



PROJET

1.4 Rapport de présentation – Modification PLU 3 –
OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 3AUI – SAINT-MARTIN (LES
LOUBES)

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. Choix de la procédure.....	3
2. Déroulement de la procédure.....	4
3. Objet de la modification.....	4
I. Présentation générale	5
a. Situation géographique.....	5
b. État des lieux.....	7
c. Compatibilité avec le ScoT Provence Méditerranée.....	12
II. Description du projet envisagé	14
III. Les pièces modifiées	15
a. Les orientations d'aménagement et de programmation.....	15
b. Le règlement.....	17
c. Le document graphique.....	27
d. Le rapport de présentation.....	27

PREAMBULE

La Commune d'Hyères-les-Palmiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2017 modifié par délibération du Conseil Métropolitain par une procédure de droit commun en date du 27 juin 2019 et par une procédure simplifiée en date du 16 février 2021.

Par décret n°2017-1758 du 26/12/2017, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) a été créée à compter du 01/01/2018, depuis cette date, elle est compétente de plein droit en matière de PLU et document en tenant lieu.

La présente modification a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AUi située dans le secteur Saint-Martin - Les Loubes. La justification de cette ouverture à l'urbanisation a été prise par délibération du Conseil Métropolitain N° 20/11/225 en date du 10 novembre 2020.

1. Choix de la procédure

Afin de permettre l'extension de la zone Saint-Martin, le PLU doit être modifié. En effet, en l'absence de règles, aucune urbanisation ne peut être envisagée. Aussi, il est proposé de modifier la zone 3AUi et de lui adjoindre un règlement. Les procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont codifiées aux articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun est utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément à l'article L153-41 la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet a pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;

- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

La modification à apporter au dossier du PLU d'Hyères-les-Palmiers rentre donc dans le champ d'application de la modification de droit commun.

2. Déroulement de la procédure

- Délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU sur la commune (article L. 153-38 du Code de l'urbanisme). Délibération N° 20/11/225 du Conseil Métropolitain en date du 10 novembre 2020 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de l'extension de la zone Saint-Martin.
- Notification du projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet est également notifié au maire de la commune concernée.
- Mise à l'enquête publique du projet de modification (durée de 31 jours consécutifs minimum), menée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement. Le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, les associations, etc. qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier soumis à l'enquête.
- Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur).

3. Objet de la modification

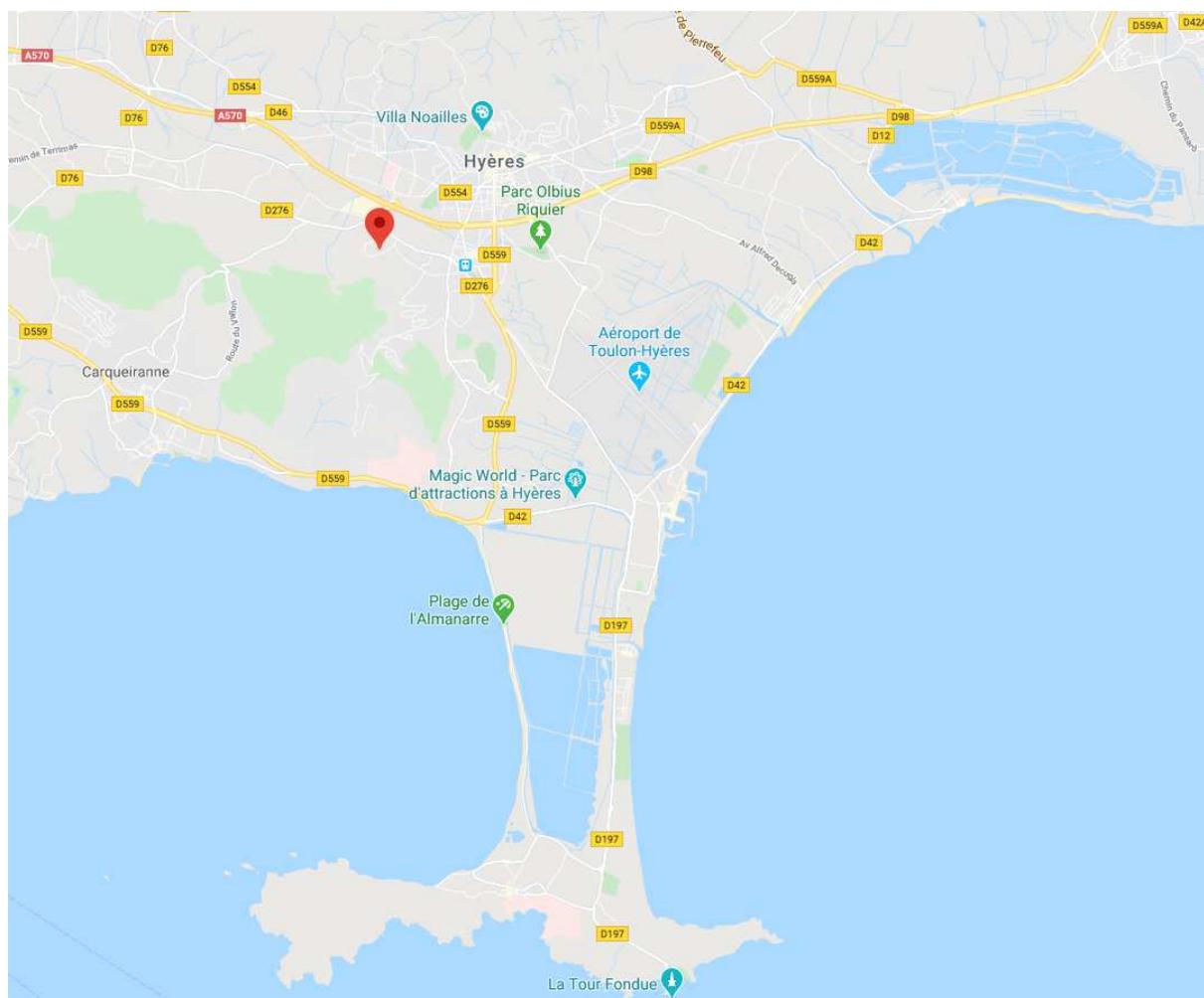
La présente modification N° 3 du PLU a pour objet de définir les règles et les orientations d'aménagement propres à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi. Elle répond à l'orientation N° 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU d'Hyères, visant à renforcer les équilibres économiques en accueillant de nouvelles entreprises pour créer de l'emploi local, définir une stratégie d'accueil économique ciblée et rationaliser le foncier existant pour permettre une densification contrôlée de la zone d'activités existante.

Les pièces suivantes du dossier de PLU devront être modifiées :

- Le rapport de présentation, exposé de choix retenus (pièce 1.4), en le complétant par la présente notice de présentation,
- Le règlement (pièce 5),
- Le règlement « document graphique » (planche 4b),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3).

I. Présentation générale

a. Situation géographique



Source : Google maps - <https://www.google.fr/maps/@43.1314061,6.1427056,13z>

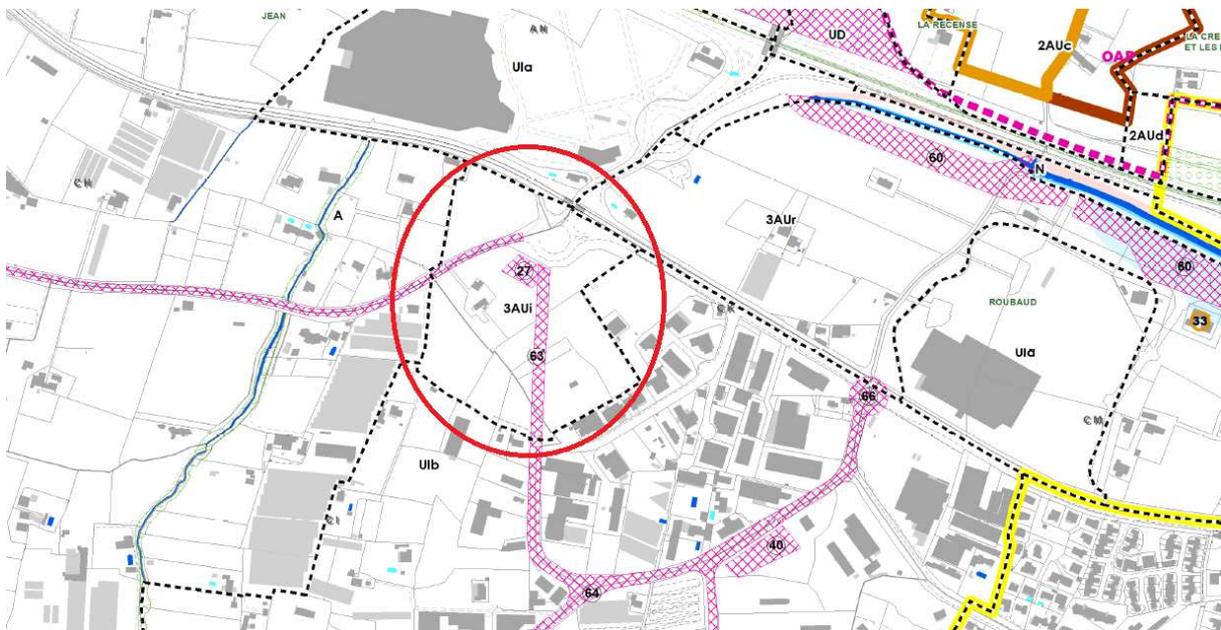
Localisé sur la commune d'Hyères à l'Est de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, le projet d'extension se situe en entrée ouest de la Ville, au sud la ZAE du Roubaud (accueillant notamment les centres commerciaux Casino et Leclerc) et à l'ouest de l'actuelle zone industrielle Saint-Martin. Le site bénéficie de la proximité de l'autoroute A570, de la route départementale 276 et de la gare SNCF.

Commune d'Hyères-Les-Palmiers / Métropole TPM / Modification N° 3 du P.L.U. / SAINT-MARTIN



Source : google maps

Idéalement située à proximité des infrastructures structurantes, la zone Saint Martin est desservie depuis Toulon, par l'A570. Un accès rapide est permis par l'échangeur de la Recense, qui évite ainsi une entrée dans l'agglomération. La réalisation d'un barreau de liaison (emplacement réservé N°63 sur plan ci-dessous), permettra de résoudre les problématiques de circulation et de desserte de la zone industrielle St-Martin existante.



Source : extrait du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10 février 2017

b. État des lieux

La commune d'Hyères-les-Palmiers dispose de plusieurs zones d'activités économiques gérées par la métropole TPM : Roubaud, Saint-Martin, Saint Gervais, Palyvestre, aérodrome, Salins et Bergerie.

Ces zones sont développées selon deux axes d'actions :

- Une organisation de l'espace économique déterminant des localisations préférentielles pour certaines activités génératrices de plus-value économique,
- une amélioration de la qualité des zones d'activités existantes, en proposant des aménagements ou des extensions de zones.

La zone Saint-Martin (34 ha) fait partie des principales zones d'activités économiques sur la ville d'Hyères-les-Palmiers, elle représente une centaine d'entreprises pour près de mille emplois. Elle a connu un fort développement entre 2002 et 2008, mais arrive aujourd'hui à saturation, de nombreuses entreprises endogènes expriment leur besoin de développement.

En 2018, le besoin des entreprises des parcs d'activités Hyérois étaient d'environ 3,3 hectares d'après un sondage de la chambre de commerce et d'industrie du Var effectué sur vingt et une entreprises.

Pour permettre l'extension de cette zone d'activité, une zone à urbaniser non réglementée 3AUi a été créée au PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers, d'une surface de 5,7 hectares comptant les voiries existantes. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite donc une modification du document d'urbanisme.

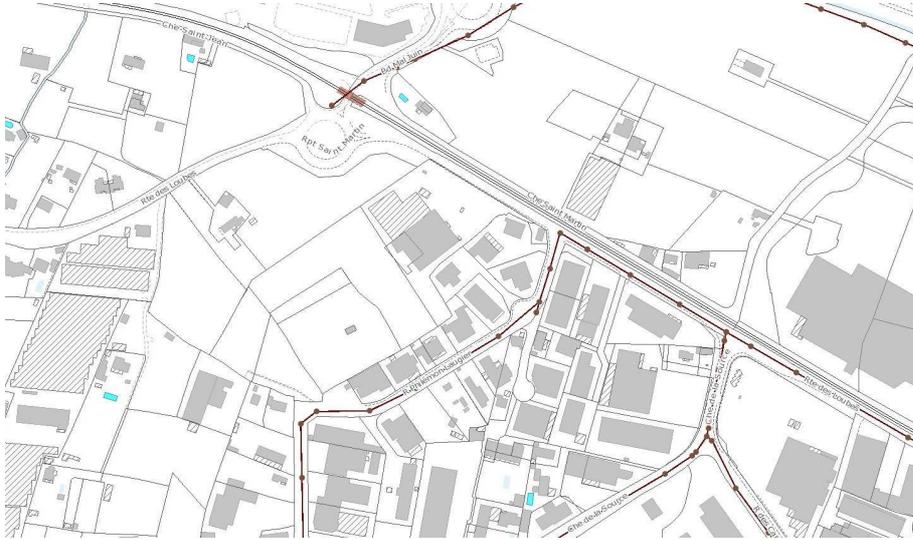
La voirie : La zone industrielle de Saint Martin est actuellement desservie par les voiries structurantes suivantes : depuis la RD276, la zone 3AUi est desservie par le rond point Saint-Martin, la route des Loubes et la rue Philémon Laugier qui relie le chemin de la source.

L'accès principal de l'extension Saint-Martin devra être créé et aménagé, il se fera à partir du rond point Saint-Martin et rejoindra la rue Philémon Laugier. Cet ouvrage permettra de désengorger les carrefours existants sur la RD276 et d'assurer une entrée-sortie sécurisée. L'objectif sera d'assurer un accès viaire confortable aux futures entreprises de la zone, depuis la prolongation de la rue Philémon Laugier (ER63).

Les réseaux :

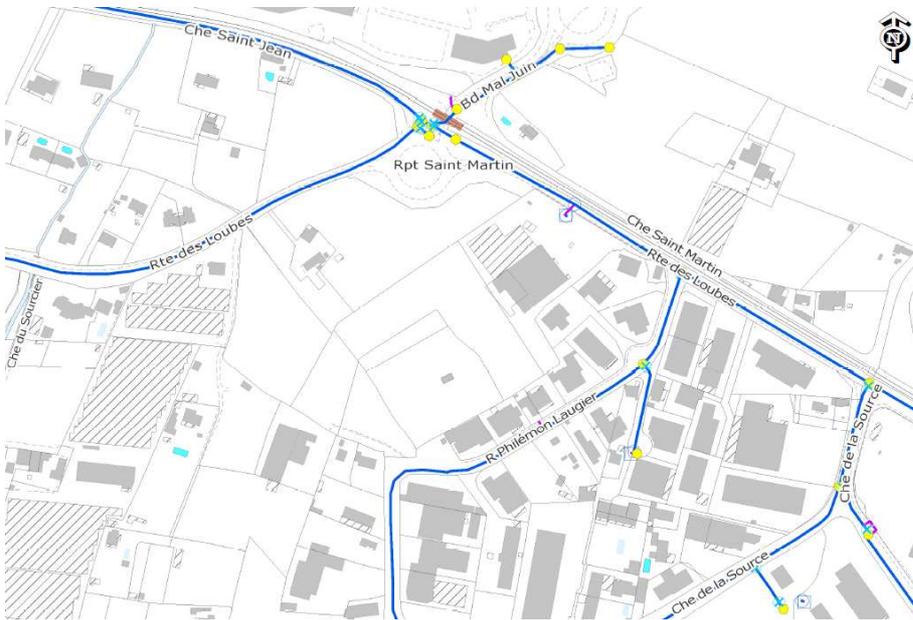
Les terrains sont aujourd'hui insuffisamment desservis par les équipements publics, comme le montre les cartes ci-dessous. Les réseaux devront être dimensionnés et positionnés de sorte à desservir l'ensemble des terrains et à satisfaire les besoins des futures constructions.

L'assainissement est présent sur la voie Philémon Laugier et sur le boulevard Maréchal Juin.



© Mairie d'HYERES LES PALMIERS Service Géomatique & Territoire -
© DGFIP-Cadastre PCI 07/2019 - © BDCARTO V3 2008. Droits réservés

Le réseau d'eau potable est présent sur la route des Loubes (RD 276), le boulevard Maréchal Juin et sur la rue Philémon Laugier.



© Mairie d'HYERES LES PALMIERS Service Géomatique & Territoire -
© DGFIP-Cadastre PCI 07/2019 - © BDCARTO V3 2008. Droits réservés

Comme nous venons de le voir, les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'eaux pluviales se situent à proximité immédiate du projet d'extension de la zone Saint-Martin et sont globalement suffisamment dimensionnés. Néanmoins, il convient de mailler ce réseau afin de desservir correctement les futures constructions.

Les besoins du projet d'extension de la zone Saint-Martin seront satisfaits par des équipements publics dimensionnés en conséquence. Une participation au coût de ces équipements dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la métropole Toulon Provence Méditerranée sera demandée aux futurs constructeurs, dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Les servitudes d'utilité publique :

La zone 3AUi est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

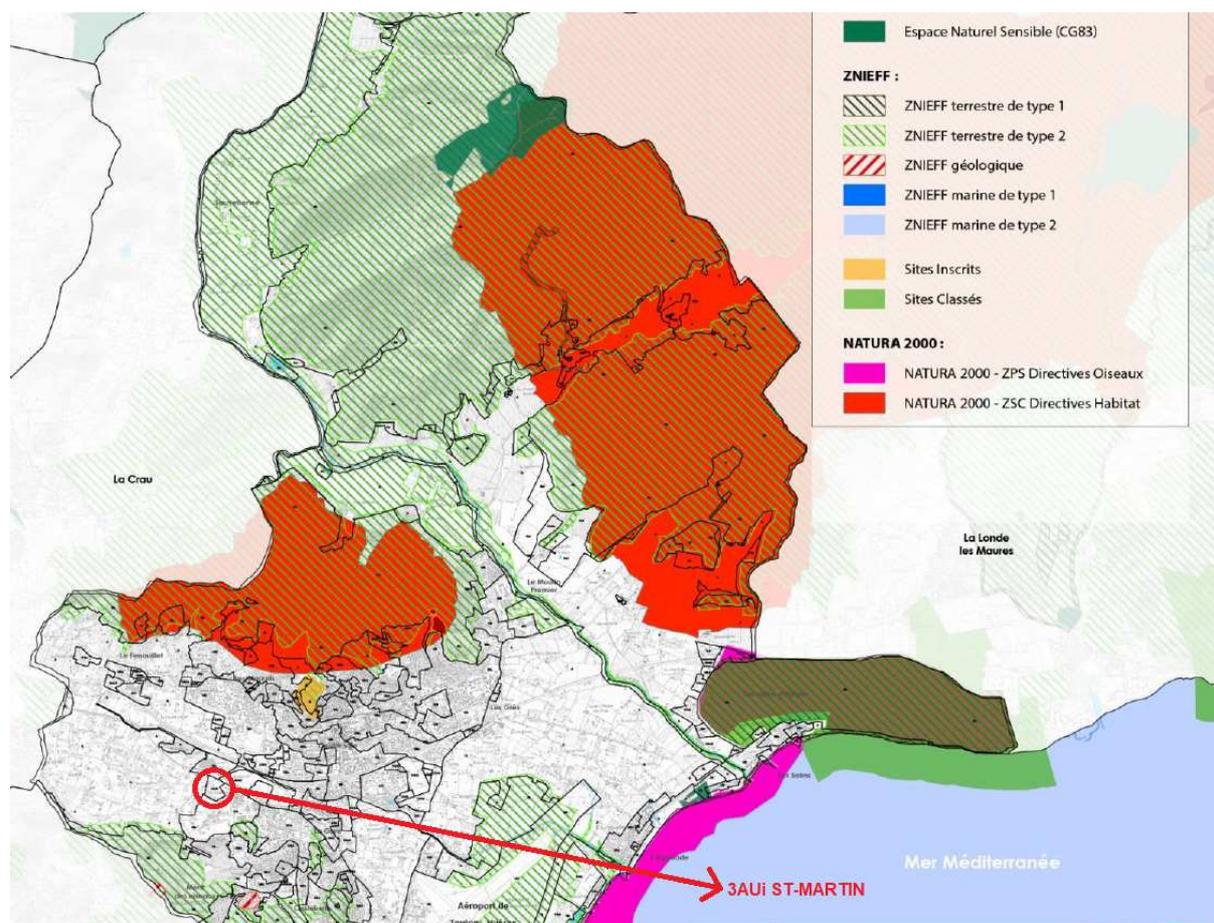
- T5 : relations aériennes - servitude de dégagement - Aéroport d'Hyères, Le Palyvestre, décret du 11/04/75. Afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs, il est institué des servitudes aéronautiques de dégagement comportant :
 - l'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne;
 - l'interdiction d'effectuer des travaux de grosses réparations ou d'amélioration exempté du permis de construire sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitude sans l'autorisation de l'autorité administrative.
- PT2 : Télécommunications - protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception - Faisceau Hertzien de B.A.N. d'Hyères le Palyvestre-Fort du Coudon (décret du 16/07/1986). Cette servitude est instituée dans des périmètres donnés afin de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes. Par conséquent, elle vient limiter la hauteur NGF des constructions ce qui peut aboutir à les interdire totalement. Le secteur Saint-Martin n'est pas soumis à cette contrainte de hauteur.
- PT1 (sur une partie de la parcelle CK 0092 et CK 0110) : Télécommunications - Protection contre les perturbations électromagnétiques - Zone de protection de 3000 m du Centre de réception de la B.A.N. de Hyères-Palyvestre, décret du 15/02/94. « Dans la zone de garde radioélectrique, les installations, matériels et appareils désignés par l'arrêté du 21 août 1953 modifié établissant la liste et les caractéristiques du matériel électrique dont la mise en service, la modification ou la transformation sont soumises à autorisation préalable dans les zones de garde radioélectriques existant à la date du présent décret et qui perturbent les réceptions radioélectriques devront être modifiés ou transformés dans le délai maximum d'un an à compter de la notification faite aux propriétaires ou usagers. »

Les servitudes T5 et PT1 n'imposent pas de contraintes particulières et la servitude PT2 ne vient pas limiter la hauteur des constructions sur le secteur Saint-Martin. De plus, l'ensemble

de ces servitudes feront l'objet d'une consultation auprès des services de l'État lors de l'instruction des demandes d'autorisation.

Protections environnementales :

La zone 3AU_i se trouve au plus près à 400 mètres du périmètre de la ZNIEFF de type II n° 83-152-100 « Mont des Oiseaux et les collines de Costebelle et de Coupiagne ». Cette ZNIEFF terrestre constitue un simple inventaire de la biodiversité présente sur le site, la sensibilité du secteur est jugée faible. En dehors de celle-ci le secteur de Saint Martin n'est concerné par aucune protection environnementale particulière.

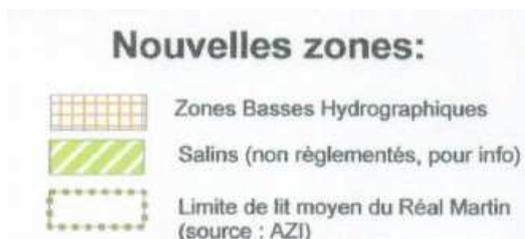


Extrait du rapport de présentation p.24 – PLU ville d'Hyères-les-Palmiers approuvé le 10/02/2017

Un examen au cas par cas a été demandé auprès de la mission régionale d'autorité environnementale PACA (MRAe), par courrier de saisine en date du 2 avril 2021, conformément au chapitre IV du titre préliminaire du livre Ier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme. Par décision n° CU-2021-2831 en date du 27 mai 2021, la MRAe n'a pas soumis le projet de modification n° 3 du PLU de la commune d'Hyères-les-Palmiers à évaluation environnementale.

Plan de prévention des risques :

La partie Nord de la zone 3AUi (parcelle CH 0060 et une petite partie de la parcelle CK 0099, ainsi que le rond-point Saint-Martin), se situe en zone basse hydrographique du PPRI en date du 30 mai 2016 applicable par anticipation.

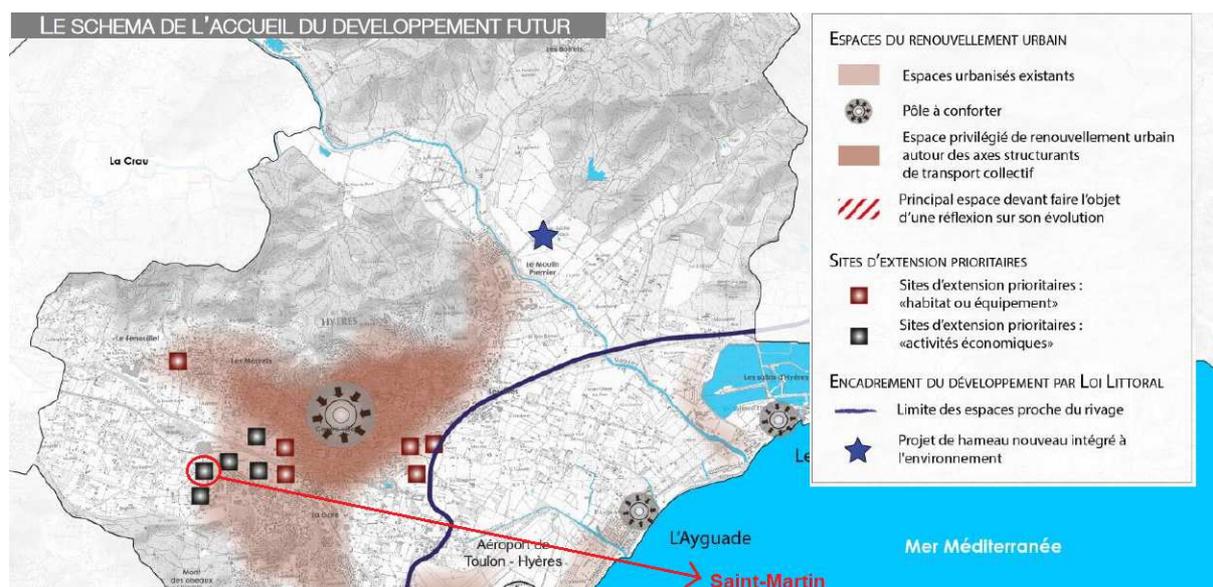


« Dans les zones basses hydrographiques, les risques d'inondation et de ruissellement doivent être intégrés dans la perspective d'urbanisation.

Les opérations d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, permis groupés) feront l'objet d'une étude permettant de situer les espaces les plus vulnérables au regard des événements (crues ou pluies) fréquents et rares, au moins centennaux, et de déterminer les dispositions constructives propres à prévenir le risque et à organiser les écoulements. Les conclusions de ces études seront intégrées dans les projets à réaliser. »

L'imperméabilisation des terrains devra être compensée en fonction des résultats des études menées par la mise en place de réseaux structurants et le cas échéant de bassins de rétention.

c. Compatibilité avec le SCoT Provence Méditerranée



Extrait du rapport de présentation p.24 – PLU ville d'Hyères-les-Palmiers approuvé le 10/02/2017

L'extension de la zone d'activité économique Saint-Martin est prévue par le SCoT, elle figure comme site d'extension prioritaire de l'urbanisation pour une vocation d'activité économique (cf. plan ci-dessus). Les sites d'extensions prioritaires sont devenus des zones urbanisables dans le SCoT révisé en date du 6 septembre 2019 (en orange sur la carte du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ci-dessous).

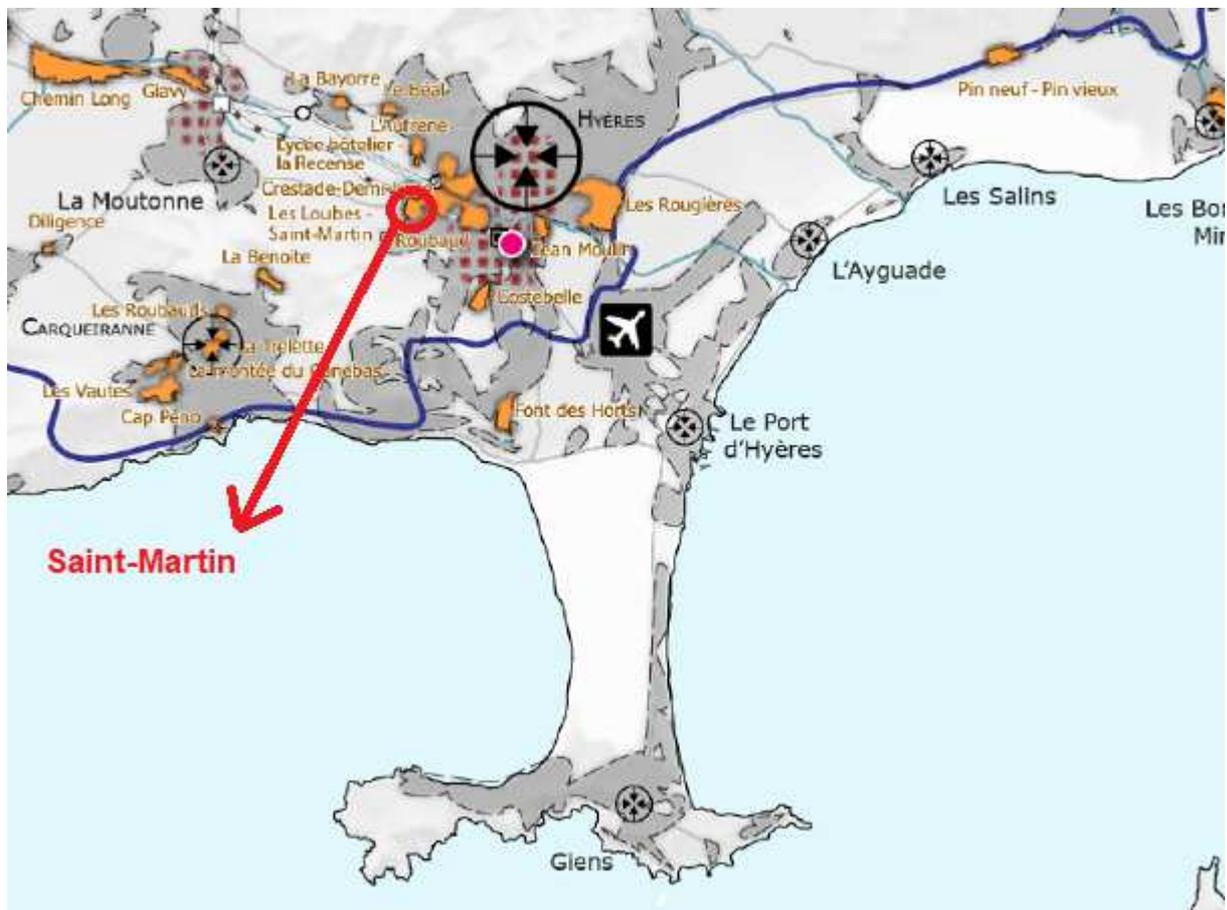


Schéma illustratif de l'accueil du développement futur dans l'aire du SCoT Provence Méditerranée – Extrait de la cartographie du DOO – SCoT Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019.

L'extension de la zone Saint-Martin contribue donc à la réalisation des objectifs du SCoT en tant que zone urbanisable à dominante économique. Elle répond à l'objectif 1 du PADD du SCoT qui dans son B. vise à recentrer, renouveler, économiser, optimiser le développement dans les centres-villes urbains et ruraux et dans les enveloppes urbaines constituées, l'entrée Ouest de la ville d'Hyères y est expressément visée. Cette extension répond également à l'objectif 2 du SCoT qui fixe les axes du développement notamment économique.

II. Description du projet envisagé

L'extension de la zone d'activité économique Saint-Martin a été prévue lors de l'élaboration du PLU, le PADD en fait explicitement référence dans son orientation N° 3 « renforcer les équilibres économiques ». Cette orientation vise à créer de l'emploi local et définir une stratégie d'accueil économique ciblée. Plusieurs axes en sont dégagés concernant le secteur Saint-Martin :

- aménager du foncier pour accueillir de nouvelles entreprises et assurer un développement pérenne aux entreprises existantes,
- rationaliser le foncier existant permettant une densification contrôlée des zones d'activités existantes,
- améliorer la qualité des Zones d'Activités Économiques existantes afin de favoriser leur attractivité,
- faciliter la spécialisation de la ZAE St-Martin - Les Loubes vers l'artisanat et la petite industrie.

Il en découle que la zone industrielle actuelle a été classée en zone UI, et son extension a été classée en zones 3AUi au PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10 février 2017.

La modification N° 3 du PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers a pour ambition de développer l'attractivité économique du secteur Est de la Métropole. Cette façade idéalement tournée vers l'agglomération toulonnaise et proche des axes routiers et ferroviaires, doit permettre d'accueillir les entreprises qui viendront enrichir un tissu économique déjà existant mais saturé. L'extension de la zone Saint-Martin constitue un enjeu pour la Ville et la Métropole, qui souhaitent dynamiser le secteur industriel et artisanal et, par là même, créer des emplois.

Pour répondre aux objectifs du PADD une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) va être créée afin de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération d'aménagement d'ensemble comprendra un schéma viaire qui répondra aux besoins de la zone et sera raccordé aux équipements publics existants. Les abords de la RD 276 (route des Loubes) devront être soignés et prévoir un aménagement paysager des voies.

L'objectif recherché est d'envisager une extension qualitative de la ZI Saint Martin, tant sur le plan architectural que paysager.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

III. Les pièces modifiées

Au vu des éléments exposés ci-dessus, la présente modification du P.L.U. actuellement en vigueur portera sur :

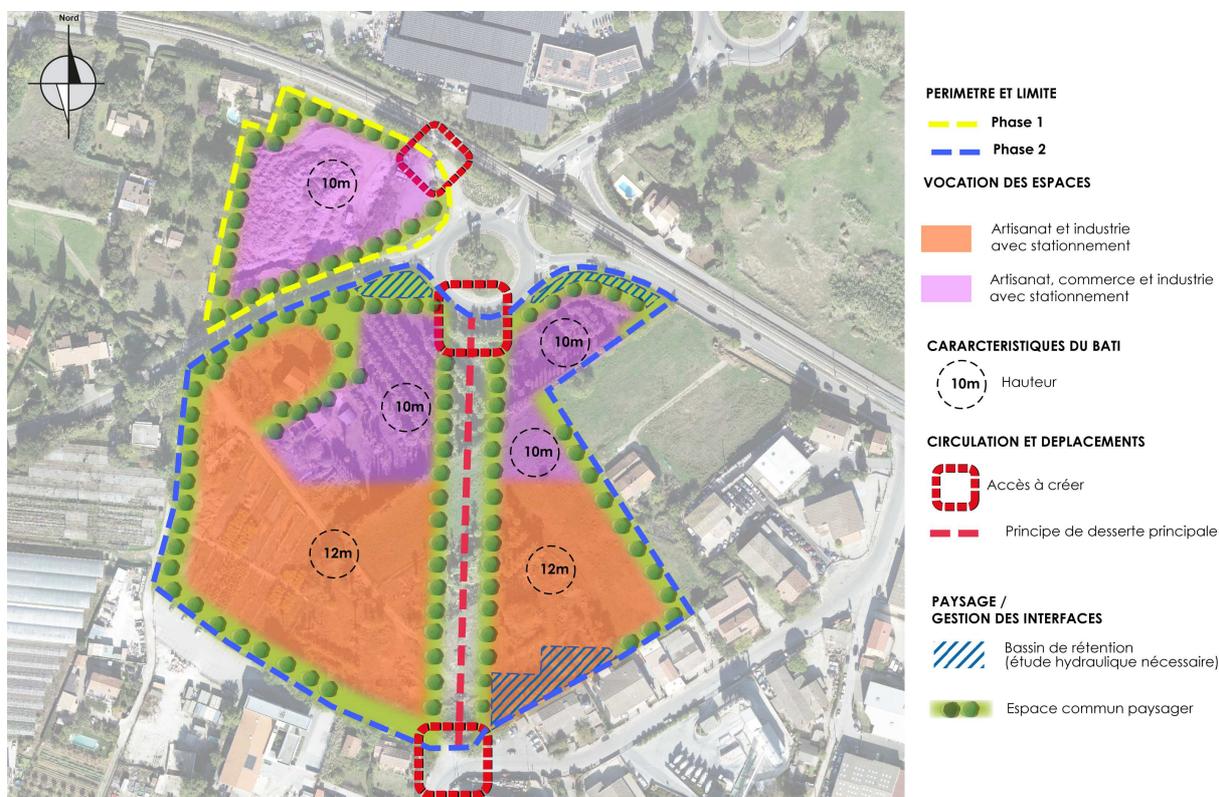
- a) les orientations d'aménagement et de programmation
- b) le règlement
- c) les documents graphiques (planche n° 4- b Ouest – centre-ville)
- d) le rapport de présentation

a. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Aux terme de l'article R151-6 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.* »

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Cela découle de leur nature même, une orientation indique une direction à suivre plutôt qu'un résultat impératif à atteindre.

Aujourd'hui, la Commune envisage de permettre l'extension de la zone industrielle Saint Martin, conformément à ce que prévoit le projet d'aménagement et de développement durable.



M / 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.

b. Le règlement

Le règlement va être modifié de la manière suivante :

- Dans les dispositions introductives (p. 4), à l'article 3 - 2. la zone 3AUi est supprimée ;
- Au chapitre 5 « lexique » du Titre I « dispositions générales » la définition des espaces perméables est ajouté : « *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.* »
- Au chapitre 3 « dispositions applicables à la zone 3AU » du Titre III « Dispositions relatives aux zones à urbaniser » , la zone 3AUi non réglementée sera supprimée (p. 124) ;
- Il sera créé une zone 1AUd réglementée comportant deux sous-secteurs, 1AUd1 relatif à des activités artisanales, industrielles et commerciales et 1AUd2 relatif à des activités artisanales, industrielles (p. 108 à 115 - Titre III - Chapitre 1).

Il est donc nécessaire de justifier dans le rapport de présentation (cf. paragraphe d.) les motifs de la délimitation de la zone 1AU Saint-Martin qui est créée, ainsi que les motifs de la délimitation des dispositions réglementaires de la zone 1AU en prenant en compte les deux nouveaux sous-secteurs 1AUd1 et 1AUd2.

Nouveau règlement de la zone 1AU, les ajouts sont surlignés en jaune :

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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, 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 destinations sont autorisées, et 1AUd2 où sont exclues les activités commerciales.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone IAU 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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions en secteur 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 :
 - 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 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 :
 - 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 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'ACCÈS 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 RÉSEAUX

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, 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.

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 - CARACTÉRISTIQUES 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 mètres de l'alignement de la RD98 et de la RD276 ;
- 10 mètres 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 ;
- 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 SÉPARATIVES

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, 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 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 ;
- 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 MÊME 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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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.

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. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. 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 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.

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

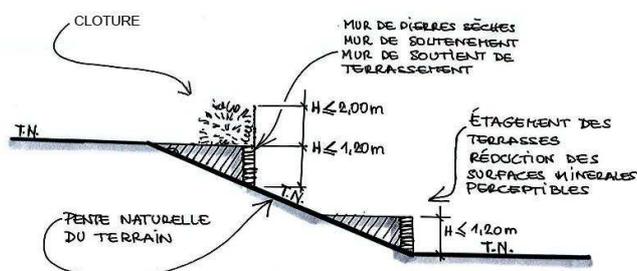
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

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.).

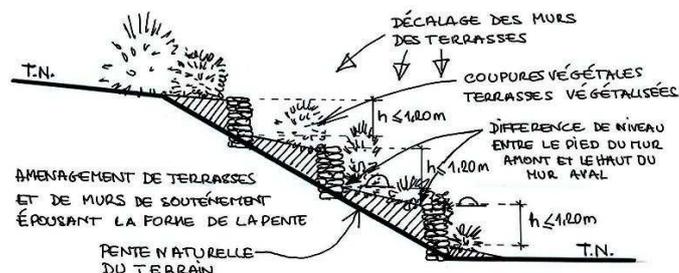
Cas d'un mur de soutènement

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 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
1. Habitat	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'État, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
3. Bureaux	1 place / 30 m ² de surface de plancher	
4. Commerces	Dans la zone 1AU, hors sous-secteur 1AUd1 - Commerces inférieurs ou égal à 100m ² de surface de plancher : 1 place / 20m ² de surface de plancher - Commerces de plus de 100m ² de surface de plancher : 1 place / 30m ² de surface de plancher. Dans le sous-secteur 1AUd1 - Surface de plancher inférieure ou égale à 50 m ² : 1 place - Surface de plancher comprise entre 50 et 300 m ² inclus : stationnement équivalent à 60 % de la SP - Surface de plancher supérieure à 300 m ² : stationnement équivalent à 75 % de la SP.	
5. Artisanat	1 place / 50m ² de surface de plancher	
6. Industrie	1 place / 50m ² de surface de plancher	
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	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 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

La surface minimale d'un emplacement est de 1,5 m².

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 m².

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'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.

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- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

c. Le document graphique

Extrait de la planche 4b

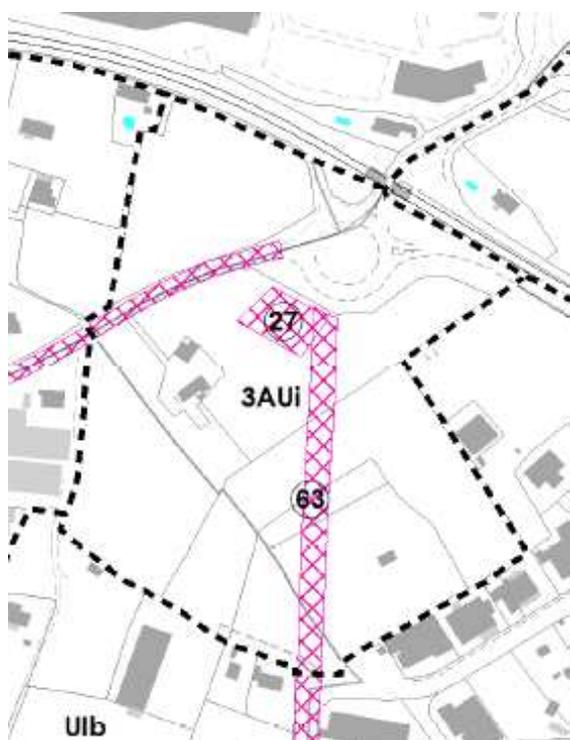
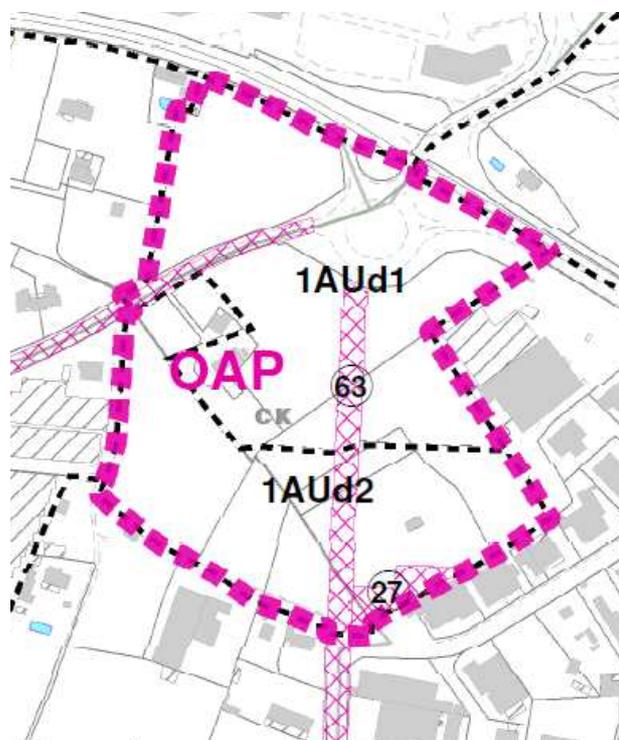


Planche PLU approuvé 10.02.2017

Projet de modification



Projet de planche PLU – Modification n° 3

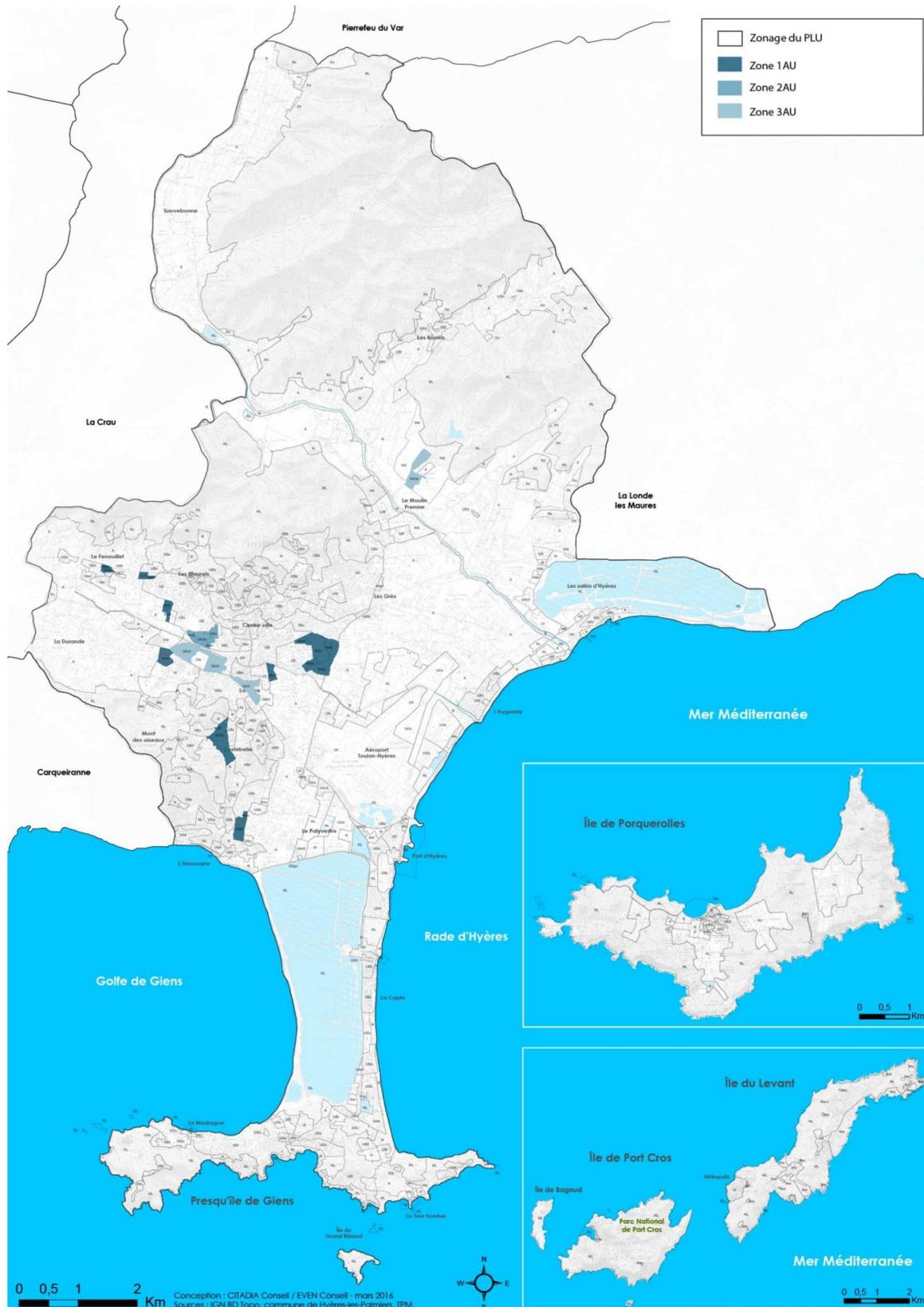
d. Le rapport de présentation

La présente annexe du rapport de présentation sera ajoutée au dossier de PLU.

Concernant les choix en matière de zone à urbaniser p.294 et suivantes du rapport de présentation approuvé le 10 février 2017, la zone 3AUI devient la zone 1AUD comprenant les sous-secteurs 1AUD1 et 1AUD2. La carte des zones AU est donc modifiée en fonction (voir ci-dessous p.295).

Commune d'Hyères-Les-Palmiers / Métropole TPM / Modification N° 3 du P.L.U. / SAINT-MARTIN

PLU de Hyères-les-Palmiers
// Rapport de présentation



Il est inséré les motifs de la délimitation de la zone 1AU Saint-Martin qui est créée :

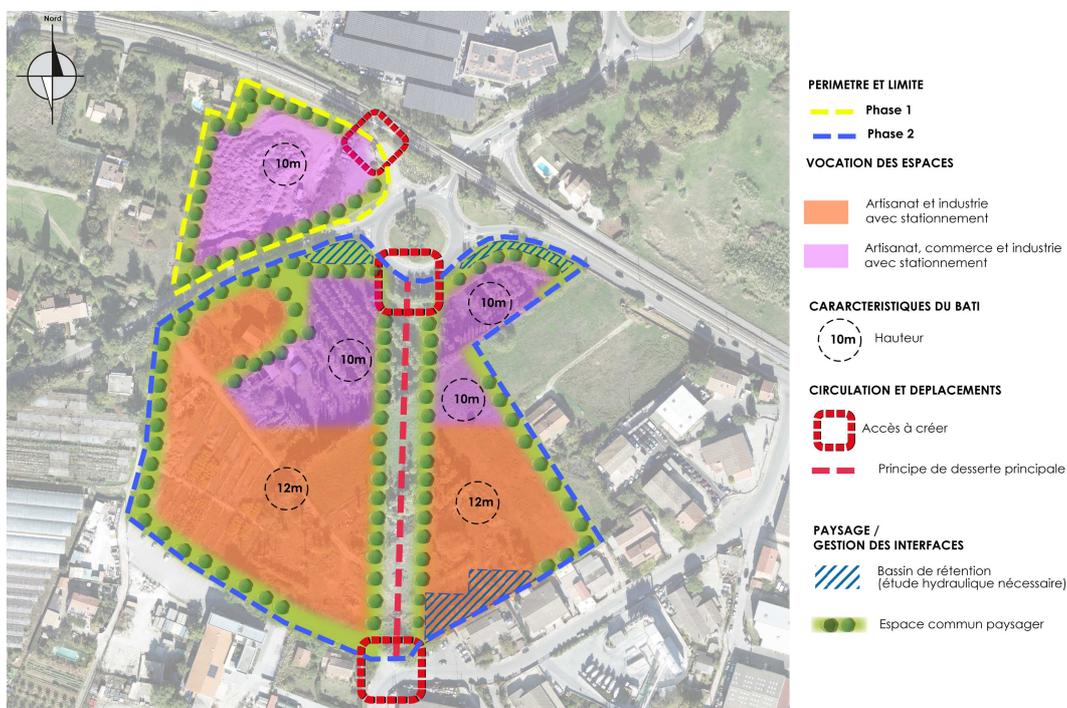
La zone 1AU de Saint-Martin

Cette zone 1AU est située au nord de la zone Saint-Martin déjà existante, dans le quartier des Loubes. Il s'agit d'un secteur d'extension prioritaire de l'urbanisation identifié dans le cadre du SCoT, pour une vocation d'activités économiques. L'objectif de la Métropole sur ce secteur, est de répondre aux demandes des entreprises endogènes et exogènes de la commune, afin de renforcer les équilibres économiques et créer de l'emploi.



Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit les conditions d'aménagement de ce secteur destiné à l'artisanat, à l'industrie, et pour une partie au commerce. Cette OAP détaille les principes d'implantation, de typologie, de circulation, de gestion des eaux pluviales et d'aménagement paysagers. Elle vise à favoriser une parfaite intégration des activités économiques dans leur environnement immédiat, en promouvant des hauteurs peu importantes mais nécessaires aux activités de la zone. L'intégration paysagère devra faire l'objet d'une attention particulière. La perméabilité des sols sera à préserver autant que possible.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera soumise à la réalisation d'un projet d'ensemble en deux phases. La phase 1 correspondant à la partie située au Nord de la route des Loubes (pointillés jaunes), qui pourra être urbaniser avant la partie située au Sud de la route des Loubes (pointillés bleus). En effet, la desserte de la phase 1 ne nécessite pas la réalisation d'équipements publics structurant comme le barreau et les bassins de rétention contrairement à la phase 2.



Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone 1AU (p 303 du Rapport de présentation) : les ajouts sont surlignés en jaune

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 1AU2 et les constructions à destination d'hôtellerie dans les secteurs 1AUa, 1Aub et 1Auc.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions dans la zone 1AU, les affouillements et exhaussements du sol, les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans l'OAP.

Sont autorisés, en secteur 1AUa, 1Aub et 1Auc, les constructions à destination d'habitation, de commerce et de bureaux dans les conditions définies par l'OAP. L'objectif est de créer une mixité des fonctions dans certains quartiers (en particulier les Rougières).

Sont autorisés, dans le sous-secteur 1AUd1, l'artisanat, l'industrie et le commerce et dans le sous-secteur 1AUd2 l'artisanat et l'industrie dans les conditions définies par l'OAP. L'objectif est de renforcer les équilibres économiques et de créer de l'emploi local.

Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Pour les voies nouvelles en secteur 1AUd, elles ne devront pas être inférieures à 6 m ou 7 m lorsque du stationnement se trouve de part et/ou d'autre de la voie, en raison du caractère industriel et artisanal de la zone.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Il est indiqué que le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (DECI) devra être respecté. La DECI a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours. Ses préconisations s'appuient sur des objectifs de sécurité et sur une analyse des risques répondant de la manière la plus adaptée à la diversité des risques au sein du département. Ce règlement doit désormais être appliqué notamment en matière de poteaux incendie.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Une marge de recul de 75 m liée à l'application de la loi Barnier est imposée par rapport à l'avenue Ritondale. Sauf disposition contraire de l'OAP, les constructions doivent autrement respecter un recul de 5 à 15 m des routes départementales ou être implantés à 4 m minimum des autres voies ou emprises publiques existantes ou projetées en secteur 1AUa, 1Aub et 1Auc et 5 m en secteur 1AUd.

Ces règles visent à prendre en compte les nuisances engendrées par les voies ou à recréer des espaces urbains.

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 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition contraire de l'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 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur même propriété

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 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % en 1AUa et 1AUb, 30 % en 1AUc et 60 % en 1AUd.

Les emprises différentes peuvent notamment être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de bâtiments existants.

Article 10 : Hauteur maximale 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 (habitat de faible densité) ;
- 9 m dans le secteur 1AUb (habitat de moyenne densité) ;
- 10 m dans le sous-secteur 1AUd1 (artisanat, industrie et commerce) ;
- 12 m dans le sous-secteur 1AUd2 (artisanat et industrie) ;
- 15 m dans le secteur 1AUc (habitat de forte densité).

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de bâtiments existants.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone 1AU. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- les toitures ;
- les façades et revêtements ;
- les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités **et la zone d'activité économique.**

Cet article est l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 45 % de la superficie totale du terrain en 1AUa, 40 % de la superficie totale du terrain en 1AUb et 1AUc **et 10 % de la superficie totale du terrain en 1AUd.** Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. **Dans le secteur 1AUd le coefficient d'espace perméable doit être supérieur à 20 % de la superficie totale du terrain, en plus des espaces verts de pleine terre.**

Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est pas réglementé.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article n'est pas réglementé.