs secteurs concernés par un aléa moyen même si la majorité du territoire est soumise à un aléa faible.

La totalité du document porter à connaissance par l'Etat est annexée au PLU. Ce document fixe les principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrains sans qu'aucun événement majeur ni étude technique détaillée ne l'ait démontré. Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte intégrée dans le rapport de présentation.

## 5. Aléa sismique

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011. La commune de Hyères-les-Palmiers se situe dans la **zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5)**.

Les nouveaux textes sont :

- Deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français) ;
- Un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 2	Aucune exigence		EuroCode 8	EuroCode 8

La conception des structures selon l'**EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

## 6. Aléa ruissèlement

Afin de prendre en compte le ruissèlement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal :

- de 5 m de l'axe des canaux et vallons identifiés sur le document graphique ;
- de 5 m des berges du Gapeau et du Roubaud dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- de 10 m des berges du Gapeau et du Roubaud dans les zones agricoles et naturelles.

## 7. Aléa technologique

Certaines zones de la commune sont concernées par le risque lié aux transports et au stockage de matières dangereuses, notamment le long de la ligne SNCF, de l'autoroute A570, des RD 98 et RD 42, de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre et du 54ème Régiment d'Artillerie.

Leurs localisations sont détaillées en annexes du PLU.

## ARTICLE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES D'EXPANSION DES CRUES

Les zones d'expansion des crues sont des espaces naturels ou aménagés ayant vocation à accueillir préférentiellement les eaux lors d'une période de crue. Celles-ci sont repérées sur le document graphique par une trame grisée.

Dans les ZEC s'appliquent les mêmes règles que dans la zone rouge identifiée dans l'article 2, paragraphe 1 du présent chapitre ; sauf dispositions plus contraignantes édictées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE du Gapeau.



## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE

### ARTICLE 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

#### **Au titre de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme**

Dans toutes les zones à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré rose sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 20 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

Dans les zones urbaines et à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré jaune sur le document graphique, les opérations d'aménagement et constructions neuves de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus à vocation d'habitat, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, ou travaux ayant plus effet de porter le nombre de logements à 10 ou plus doivent consacrer 30 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

Dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré orange sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 35 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

Dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la réalisation des logements sociaux s'entend à l'échelle globale de l'opération, sauf en secteur UDb.

Dans le secteur UDa inclus dans le périmètre défini par un liseré rouge sur le document graphique, les opérations d'aménagement (nouvelles ou de réhabilitation) de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 40 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

Dans toutes les zones à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré marron sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 50 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

L'imposition de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

Dans ces périmètres, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

#### **Au titre de l'art. L151-41 4° du Code de l'Urbanisme**

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. La mise en œuvre de la servitude L151-41 4° du Code de l'Urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L152-2 et L221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

N° de la servitude	Programme de logements	Superficie
SMS-01	Réalisation d'une opération d'habitat contenant 100 % de logements locatifs sociaux	9 465 m <sup>2</sup> (Parcelle CN 93)

Dans ces servitudes, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

## ARTICLE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ECONOMIES D'ENERGIES

### Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU.

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer au sein des périmètres suivants :

- dans les ZPPAUP / AVAP si leurs dispositions le précisent ;
- à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune ;
- à l'intérieur du cœur du parc national de Port Cros ;

Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé.

Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, etc.

### Dispositions relatives à toute opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent respecter les dispositions suivantes :

- la consommation énergétique des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 minoré de 10% ;
- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

### Dispositions relatives aux bâtiments commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Ils doivent assurer la couverture de la totalité de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.

### ARTICLE 3 –DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION ET LA GESTION DE L'EAU

#### Dispositifs de valorisation des eaux pluviales

Le Plan Local d'urbanisme impose dans toutes les zones urbaines et zones à urbaniser la réalisation d'un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures pour les nouveaux bâtiments (hors réhabilitation) dans l'unité foncière correspondante, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation, réseau secondaire d'eau pour toilettes, ...).

Ce dispositif peut être couplé avec les bassins de rétention des eaux pluviales, mais doit permettre une rétention pérenne de l'eau et non une rétention temporaire comme pour un bassin de rétention.

Ce dispositif est à prendre en compte pour tout type de construction, notamment les constructions individuelles, mais son dimensionnement est à adapter au regard de la construction et de son usage.

#### Dispositions spécifiques relatives aux périmètres de protection des captages

À l'intérieur des périmètres de protection des captages, identifiés comme servitude AS1 dans le plan des SUP en annexe du PLU, sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres activités, installations et dépôts peuvent faire l'objet de prescriptions et sont soumis à une surveillance particulière, prévue dans l'acte déclaratif d'utilité publique.

#### Gestion des eaux pluviales

En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble prenant en considération la problématique de gestion des eaux pluviales (création de réseaux et de bassins de rétention collectifs notamment), les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour les bâtiments nouveaux à destination d'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

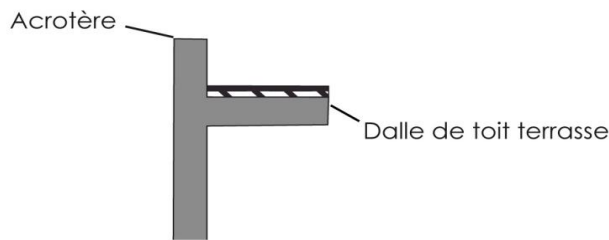
Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Tous les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation doivent comprendre des bassins de rétention ou autres dispositifs adaptés permettant de traiter les eaux pluviales dans leur emprise.

## CHAPITRE 5 : LEXIQUE

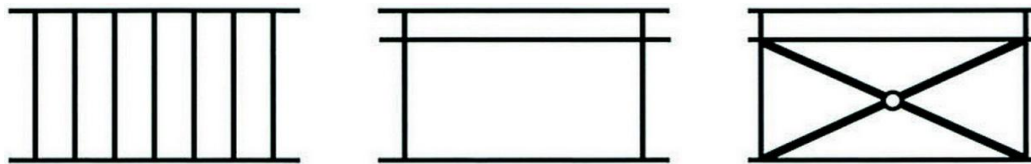
- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.  
Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).  
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0)).
- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
  - o lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
  - o lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.
- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.  
*Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...*  
La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.  
*Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.*
- **Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.
- **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.
- **Bâtiment** : Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements...), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...). Elle est composée d'un corps principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.



- **Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- **Carrières** : Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Chéneau** : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.
- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

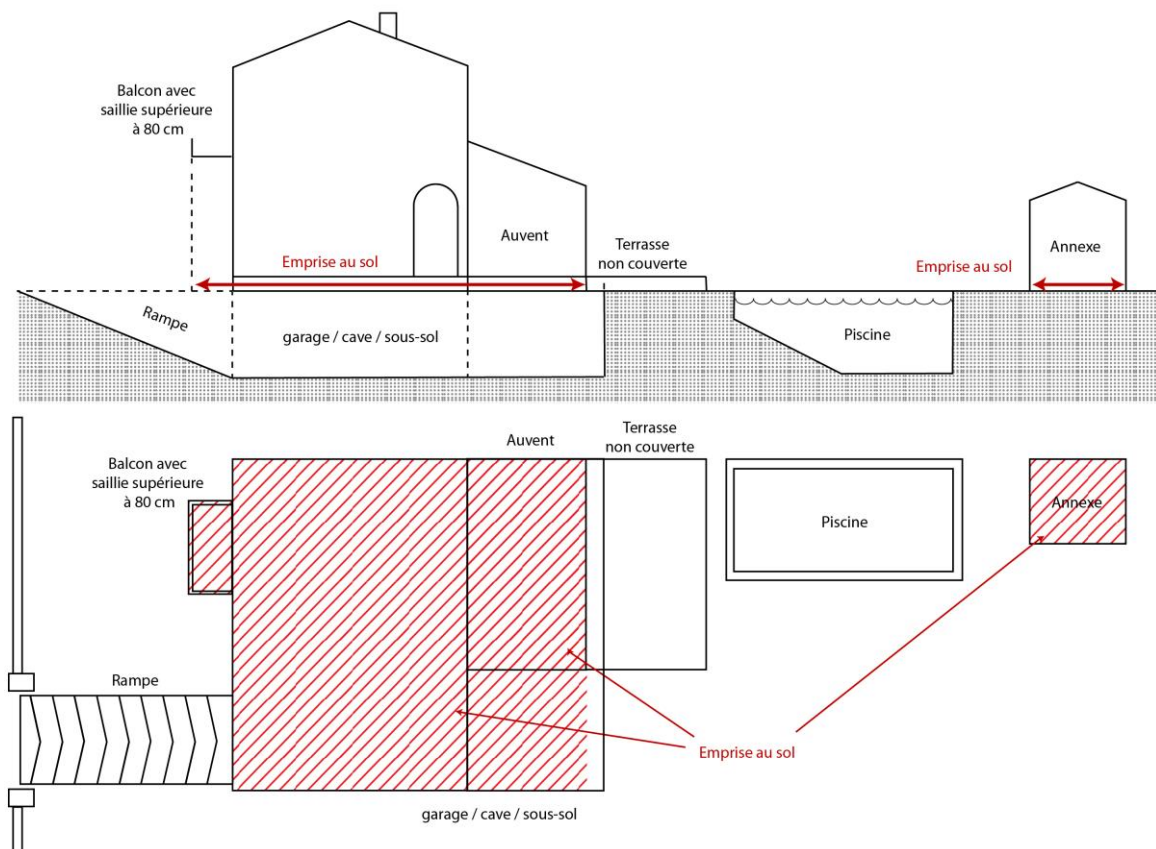
La Délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2007 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.
- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation (annexes comprises), quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.
- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles
- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Débord aval** : Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
- **Emprise au sol** :  
**Définition établie au titre des articles 9 du présent règlement d'urbanisme**  
La définition de l'emprise au sol à prendre en compte dans le cadre des articles 9 de chacune des zones des titres II à V du présent règlement est la suivante :  
L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.  
Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm...  
Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage...), rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm...



#### Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement

Dans les autres cas, c'est la définition, plus restrictive, de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme qui s'applique.

- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).
- **Emplacements Réservés :** Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.  
Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.
- **Espace boisé classé :** Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

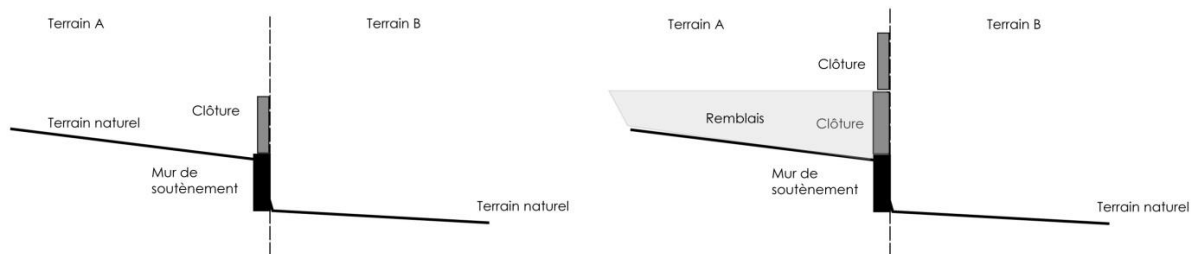
- **Espaces libres** : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée.
- **Espaces perméables** : Les espaces perméables correspondent à de la surface de terrain permettant l'infiltration directe de l'eau dans le sol et le sous-sol. Les espaces perméables peuvent accueillir un revêtement de sol perméable.
- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade du bâti** : La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment située du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Gouttière** : Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.  
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code minier.  
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
  - o Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique ;
  - o Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.



Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Plan de masse** : Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Ripisylve** : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel.
- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.
- **Sol naturel** : Il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  - d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  - e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  - g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  - h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.
- **Voies et emprises publiques** :  
Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés. Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.
- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.

## TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux urbains les plus anciens de la commune (centre médiéval, noyaux villageois et hameaux).

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- le secteur UAa, correspondant aux secteurs plus aérés et de plus faible hauteur que le centre-médiéval : extension Nord-Est du centre médiéval, Village de Porquerolles et Village de Giens.
- le secteur UAh, correspondant notamment aux hameaux centraux de la Capte, de la Madrague, de la Bayorre, des Salins, de l'Ayguade, des Borrels, de la Couture, de Saint Nicolas de Mauvanne et de la Tour Fondue.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières.

Conformément à l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique sont interdits.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.



## ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

### Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

### Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### **Assainissement**

#### Eaux usées

##### **Dans la zone UA, hors secteur UAh**

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

##### **Dans le secteur UAh**

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour les bâtiments nouveaux à destination d'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :  
$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### **Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- à 15 mètres de l'alignement de la RD 98 pour le secteur UAh ;
- à l'alignement défini au plan (en UAh – à l'Ayguade).

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le prolongement du nu des façades mitoyennes ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la voie.

#### ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf marge de recul portée au plan, dans la bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (espace situé depuis la limite avec la voie ou emprise publique avec une profondeur de 15 m), les constructions bordant une voie ou une emprise publique doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 15 m, la construction en limite séparative est possible sous réserve :

- de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,60 mètres ;
- lorsque la construction nouvelle est accolée à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées en tout point d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines et terrasses ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

#### ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

#### ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 m dans la zone UA ;
- 9 m dans le secteur UAa ;
- 7 m dans le secteur UAh.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. L'esprit général de l'architecture des bâtiments (implantation, dimensions, rythme des façades, modénatures, matériaux, couleurs etc....) doit concourir à créer un espace urbain présentant un attrait de nature à engendrer une ambiance de centre-ville. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

### Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement original des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes...). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions totalement différentes (loggias par exemple) peuvent être interdits lorsqu'ils portent atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes avoisinantes.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

### Couvertures

Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.



Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

#### **Débords**

Dans la zone UA, hors secteur UAh, le long des façades longeant les voies, aucune saillie de loggia ni de balcon n'est autorisée.

Dans le cas de portes-fenêtres, tout garde-corps doit être positionné en tableau et constitué par des éléments de ferronnerie ou en fonte moulée.

#### **Clôtures**

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre ;
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits) ;
- soit par des murs en pierres appareillés existants, dont la hauteur peut alors être rehaussée jusqu'à 1,80 m maximum.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

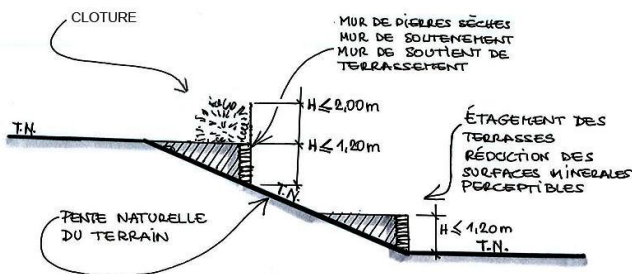
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont rivièraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

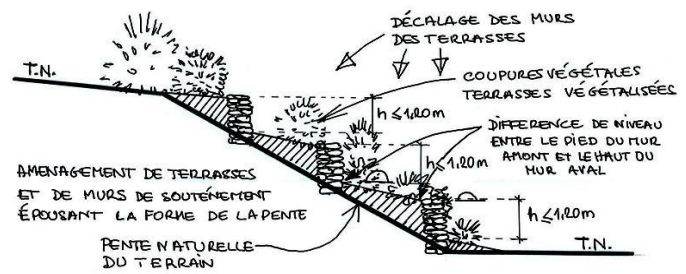
#### Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

### ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	UA, UAa et UAh : 1 place par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	UA et UAa : Non réglementé UAh : 1 place par chambre	
<b>3. Bureaux</b>	UA et UAa : Non réglementé UAh : 1 place / 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	UA et UAa : non réglementé UAh : 1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

<b>5. Artisanat</b>	UA et UAa : Non réglementé UAh : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : Non réglementé</li> <li>- Surface de plancher supérieure à 100m<sup>2</sup> : 1 place/25m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup></li> </ul>	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Aucune place de stationnement pour véhicules n'est demandée sur l'île de Porquerolles.

#### Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement ;
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts (espace d'agrément végétalisé en pleine terre). Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Le coefficient d'espace libre n'est pas réglementé en UA et UAh. Il est de 50 % minimum de la superficie du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme en UAa.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, à raison de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu dans toute la zone UA et ses secteurs.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

#### Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

**ARTICLE UA 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond au centre-ville de Hyères, aux quartiers de la Gare et du port Saint Pierre.

Cette zone comprend le secteur UBa, relatif aux extensions urbaines du XIXe siècle situé entre le centre-ville et le cœur médiéval.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières.

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

### ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

#### Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

### **Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès sur une route départementale est interdit en deçà des opérations d'aménagement de moins de 10 logements. Aucun nouvel accès sur l'avenue Ritondale (RD98) n'est autorisé.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### **Assainissement**

#### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour les bâtiments nouveaux à destination d'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...) et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge de recul portée au plan se substituant à l'alignement, les constructions doivent s'implanter :

- avec un recul de 15 mètres de l'alignement de l'avenue Ritondale (RD 98) ;
- avec un recul de 2 mètres des alignements Nord des rues Clotis et de Belgique ;
- avec un recul de 6 mètres de l'axe des voies de moins de 12 mètres de large, non visées ci-dessus ;
- à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer dans les autres cas.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Le dernier étage en attique est autorisé.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (espace situé depuis la limite avec la voie ou emprise publique avec une profondeur de 15 m), les constructions bordant une voie ou une emprise publique doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 15 m, la construction en limite séparative est possible sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,60 mètres ;

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées en tout point d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines et terrasses ;
- pour les constructions concernées par des marges de recul discontinues portées au plan ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative ;

- pour les constructions nouvelles, dès lors qu'un immeuble voisin est implanté en retrait de la limite séparative et dont la façade donnant sur cette limite présente des baies. Dans ce cas, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres et la façade donnant sur cette limite doit comporter des baies.

#### ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la demi hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé ( $L=1/2H$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

#### ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

#### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 18 m dans la zone UB ;
- 15 m dans le secteur UBa.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

#### ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

##### Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.



Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Le dernier étage en attique est autorisé.

### Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les tuiles plates « marseillaises » sont autorisées dans le cadre de réhabilitation de toitures de ce type.
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

### Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

## ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	2 places par logement.  En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place pour 3 chambres	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	Commerce inférieur ou égal à 100m <sup>2</sup> inclus de surface de plancher : 1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher Commerce de plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place/20m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place/50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

### **Stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement ;
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **Dispositions générales**

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

## **ARTICLE UB 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans laquelle un renouvellement urbain est envisageable.

La zone UD comprend :

- un secteur UDA de plus faible hauteur ;
- un sous-secteur UDb spécifique à la requalification globale de la gare.

Cette zone fait l'objet de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur des Salins et sur le sous-secteur UDb spécifique à la requalification globale de la gare, qui déterminent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent le contenu de ces OAP.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UD sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

### ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

#### **Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions



qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

### **Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès sur une route départementale est interdit en deçà des opérations d'aménagement de moins de 10 logements. Aucun nouvel accès sur l'avenue Ritondale (RD98) n'est autorisé.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### **Assainissement**

#### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour les bâtiments nouveaux à destination d'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

#### **Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf alignement prévu à l'OAP, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 15 m de l'alignement de la RD98 ;
- 10 mètres de l'alignement de la RD 559a pour les terrains bordant le chemin du Moulin 1<sup>er</sup> ;
- 5 mètres de l'alignement de la RD 554 (avenue Godillot) ;
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales. Ce recul est ramené à 5 m dans le secteur UDa ;
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les garages qui peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout du toit ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment voisin existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

#### ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 35 % dans la zone UD et ses sous-secteurs UDa et UDb.

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 15 m dans la zone UD.
- 12m dans le secteur UDb. Toutefois, le dernier étage des constructions donnant sur l'avenue Pierre Renaudel devra être en attique.
- 9 m dans le secteur UDa. Cette hauteur pourra, exceptionnellement, être portée à 12m pour une partie des constructions. Cette dérogation devra être justifiée par la composition architecturale du projet et son intégration dans le site.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

### Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

### Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries



d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîte ;

- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

### **Clôtures**

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

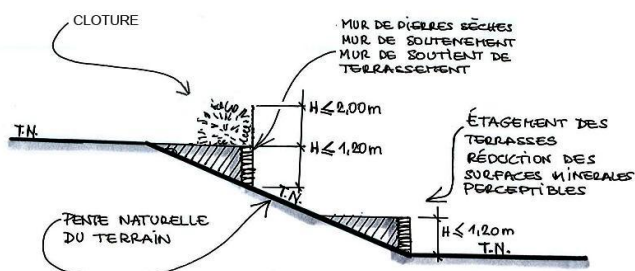
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

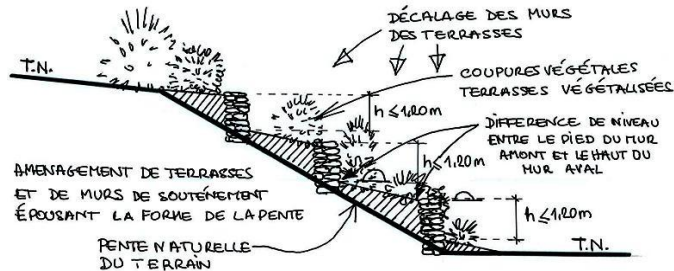
### **Cas d'un mur de soutènement**

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

## ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	2 places par logement  En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	Commerce inférieur ou égal à 100m <sup>2</sup> inclus de surface de plancher : 1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher Commerce de plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place/20m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place/50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Aucune place de stationnement pour véhicules n'est demandée sur l'île de Porquerolles.

### **Stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement ;
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **Dispositions générales**

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 40 % de la superficie totale du terrain en zone UD et dans le sous-secteur UDa. Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 25% de la superficie totale du terrain dans le sous-secteur UDb.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

## **ARTICLE UD 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux zones à dominante d'habitat de faible hauteur.

Elle comprend sept secteurs de densités différentes : UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEf et UEg.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UE et ses secteurs, à l'exception du secteur UEg, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UE2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

Dans le secteur UEg sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Dans le secteur UEg, sont autorisées la démolition des constructions existantes et la réalisation de constructions nouvelles à destination d'habitat sous réserve de ne pas excéder l'enveloppe globale de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, majorée de 30 %.



## ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

### **Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

### **Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès sur une route départementale est interdit en deçà des opérations d'aménagement de moins de 10 logements.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### **Assainissement**

#### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour les bâtiments nouveaux à destination d'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de

sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

#### **Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 15 m de l'alignement de la RD98 ;
- 10 mètres de l'alignement de la RD 559a pour les terrains bordant le chemin du Moulin 1<sup>er</sup> ;
- 5 mètres de l'alignement de la RD 554 (avenue Godillot) ;
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les garages qui peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout du toit ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### **Dispositions applicables au secteur UEa**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative en ordre continu ou semi-continu.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées en tout point d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

##### **Dispositions applicables aux secteurs UEb, UEc et UEd**

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 3 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

##### **Dispositions applicables au secteur UEe et UEg**

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

##### **Dispositions applicables au secteur UEf**

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 8 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 8 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

#### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- 55 % en UEa ;
- 45% en UEb ;
- 35% en UEc ;
- 25% en UEd ;
- 15% en UEe ;
- 10% en UEf et UEg.

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.



## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...

### Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

### Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières

sont autorisées ;

- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

### **Clôtures**

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

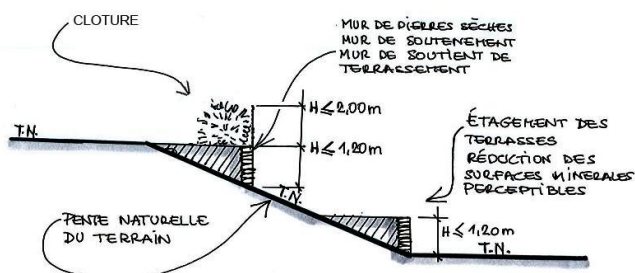
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

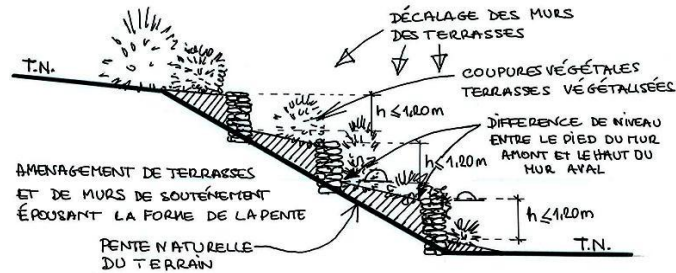
### Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

## ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	2 places par logement.  En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	Commerce inférieur ou égal à 100m <sup>2</sup> inclus de surface de plancher : 1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher Commerce de plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place/20m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Aucune place de stationnement pour véhicules n'est demandée sur l'île de Porquerolles.

### Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement ;

- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 25% de la superficie totale du terrain en UEa ;
- 35% de la superficie totale du terrain en UEb ;
- 45% de la superficie totale du terrain en UEc ;
- 55% de la superficie totale du terrain en UEd ;
- 65% de la superficie totale du terrain en UEe ;
- 70% de la superficie totale du terrain en UEf et UEg.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Aucun arbre ne doit être abattu. Lorsque cela est nécessaire pour des raisons techniques ou la faisabilité du projet, l'arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, de gabarit sensiblement identique, à raison de 2 pour 1.

### Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

## ARTICLE UE 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG correspond aux espaces essentiellement tournés vers des équipements touristiques, d'hébergement touristique, de santé et de loisirs.

Elle comprend les secteurs :

- UGa, relatif aux équipements hospitaliers. Il s'agit notamment des terrains situés à Giens et au Sud du Mont des Oiseaux ;
- UGb, relatif aux hôtels et villages vacances de superficie et de capacité d'accueil importantes ;
- UGc, relatif aux activités de camping situées en zone urbaine ou en continuité de celle-ci ;
- UGcr, relatifs aux activités de camping situées en zone urbaine ou en continuité de celle-ci mais confrontées au risque inondation ;
- UGd, relatif aux activités nautiques et de loisirs du Palyvestre. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions ;
- UGgv, relatif aux stationnements des caravanes pour les gens du voyage au Palyvestre.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UG sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UG et ses secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UG 2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux commerces, à l'exception de celles visées à l'article UG 2,
- les constructions destinées aux bureaux, à l'exception de celles visées à l'article UG 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UG 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

Dans le secteur UGa, sont également interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 2.

Dans le secteur UGb, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs UGc et UGcr, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les parcs d'attractions ;

La reconstruction après une destruction par sinistre est interdite dans le secteur UGcr compte tenu de la nécessité d'assurer à sécurité des personnes dans ces zones soumises à un risque récurrent d'inondation.

Dans le secteur UGd, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UGgv, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 2.

## ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;
- les logements de fonction et de gardiennage à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 80 m<sup>2</sup> par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux ;
- les constructions à usage de bureaux et de commerces à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de chaque secteur ;
- dans le secteur UGa, les constructions et installations à condition qu'elles soient à vocation médicale ou paramédicale ;
- dans le secteur UGcr, seule la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes, à condition qu'elle permette une amélioration de la prise en compte du risque ;
- dans le secteur UGgv, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

## ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

### Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

### Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### Assainissement

#### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

## ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 15 mètres de l'alignement de la RD 98 ;
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

#### ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- 20 % dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb ;
- 10 % dans le secteur UGc ;
- 5 % dans les secteurs UGd et UGgv.

L'emprise au sol est non réglementée en UGcr.

#### ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 m dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb ;
- 7 m dans les secteurs UGc, UGcr, et UGgv ;



- 7 m dans le secteur UGd. Cette hauteur pourra être portée à 40 m pour les installations liées au parc d'attraction.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

## ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Dans le secteur UGd, les formes et aspects des installations et constructions peuvent différer du reste de l'agglomération à condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et d'être traitées de manière homogène.

### Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

### Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration

dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) **Tuiles** : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) **Débords avals de la couverture** : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) **Souches** : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

### Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

## ARTICLE UG 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>2. Commerces</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>3. Bureaux</b>	1 place/30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Campings</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs spécificités de fonctionnement, de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.	
<b>5. Parcs d'attractions</b>		
<b>4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Les places de stationnement nécessaires aux logements de fonction pour le gardiennage doivent être prévues en sus des normes de stationnement imposées en fonction de la destination de la construction.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

### Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement ;
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UG 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 40 % de la superficie totale du terrain dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb ;
- 10 % dans le secteur UGc ;
- 10 % dans le secteur UGd et UGv.

Il n'est pas réglementé dans le secteur UGcr.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement.

Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

#### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

#### **ARTICLE UG 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UG 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UG 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques. Elle comprend les cinq secteurs suivants :

- un secteur UIa, relatif aux activités commerciales ;
- un secteur UIb, relatif aux zones à dominante d'activités artisanales et industrielles (St Martin-Les Loubes et Palyvestre Nord) ;
- un secteur UIc, destiné aux activités agricoles et commerciales liées au marché aux fleurs, localisé à St Gervais ;
- un secteur UIm, relatifs aux zones d'activités mixtes (La Bayorre, Espace 3000, La Capte...). Il comprend les sous-secteurs UIm1 et UIm2 ;
- un secteur UIp, relatif à la zone d'activité de Porquerolles.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UI sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles définies à l'article UI 2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles définies à l'article UI2 ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UI2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction.

Dans le secteur UIa, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions à usage d'entrepôt à l'exception de celles définies à l'article UI2 ;
- les constructions destinées à l'activité commerciales à l'exception de celles mentionnées à l'article UI-2.
- Les constructions destinées à l'usage de bureaux.

Dans le secteur UIb, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'activité commerciale, à l'exception de celles définies à l'article UI2.

### ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UI, hors secteur UIa, sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;

- les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 80 m<sup>2</sup> par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui du bâtiment principal ;
- la réhabilitation et la restauration des constructions à destination d'habitat existantes, et leurs annexes, à condition que :
  - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m<sup>2</sup> ;
  - o que le projet ne compromette pas l'aménagement et le développement économique de la zone.

Dans le secteur UIb, sont autorisés sous condition, en plus des règles générales à la zone UI :

- la réhabilitation, la restauration et l'extension des constructions existante à destination de commerces régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension soit limitée à 15 % de la surface de plancher existante ;
- l'implantation de nouveaux commerces à condition que ceux-ci participent à une activité de support aux entreprises artisanales et industrielles implantées dans la zone (vente directe, restauration...).

Dans le secteur UIc, sont autorisées sous condition, en plus des règles générales à la zone UI, les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition de participer au fonctionnement du marché aux fleurs.

Dans le secteur UIa, sont seulement autorisés :

- l'extension des constructions existantes à destination de commerce dès lors que cette extension est limitée à 10 % de la surface de plancher légalement autorisée à la date d'approbation du PLU ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Nonobstant les dispositions précédentes, dans la zone UI et ses secteurs, la réhabilitation, l'extension et les annexes des constructions à destination de bureaux et d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du PLU et qu'elles aient été légalement autorisées.

### ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

#### **Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 7 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

#### **Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### Assainissement

#### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute nouvelle construction, les dispositifs de compensation des nouvelles imperméabilisations doivent être mis en place. Ces dispositifs de compensation de l'imperméabilisation seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

## ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 40 mètres de l'axe de la voie la plus proche faisant partie de l'autoroute A 570 ;
- 15 mètres de l'alignement de la RD 98 et de la RD276 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD 46 (quartier Saint Gervais) ;
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

## ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dans la zone UI, hors secteur Ulp

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

### Dans le secteur Ulp

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.



## ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

### Dans la zone UI, hors secteur Ulp

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

### Dans le secteur Ulp

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

## ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- 30% dans le sous-secteur UIm2 ;
- 60 % dans les secteurs UIb, UIc, et Ulp et dans le sous-secteur UIm1.

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 m dans les secteurs UIa, UIb et UIm ;
- 9 m dans le secteur UIc ;
- 5 m dans le secteur Ulp.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

## ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

#### **Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

#### **Couvertures**

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : dans le secteur Ulp, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

#### **Clôtures**

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre ;
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

## ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Industrie</b>	1 place/50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>2. Commerces</b>	<b>Dans la zone UI, hors secteur UIa</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> : 1 place</li> <li>- Surface de plancher comprise entre 50 et 300 m<sup>2</sup> inclus : stationnement équivalent à 60 % de la SP</li> <li>- Surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup> : stationnement équivalent à 100 % de la SP</li> </ul>	
	<b>Dans le secteur UIa</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 13 places / 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul>	
<b>3. Artisanat</b>	1 place/50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Entrepôt</b>	1 place / 300m <sup>2</sup> de surface de plancher	

<b>5. Bureaux</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Les places de stationnement nécessaires aux logements de fonction pour le gardiennage doivent être prévues en sus des normes de stationnement imposées en fonction de la destination de la construction.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Aucune place de stationnement pour véhicules n'est demandée sur l'île de Porquerolles.

#### Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 10 % de la superficie totale du terrain dans les secteurs UIb, UIc, UIm (UIm1 et UIm2) et UIp ;
- 20 % de la superficie totale du terrain dans le secteur UIa.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

#### Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

### ARTICLE UI 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet



ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP correspond au port de plaisance d'Hyères qui fait l'objet d'une zone d'implantation des constructions où sont indiquées des hauteurs maximales à ne pas dépasser.

En application de l'article R5314-29 du Code des Transports, relatif à l'usage du domaine public portuaire, il ne peut être établi que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UP sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de celles mentionnées à l'article UP-2.

### ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- toutes constructions, installations, aménagements et bâtiments, à condition d'être nécessaires à l'exploitation du port ou d'être de nature à contribuer à son animation et à son développement et d'être localisés au sein des polygones d'implantation représentés sur le document graphique ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

### ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

#### **Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

#### **Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### **Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

##### **Assainissement**

###### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

###### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour les bâtiments nouveaux à destination d'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

$$\text{Volume V} = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

## ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques mais doivent demeurer au sein des polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement du port ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

## ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives mais doivent demeurer au sein des polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement du port ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

## ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée mais doit s'inscrire dans les polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.

## ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée mais doit s'inscrire dans les polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.



## ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder celles identifiées pour chaque polygone d'implantation repéré aux documents graphiques.

Les constructions ou installations pour le stationnement des véhicules ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 5 mètres.

## ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

### Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

### Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

- b) **Débords avals de la couverture** : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) **Souches** : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

### **Clôtures**

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

### **Divers**

L'installation de pylônes, poteaux et antennes, quelle que soit leur hauteur, est autorisée à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. A ce titre, ils doivent obligatoirement être positionnés sur les constructions existantes. Si cette disposition est techniquement impossible l'installation devra être conçue pour s'intégrer au mieux dans le site.

#### ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

#### ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

##### **Dispositions générales**

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

##### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

#### ARTICLE UP 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

#### ARTICLE UP 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE UP 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

La zone UK recouvre les emprises militaires et civiles de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre et ses extensions.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UK sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de celles mentionnées à l'article UK-2.

### ARTICLE UK 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UK sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité militaire ou civile de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre ;
- les constructions à usage hôtelier, à condition d'être liées à l'activité de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre et qu'elles s'intègrent dans un plan d'ensemble d'aménagement ;
- les constructions ou aménagements à usage de stationnement, à condition d'être liés à l'activité militaire ou civile de l'aérodrome ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de participer au fonctionnement ou à l'animation de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre ;
- les logements de fonction ou de gardiennage, à condition d'être liées à l'activité de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre et de ne pas excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;
- les ICPE, à condition qu'elles soient liées à l'activité militaire ou civile de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre ;
- les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à l'activité militaire ou civile de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre ;
- les murs de soutènement sont autorisés, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par l'état des lieux et le maintien des terres supérieures.

### ARTICLE UK 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

#### Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ;
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

#### Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.



## ARTICLE UK 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### Assainissement

#### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Pour toute construction nouvelle, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

$$\text{Volume } V = 100 \text{ L} \times \text{nombre de m}^2 \text{ imperméabilisés.}$$

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

## ARTICLE UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante ;
- pour les constructions nouvelles, dès lors qu'elles s'adossent à une construction voisine implantée sur la limite séparative. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine.

#### ARTICLE UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### ARTICLE UK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

#### ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions techniques liées au fonctionnement et à l'exploitation de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

## ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

### Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

### Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

### Divers

L'installation de pylônes, poteaux et antennes, quelle que soit leur hauteur, est autorisée à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. A ce titre, ils doivent obligatoirement être positionnés

sur les constructions existantes. Si cette disposition est techniquement impossible l'installation devra être conçue pour s'intégrer au mieux dans le site.

#### ARTICLE UK 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

#### ARTICLE UK 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

##### **Dispositions générales**

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

##### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

#### ARTICLE UK 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

#### ARTICLE UK 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE UK 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



## CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La zone UM est réservée aux constructions à usage de la défense nationale. Elle comprend le secteur Ump, correspondant à l'emprise des terrains militaires situés en surplomb du village de Porquerolles, où la hauteur est limitée à 7 mètres.

### *Rappel :*

- Les règles qui s'appliquent dans la zone UM sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.
- Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux terrains militaires, étant entendu, qu'elles ne sauraient faire obstacle aux dispositions de l'article R421-8 du Code de l'Urbanisme portant exemption de toute autorisation d'urbanisme, en ce qui concerne certains travaux exécutés par le Ministère de la Défense.

### ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de celles mentionnées à l'article UM-2.

### ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions, installations, aménagements ou travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux besoins de la défense nationale et qu'ils ne soient pas implantée à moins de 5 mètres des berges du cours d'eau du Gapeau ;
- les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne soient pas implantés à moins de 5 mètres des berges du cours d'eau du Gapeau ;
- les murs de soutènement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par l'état des lieux et le maintien des terres supérieures ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

### ARTICLE UM 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1) Eau potable**

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

Toutefois, sur l'île du Levant en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

#### **2) Assainissement**

##### **2.1) Eaux usées**

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

## **2.2) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

L'urbanisation ne devra pas engendrer immédiatement de débit supplémentaire d'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux. Les dispositifs appropriés devront être prévus à cet effet (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...).

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **3) Electricité**

Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

## **4) Réseaux divers**

Pour toute opération nouvelle, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, T.V. etc.) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, soit apposés en façades pour les zones d'habitat continu.

## **ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimum de 4 m.

## **ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou respecter un recul minimum de 4 m.

## **ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Non réglementé.

## **ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UMP, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UM 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UM, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres.

Dans le secteur UMp, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

Pour les restaurations, extensions ou reconstructions à l'identique des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celles énoncées ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

## ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

### Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

### Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche

en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

### Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

## ARTICLE UM 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.



**ARTICLE UM 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces non construits ou non aménagés pour les besoins de la défense devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

**ARTICLE UM 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UM 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UM 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR correspond aux espaces urbanisés soumis à un très fort risque inondation dans lesquelles l'urbanisation doit être arrêtée définitivement et progressivement diminuée.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UR sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UR-2.

La reconstruction après une destruction par sinistre lié à l'aléa inondation est interdite compte tenu de la nécessité d'assurer la sécurité des personnes dans ces zones soumises à un risque récurrent d'inondation.

### ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées sous conditions :

- l'aménagement, la réhabilitation et la restauration à l'identique d'un bâtiment existant à condition d'avoir été légalement autorisé ;
- le changement de destination des constructions, à condition de participer au développement de l'activité agricole ;
- les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

### ARTICLE UR 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

#### Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

#### Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

### ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

### ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

### ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé

### ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

### ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### **Dispositions générales**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible

avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

#### **Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

#### **Couvertures**

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.



## Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

## ARTICLE UR 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

## ARTICLE UR 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### Dispositions générales

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

### Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

## ARTICLE UR 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

## ARTICLE UR 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UR 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux espaces de projets ouverts à l'urbanisation : Les Rougières, La Font des Horts, Costebelle, Les Salins, Jean Moulin, Aufrène, Le Béal et La Bayorre et Saint-Martin.

Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de ces OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'échelle globale des périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

La zone 1AU comprend les secteurs :

- 1AUa, relatif à des secteurs à dominante d'habitat de faible hauteur (habitat individuel, habitat en groupé...) ;
- 1AUb, relatif à des secteurs à dominante d'habitat de moyenne hauteur (habitat intermédiaire, bastides...) ;
- 1AUc, relatif à des secteurs à dominante d'habitat de forte hauteur (habitat collectif...) ;
- 1AUD, relatif à des secteurs à dominante d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il comprend les sous-secteurs 1AUD1 où les trois activités sont autorisées, et 1AUD2 où sont exclues les activités commerciales.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception :

- de celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- des constructions à destination d'hôtellerie, dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions en secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc. :

- l'habitat, le commerce et les bureaux à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans les OAP.

Sont autorisées sous conditions en secteur 1AUD :

- l'artisanat et l'industrie à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- le commerce, hors sous-secteur 1AUD2, à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;



- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans les OAP.

### ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

#### **Desserte**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement en secteur 1AUa, 1AUb et 1AUc. En secteur 1AUd ces voies ne peuvent pas être inférieures à 6 m, ou 7 m lorsque du stationnement se trouve de part et/ou d'autre de la voie, les voies en sens unique ne peuvent être inférieures à 4 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des chemins piétonniers dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

#### **Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

## **Assainissement**

### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### Eaux pluviales

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit faire l'objet d'une étude spécifique permettant de déterminer les dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales sur l'ensemble du périmètre de l'opération en tenant compte des crues et pluies centennales. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de ces dispositifs.

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

## **Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

Le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (DECI) devra être respecté.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de l'avenue Léopold Ritondale ;
- 15 m de l'alignement de la RD98 et de la RD276 ;
- 10 m de l'alignement du chemin de la Font des Horts et du chemin de Demi-Lune ;
- 5 mètres de l'alignement des RD 554, RD 46 et RD 559 ;

- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer en 1AUa, 1AUB et 1AUc ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer en 1AUD.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans tous les secteurs, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, hors secteur 1AUD :

- pour les garages qui peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout du toit ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions spécifiques déterminées dans les OAP, relatives notamment aux typologies d'habitat, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

#### ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- 60 % dans les sous-secteurs 1AUD1 et 1AUD2 ;

- 35 % en 1AUa et 1AUb ;
- 30 % en 1AUc ;

#### ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Sauf dispositions spécifiques précisées dans les schémas d'aménagements des OAP**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m dans le secteur 1AUa ;
- 9 m dans le secteur 1AUb ;
- 10 m dans le sous-secteur 1AUd1 ;
- 12 m dans le sous-secteur 1AUd2 ;
- 15 m dans le secteur 1AUc.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

#### ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### **Dispositions générales**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

##### **Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

##### **Couvertures**

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade,



ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas. Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) **Tuiles** : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) **Débords avals de la couverture** : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) **Souches** : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

### Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

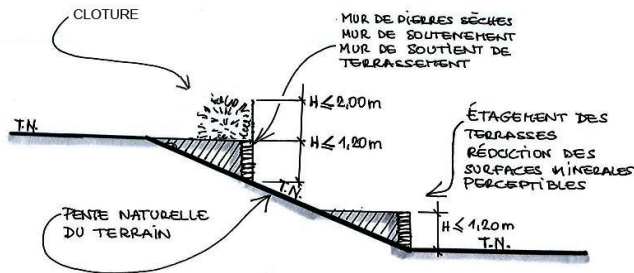
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

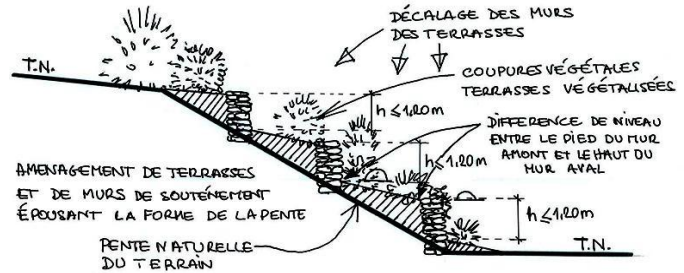
### Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

### ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	2 places par logement.  En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	<b>Dans la zone 1AU, hors sous-secteur 1AUd1</b> - Commerces inférieurs ou égal à 100m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place / 20m <sup>2</sup> de surface de plancher - Commerces de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher.  <b>Dans le sous-secteur 1AUd1</b> - Surface de plancher inférieure ou égale à 50 m <sup>2</sup> : 1 place - Surface de plancher comprise entre 50 et 300 m <sup>2</sup> inclus : stationnement équivalent à 60 % de la SP - Surface de plancher supérieure à 300 m <sup>2</sup> : stationnement équivalent à 75 % de la SP.	Lorsque le stationnement représente un pourcentage de la surface de plancher, une place de stationnement équivaut à 25 m <sup>2</sup> .
<b>5. Artisanat</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Industrie</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	

<b>7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
--	---	--

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

#### **Stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement ;
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **Dispositions générales**

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 45 % de la superficie totale du terrain en 1AUa ;
- 40 % de la superficie totale du terrain en 1AUb et 1AUC ;
- 10% de la superficie totale du terrain en 1AUd.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions prévues dans les OAP. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

En zone 1AUd le coefficient d'espace perméable doit être au minimum égal à :

- 20% de la superficie totale du terrain (pouvant comprendre du stationnement), en plus de la surface d'espace libre imposée.

#### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

### **Aménagements sur voies piétonnes**

Les voies comportant un trottoir doivent être plantées d'un arbre tous les 10 mètres. Les voies comportant deux trottoirs doivent être plantées d'arbres qui peuvent être placés en quinconce tous les 10 mètres.

Les trottoirs plantés doivent faire au minimum 3 m de large.

### **ARTICLE 1AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU délimite la partie du territoire ouverte à l'urbanisation du quartier de la Crestade – Demi-Lune, situé à l'est de l'échangeur de la Recense. Cette zone s'urbanise sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un programme des équipements publics compte-tenu que les terrains qui la composent sont insuffisamment équipés.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

La zone 2AU comprend les secteurs :

- 2AUa, relatif à des secteurs d'habitat de faible hauteur (habitat individuel, habitat en groupé...) ;
- 2AUc, relatif à des secteurs d'habitat de forte hauteur (habitat collectif...), aux commerces et aux services ;
- 2AUd, relatif à des activités économiques.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception :

- de celles mentionnées à l'article 2AU2 ;
- des constructions à destination d'hôtellerie.

### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions,

- l'habitat, le commerce et les bureaux à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation;
- dans le secteur 2AUa, les constructions à destination d'habitat à condition que l'enveloppe globale de surface de plancher soit limitée à 7500 m<sup>2</sup> conformément aux dispositions de la ZAC, en plus de la surface de plancher liée aux constructions existantes ;
- dans le secteur 2AUc, les constructions à destination d'habitat, de commerce, de bureaux à condition que l'enveloppe globale de surface de plancher soit limitée à 25 000 m<sup>2</sup> conformément aux dispositions de la ZAC ;
- dans le secteur 2AUd, les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt et les logements de fonction et de gardiennage, à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas 80 m<sup>2</sup> au total et que leur volume soit intégré dans celui du bâtiment principal, et à condition que l'enveloppe globale de surface de plancher soit limitée à 1200 m<sup>2</sup> conformément aux dispositions de la ZAC;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans l'OAP.



## ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

### Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des chemins piétonniers dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

### Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### **Assainissement**

#### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit faire l'objet d'une étude spécifique permettant de déterminer les dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales sur l'ensemble du périmètre de l'opération en tenant compte des crues et pluies centennales. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de ces dispositifs.

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

#### **Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de l'avenue Léopold Ritondale, à l'exception du secteur 2AUd où cette distance est ramenée à 50 mètres ;
- 5 m de l'alignement du chemin de Demi-Lune ;
- à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des cheminements piéton, places et espaces verts ;
- à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement de toute autre voie ;

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions en secteur 2AUa, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou à un recul minimum de 2,00 m des espaces publics (voies, cheminements piétons, places et espaces verts), en dehors de l'axe de l'avenue Léopold Ritondale (RN98) où le recul de 75m reste applicable ;
- pour les garages qui peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout du toit ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions spécifiques déterminées dans les OAP, toute construction doit être implantée :

- à une distance des limites séparatives contigües au périmètre de l'opération au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- en limite séparative ou respecter un recul minimal de 3 mètres des distances des limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

#### ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la demi hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé ( $L=1/2H$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

#### ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- 45 % en 2AUa ;
- 60 % en 2AUd.

#### ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Sauf dispositions spécifiques précisées dans les schémas d'aménagements des OAP**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m dans le secteur 2AUa ;
- 12 m dans le secteur 2AUc ;
- 9 m dans le secteur 2AUd.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

## ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

### Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

### Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

- d) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

### Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

## ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	<p>Par logement : 1,5 places</p> <p>En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.</p>	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur</p>



		le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	Commerces inférieurs ou égal à 100m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place/20m <sup>2</sup> de surface de plancher Commerces de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

#### Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement ;
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 35 % de la superficie totale du terrain en 2AUa ;
- 10 % de la superficie totale du terrain en 2AUd.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions prévues dans les OAP. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

#### Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets

sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

**Aménagements sur voies piétonnes**

Les voies comportant un trottoir doivent être plantées d'un arbre tous les 10 mètres. Les voies comportant deux trottoirs doivent être plantées d'arbres qui peuvent être placés en quinconce tous les 10 mètres.

**ARTICLE 2AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

La zone 3AU correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières de la commune.

Elle comprend notamment les secteurs suivants :

- le secteur 3AUr, correspondant aux espaces localisés dans le quartier du Roubaud. En tant que ZAE d'intérêt communautaire, ce secteur sera principalement destiné à recevoir des constructions à vocation d'activités économiques en vue de constituer un centre d'affaires de type « hautes technologies ». Outre des bureaux et services, son aménagement d'ensemble pourra également prévoir la réalisation de constructions à usage de commerces, en particulier en lien avec le fonctionnement du centre d'affaires. Tout projet d'aménagement d'ensemble devra tenir compte du risque d'inondation.
- Le secteur 3AUe, correspondant à un site permettant la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Le développement de ce hameau ne sera possible qu'après la réalisation d'études faunes-flores adéquates. Le projet de hameau nouveau devra respecter les formes des hameaux traditionnels hyérois et s'intégrer dans le contexte agricole environnant. Ce secteur demeure dans l'immédiat non constructible.

L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones 3AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 3AU sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU2 sont interdites.

### ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.
- la réhabilitation, l'extension et la réalisation d'annexes aux constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve :
  - o que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher initiale ;
  - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m<sup>2</sup> ;
  - o que le projet (existant + extension) n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
  - o que l'extension de l'emprise au sol des constructions, définie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, soit limitée à 30 % de l'existant.

### ARTICLE 3AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **Eau**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

### **Assainissement**

#### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chéneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### **Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

## ARTICLE 3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul de 1 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m des voies et emprises publiques.

#### ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul de 1 m minimum. Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m.

#### ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé

#### ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

#### ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions existantes ne peut excéder celle du bâtiment existant. Cette hauteur est limitée de 7 m dans le cas des constructions à destination d'habitation et n'est pas règlementé pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

#### ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### **Dispositions générales**

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

##### **Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public



### Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

### Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, rampes d'accès, doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

#### ARTICLE 3AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 3AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

#### ARTICLE 3AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

#### ARTICLE 3AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE 3AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.  
Elle comprend les secteurs Aa et AL.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A, hors secteurs Aa et AL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

En secteur Aa et AL, toute construction nouvelle est strictement interdite.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, en dehors des secteurs Aa et AL, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
  - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.
  - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> (extensions comprises). L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes (dont piscines)) ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme.
  - les installations classées pour la protection de l'environnement.
- b) A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole, l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.
- c) A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.
- d) A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ne portent pas atteintes à l'activité agricole, les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées
- e) A condition que les bâtiments soient désignés sur le document graphique et à l'article 7 du chapitre 2 du présent règlement, leur changement de destination est autorisé dès lors :
  - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
  - qu'il soit à destination d'habitat ou d'hôtellerie ;

- qu'il ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
- qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

f) L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation, à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
- que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation.

**Dans les secteurs Aa et AL**, seules sont autorisées :

- la réhabilitation et la restauration des constructions existantes à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone ;
- les aménagements légers définis au titre de l'article R121-5 du CU, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- le changement de destination des bâtiments, à condition que ceux-ci soient désignés sur le document graphique et à l'article 7 du chapitre 2 du présent règlement, dès lors :
  - o qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme;
  - o qu'il est à destination de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - o qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
  - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

### ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

#### Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m.

#### Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aucun nouvel accès direct à un terrain ne peut être réalisé à partir des RD 98, RD 559, RD 276, RD 559a et RD 12 (de la RD 559a à Pierrefeu) routes classées à grande circulation et des routes départementales de 1ère catégorie : RD 42 (entre la RD 559 et la RD 197), RD 197 et RD 554.



## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions et installations et les constructions faisant l'objet d'un changement de destination autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

### Assainissement

#### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...).

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément à l'article 7 du chapitre 2 du Titre I, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A570 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe des RD 98, RD12, RD559a et RD559 (voies à grande circulation) ;
- 35 mètres pour les constructions à vocation d'habitation et de 25 mètres pour les autres bâtiments et les piscines, par rapport à l'axe des RD42, RD19, RD46, RD554, RD276 et RD29 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de l'A5750, des RD 98, RD12, RD559a, RD559 RD42, RD19, RD46, RD554, RD276 et RD29 ;
- pour les réseaux d'intérêt public ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

#### ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

#### ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

#### ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation (extensions incluses), la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible

avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...

#### **Aspect des façades et revêtements**

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Des exceptions pourront être accordées pour les bâtiments techniques à condition que ceux-ci soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

#### **Couvertures pour les constructions à destinations d'habitation et leurs annexes**

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de

la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

#### **Couvertures sur bâtiments techniques**

Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

#### **Clôtures**

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, rampes d'accès, doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

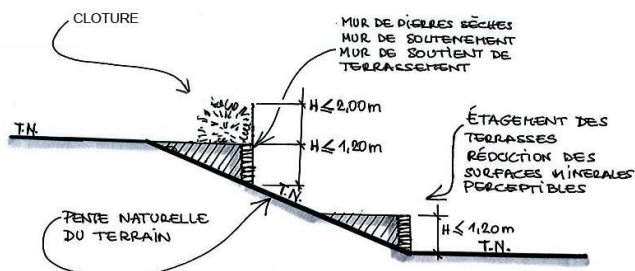
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

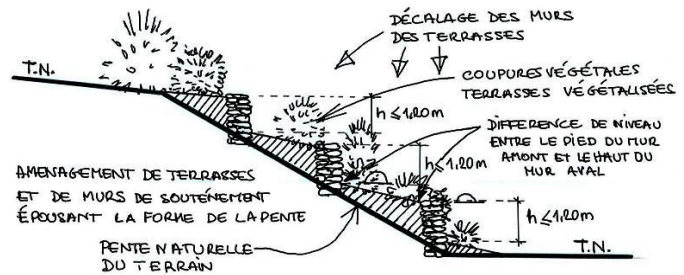
#### **Cas d'un mur de soutènement**

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

## ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usages d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### Dispositions générales

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

### Aires de stationnement

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

## ARTICLE A 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



## TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs du Palyvestre et sur le hameau des Pesquiers qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables. Les règles de ces OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

La zone N comprend :

- Un secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral (L121-23 du Code de l'urbanisme) ;
- Un secteur Nm, correspondant aux activités militaires ;
- Un secteur Np, correspondant notamment aux ports de l'Aiguade, de la Capte, de la Tour Fondue, du Niel, de la Madrague et de Port Auguier, de Porquerolles, de Port Cros, du Levant et du port militaire de Port Pothuau ;
- Un secteur Npc, correspondant au village de Port-Cros, classé cœur de Parc, dans lequel s'applique le décret n°2009-449 du 22 avril 2009 ;
- Un secteur Ns, correspondant aux constructions existantes localisées sur le site du hameau des Pesquiers ;
- Un secteur Nsl, destiné à des activités de loisirs ou à l'aménagement de parcours sportifs.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone N, à l'exception de ses différents secteurs, sont autorisés sous conditions :**

- les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o que les extensions ou les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 du CU ;
  - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
  - o que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
  - o que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation.
- le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique et à l'article 7 du chapitre 2 du présent règlement dès lors :
  - o qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme;
  - o qu'il est à destination de commerce ou de services publics ou d'intérêt collectifs;
  - o qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;

- qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
- l'extension des bâtiments et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur ;
- les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Sous réserve du respect des dispositions des articles R. 111-42 et R. 111-43 du Code de l'urbanisme (dérogation accordée par l'autorité compétente), la création de camping peut être admise ;
- les extensions des constructions existantes nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvopastorales, sous réserve :
  - de la présence effective d'un siège d'exploitation sur l'unité foncière concernée ;
  - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU ;
  - que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement, qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

**Dans le secteur Nm, sont autorisés :**

- toutes les constructions, installations, aménagements ou travaux, à condition qu'ils soient rendus nécessaires aux besoins de la Défense Nationale ;

**Dans le secteur Np, sont autorisés** les travaux d'entretien, de rénovation, de requalification et d'extension, à condition qu'ils soient destinés à améliorer le fonctionnement des activités portuaires.

**Dans le secteur Npc, sont autorisés** les travaux, constructions et installations à condition d'être autorisés par le décret n°2009-449 du 22 avril 2009 relatif au parc national de Port-Cros ;

**Dans le secteur Ns, sont autorisées :**

- la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, à condition :
  - qu'elles soient justifiées par des besoins liés à la fréquentation du public ou à la gestion des sites ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine environnemental du secteur ;
  - qu'elles soient limitées à leur volume existant ;
- le changement de destination des bâtiments, à condition que ceux-ci soient désignés sur le document graphique et à l'article 7 du chapitre 2 du présent règlement, dès lors :
  - qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
  - qu'il est à destination d'hôtellerie ;
  - qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

- les annexes non génératrices de surface de plancher à condition que leur emprise au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, soit limitée à 200 m<sup>2</sup> ;
- les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur à condition d'être perméables et intégrées paysagèrement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être nécessaire au fonctionnement de la zone.

**Dans le secteur Nsl, sont autorisés :**

- les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les aires de stationnement et les aménagements à condition d'être destinés à la réalisation d'activités de loisirs ou de parcours sportifs, de justifier par les études adéquates (étude faunes-flores notamment) de l'absence d'impacts des projets sur l'environnement et de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- le changement de destination des bâtiments, à condition que ceux-ci soient désignés sur le document graphique et à l'article 7 du chapitre 2 du présent règlement, dès lors :
  - o qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
  - o qu'il est à destination d'hôtellerie ;
  - o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

**Dans le secteur NL**, au titre de l'article R121-5 du CU, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

### Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

### Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aucun nouvel accès direct à un terrain ne peut être réalisé à partir des RD 98, RD 559, RD 276, RD 559a et RD 12 (de la RD 559a à Pierrefeu) routes classées à grande circulation et des routes départementales de 1ère catégorie : RD 42 (entre la RD 559 et la RD 197), RD 197 et RD 554.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions, installations et les constructions faisant l'objet d'un changement de destination autorisées à l'article N-2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

### Assainissement

#### Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée (bassins de rétentions hermétiques à l'entrée des moustiques, noues, tranchées drainantes...).



Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

#### **Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Conformément à l'article 7 du chapitre 2 du Titre I, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A570 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe des RD 98, RD12, RD559a et RD559 (voies à grande circulation) ;
- 35 mètres pour les constructions à vocation d'habitation et de 25 mètres pour les autres bâtiments et les piscines, par rapport à l'axe des RD42, RD19, RD46, RD554, RD276 et RD29 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de l'A5750, des RD 98, RD12, RD559a, RD559 RD42, RD19, RD46, RD554, RD276 et RD29 ;
- pour les réseaux d'intérêt public.
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (extensions incluses) ne peut excéder 7 m. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, ...) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc...).

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)...

### Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé...

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

### Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

- a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
- b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
- c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
- d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
- e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

### Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

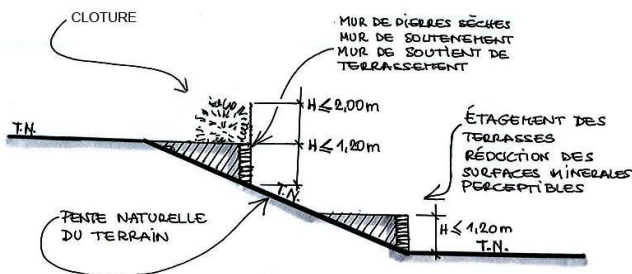
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont rivières du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

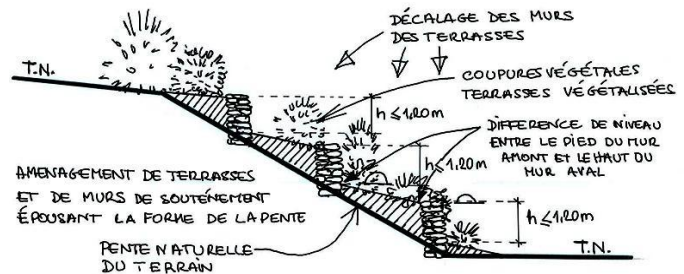
#### Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

## ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

### Dispositions générales

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

**Aires de stationnement**

La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

**ARTICLE N 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## TITRE VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
1	Elargissement à 9 m de la plateforme de la RD12		9 m	Département
2	Extension du cimetière de Sauvebonne	1 978		Commune
3	Equipement public scolaire	11 069		Région
4	Elargissement à 9m de plateforme de la RD29 entre la RD12 et la limite de la commune		9 m	Département
7	Création d'une voie d'accès - Maurel Septentrional		4 m	Commune
8	Création d'un ouvrage d'assainissement aux 3ème Borrels	1 379		TPM
10	Création d'un réservoir d'eau potable aux 3ème Borrels	2 498		Commune
11	Création d'une station d'épuration aux 2ème Borrels	3 731		TPM
14	Elargissement à 9m de la plateforme de la RD 554 St Gervais – la Pendelotte		9 m	Département
15	Création d'un bassin de rétention - Chemin de la Garde	16 161		Commune
16	Aménagement d'une liaison verte de 4m en bordure du Béal entre la ZAC de Beauvallon et le chemin de la Bayorre		4 m	Commune
17	Elargissement de 6 à 8m du chemin de la Poterie et liaison avec le chemin du Fenouillet		6 / 8 m	Commune
18	Elargissement à 6m du Chemin de la Tarente, coté Est de la voie		6 m	Commune
19	Aménagement d'un carrefour route de Toulon-Avenue des combattants et chemin du Fenouillet	1 485		Commune
20	Elargissement de 6 à 8m du chemin du Fenouillet		6 / 8 m	Commune
21	Création d'un réservoir au Fenouillet	815		Commune
22	Elargissement à 8m de plateforme du chemin de Beauvallon Bas		8 m	Commune
23	Elargissement à 6m de l'impasse des Maurels		6 m	Commune
25	Prolongement et élargissement Che Beauvallon haut		6 / 8 m	Commune
27	Création d'un bassin de rétention - Quartier Saint Martin	1 083		Commune
30	Aménagement d'un parking public au lieudit le château	4 955		Commune
31	Aménagement d'une sente piétonne de 4m du château Ste Claire à la montée des Noailles		4 m	Commune
32	Extension du cimetière de la Ritorte	51 884		Commune
33	Elargissement à 12m de plateforme du chemin de la Ritorte		12 m	Commune
36	Elargissement à 12m de la rue J. Bouin		12 m	Commune

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m <sup>2</sup> )	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
38	Elargissement des 2 côtés de la voie et prolongement de l'avenue du Soleil levant	2 865		Commune
41	Elargissement à 5,5 m de la rue des Bigaradiers		5,5 m	Commune
42	Elargissement du Boulevard et de l'avenue Nocart		12 m	Commune
44	Aménagement d'une liaison douce (4m) entre l'Avenue de Coubertin et l'Avenue du Général Eisenhower		4 m	Commune
45	Elargissement à 15m du chemin Soldat Macri entre le rond-point Decugis et le passage sous la voie Olbia		15 m	TPM
46	Aménagement d'un carrefour chemin de Macany – chemin du soldat Macri	2 348		TPM
47	Elargissement du chemin du soldat Macri et prolongation du chemin du soldat Macri jusqu'au carrefour		15 m	TPM
48	Elargissement à 15m de la rue Minvielle		15 m	Commune
49	Création d'une voie verte (4m) sur ouvrage d'endiguement		4 m	Commune
50	Aménagement d'un chenal de crue du Roubaud au lieu-dit les Rougières	54 589		Commune
53	Elargissement du chemin des Fontaines de la Ville		12 m	Commune
54	Elargissement à 10m de l'avenue des Nations Unies		10 m	Commune
55	Création d'un bassin de rétention - Quartier de la Burlière	1 685		Commune
56	Elargissement à 12m de l'avenue Jean Natte		12 m	Commune
57	Elargissement du chemin de la Demi-Lune et aménagement d'un rond-point au carrefour du chemin de la Demi-Lune et du boulevard du Maréchal Juin	10 953		TPM
58	Création d'un bassin de rétention chemin de la Demi-Lune	29 777		Commune
59	Echangeur de la Recense – complément de l'échangeur (partie Nord)	25 812		TPM
60	Création de bassins de rétention dans la zone du Roubaud	30 928		Commune
61	Elargissement à 9m de la plateforme de la RD 276		9 m	Département
62	Création d'un bassin de rétention - Quartier des Grés	1 598		Commune
63	Aménagement d'une voie de liaison de 14m du rond-point St Martin à la rue Philémon Laugier et élargissement d'une partie de la rue Philémon Laugier		14 m	TPM
64	Elargissement à 12m de plateforme du chemin de la Source		12 m	TPM
65	Elargissement à 8m du chemin de la Maunière		8 m	Commune

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
66	Aménagement d'un carrefour chemin de la Source / RD 276	1 647		TPM
69	Elargissement du chemin de la demi-Lune		5 m	Commune
72	Elargissement à 18m de l'Avenue Geoffroy Saint Hilaire		18 m	Commune
75	Création d'un bassin de rétention (lieu-dit le père éternel)	46 663		Commune
76	Aménagement hydraulique du chemin du Père éternel (emprise 8m) jusqu'au Gapeau		8 m	Commune
77	Aménagement d'une piste cyclable (4m) du chemin de la levée au Ceinturon		4 m	Commune
78	Extension piste aérodrome	291 877		Etat
79	Aménagement d'un parking public à l'Aiguade	9 730		Commune
80	Elargissement à 14m et prolongement du chemin de St Lazare		14 m	Commune
81	Aménagement d'un carrefour RD 197 / traverse de Dunkerque	1 165		Commune
82	Création d'une voie de 14m et d'un exutoire dans le Gapeau à la gare des Salins		14 m	Commune
83	Aménagement de la RD12 comprenant une piste cyclable entre la RD98 et la gare des salins		14 m	Département
84	Création d'un bassin de rétention à St Nicolas	53 595		Commune
85	Liaison de 8m entre le chemin de la Grotte des fées et le chemin de la Maunière		8 m	Commune
86	Aménagement à 4m du chemin de Vertaubanne en mode doux entre le chemin des Fontaines de la ville et le chemin de la Font des Hors		4 m	Commune
87	Elargissement à 8m de l'avenue de l'Hermitage		8 m	Commune
88	Aménagement d'un carrefour entre les chemins de la Font des Horts, saint Pierre des Horts et de Pomponiana	2 572		Commune
89	Elargissement à 7m du chemin St Pierre des Horts et de la partie Nord du chemin de Pomponiana		7 m	Commune
90	Création d'un chemin piétonnier entre la route de l'Almanarre et le chemin de la Font des Horts		4 m	Commune
91	Elargissement à 21m de plateforme de la RD 559		21 m	Département
92	Création d'un parking relais à l'Almanarre	21 770		Commune
93	Elargissement de plateforme de la RD 559 du rond-point de l'Almanarre jusqu'au carrefour Nano		15 m	Département
95	Réalisation d'une station de refoulement – Route de l'Almanarre	3 037		TPM
99	Elargissement à 12m du chemin du Palyvestre		12 m	Commune
100	Création d'un parking relais au Palyvestre	22 725		Commune

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m <sup>2</sup> )	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
101	Départ de la future canalisation sous-marine d'eau potable pour l'île de Porquerolles		4 m	Commune
103	Elargissement à 12m de l'avenue Claude Durand		12 m	Commune
104	Elargissement à 11m de la partie nord de l'avenue de la Méditerranée		11 m	Commune
105	Création d'une plateforme le long de la RD 559	2 678		Département
106	Elargissement à 14m de plateforme de la RD 197 entre la RD 42 et la route de la Madrague		14 m	Département
108	Aménagement d'une aire de stationnement	2 222		Commune
109	Aménagement de la place du jeu de boules à la Capte	283		Commune
110	Elargissement et création d'une voie d'accès vers le réservoir - Quartier des 3ème Borrels		4 m	Commune
112	Elargissement à 10m du chemin de la plaine Bouisson		10 m	Commune
113	Aménagement d'un cheminement piétonnier (3m) rue Léon Escoffier		3 m	Commune
114	Elargissement à 4m du chemin d'accès à la plage au lieu-dit « la Réserve »		4 m	Commune
115	Elargissement à 8m du chemin des Barques		8 m	Commune
116	Création d'un réservoir d'eau potable au pic du Niel	2 574		Commune
117	Elargissement à 6m du chemin de la table ronde		6 m	Commune
118	Elargissement de l'avenue René de Kniff		14 m	Commune
119	Aménagement d'un parking au Four à Chaux	2 322		Commune
120	Extension du parking situé au sud des 2ème Borrels	780		Commune
121	Elargissement de l'impasse des Barques		6 m	Commune
122	Elargissement à 12m de la route du col du Serre		12 m	TPM
125	Aménagement du chemin Neptune		5 m	Commune
127	Elargissement du chemin des Crêtes		4 m	Commune
128	Elargissement du Chemin de la Grotte des fées - Quartier de la Coupiane		15 m	Commune
129	Elargissement de la route entre le pont des 1er Borrels à la RD 2223 - Quartier des 2ème Borrels		8 m	Commune
130	Elargissement du Chemin de Beauvallon Bas - Quartier du Maurel Méridional		6 m	Commune
131	Modification accès école Eugénie - Quartier de Beauvallon	87		Commune
132	Elargissement à 7m du chemin de Saint Pierre des Horts		7 m	Commune
133	Elargissement au 20 et 22 de l'Avenue de Toulon - Quartier de Beauvallon		3m	Commune



NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
134	Elargissement au 7 de l'Avenue de Toulon - Quartier de Beauvallon		2 m	Commune
136	Elargissement du Chemin des bords du Gapeau		7 m	Commune
137	Elargissement du Chemin des bords du Gapeau		7 m	Commune
138	Création d'un équipement public - Quartiers du Plan du Pont et de l'Oratoire. Création d'un bassin de rétention avec ouvrage au lieu-dit le Plan du Pont et réalisation d'endiguements et chenal de crue du Gapeau	777 171		Commune
139	Elargissement du Chemin du Plan du Pont et aire de retournement - Quartier de l'Oratoire		6 m	Commune
140	Elargissement de l'avenue Olbius Riquier	35		Commune
141	Elargissement à 5m du chemin des chênes		5 m	Commune
143	Aménagement du site Olbia	143		Commune
144a	Préservation de la Dune	5 305		Commune
144b	Création d'un parking à l'Almanarre	2 395		Commune
146	Création d'un accès au littoral		3 m	Commune
147	Reconquête de la zone Humide - Quartier du Palyvestre	60 224		Commune
148	Requalification de l'ancienne décharge - Quartier du Palyvestre	85 956		Commune
149	Création d'un cheminement piéton		30 m	Commune
155	Elargissement de l'avenue maréchal Leclerc		14 m	Commune
156	Création d'un chemin accès au temple Aristée	940		Commune
157	Elargissement à 7m du chemin de Saint Pierre des Horts		7 m	Commune
158	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		2 / 3 m	Commune
159	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		2 / 4 m	Commune
160	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		3 / 6 m	Commune
161	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		3 / 5 m	Commune
162	Aménagement et élargissement de la traverse Louis Philippe Le Bon	1400	8m	TPM

## TITRE VII : ANNEXES

## ANNEXE N°1 : ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

### CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

### DEFINITION DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

#### Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

## ANNEXE N°2 : EXTRAIT DE LA CARTE ARCHEOLOGIQUE NATIONALE

Service régional de l'archéologie – DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Base Patriarche - Etat au 15/09/2009

### Zones de Présomption de Prescription Archéologique

Commune	Code	Objet de la protection	Instruction liée à la zone	Date de la décision
HYERES	1193	Vallée de Sauvebonne (zone 1)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC, et sur les demandes de déclaration préalable (art R523-5 du Code du patrimoine) portant sur une surface sup à 2000m <sup>2</sup>	31/07/2003
HYERES	1194	Sainte-Eulalie (zone 2)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1195	Centre-ville (zone 3)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1196	Costebelle (zone 4)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1197	La Tour Fondue (zone 5)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1198	Ile de Porquerolles et Ile de Petit Langousier (zone 6)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1199	Ile de Bagaud (zone 7)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1200	Ile de Port-Cros (zone 8)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1201	Ile du Levant (zone 9)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003

### Entités archéologiques recensées hors ZPPA

NOTA BENE - Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information

N°	Identification de l'EA	Parcelles	Précision
3	1130 / 83 069 0003 / HYERES / Olbia - Ville grecque / / ville / commerce / Epoque hellénistique	1983 H (6-10, 26-30, 33, 34, 36, 37, 39, 41, 42, 45-49, 53-58, 892, 924, 925, 940, 941, 1012, 1015, 1018-1022, 1030, 1047-1049, 1207, 1208, 1210, 1359-1366, 1459-1461, 1471, 1472, 1474, 1541, 1547, 1549, 1700, 2370, 2532, 2533, 2678, 2883, 2884)	loc. et extension connues
4	1257 / 83 069 0004 / HYERES / CALANQUE DU FOUR A CHAUX / / sépulture / Haut-empire	1983 : G(2877);	
5	6224 / 83 069 0005 / HYERES / CALIGNADE (LA) / / habitat / République	1983 :E1(6);	
6	12971 / 83 069 0006 / HYERES / Château de Giens / / château non fortifié / Moyen-âge classique - Epoque moderne ?		loc. et extension connues

8	6227 / 83 069 0008 / HYERES / PLAN DU PONT (MOULIN) // moulin / Moyen-âge classique	1983 :	
9	6228 / 83 069 0009 / HYERES / Les Maurettes // occupation / République - Haut-empire	1983 :	
10	6252 / 83 069 0010 / HYERES / ACAPTE (L') / TOUR DE L'ACAPTE / sanctuaire païen / Second Age du fer	1983 :G(2909);	
11	6230 / 83 069 0011 / HYERES / Ilot de la Redonne // occupation / Age du bronze final - Premier Age du fer	1983 :	
12	6231 / 83 069 0012 / HYERES / Le Maupas-Vacons // villa / bains privés / Haut-empire - Haut moyen-âge	1983 :C5(483);C5(485);C5(486);C5(487);	loc. connue et limites supposées
14	12972 / 83 069 0014 / HYERES / GIENS (CAV 91) // habitat / Second Age du fer		
15	4682 / 83 069 0015 / HYERES / Saint-Michel de Valbonne // habitat groupé / Second Age du fer	1983 C (614), C7 (552, 553)	loc. connue et limites supposées
17	6235 / 83 069 0017 / HYERES / PREMIERS BORRELS (LES) // habitat / Gallo-romain	1983 :D1(54);D1(55);D1(56);	
20	6245 / 83 069 0020 / HYERES / Costebelle-Jardins d'Arcadie // habitat / Second Age du fer - République	1983 H (3907, 3917, 3958, 3964)	loc. connue et limites supposées
21	6240 / 83 069 0021 / HYERES / VALLEE DES BORRELS/D2(1045-1047) // ferme / Haut-empire	1983 :D2(1045;D2(1046;D2(1047;	
22	6241 / 83 069 0022 / HYERES / Vallon de l'Apié / L'Audouine Ruines / motte castrale ? / Moyen-âge ?	1983 :D5(995);	loc. et extension connues
26	6246 / 83 069 0026 / HYERES / AUDOUINE (L') // habitat / Haut-empire	1983 :D5(996);	
27	6247 / 83 069 0027 / HYERES / CLAPIERE (LA)-VILLA // villa / Gallo-romain	1983 :	
30	6250 / 83 069 0030 / HYERES / SAINTE-EULALIE (DEPOTOIR) // atelier de terre cuite / Haut-empire	1983 :D5(992);	
31	6234 / 83 069 0031 / HYERES / CLAPIERE (LA)-D3(392) // habitat / Haut-empire	1983 :D3(392);	
32	6229 / 83 069 0032 / HYERES / POLYNESIE (LA)/POINTE DE TERRE ROUGE // habitat / Age du bronze ancien	1983 :G7(2685;G7(2700;G7(3064;	
34	10731 / 83 069 0034 / HYERES / SAUVEBONNE (C2-640) / VALLEE DE SAUVEBONNE / habitat / Gallo-romain	1983 :C2(640);	
38	6258 / 83 069 0038 / HYERES / JEANNETTE (LA)/SONDAGE 104 DE SAINTE-EULALIE // Haut-empire / bâtiment	1983 :D5(992);	
39	6259 / 83 069 0039 / HYERES / JEANNETTE (LA)/SONDAGE 109 DE SAINTE-EULALIE // maison / Gallo-romain	1983 :D5(992);	
41	6261 / 83 069 0041 / HYERES / ADRECH DE MARTIN // organisation du territoire / Epoque moderne	1983 :C6(512);C6(513);	
44	6264 / 83 069 0044 / HYERES / PLAGE DU PRADEAU // Gallo-romain / construction	1983 :	
46	6266 / 83 069 0046 / HYERES / DOMAINE DE LA JEANNETTE (PRESSOIR) // habitat / Haut-empire	1983 :D2(421);D2(640);	
47	6267 / 83 069 0047 / HYERES / Motte d'Aurier (?) ou de Saint-Estève / Saint-Roch / motte castrale / Moyen-âge classique	1983 :B6(2242;	loc. et extension connues



50	6270 / 83 069 0050 / HYERES / Le Fenouillet / Le Fenouillet / occupation / Age du bronze final ?	1983 :B1(1975;B1(59);B1(61);B1(62);B1(63);	localisation approximative
52	6272 / 83 069 0052 / HYERES / TUILERIE (LA)-D2(964) / / habitat / Haut-empire	1983 :D2(964);	
53	6273 / 83 069 0053 / HYERES / COSTEBELLE/NOTRE-DAME DE CONSOLATION / / oppidum / Age du fer	1983 :	
57	6277 / 83 069 0057 / HYERES / PLAGE DE L'AYGADE / / occupation / Second Age du fer	1983 :	
58	6239 / 83 069 0058 / HYERES / Vallée des Borrels-Sondage 127 de Sainte-Eulalie / / ferme / Bas moyen-âge	1983 D2 (1020-1022, 1039-1041)	
59	12764 / 83 069 0059 / HYERES / DOMAINE DE LA JEANNETTE (HABITAT) !! / / habitat / Gallo-romain		
61	12771 / 83 069 0061 / HYERES / PENDELOTTE (LA)-HABITAT / / habitat / Haut-empire		
67	6237 / 83 069 0067 / HYERES / VALLEE DES BORRELS-D1(207-208) / / habitat / Haut-empire	1983 :D1(207);D1(208);	
68	12759 / 83 069 0068 / HYERES / DOMAINE DES ANGLADES (VILLA) / / villa / Gallo-romain		
69	12775 / 83 069 0069 / HYERES / TROISIEMES BORRELS (LES) / / habitat / Gallo-romain		
70	12776 / 83 069 0070 / HYERES / MAURETTES (LES)-CABANE / / habitat / Epoque indéterminée		
71	12789 / 83 069 0071 / HYERES / MAURETTES (LES)-RUINE / / Bas moyen-âge ? / construction		
72	12763 / 83 069 0072 / HYERES / FERME (LA)-VILLA / / villa / Gallo-romain		
75	11634 / 83 069 0075 / HYERES / PLAN DU PONT (PONT) / / pont / Moyen-âge classique ?	1983 :	
76	11636 / 83 069 0076 / HYERES / PLAN DU PONT (HABITAT) / / habitat / Gallo-romain	1983 :	
77	12765 / 83 069 0077 / HYERES / La Tuilerie-Camping / / habitat / Gallo-romain		
79	12758 / 83 069 0079 / HYERES / CLAPIERE (LA) / / habitat / Néolithique		
80	12769 / 83 069 0080 / HYERES / BAYORRE (LA)-HABITAT / / habitat / Gallo-romain		
109	6248 / 83 069 0109 / HYERES / MAUVANNE / / Gallo-romain / mur	E2(952);	
127	15909 / 83 069 0127 / HYERES / batterie du Pradeau, dite aussi la Tour Fondue / / batterie / Epoque moderne		loc. et extension connues
137	1015 / 83 069 0137 / HYERES / FON SAN SALVADOR / / occupation / Néolithique		localisation approximative
140	6226 / 83 069 0140 / HYERES / MAURELS (LES) / / habitat / Gallo-romain		
141	6236 / 83 069 0141 / HYERES / DEUXIEMES BORRELS (LES) / / Gallo-romain / pressoir		
143	6242 / 83 069 0143 / HYERES / VALLON DE L'APIE (CAV 24) / / occupation / Gallo-romain	D5(996);	
144	6244 / 83 069 0144 / HYERES / VALLON DE L'APIE (CAV 25) / / occupation / Haut-empire	D5(996);	

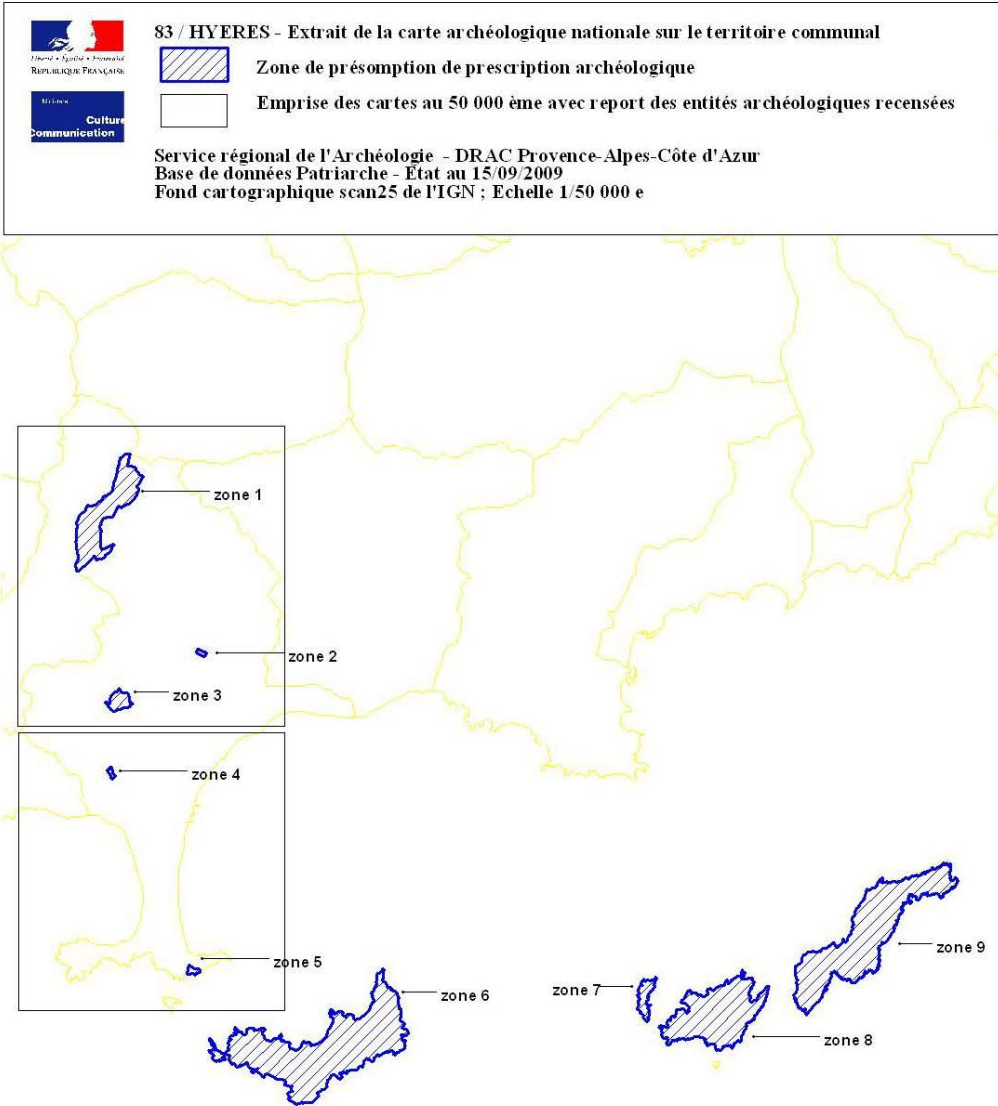
147	6253 / 83 069 0147 / HYERES / NOTRE-DAME DU PLAN !! // sépulture / Gallo-romain		
148	6268 / 83 069 0148 / HYERES / SAINTE-EULALIE/D4(427) !! // occupation / Gallo-romain ?	1983 :D4(427);	
150	6256 / 83 069 0150 / HYERES / ANGLADES (LES)-E1(591) // Epoque indéterminée ? / bloc ouvragé	1983 :E1(591);	
153	11635 / 83 069 0153 / HYERES / PLAN DU PONT (LE)/CAV 66 // occupation / Gallo-romain		
154	6269 / 83 069 0154 / HYERES / SAINTE-EULALIE (VILLA) // villa / Haut-empire - Bas-empire	1983 :D5(474);	
155	6275 / 83 069 0155 / HYERES / GIENS // occupation / Gallo-romain	1983 :2823;	
158	6238 / 83 069 0158 / HYERES / VALLEE DES BORRELS- D3(898) // occupation / Gallo-romain	1983 :D3(898);	
159	12755 / 83 069 0159 / HYERES / PLAN DU PONT (LE)/CAV 47 // occupation / Haut-empire		
160	12756 / 83 069 0160 / HYERES / CLAPIERE (LA)/CAV 71 // occupation / Paléolithique - Age du fer ?		
161	12757 / 83 069 0161 / HYERES / CLAPIERE (LA)/CAV 72 // occupation / Gallo-romain		
162	12760 / 83 069 0162 / HYERES / DOMAINE DES ANGLADES (HABITAT) // habitat / Bas-empire		
163	12761 / 83 069 0163 / HYERES / DOMAINE DES ANGLADES (PREHISTOIRE) // occupation / Epoque indéterminée		
164	12762 / 83 069 0164 / HYERES / FERME (LA)/CAV 77 // habitat / Gallo-romain		
165	12766 / 83 069 0165 / HYERES / La Tuilerie 3 // occupation / Age du bronze - Age du fer		
166	12767 / 83 069 0166 / HYERES / La Tuilerie 5 // occupation / Paléolithique - Néolithique		loc. connue et limites supposées
167	12768 / 83 069 0167 / HYERES / La Tuilerie 5 // occupation / Gallo-romain		loc. connue et limites supposées
168	12770 / 83 069 0168 / HYERES / BAYORRE (LA)/CAV 85 // habitat / Gallo-romain		
169	12772 / 83 069 0169 / HYERES / PENDELOTTE (LA)/CAV 87 // occupation / Gallo-romain		
170	12773 / 83 069 0170 / HYERES / FENOUILLET (LE) // habitat / Gallo-romain		
171	12774 / 83 069 0171 / HYERES / BAYORRE (LA)/CAV 89 // habitat / Second Age du fer - Bas-empire		
172	12790 / 83 069 0172 / HYERES / SAINT-NICOLAS // prieuré / Moyen-âge classique		localisation approximative
175	12794 / 83 069 0175 / HYERES / Eglise Saint-Martin // église / Moyen-âge classique		localisation approximative
178	6233 / 83 069 0178 / HYERES / CLAPIERE (LA)-D2(644) / // habitat / Gallo-romain	1983 :D2(644);	
180	6257 / 83 069 0180 / HYERES / ANGLADES (LES)- HABITAT // habitat / Gallo-romain	E2(44);	
245	15925 / 83 069 0245 / HYERES / Aqueduc de San Salvador // aqueduc / Gallo-romain	H2 (190)	loc. connue et limites supposées

252	17212 / 83 069 0252 / HYERES / BEAUVALLON / / Epoque contemporaine / puits	I(2015);	
253	18796 / 83 069 0253 / HYERES / CHAPELLE SAINT-PIERRE / / chapelle / Moyen-âge - Epoque contemporaine	H(1022);	
254	2298 / 83 069 0254 / HYERES / Port d'Olbia / / jetée / phare ? / Epoque hellénistique - Haut-Empire (Méd.)		loc. connue et limites supposées
260	22718 / 83 069 0260 / HYERES / Ilot de la Redonne / / occupation / Second Age du fer	1983 :	
261	22728 / 83 069 0261 / HYERES / Oppidum du Fenouillet / Le Fenouillet / oppidum / Age du fer	1983 :B1(1975;B1(59);B1(61);B1(62);B1(63);	loc. connue et limites supposées
262	22729 / 83 069 0262 / HYERES / Le Fenouillet / Le Fenouillet / habitat / Bas-empire - Haut moyen-âge	1983 :B1(1975;B1(59);B1(61);B1(62);B1(63);	loc. connue et limites supposées
273	20790 / 83 069 0273 / HYERES / Olbia - Ville romaine / / ville / Haut-empire		loc. connue et limites supposées
277	22717 / 83 069 0277 / HYERES / MAURETTES (LES) / / occupation / Bas moyen-âge	1983 :	
278	22725 / 83 069 0278 / HYERES / ACAPTE (L') / TOUR DE L'ACAPTE / édifice fortifié / Epoque moderne	1983 :G(2909);	
280	22312 / 83 069 0280 / HYERES / Saint-Michel de Valbonne / / sanctuaire païen / Second Age du fer - Bas-empire	1983 :C(614);C7(552);C7(553);	
282	22314 / 83 069 0282 / HYERES / SAINT-MICHEL DE VALBONNE !! / BOIS DE LA BASTIDETTE / Gallo-romain / inscription	1983 :C(614);C7(552);C7(553);	
283	22315 / 83 069 0283 / HYERES / SAINT-MICHEL DE VALBONNE !! / BOIS DE LA BASTIDETTE / cimetière / Moyen-âge	1983 :C(614);C7(552);C7(553);	
284	22316 / 83 069 0284 / HYERES / SAINT-MICHEL DE VALBONNE !! / BOIS DE LA BASTIDETTE / chapelle / Moyen-âge classique	1983 :C(614);C7(552);C7(553);	loc. connue et limites supposées
285	22720 / 83 069 0285 / HYERES / Costebelle-Jardins d'Arcadie / / villa / oléiculture / Haut-empire - Haut moyen-âge	1983 H (3907, 3917, 3958, 3964)	loc. connue et limites supposées
287	22722 / 83 069 0287 / HYERES / Costebelle-Jardins d'Arcadie / / mausolée / Haut-empire	1983 :H(-3917;H(-3964;H(3907-;H(3958-;	
288	22723 / 83 069 0288 / HYERES / Costebelle-Jardins d'Arcadie / / cimetière / Bas-empire	1983 :H(-3917;H(-3964;H(3907-;H(3958-;	
300	22732 / 83 069 0300 / HYERES / COSTEBELLE/NOTRE-DAME DE CONSOLATION / / chapelle / Moyen-âge classique	1983 :	
302	22734 / 83 069 0302 / HYERES / PLAGE DE L'AYGADE / / habitat / Gallo-romain	1983 :	
305	22719 / 83 069 0305 / HYERES / VALLEE DES BORRELS-D1(207-208) / / habitat / Bas moyen-âge	1983 :D1(207);D1(208);	
306	24693 / 83 069 0306 / HYERES / MAURETTES (LES)-RUINE / / Epoque moderne / construction		
307	24688 / 83 069 0307 / HYERES / FERME (LA)-VILLA / / occupation / Moyen-âge classique		
317	22724 / 83 069 0317 / HYERES / MAUVANNE / / traitement du minerai / Epoque indéterminée	E2(952);	

323	22726 / 83 069 0323 / HYERES / NOTRE-DAME DU PLAN !! // église / Moyen-âge classique		
324	22727 / 83 069 0324 / HYERES / ANGLADES (LES)-HABITAT // Epoque indéterminée / four	E2(44);	
330	27492 / 83 069 0330 / HYERES / Castrum du Fenouillet / Le Fenouillet / bourg castral / Moyen-âge classique		loc. connue et limites supposées

#### Entités archéologiques recensées dans des communes périphériques

N°	Identification de l'EA	Parcelles	Précision
97	26259 / 83 047 0097 / LA CRAU / Monastère des Sachets // monastère / Moyen-âge classique - Epoque moderne		loc. inc. dans une emprise connue





## ANNEXE N°3 : RECOMMANDATIONS DU SDIS

### ANNEXE

#### I – Zones AU

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra s'accompagner des aménagements suivants :

##### Accès et voirie

Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 6,00 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble des zones urbanisées. S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;
- Ces voiries seront de préférence à double issue ;
- Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

##### Espaces naturels, espaces libres et plantations

Débroussaillage et maintien en état débroussaillé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur de la totalité des unités foncières.

##### Caractéristiques des terrains - distance aux constructions voisines - densité

Une densité minimale de cinq bâtiments à l'hectare devrait être obtenue sur le territoire concerné par ces zones.

## **II - Zones U**

La poursuite de l'urbanisation dans ces zones doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
  - 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
  - 5 mètres de 11 à 50 habitations ;
  - 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m<sup>2</sup> ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;
- Du débroussaillage réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

## **III - Zones A**

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront être demandées pour certaines constructions.

## **IV - Zones N**

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront être demandées pour certaines constructions.

## **V EMPLACEMENTS RESERVES**

L'élargissement des voies et des chemins sur la commune doit pouvoir tenir compte des conditions d'accès des véhicules d'incendie et de secours. Aussi, il y a lieu de proscrire la présence de voie inférieure à 4 mètres, hormis les chemins réputés comme piétonniers.

Le désenclavement et le maillage de secteurs devront être systématiquement recherchés.

L'absence d'impasse supérieure à 80 mètres devra également être favorisée avec systématiquement la réalisation d'aire de retournement ou d'un espace d'au moins 200 m<sup>2</sup> en bout de voie.

La prise en compte des pistes DFCI en tant qu'espace réservé permettrait de fixer les caractéristiques et l'usage spécifiques de ce type d'ouvrage dans un PLU.

## **VI DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE ( DECI ).**

Dans le respect de l'article L 2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) :  
Le Maire assure la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I) .

La DECI est précisée aux articles L 2225-1 à L2225-4 du CGCT.

La création et l'aménagement des points d'eau d'incendie sont poursuivis en fonction de l'urbanisation existante, de son évolution et des risques de toutes natures à la charge des collectivités territoriales, en conformité avec le Règlement Opérationnel (R.O) des Services d'Incendie et de Secours en vigueur.

## DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES GENERALES

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux établissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux ICPE.

### FAÇADES

Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

### OUVERTURES

Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu .1 /2 heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

### COUVERTURES

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO - ou équivalents européens- y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 - ou équivalents européens - peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification des Matériaux.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inférieure à 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

### **CHEMINÉES À FEU OUVERT**

Les conduits extérieurs :

- seront réalisés en matériau MO présentant une résistance de degré coupe feu 1 /2. heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
- seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

### **CONDUITES ET CANALISATIONS DIVERSES**

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu M1.

### **GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU**

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

### **AUVENTS**

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

### **BARBECUES**

Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés :

- de dispositifs pare étincelles, de bac de récupération des cendres,
- d'un sol M0 ou équivalent européen de 2 mètres tout autour du foyer,
- d'une réserve d'eau située à proximité.



### **RÉSERVES DE COMBUSTIBLE**

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol ; Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol .

Les réserves et stockages de combustible non enterres seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.

**ANNEXE N°4 : ARRETE PREFECTORAL DU 30 MARS 2015 RELATIF AU DEBROUSSAILLEMENT**

Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Service Environnement et Forêts



Toulon, le **30 MARS 2015**

**ARRETE PREFECTORAL**

portant règlement permanent du débroussaillage  
obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le  
département du Var

**LE PREFET DU VAR**  
**Officier de la Légion d'Honneur,**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite,**

**VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16, L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,**

**VU le Code de l'Urbanisme,**

**VU le Code de l'Environnement,**

**VU le Code Pénal,**

**VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L. 2215-1,**

**VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),**

**VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),**

**VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,**

**VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des services, des organismes publics de l'État dans les départements,**

**VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,**

**VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,**

**VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,**

Direction départementale des territoires et de la mer du Var  
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9  
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel [ddtm@var.gouv.fr](mailto:ddtm@var.gouv.fr)  
[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

**CONSIDERANT** que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt ; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies ; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillage pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

**CONSIDERANT** que le débroussaillage obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

**SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,**

**ARRETE :**

**Article 1 : Champ d'application**

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues<sup>1</sup>,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent<sup>2</sup>.

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.

e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

1 La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.

2 Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur [www.sigvar.fr](http://www.sigvar.fr)



Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillage ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillage sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

## **Article 2 : Finalités du débroussaillage obligatoire**

Le débroussaillage obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillage autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillage doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillage,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier sans augmentation de densité de ce dernier,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

## **Article 3 : Définitions**

Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut

Arbres : toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres

Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste

Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs

Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase

Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

## **Article 4 : Modalités techniques du débroussaillage**

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.
2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.
3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres.
4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.
5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.
6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.
7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.
8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.
9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.
10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.
11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillage. Cette élimination peut notamment être effectuée par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

#### **Article 5 : Débroussaillage le long des infrastructures linéaires**

##### a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

- **Autoroutes, routes nationales et routes départementales** : le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.

- **Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée** : le



débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plateforme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

**- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 :** le débroussaillage sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptible d'empêcher un départ de feu, les modalités pourront être adaptées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

#### b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison.

#### c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les

modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- **Lignes à basse tension (BT) à fils nus** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus** : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés** : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Lignes à haute tension (HTB)** : débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage dans un rayon de 5 mètres.

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définies à l'article 1 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètre et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

**Article 6 : Porter à connaissance**

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

**Article 7 : Contrôles et sanctions**

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. À cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissionner des agents



municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet, ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4ème classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravaning, l'infraction relève d'une contravention de 5ème classe, d'un montant maximal de 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'État dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

#### **Article 8 : Abrogation**

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au débroussaillage obligatoire sont abrogés.

#### **Article 9 : Voies de recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

#### **Article 10 : Exécution**

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes de l'Office National des Forêts, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes du département par le soin des Maires.



**Pierre SOUBELET**

## ANNEXE N°5 : ESPECES VEGETALES PRECONISEES DANS LA PRESQU'ILE DE GIENS

La présente annexe détaille les espèces végétales qui sont préconisées et celles à éviter afin de maintenir les caractéristiques paysagères et biologiques de la presqu'île de Giens. Ces listes ne sont pas exhaustives.

### Les arbres et grands arbustes



**Tamaris**  
Tamarix africana



**Genévrier cade**  
Juniperus oxycedrus



**Chêne kermes**  
Quercus coccifera



**Chêne vert**  
Quercus ilex



**Pin d'Alep**  
Pinus halepensis



**Pin parasol**  
Pinus pinea



**Palmier nain**  
Chamærops humilis



**Oleastre**  
Olea europaea var. sylvestris



**Genévrier de Phénicie**  
Juniperus phoenicea



**Faux poivrier**  
Schinus molle



**Arbre de Judée**  
Cercis siliquastrum



**Chêne liège**  
Quercus suber



**Arbousier**  
Arbustus unedo



**Olivier d'Europe**  
Olea europea



**Amélanchier à feuilles ovales**  
Amelanchier ovalis

### Les espèces invasives à proscrire



**Mimosa d'hiver**  
Accacia dealbata



**Eucalyptus / gommier**  
Eucalyptus sp



## Les strates moyennes à basses



**Ciste cotonneux**  
*Cistus albidus*



**Pistachier lentisque**  
*pistacia lentiscus*



**Fragon faux houx**  
*Ruscus aculeatus*



**Euphorbe des Baléares**  
*Euphorbia pithyusa*



**Fenouil sauvage**  
*Foeniculum vulgare*



**Thym**  
*Timus vulgaris*



**Valeriane**  
*Centanthus ruber*



**Ciste à f. de Sauge**  
*Cistus saviifolius*



**Filaire à feuille étroite**  
*Phylirea angustifolia*



**Alaterne**  
*Rahmnus alaternus*



**Coronille à tiges de Jonc**  
*Coronilla juncea*



**Euphorbe arborescente**  
*Euphorbia dendroides*



**Romarin**  
*Rosmarinus officinalis*



**Myrte**  
*Myrtus communis*



**laurier rose**  
*Nerium oleander*



**Gattilier**  
*Vitex agnus-castus*

## Les espèces invasives à proscrire



**Griffe de sorcière**  
*Carpobrotus edulis*



**Herbe de la Pampa**  
*Rahmnus alaternus*





Hôtel de Ville  
12, Avenue Joseph Clotis  
BP 709  
83412 HYERES CEDEX



