VILLE D'HYÈRES
LES PALMIERS

A . V . A . P.

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

RÈGLEMENT

Février 2019

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication

Isabelle KIENTZ-REBIERE Architecte DPLG Architecte du Patrimoine
Pierre VARDON Atelier MPG – Architectes Paysagistes
Chantal LARROUTURE ADRET Ingénieurs associés

SOMMAIRE

INTRODUCTION **4**
1 LE CADRE LÉGISLATIF DE l'A.V.A.P. **5**
2 LE CHAMP D'APPLICATION **5**
I. LA PORTÉE JURIDIQUE DE L'A.V.A.P. **6**
1 PROTECTION DU PATRIMOINE **7**
1.1 LES EFFETS SUR LES SERVITUDES DE PROTECTION DU PATRIMOINE *7*
1.2 L'ARCHÉOLOGIE *8*
1.3 LES EFFETS SUR LE RÉGIME DE LA PUBLICITÉ EXTÉRIEURE ET DES ENSEIGNES *8*
2 L'URBANISME **9**
2.1 LES EFFETS SUR LE PLU *9*
2.2 LES EFFETS SUR LE RÉGIME DES AUTORISATIONS *9*
2.3 PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES AU DROIT DES SOLS *10*
II. PÉRIMÈTRE DE L'AVAP ET LES SECTEURS DE PROTECTION **11**
1 SECTEUR S1 – « Le Centre Historique » **12**
2 SECTEUR S2 – « La Ville climatique » **13**
3 SECTEUR S3 – « Les quartiers en accompagnement » **14**
4 SECTEUR S4 – « Les quartiers périurbains » **14**
5 SECTEUR S5 – « Le village de Porquerolles » **15**
III. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REPÉRÉ DANS L'A.V.A.P. **17**
1 PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL **18**
1.1 LES ÉDIFICES ET PARCELLES PROTÉGÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES *18*
1.2 ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE *18*
1.3 LES ÉDIFICES OU ENSEMBLES D'ÉDIFICES À FORTE SENSIBILITÉ *18*
1.4 LES ÉDIFICES ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES *20*
1.5 LES ALIGNEMENTS BÂTIS REMARQUABLES *22*
1.6 LES ÉDIFICES INTÉRESSANTS *23*
1.7 ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS *23*
2 PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER **24**
2.1 LES CLÔTURES *24*
2.2 LES PARCS ET JARDINS REMARQUABLES *25*
2.3 LES PARCS ET JARDINS DE GRAND INTÉRÊT *25*
2.4 LES JARDINS D'ACCOMPAGNEMENT ET LES FRANGES PAYSAGÈRES D'ÉQUILIBRE *26*
2.5 LES ARBRES ET ALIGNEMENTS REMARQUABLES *27*
2.6 LES CÔNES DE VUES ET PERSPECTIVES URBAINES (axes de vues) *27*
2.7 LES ESPACES PAYSAGERS NON BÂTIS *27*
3 PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ **28**
3.1 LES ESPECES PROTEGEES *28*
IV. PRESCRIPTIONS PAR SECTEURS **29**
1 CONSTRUCTIBILITÉ **32**
1.1 MESURES CONSERVATOIRES DES VESTIGES NON PROTÉGÉS PARMI LES MONUMENTS HISTORIQUES *32*
1.2 MOBILIER, ÉCLAIRAGE ET SIGNALÉTIQUE *32*
1.3 VALORISATION PAYSAGÈRE *33*
1 CONSTRUCTIBILITÉ **35**
2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE **35**
2.1 IMPLANTATION ET GABARIT *35*
2.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR *36*

3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN 36
3.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES 37
3.2 LES MAÇONNERIES TRADITIONNELLES 37
3.3 LES TOITURES ET COUVERTURES 40
3.4 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES 41
4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 43
4.1 REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS NON BÂTIS 43
1 CONSTRUCTIBILITÉ 45
2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE 45
2.1 IMPLANTATION ET GABARIT 45
2.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR 46
3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN 46
3.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES 47
3.2 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL 47
3.3 LES MAÇONNERIES TRADITIONNELLES 49
3.4 LES TOITURES ET COUVERTURES 52
3.5 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES 54
4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 55
4.1 REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS NON BÂTIS 55
4.2 LES CLÔTURES 56
1 CONSTRUCTIBILITÉ 59
2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE 60
2.1 IMPLANTATION ET GABARIT 60
2.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR 60
2.3 LES BÂTIMENTS ANNEXES DES ÉDIFICES principaux EXISTANTS 61
3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ET AUTRES OUVRAGES EXISTANTS 62
3.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES 62
3.2 LES MAÇONNERIES, MATÉRIAUX ET DÉCOR 62
3.3 LES TOITURES ET COUVERTURES 64
3.4 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES 65
3.5 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DANS UN BÂTIMENT EXISTANT 66
4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 67
4.1 LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES À PRÉSERVER 67
4.2 LES CLÔTURES 67
1 CONSTRUCTIBILITÉ 70
2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE 70
2.1 IMPLANTATION ET GABARIT 70
2.2 CONSTRUCTIONS NEUVES 71
2.3 INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE 71
2.4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 71
2.5 LES CLÔTURES 71
3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ET AUTRES OUVRAGES EXISTANTS 72
3.1 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DANS UN BÂTIMENT EXISTANT 72
1 CONSTRUCTIBILITÉ 75
2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE 75
2.1 IMPLANTATION ET GABARIT 75
2.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR 76
3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ET AUTRES OUVRAGES EXISTANTS 76
4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 77

4.1 LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES À PRÉSERVER 77
4.2 LES CLÔTURES 77
1 CONSTRUCTIBILITÉ 80
2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET DANS LE CONTEXTE 80
2.1 ADAPTATION AU SOL ET GABARIT 80
2.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR 81
3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI TRADITIONNEL 82
3.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES 82
3.2 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL 82
3.3 LES MAÇONNERIES TRADITIONNELLES 84
3.4 LES TOITURES ET COUVERTURES 86
3.5 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES 87
4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES 89
4.1 LA PLACE D'ARMES 89
4.2 LES ESPACES EXTÉRIEURS 89
4.3 LES CLÔTURES 89
ANNEXES 90

- **FICHES PRATIQUES : Amélioration des performances énergétiques – La rénovation du bâti ancien**
- **NUANCIER DES COULEURS À BASE DE TERRES NATURELLES : pour les façades du Centre ancien**
- **FICHES CONSEILS : Teinte des volets**
- **NUANCIER CŒUR DE VILLE**

INTRODUCTION

1 LE CADRE LÉGISLATIF DE l'A.V.A.P.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) pour Hyères-Les-Palmiers a été établie en application des articles L642-1 et L642-10 du code du patrimoine instauré par l'article n°28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant *engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite « Grenelle II »).
La nouvelle loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) a été promulguée le 7 juillet 2016, après le démarrage du projet d'AVAP.
Cependant, les projets d'AVAP en cours avant le 8 juillet 2016, doivent être instruits et approuvés au regard des dispositions antérieures contenues dans le Code de l'urbanisme et celui du patrimoine (loi CAP : art. 114, I et II).

À la fin de la procédure, L'AVAP est transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017, « relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables », vient préciser les procédures applicables aux SPR (procédure de classement au titre des SPR, ainsi que le régime des travaux applicables aux immeubles situés dans leur périmètre).
Le décret fixe notamment la *Commission locale du site patrimonial remarquable,* et précise les procédures d'élaboration du *plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (Titre III chapitre 1 sections 1 et 2).*
Il définit l'organisation de la *Commission régionale du patrimoine et de l'architecture* (CRPA) qui remplace la Commission régionale du patrimoine et ses sites (CRPS) *(Titre I section 2)*.

- **Autres textes de référence :**

- Le Code du patrimoine : la procédure de classement des SPR est précisée respectivement aux nouveaux articles L631-1 et suivants du Code du patrimoine.

- Le Code de l'urbanisme : la loi a créé une nouvelle disposition (article L631-3 du Code de l'urbanisme) selon laquelle dès lors qu'un site est classé en SPR, une Commission locale du site patrimonial remarquable est instituée.
Le *plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)* (codifié par l'article L631-4 du Code de l'urbanisme), a « le caractère de servitude d'utilité publique ».

2 LE CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement détermine des prescriptions à prendre en compte pour l'établissement des projets dans le périmètre de l'AVAP afin d'assurer une gestion optimale et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
Il est établi suivant les modalités et orientations fournies par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 *relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine* et la circulaire du 2 mars 2012 du Ministère de la Culture et de la Communication.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sur le territoire de l'AVAP, tel que défini dans le plan reprenant les périmètres délimitant les secteurs retenus, et incluant les éléments de patrimoine identifiés.

I. LA PORTÉE JURIDIQUE DE L'A.V.A.P.

1. PROTECTION DU PATRIMOINE

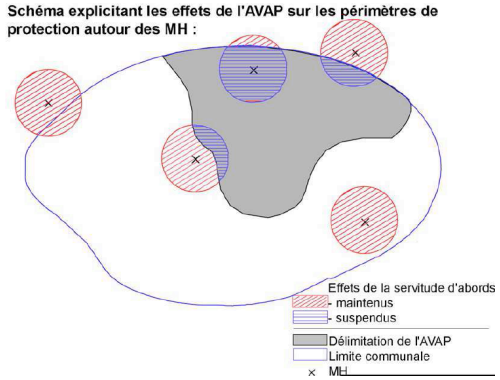
2. L'URBANISME

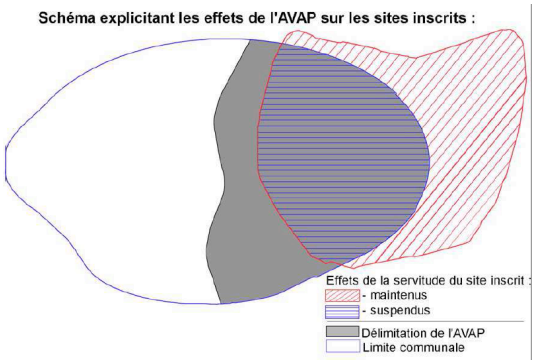
1 PROTECTION DU PATRIMOINE

1.1 LES EFFETS SUR LES SERVITUDES DE PROTECTION DU PATRIMOINE

➢ Les périmètres de protection autour des MH

La création de l'AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci. Au-delà de cette limite, les parties résiduelles de périmètres des abords continuent de s'appliquer.





➢ Les servitudes des sites inscrits et les sites classés

De même, les effets d'un site inscrit sont suspendus dans le périmètre de l'aire. Ils demeurent dans la partie du site éventuellement non couverte par l'aire. En revanche, la création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de sites classés.

➢ Les abords délimités (Loi CAP du /07/2016)

La loi CAP permet de créer un seul « abord délimité » commun à plusieurs monuments historiques. Les périmètres délimités des abords sont créés par décision de l'autorité administrative sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, après enquête publique consultation de la commune et en accord avec l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme.

➢ Architecture contemporaine remarquable

L'article 78 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, a créé le label « Architecture contemporaine remarquable », (prévu à l'article L650-1 du Code du patrimoine). Le label est ouvert aux immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements faisant antérieurement l'objet du label « Patrimoine du XXe siècle », qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques, et qui ont moins de cent ans à la date d'entrée en vigueur du décret n°2017-433 du 28 mars 2017.

Le propriétaire informe d'une part le préfet de région de son intention de réaliser des travaux susceptibles de le modifier en joignant une notice descriptive présentant la nature et l'impact des travaux envisagés. Cette notice devra être transmise au moins deux mois avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, qu'il s'agisse d'un permis ou d'une déclaration préalable. Le préfet de Région disposera de deux mois pour formuler ses éventuelles observations et recommandations au propriétaire.
Il informe d'autre part le préfet de Région de toute modification concernant la propriété de l'ouvrage labélisé.

1.2 L'ARCHÉOLOGIE

L'archéologie est régie par les dispositions législatives et réglementaires suivantes, et s'appliquent non seulement au périmètre de l'AVAP, mais également à la totalité du territoire communal. "En revanche, l'AVAP peut prendre en compte la nécessaire mise en valeur des vestiges par des dispositions propres à la préservation ou à la requalification de leur environnement" (Circulaire relative aux AVAP, ministère de la Culture).

Sur la commune, quatorze zones de présomption de prescription archéologique ont été définies par arrêté préfectoral n°83069-2017 qui modifie l'arrêté n°83069-2003 du 31/07/2003. L'AVAP concerne quatre de ces zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique : **La zone n°5 sur le Centre-ville, la zone n°7 dans la plaine de Costebelle, la zone 8 à Saint-Pierre de l'Almanarre, et la zone n°11 qui s'étend sur l'ensemble de l'île de Porquerolles et du petit Langoustier.**

À l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager, ainsi que tous les dossiers d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture, en particulier :

> *la Direction Régionale des Affaires culturelle, Service régional de l'archéologie, 23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex 1,*

afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie.

Le Code de l'urbanisme : L'article R111-4 indique que "*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques*".

Le Code du patrimoine :
Le livre V du Code du Patrimoine rassemble toutes les dispositions législatives relatives à l'archéologie, et notamment les dispositions relatives à l'archéologie préventive au titre II, en particulier les dispositions relatives aux découvertes fortuites (articles L531-1 et suivants).

> L'article L.531-14: "*Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie*" :
>
> *Service régional de l'archéologie – 23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex 1.*

Le Code pénal : "*les peines encourues à la suite de la destruction, dégradation ou détérioration de découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou d'un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques*".

1.3 LES EFFETS SUR LE RÉGIME DE LA PUBLICITÉ EXTÉRIEURE ET DES ENSEIGNES

La publicité est interdite de droit dans les AVAP, suivant l'article L.581-8 du code de l'environnement. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement

local de publicité établi sous la conduite du maire. Le maire peut en outre autoriser l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations, mentionnés à l'article L. 581-13, sur les palissades de chantier, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'État.

L'Arrêté municipal du 18 juillet 2008 portant règlement de publicité, fixe les zones de publicité restreinte, les dispositions applicables à la publicité par zone, et les dispositions applicables aux enseignes.

2 L'URBANISME

2.1 LES EFFETS SUR LE PLU

Les prescriptions de l'AVAP constituent une servitude d'utilité publique. Ses dispositions (zonage, règlement) sont annexées aux dispositions du PLU et compatibles avec les orientations du PADD de ce document. Dans le cas de dispositions différentes entre l'AVAP et le document d'urbanisme opposable, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique. L'AVAP est une norme qui s'impose au PLU.

2.2 LES EFFETS SUR LE RÉGIME DES AUTORISATIONS

À l'exception de ceux concernant les monuments historiques classés, dans un SPR « tous les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis (cours ou jardin par exemple) », sont soumis à une autorisation préalable, mentionné aux article L. 632-1 et suivant du code du patrimoine. Il peut s'agir notamment de la construction, la transformation de l'aspect extérieur ou la démolition d'un bâtiment, mais également d'interventions ayant pour effet la modification sensible des données du paysage (coupes ou élagages importants d'arbres de hautes tiges, suppression de haies …), ou l'aménagement des espaces publics (aspect des sols, mobiliers urbains, dispositifs d'éclairage..).

Ces demandes d'autorisations de travaux sont régies :

- par le code de l'urbanisme pour toutes les autorisations entrant dans le champ d'application de celui-ci, déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir,
- par le code du patrimoine dans le cadre d'une déclaration préalable pour tous les autres types de travaux.

Le dossier comprend obligatoirement une notice faisant apparaitre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.
Toute demande d'autorisation de travaux doit être déposée à la mairie de la commune où sont projetés les travaux. Les délais maximums d'instruction des dossiers de demande d'autorisation de travaux sont de :

- deux mois pour les déclarations préalables ;
- trois mois pour les permis de démolir et les permis de construire pour une maison individuelle ;
- quatre mois pour les autres permis de construire et les permis d'aménager.

Les projets doivent recueillir l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, quel que soit le régime d'autorisation des travaux. Le délai à disposition de l'ABF pour donner son accord est d'un mois pour les déclarations préalables et deux mois pour tous les permis.

À défaut d'accord de l'ABF, la demande d'autorisation de travaux ne peut être accordée.
Un recours contre le refus de l'ABF peut être exercé par les demandeurs ou l'autorité compétente chargée de délivrer l'autorisation de travaux (Commune).
En cas de désaccord entre la Commune et l'ABF, la première « *transmet le dossier accompagné de son projet de décision » au* Préfet qui « *statue après avis de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture ».*
Quant au demandeur, il peut exercer un recours à l'occasion du refus d'autorisation d'urbanisme auprès du Préfet, dont le silence vaut confirmation de la décision de l'autorité administrative.

2.3 PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES AU DROIT DES SOLS

- Sur le territoire de la commune dotée ou non d'un document d'urbanisme, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants sont et demeurent applicables : R 111-2 (salubrité et sécurité publique), R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R 111-15 (respect de l'environnement).

- L'article R 111-21 (respect des caractères et des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, des sites et des perspectives monumentales) ne s'applique plus dans le territoire couvert par une AVAP, que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

- Peuvent être également mises en œuvre les dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement concerté, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

- Les pouvoirs du maire en matière d'édifices menaçant ruine sont prévus par l'article L. 2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et les articles L. 511-1 à L.511-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Cette réglementation des édifices menaçant ruine, plus communément appelée « procédure de péril », permet au maire de prescrire la réparation ou la démolition d'un immeuble dont l'état est susceptible de compromettre la sécurité publique.

II. PÉRIMÈTRE DE L'AVAP ET LES SECTEURS DE PROTECTION

A. SECTEURS CONTINENTAUX

1. SECTEUR S1 - « Le centre Historique »
2. SECTEUR S2 - « La Ville Climatique »
3. SECTEUR S3 - « Les quartiers en accompagnement »
4. SECTEUR S4 – « Les quartiers périurbains »

B. SECTEUR INSULAIRE

5. SECTEUR S5 - « Le village de Porquerolles »

L'approche architecturale, urbaine et paysagère du diagnostic a donné lieu à une évaluation qualitative du patrimoine d'Hyères. Elle a permis de dégager les caractéristiques identitaires, les éléments à préserver et leur valeur patrimoniale, enfin de déterminer les enjeux et objectifs pour la gestion du territoire de la future AVAP.

Les enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager, mis en évidence, et croisés aux enjeux environnementaux, constituent le fondement des objectifs à atteindre pour la future A.V.A.P.

La délimitation du périmètre de l'A.V.A.P. s'appuie sur la prise en compte de l'ensemble des dimensions patrimoniales identifiées. Elle se divise en cinq secteurs. Le règlement s'applique à la partie du territoire de la commune délimitée par le document graphique. Des règles spécifiques sont édictées pour la gestion qualitative des tissus bâtis et des espaces dans chaque secteur.

A. SECTEURS CONTINENTAUX

1 SECTEUR S1 – « Le Centre Historique »

Le secteur S1 est un secteur patrimonial fort, hérité de dix siècles d'histoire, depuis l'édification du premier château au X° siècle jusqu'à l'édification de la villa Noailles au début du XX° siècle, et limité par les enceintes des XIII° et XIV° siècles.

Le secteur est soumis à une ZONE ARCHÉOLOGIQUE DE SAISINE, zone n°3 qui concerne sur le plan cadastral du centre-ville, les sections BA partiel, BB partiel, BD total, BE partiel. L'emprise est précisée dans pièce annexe n°83069-C4 de l'Arrêté.

Il comprend 11 MONUMENTS HISTORIQUES :

- **L'ancien Château** : restes du château (classement par liste de 1862) ; remparts et vieux château (inscription par arrêté du 27 janvier 1926)
- **L'ancienne Chapelle Saint-Blaise** : dite Tour des Templiers (classement par arrêté du 30 mars 1987)
- **L'Église Saint-Louis** (classement par liste de 1840)
- **La Collégiale Saint-Paul** y compris son escalier d'accès (classement par arrêté du 12 juin 1992)
- **Première enceinte médiévale** : Porte de Baruc (inscription par arrêté du 27 janvier 1926)
- **Première enceinte médiévale** : Porte Saint-Paul (classement par arrêté du 2 octobre 1992)
- **Deuxième enceinte médiévale** : Porte Fenouillet (inscription par arrêté du 27 janvier 1926)
- **Deuxième enceinte médiévale** : Porte de la Rade ou Porte Massillon (inscription par arrêté du 27 janvier 1926)
- **Maison romane** : façades (classement par arrêté du 26 septembre 1926)
- **L'Hôtel Dellor** : le rez-de-chaussée de la façade et l'escalier (inscription par arrêté du 23 novembre 1946)
- **Villa Noailles** : restes de l'enceinte de l'ancien château (inscription par arrêté du 29 octobre 1975) ; villa et ses jardins ((inscription par arrêté du 9 décembre 1987)

Le secteur est scindé en trois sous-secteurs : S1A, S1B et S1C :

- **Le sous-secteur S1A, désigné « l'Aire du château » :**

  Il s'agit de la partie sommitale de la colline du Castéou, limité par l'enceinte du château et l'enceinte XIII° au Nord et à l'Ouest, et la rue Saint-Pierre, comprenant l'ancien château et son enceinte, et le Castel Sainte-Claire et son parc.
  Véritable réserve archéologique en raison des nombreux vestiges susceptibles d'être découverts, en particulier ceux du premier château, du premier noyau urbain médiéval et de son ancienne église Saint-Pierre. Le site possède un caractère naturel dominant dans lequel se trouvent les vestiges. Ce sous-secteur propose également depuis de nombreux belvédères des panoramas exceptionnels sur le « grand paysage », le Mont des Oiseaux, le littoral, la plaine agricole.

- **Le sous-secteur S1B, désigné « la Ville haute » :**

  Il s'agit du secteur à faible densité bâtie, limité à l'Ouest par la rue Saint-Pierre et à l'Est par le tracé de l'ancienne enceinte du XIII° siècle. Il comprend des structures urbaines et un bâti ancien d'origine médiévale. Le tissu est composé de parcelles bâties et de jardins clos de murs provenant des démolitions progressives de la ville médiévale, apportant par cet équilibre, un caractère minéral et végétal au secteur. La Villa Noailles et le parc Saint-Bernard s'inscrivent dans ce sous-secteur et proposent une série de fenêtres sur la découverte du paysage lointain.

- **Le sous-secteur S1C, désigné « la Ville basse » :**

  Secteur de bâti ancien, issu des premiers faubourgs de la ville médiévale autour des anciens établissements religieux installés hors les murs, et du renouvellement du bâti depuis le XIV° jusqu'au début du XIX° siècle qui s'est effectué à l'intérieur des remparts du XIV° siècle. Ce sous-secteur plonge le riverain ou simple promeneur dans une ambiance confinée et délicate qui contraste avec les larges avenues et perspectives du secteur 2.

2 SECTEUR S2 – « La Ville climatique »

Le secteur S2 regroupe les quartiers de l'extension de la ville en dehors de ses enceintes sur ses anciens « jardins », depuis le début du XIX° et jusqu'au début du XX° siècle.

Il comprend 3 Monuments historiques :

- **École Anatole France** : en totalité, le bâtiment principal de l'école Anatole France (inscription par arrêté du 20 octobre 2011)
- **Villa Alberti Tholozan** (inscription par arrêté du 29 octobre 1975)
- **Villa Tunisienne** : les façades, les toitures et la clôture sur rue (inscription par arrêté du 1 septembre 1999).

- **Le sous-secteur S2A :**

  Il représente le nouvel urbanisme et les nouveaux programmes architecturaux créés dès le début du XIX° siècle pour répondre aux attentes d'une nouvelle population d'hivernants. Il regroupe différents tissus urbains, qui se caractérisent par :

  - **les premiers espaces urbains qui se constituent pour le lancement de la ville climatique le long de l'ancienne voie d'accès à Toulon, anciennes promenades plantées, bordées d'immeubles à l'alignement,**
  - **un urbanisme volontaire aux avenues rectilignes structurantes plantées**

de palmiers, bordées de villas et d'hôtels isolées dans des jardins, ou d'immeubles à l'alignement des voies,

- **des avenues épousant le relief de collines proches du centre historique, bordées de villas de villégiatures et d'hôtels dans des parcs.**

- **Le sous-secteur S2B :**

  Il regroupe les zones caractérisées par un urbanisme de lotissements, maillage de rues ordonnées et souvent plantées, venu se greffer dans le tissu du XIX° siècle autour des années 1930, aux villas isolées de faible hauteur dans des jardins.

Dans l'ensemble du secteur, le végétal est omniprésent aussi bien dans l'espace public avec ses splendides alignements qu'au sein des jardins privés. Le jardin est d'ailleurs un élément de transition entre franges privée / publique avec le retrait systématique du bâti par rapport à la limite de propriété. C'est un élément de composition qui donne au secteur un caractère paysager et soigné. Chaque jardin offrant un point de respiration et un premier plan de grande qualité.

3 SECTEUR S3 – « Les quartiers en accompagnement »

Le secteur S3 est un ensemble de quartiers d'urbanisation récente et à venir, situés aux abords immédiats des secteurs patrimoniaux du centre historique (S1) et des secteurs S2 et S4.

Sans monuments historiques, ces quartiers participent toutefois à la valorisation de ces secteurs, en particulier pour la préservation des vues sur la colline du château et la vieille ville, ou sur la colline de Costebelle.

Le secteur S3 est une entité médiatrice / intermédiaire qui limite les contrastes entre les secteurs S2 et les espaces non pris en charge par l'AVAP. Le caractère d'accompagnement doit assurer une continuité entre les secteurs, sans point de rupture brutal qui aurait pour résultat de rompre les équilibres.

4 SECTEUR S4 – « Les quartiers périurbains »

Le secteur est soumis à une ZONE ARCHÉOLOGIQUE DE SAISINE, zone n°4 qui concerne sur le plan cadastral de Costebelle, la section H3 partiel. L'emprise est précisée dans pièce annexe n°83069-C5 de l'Arrêté.

Le secteur comprend 5 Monuments historiques situés à Costebelle :

- **La Cité gréco-romaine d'Olbia Pomponiana :** Fragments des remparts grecs situés dans la propriété de M. Teisseire **(**inscription par arrêté du 31 mars 1926) ; Vestiges situés dans le quartier Saint-Pierre d'Almanarre (cad. K 553p, 555, 556, 558, 559, 567) (classement par arrêté du 23 septembre 1947) ; Vestiges du rempart grec, dans le quartier Saint-Pierre d'Almanarre (cad. K 549 à 551) (classement par arrêté du 10 décembre 1951) ;

- **L'ancienne Eglise Saint-Pierre de l'Almanarre** et fragments des remparts voisins (inscription par arrêté du 31 mars 1926) ;

- **Le Domaine de San Salvadour** : Château, avec son décor peint, y compris la terrasse Sud ; façades et toitures, hall d'entrée et grand escalier de l'hôtel proprement dit ; façades et toitures des écuries et du pigeonnier ; sol du parc (cad. H2 190, 193 à 195) (inscription par arrêté du 23 août 1990) ;
- **L'ancien Oppidum de Costebelle** (cad. H 509p, 510p, 512p, 515p) (classement par arrêté du 29 septembre 1958)
- **Propriété dite Le Plantier de Costebelle** : Façades et toitures de la maison d'habitation (cad. H 312) (inscription par arrêté du 26 décembre 1976).

Il regroupe deux secteurs distincts :

- **Le secteur S4A :**

  Secteur naturel des Maurettes, cadre naturel et paysager du centre historique (secteur S1).

- **Le secteur S4B :**

  La colline de Costebelle, secteur de développement de la villégiature à l'époque « climatique » sur d'anciennes propriétés en périphérie de la ville alors en plein essor.

B. SECTEUR INSULAIRE

5 SECTEUR S5 – « Le village de Porquerolles »

Le secteur S5 est un secteur limité au village créé au XIX° siècle dans l'île de Porquerolles. Il est dominé par l'ancien Fort Sainte Agathe ou Château Sainte-Agathe (inscription par arrêté du 14 décembre 1927), situé en dehors de l'AVAP, et enclavé dans le Site classé.

Il est scindé en 4 secteurs :

- **Le Secteur S5A « le centre village » :**

  Il correspond au village traditionnel qui s'est constitué autour de la place d'Armes, et au Sud autour des rues du Phare et de la Ferme.

- **Le Secteur S5B « les extensions » :**

  Il correspond aux extensions pavillonnaires récentes et futures.

- **Le Secteur S5C « la base de loisirs » :**

  Il correspond au secteur appartenant aux Armées, ancienne batterie du Lion, en situation dominante à flanc de colline boisée, en covisibilité avec le village et le port.

- **Le Secteur S5D « naturel » :**

  Secteur à caractère naturel, avec des villas entourées de jardins en bordure de la baie, et des boisements servant d'écrin paysager au village.

Le règlement qui s'applique à ces différents secteurs est constitué de prescriptions, juridiquement opposables à toute personne publique ou privée et dont le respect est assuré

par les autorités chargées de se prononcer sur les projets de travaux faisant l'objet de demandes d'autorisations ou de déclarations préalables.

III. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REPÉRÉ DANS L'A.V.A.P.

1. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

2. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

3. PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

1 PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Des édifices et des ensembles bâtis ont été repérés et légendés sur le plan intitulé PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL pour l'ensemble des secteurs.
Plusieurs catégories de protection ont été définies selon des critères de sensibilité archéologique, historique, architecturale, urbanistique ou patrimoniale.

1.1 LES ÉDIFICES ET PARCELLES PROTÉGÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les édifices, les parcelles ou les parcelles archéologiques protégés au titre des MH relèvent de la réglementation sur la protection des Monuments historiques, et demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisation de travaux.

Les édifices et les parcelles protégés au titre des MH sont représentés sur le *Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL* : en rouge pour les édifices, et délimitées par un trait rouge avec un remplissage de hachures rouges pour les parcelles.

1.2 ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE

1.2.1 Se reporter aux conditions d'obtention du Label "Architecture contemporaine remarquable" au chapitre 1 PROTECTION DU PATRIMOINE.

Le label est ouvert aux immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements faisant antérieurement l'objet du label « Patrimoine du XXe siècle », qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques, et qui ont moins de cent ans à la date d'entrée en vigueur du décret n°2017-433 du 28 mars 2017. Deux édifices sont dans le périmètre de l'AVAP :

- La Chapelle Notre-Dame de la Consolation,
- Résidence Le Roqueirol, place de Noailles.

1.3 LES ÉDIFICES OU ENSEMBLES D'ÉDIFICES À FORTE SENSIBILITÉ

Les édifices ou ensembles d'édifices figurent en bleu foncé sur le *Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL*.

Il s'agit des bâtiments situés dans les SOUS-SECTEURS S1B et S1C inclus dans le SECTEUR S1 - LE CENTRE HISTORIQUE

- **Le sous-secteur S1B - «Ville haute» :**

  Une attention particulière a été portée sur le bâti ancien du sous-secteur S1B, remarquable pour ses structures urbaines médiévales conservées dans leur ensemble, les nombreux soubassements des maisons du premier noyau urbain médiéval, ainsi que des vestiges d'éléments d'architecture caractéristiques de différentes époques, depuis le XIII° siècle jusqu'au XIX°, visibles en façades ou cachés par des enduits.

Même si peu d'édifices sont intégralement conservés, chaque façade révèle par ses particularités et ses vestiges, souvent remarquables, une évolution du même bâtiment au cours des siècles.

Ces édifices participent à l'identité de la Ville haute. Ils sont à préserver et à valoriser pour leur caractère exceptionnel, de par leur valeur :

- **archéologique : les vestiges inscrits dans les façades,**
- **historique : l'ancienneté des vestiges,**
- **architecturale : les caractéristiques parfois rares,**
- **urbaine : l'ensemble remarquable qu'ils constituent dans la Ville.**

➢ **Le sous-secteur S1C - «Ville basse» :**

Ce sous-secteur est remarquable pour l'homogénéité de son tissu bâti, issu de la constitution de faubourgs hors les murs de la ville médiévale, de part et d'autre d'un ancien chemin venant des salins et autour des ensembles religieux préexistants, puis d'un renouvellement du bâti au cours des siècles à l'intérieur de la seconde enceinte du XIV° siècle.
Comme pour la ville haute, un grand nombre d'édifices révèlent des caractéristiques architecturales remarquables, d'une seule ou de plusieurs époques successives.
En outre, certains bâtiments de ce secteur conservent des vestiges d'anciens établissements religieux (îlots rue sainte Catherine/rue de l'Oratoire/traverse de l'Oratoire, l'ancienne chapelle du prieuré du Piol dans un rez-de-chaussée rue Massillon…).
Hormis des anciennes portes de villes protégées parmi les monuments historiques, des tours de l'enceinte du XIV° ont été transformées en habitations, comme les deux tours rue des Remparts.

Ces édifices participent à l'identité de la Ville basse. Ils sont à préserver et valoriser, de par leur valeur :

- **archéologique : les vestiges inscrits dans les façades,**
- **historique : les vestiges représentatifs de diverses époques,**
- **architecturale : les caractéristiques architecturales préservées,**
- **urbaine : l'ensemble remarquable qu'ils constituent dans la Ville.**

Chaque intervention sur un bâti sensible pour les raisons évoquées plus haut, devant être étudiée au préalable avec soin (sondages sous les enduits et projet) pour ne pas risquer de perdre les derniers éléments remarquables de ces ensembles, ces édifices ont été repérés comme « édifices ou ensemble d'édifices à forte sensibilité ».
Ils sont représentés en bleu sur le PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, et remplacent les « édifices remarquables » et « intéressants » de la ZPPAUP pour ces bâtiments.

Pour les sous-secteurs S1B et S1C du secteur S1 :

Sont imposés :

1.3.1 Des sondages sous les enduits préalables à tout projet, afin de définir un parti de restauration.

1.3.2 La conservation et la mise en valeur des dispositions anciennes particulières des baies et portes (forme et proportions, linteaux ou arcs,…) avec les caractéristiques architecturales propres à leur époque de construction (croisées, baies géminées, cordons, bandeaux, corbeaux, moulures, modénature, etc.), les emmarchements anciens extérieurs sur la voie publique, et tous les autres témoins d'architecture ancienne retrouvés par des sondages préalables. Des restitutions d'éléments manquants seront demandées selon le parti de restauration et de mise en valeur de la façade.

Ne sont pas autorisés :

1.3.3 La modification d'une baie pour l'ouverture de garage ou pour la seule adaptation aux dimensions de menuiseries standard du commerce est interdite. Toutefois la modification ou la création de nouvelles ouvertures est admise si elles s'intègrent dans la composition de la façade, et si elles respectent les principes de proportions des ouvertures et de rapport des "pleins" et des "vides" de la façade.

1.3.4 Les gouttières pendantes pour les toitures en tuiles canal si elles masquent une corniche ou une génoise. Lorsque le débord de toiture ne suffit pas ou si la récupération des eaux pluviales doit être prévue, un chéneau encaissé sera réalisé en arrière de l'égout.

1.3.5 L'isolation par l'extérieur des façades.

Les règles plus générales pour la restauration, le ravalement et la mise en valeur de l'ensemble des bâtiments anciens du secteur S1, ayant pour objectif de les faire évoluer dans le respect de leur typologie, leurs matériaux et savoir-faire, ainsi que leurs qualités environnementales, sont édictées dans le chapitre IV PRESCRIPTIONS PAR SECTEUR.

1.4 LES ÉDIFICES ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

Les édifices et constructions remarquables figurent en violet sur le *Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL*.
Il s'agit des bâtiments et constructions situés à l'intérieur des secteurs suivants :

SECTEUR S1 – LE CENTRE HISTORIQUE
SECTEUR S2 - VILLE CLIMATIQUE
SECTEUR S3 : LES ABORDS DE LA VILLE CLIMATIQUE
SECTEUR S4 : LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE PÉRIURBAINS
SECTEUR S5 : LE VILLAGE DE PORQUEROLLES

- **Édifice à caractère exceptionnel,**
- **Édifices publics, institutionnels ou religieux de l'époque climatique,**
- **Édifice représentatif de son époque, dont la volumétrie et les caractéristiques architecturales sont conservées dans leur ensemble,**
- **Ensemble architectural constitué d'un édifice principal remarquable, avec ses dépendances, jardins et clôtures :**

- villas et anciens hôtels de villégiature, établissements scolaires, institutions religieuses ou édifices institutionnels civils, représentatifs de leur époque de construction, dont la volumétrie et les caractéristiques architecturales sont conservées dans leur intégrité, dans les secteurs S1, S2, S3, S4 et S5.

➢ **<u>Éléments de petit patrimoine emblématiques pour leur rôle joué dans l'histoire de la ville</u> :**

- petit patrimoine lié à l'eau (lavoirs, éléments constructifs ou techniques du Béal, canaux d'irrigation, fontaines …), éléments urbains (tous monuments, obélisque et aménagements de la place G. Péri et square Stalingrad (escaliers, balustrades, fontaine), passerelles, ponts …)

<u>Sont imposés :</u>

1.4.1 La conservation de la volumétrie d'un édifice ou d'une construction, sauf pour retrouver des dispositions anciennes disparues.

1.4.2 La restauration et la mise en valeur des édifices, des ensembles architecturaux (constitués d'un édifice principal remarquable, d'annexes repérées comme remarquables, d'un parc ou d'un jardin d'accompagnement, d'allées plantées, d'arbres de haute tige et de clôtures d'origine), et des constructions (petit patrimoine, éléments urbains), dans leurs exactes dispositions d'origine, selon les techniques traditionnelles du bâti ancien (cf. PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN pour chaque secteur concerné).

Cela suppose la conservation de leurs caractéristiques architecturales, des dispositions particulières des baies, de la modénature et de la polychromie (frises peintes ou en bas-relief, faïence, briques, pierres, bois), la conservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine lié à l'eau et des éléments urbains. Leur démolition est interdite. Ne sont pas concernés les ajouts récents incohérents.

1.4.3 La restitution éventuelle de dispositions architecturales particulières disparues et connues, ou correspondant à l'époque de construction.

1.4.4 La restauration et la mise en valeur des édifices, des ensembles architecturaux (constitués d'un édifice principal remarquable, d'annexes repérées comme remarquables, d'un parc ou d'un jardin d'accompagnement, d'allées plantées, d'arbres de haute tige et de clôtures d'origine), et des constructions (petit patrimoine, éléments urbains), dans leurs exactes dispositions d'origine, selon les techniques traditionnelles du bâti ancien (cf. PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN pour chaque secteur concerné). Cela suppose la conservation de leurs caractéristiques architecturales, des dispositions particulières des baies, de la modénature et de la polychromie (frises peintes ou en bas-relief, faïence, briques, pierres, bois), la conservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine lié à l'eau et des éléments urbains. Leur démolition est interdite. Ne sont pas concernés les ajouts récents incohérents.

1.4.5 La conservation de toutes les dispositions particulières de toitures (belvédères, jeux de toitures, terrasses, couvertures de tourelles, débords de toits, aisseliers, charpentes ouvragées, etc…).

1.4.6 La suppression des gouttières pendantes pour les toitures en tuiles canal. Si le débord de toiture ne suffit pas ou si la récupération des eaux pluviales doit être prévue, réaliser un chéneau encaissé en arrière de l'égout.

1.4.7 La conservation et la réparation en priorité des menuiseries anciennes en bois, fenêtres, volets intérieurs, volets et persiennes, portes et portails et leurs serrureries. Si leur état ne le permet pas, les menuiseries anciennes (fenêtres, volets intérieurs, persiennes, portes et portails en bois) seront restituées à l'identique, en respectant la forme de l'ouverture et l'époque, les proportions des carreaux, les dimensions et profils des petits bois pour les fenêtres, les moulures pour les portes, qui diffèrent selon les époques. Elles seront réalisées en bois massif, chêne, ou essences disponibles localement, de source renouvelable, à peindre, ou suivant les modèles traditionnels de l'époque et le statut de l'immeuble, à l'exclusion de tout autre matériau ou modèle industriel. Le bois sera peint, ou bien huilé, ciré, ou "vieilli" (par chaulage avec brossage puis un passage à la cire).

1.4.8 La restauration à l'identique des éléments de ferronneries anciennes (balcons, garde-corps, marquises…). Leur restitution pourra être demandée.

Ne sont pas autorisés :

1.4.9 L'isolation par l'extérieur des façades.

1.4.10 Les équipements techniques parasites divers en applique en façade ou en toiture.

1.4.11 Les panneaux à énergie solaire (solaire thermique et panneaux photovoltaïques) sur tous les versants de toitures.

Les règles plus générales pour la restauration, le ravalement et la mise en valeur des édifices et constructions remarquables, ayant pour objectif de les faire évoluer dans le respect de leur typologie, leurs matériaux et savoir-faire, ainsi que leurs qualités environnementales, sont édictées dans le chapitre IV PRESCRIPTIONS PAR SECTEUR.

1.5 LES ALIGNEMENTS BÂTIS REMARQUABLES

Les alignements remarquables sont représentés par un trait violet sur le *Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL* :

- **Alignement bâti autour d'une place, d'une rue ou d'une avenue, ayant les mêmes caractéristiques architecturales et les mêmes gabarits, à préserver.**

- **Ensemble de bâtiments en retrait de la rue ou de l'avenue, dont les clôtures forment un alignement sur l'espace public, à préserver ou à restituer.**

Ne sont pas autorisés :

1.5.1 La surélévation ou le remplacement d'immeubles qui rompraient cette unité par leur composition architecturale et leur gabarit.

1.5.2 La suppression de clôtures à l'alignement de la rue, et du végétal qui leur est associé.

1.6 LES ÉDIFICES INTÉRESSANTS

Les édifices intéressants figurent en bleu clair sur le *Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL* :

- **Bâtiment, ou ensemble architectural, représentatif du patrimoine architectural des différents secteurs et conservé dans leur ensemble,**

Sont imposés :

1.6.1 La mise en valeur de façades participant à la mise en valeur du bâti ou d'un ensemble bâti homogène.

Ne sont pas autorisés :

1.6.2 La démolition d'un bâtiment s'il participe à l'homogénéité d'un alignement urbain, ou s'il possède des caractéristiques architecturales susceptibles d'être mises en valeur.

1.6.3 La suppression des dispositions architecturales faisant partie de la composition de la façade, et toutes les caractéristiques architecturales remarquables représentatives de l'époque de construction.

1.6.4 L'isolation par l'extérieur des façades.

1.6.5 Les panneaux à énergie solaire sur tous les versants de toitures.

1.7 ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

Pour tous les secteurs, toute adaptation au sol ou en façade pourra être réalisée de façon à préserver le caractère patrimonial du bâtiment, sans suppression ni modification de ses caractéristiques architecturales.

2 PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

2.1 LES CLÔTURES

Les clôtures à l'alignement de chemins, de rues et d'avenues à préserver sont Indiquées par un trait continu rose, et les clôtures à restituer pour retrouver l'alignement originel sont indiquées par un pointillé rose sur le *Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.*

Les clôtures à l'alignement de chemins, de rues ou d'avenues, participant à l'identité et à la qualité urbaine et paysagère des différents secteurs, sont constituées :

- soit de murs ou soutènements de jardins en pierres locales à l'alignement de rues généralement situés dans le Secteur S1 (S1B, S1C),
- soit de murs bahut surmontés de grilles ou de grillage à maillage souple et doublés de haies, généralement à l'alignement des avenues des quartiers de la ville climatique (S2, S4),
- soit de murs d'anciennes propriétés agricoles en pierres locales, situés généralement dans les quartiers d'accompagnement (S3).

La prise en compte des murs en pierres doit constituer un atout et non une contrainte.

Sont imposés :

2.1.1 La conservation et la restauration des murs de clôtures et des murs de soutènements de jardins en pierres locales. Leur restitution peut être imposée selon le contexte en respectant leur hauteur et leur mise en œuvre traditionnelle (moellons hourdés au mortier de sable et chaux).

2.1.2 La conservation et la restauration à l'identique des clôtures sur rues ou avenues, conçues à l'origine de murs bahut en pierres locales et leur type d'appareillage (grès en *opus incertum*) surmonté de grilles en fer forgé, ou bien toutes les dispositions de clôture en accord avec l'époque de construction de la maison. Un grillage à simple ou double torsion pourra être autorisé s'il est doublé d'une haie vive d'essences variées. Des clôtures peuvent être imposées pour assurer la continuité urbaine et paysagère de la voie, ou restituées à partir de documents existants (photos et cartes postales anciennes, fiches de l'inventaire) si elles ont disparu.

2.1.3 La conservation et la restauration des grilles, portails et portillons en bois ou en fer forgé peint, et leurs dispositions particulières (porches, piliers de pierres ou de briques et pierres). Si ces éléments ont disparu, ils seront restitués à l'identique selon le contexte, à partir de photos, cartes postales anciennes ou dans les fiches de l'Inventaire général du Patrimoine culturel si elles existent, ou à partir d'exemples pris localement.

2.1.4 Les clôtures sont complétées d'une haie vive. Les essences devront être choisies parmi des essences méditerranéennes. Les haies seront non monospécifiques, utilisant différentes espèces présentes localement, formant des niches écologiques favorisant l'augmentation de la biodiversité.

2.1.5 La préservation des murs de clôtures, murs de soutènements, murs d'anciennes propriétés en pierre et leurs joints, pouvant servir de refuge à différentes espèces de reptiles, oiseaux ou chauve-souris.

Ne sont pas autorisés :

2.1.1 La démolition des clôtures d'origine (murs, clôtures de jardins ou d'anciennes propriétés agricoles, soutènements, murs bahuts surmontés de grilles, etc).

2.1.2 Les clôtures sur rues ou avenues composées d'éléments préfabriqués (béton, fibrociment, panneaux PVC blanc), les grillages rigides soudés, les doublages opaques en toiles plastifiées, cannisses et autres brise-vues en matières plastiques.

2.1.3 Les portails et portillons en PVC, ainsi que les brises-vues en matières plastiques.

2.2 LES PARCS ET JARDINS REMARQUABLES

Les parcs et jardins remarquables sont représentés par des hachures croisées vertes sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Hyères possède des « Parcs et Jardins » d'intérêt culturel, esthétique, historique ou botanique, ayant reçu le label « Jardin remarquable » délivré par l'État pour 5 ans renouvelables. Il s'agit :

- du Parc Olbius Riquier,
- du Parc Saint-Bernard,
- du Jardin du Castel Sainte-Claire,
- Le Plantier de Costebelle.

2.2.1 Se reporter aux conditions d'obtention du Label "Jardin remarquable".

2.2.2 Se reporter au 2.3 *Les Parcs et Jardins de grand intérêt* pour le règlement.

2.3 LES PARCS ET JARDINS DE GRAND INTÉRÊT

Les parcs et jardins de grand intérêt sont représentés par une double hachure verte sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Il s'agit des autres parcs et jardins non labellisés, entourant les résidences de villégiature, hôtels ou bâtiments institutionnels, et certains espaces publics des XIX° et XX° siècles (le Square Stalingrad,…), ayant un intérêt, au point de vue historique, urbain, paysager, esthétique, botanique…… La plupart de ces jardins présentent une flore tropicale d'une grande diversité : une attention toute particulière doit être apportée sur la pérennité de ces espaces.

Sont imposés :

2.3.1 Le maintien et la restauration des parcs et jardins dans l'esprit des dispositions d'origine. Le renouvellement éventuel de la végétation par les mêmes essences adaptées aux caractéristiques du site. Les opérations d'entretien (abattages dûment justifiés, plantations, etc.) sont soumises à la procédure de déclaration de travaux**.**

2.3.2 La conservation et la restitution des aménagements annexes, clôtures, balustrades en pierre, emmarchements, treilles, pergolas, kiosques, verrières, puits, fontaines, bassins, cheminements et traitements de sols anciens.

Ne sont pas autorisés :

2.3.3 Toutes constructions nouvelles.

2.3.4 La construction de piscines, sauf des bassins dans l'esprit de bassin de jardin traditionnel et de taille réduite, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques de ces ensembles et la dominante végétale du jardin. La couleur bleu clair des fonds de bassins est interdite.

2.3.5 Les sols réalisés par des matériaux imperméables (béton balayé, enrobé, etc). La couleur des matériaux s'harmonisera avec la dominante locale des sols (sable, terre) et des murs (pierre locale).

2.4 LES JARDINS D'ACCOMPAGNEMENT ET LES FRANGES PAYSAGÈRES D'ÉQUILIBRE

Les jardins et plantations d'accompagnement sont représentés par une simple hachure verte sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Dans le cas de grandes parcelles, afin de préserver au cas par cas un nécessaire équilibre entre l'espace bâti et l'espace paysager, et pour conserver la perception paysagère que l'on a depuis les espaces publics, des **FRANGES PAYSAGÈRES D'ÉQUILIBRE** sont repérées sur ces parcelles.

Un trait en zig-zag donne une limite approximative de principe pour ces franges à préserver, avec une simple hachure verte sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Il s'agit des jardins des villas et hôtels de la ville climatique, ainsi que des quartiers pavillonnaires du début du XX° siècle, et certains espaces publics des XIX° et XX°, jouant un rôle important en qualité d'écrin naturel des édifices représentatifs de l'histoire urbaine d'Hyères. Ces jardins aux plantations plus ou moins denses d'espèces méditerranéennes et exotiques sont des éléments de transition entre espace public et privé qui forment un premier plan paysager de grande qualité. Ils contribuent à la qualité urbaine et paysagère des quartiers.

Sont imposés :

2.4.1 Le maintien des jardins repérés en qualité d'écrin naturel patrimonial en accompagnement des villas et hôtels des XIX° et XX° siècles, dans l'esprit des dispositions d'origine qui les caractérisent selon l'époque et l'usage (effets d'ombrage, de marquage identitaire, etc.).

2.4.2 Le renouvellement de la végétation par les mêmes essences adaptées aux caractéristiques du site, platanes, palmiers, mandariniers, etc. Les opérations d'entretien (abattages, plantations, etc.) sont soumises à la procédure de déclaration de travaux.

Sont autorisés sous conditions :

2.4.3 L'extension de bâti existant ou piscine en lieu et place de ces espaces plantés, à condition que la dominante végétale du jardin soit préservée par des franges paysagères, valeur d'accompagnement du bâti depuis les espaces urbains. Des aménagements de jardins peuvent être autorisés, tels que kiosque, gloriette, serre ou bassin, sous réserve de ne pas porter atteinte à la dominante végétale du jardin. La couleur bleu clair, blanc ou vert clair des fonds des bassins est interdite.

2.5 LES ARBRES ET ALIGNEMENTS REMARQUABLES

Les alignements d'arbres et arbres remarquables à préserver pour leur intérêt paysager, ou à restituer, sont représentés par des ronds verts sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Il s'agit des avenues de la ville climatique marquées par des plantations en alignement de palmiers, orangers, platanes.

Sont imposés :

2.5.1 Le maintien, le renouvellement ou la création de plantations en alignement perçues dans ou depuis les espaces publics, artères ou places, partout où elles présentent un intérêt paysager.

2.5.2 La préservation des arbres isolés remarquables perçus depuis les espaces publics. Ils seront le cas échéant remplacés par un sujet identique ou traditionnel.

2.5.3 D'une manière générale et sur l'ensemble des secteurs, l'autorisation de tout abattage.

2.6 LES CÔNES DE VUES ET PERSPECTIVES URBAINES (AXES DE VUES)

Les cônes de vues sont représentés par un triangle rouge, et les perspectives urbaines par une flèche rouge sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

De multiples axes de vues existent vers la colline du château et du centre historique, et à l'intérieur du centre historique. Des cônes de vues ont été repérés.

Sont imposés :

2.6.1 La préservation des cônes de vues et perspectives de toutes constructions ou aménagements de toute nature dont la hauteur et la volumétrie constitueraient un obstacle visuel ou une dégradation de ceux-ci. Il est impératif au regard de la subtilité des cônes de vue à préserver d'avoir une approche précise et au cas par cas. Chaque nouvelle construction devra faire l'objet d'une étude d'incidence sur les perceptions visuelles.

2.7 LES ESPACES PAYSAGERS NON BÂTIS

Les espaces paysagers non bâtis sont représentés par des pointillés verts sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Ces espaces constituent l'écrin paysager du château, du centre historique et de Costebelle.

Sont imposés :

2.7.1 La préservation du caractère végétal et la valeur paysagère de ces espaces, par la préservation des boisements et des espaces de culture, la limitation des extensions du bâti existant, En cas de nécessité d'abattage dûment justifié, le remplacement des arbres se fera par les mêmes essences endémiques.

Sont autorisés sous conditions :

2.7.2 Des aménagements de jardins peuvent être autorisés, tels que kiosque, gloriette, serre ou bassin, sous réserve de ne pas porter atteinte à la dominante végétale du jardin. La couleur bleu clair, blanc ou vert clair des fonds des bassins est interdite.

Ne sont pas autorisés :

2.7.3 Toutes constructions nouvelles.

3 PRESCRIPTIONS POUR LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

3.1 LES ESPÈCES PROTÉGÉES

La destruction des espèces protégées est interdite dans l'ensemble du périmètre de l'AVAP, en particulier les espèces chiroptères anthropophiles (Le groupe chiroptères de Provence : gcp@gcprovence.org).

3.1.1 La destruction de leur habitat est également interdite.

Certaines parties de maçonneries anciennes (joints, fissures) ou de bâtiments (caves, combles) peuvent constituer des gîtes favorables aux chauve-souris (protégées) ou à d'autres espèces présentes dans ce secteur (oiseaux, reptiles).

3.1.2 Tous travaux réalisés sur des constructions anciennes (vestiges du château ou d'enceintes, bâtiments, murs de clôtures ou soutènements) devront être réalisés dans l'objectif de favoriser leur survie en milieu « urbain » et ne pas porter atteinte à ces espèces. Ils peuvent être réalisés de septembre à octobre avec mise en place d'un gîte refuge en début de période hivernale de l'année précédente.

À titre d'exemple, le lien ci-joint décrit les éléments à réaliser en fonction des travaux :
Http://www.parc-pyrenees-ariegeoises.fr/wp-content/uploads/2016/07/fiche_technique3ok.pdf

IV. PRESCRIPTIONS PAR SECTEURS

A. SECTEURS CONTINENTAUX

1. SECTEUR S1 - « Le centre Historique »

S1A - « L'Aire du château »
S1B - « La ville haute »
S1C - « La ville basse »

2. SECTEUR S2 - « La Ville Climatique »

3. SECTEUR S3 - « Les quartiers en accompagnement »

4. SECTEUR S4 – « Les quartiers périurbains »

B. SECTEUR INSULAIRE

5. SECTEUR S5 - « Le village de Porquerolles »

A. SECTEURS CONTINENTAUX

SECTEUR 1 - Le Centre Historique

Préserver et valoriser l'identité du centre historique d'Hyères, les vestiges de son passé médiéval, ses particularités urbaines et ses ensembles bâtis significatifs de l'évolution historique de la ville, sont les principaux objectifs pour l'ensemble de ce secteur.

Préserver la biodiversité dans l'ensemble du secteur, en particulier les espèces chiroptères anthropophiles. Certaines parties de maçonneries anciennes (joints, fissures) ou de bâtiments (caves, combles) peuvent constituer des gîtes favorables aux chauve-souris (protégées) ou à d'autres espèces présentes dans ce secteur (oiseaux, reptiles). Tous travaux réalisés sur des constructions anciennes (Vestiges de château ou enceintes, bâti ancien, murs de clôtures ou soutènements) devront être réalisés dans l'objectif de favoriser leur survie en milieu « urbain » et ne pas porter atteinte à ces espèces. Pour toute intervention, se reporter au chapitre 3 PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ.

Le secteur est scindé en trois sous-secteurs, S1A, S1B et S1C, aux sensibilités et enjeux différents.

S1A « l'Aire du château » :

Secteur de sensibilité archéologique

Intérêt patrimonial du sous-secteur :

- **Archéologique** : située entre le château et la rue Saint-Pierre, limite physique avec la ville haute, l'aire du château regroupe des vestiges du premier et second château, du premier bourg et de la première église. Peu de fouilles ont jusqu'à présent été réalisées, laissant un potentiel archéologique certain qu'il est important de préserver pour les générations futures.

- **Paysager :** Le caractère naturel de la colline servant d'écrin aux vestiges du château et des enceintes.

Principaux objectifs :

Ce site n'a pas vocation à être construit ou reconstruit, mais à être parcouru à pied comme lieu de promenade et de mémoire.

- Conserver, protéger et valoriser l'intégrité des vestiges archéologiques, visibles et non visibles, du château, des enceintes, des structures urbaines, d'habitat et des églises Saint-Pierre et Saint-Jean.
- Préserver les qualités paysagères du site et valoriser les vues lointaines.

1 CONSTRUCTIBILITÉ

Les seules interventions possibles sont :

- des mesures conservatoires de vestiges, protégés ou non protégés par les monuments historiques,
- les opérations liées à la valorisation du château et des enceintes,
- l'entretien paysager du site,
- des aménagements dans cadre d'un projet public à caractère culturel (théâtre de verdure, signalétique, etc),
- et la sécurisation des cheminements piétons à travers le site.

1.1 MESURES CONSERVATOIRES DES VESTIGES NON PROTÉGÉS PARMI LES MONUMENTS HISTORIQUES

1.1.1 Tous les murs de pierres, vestiges de bâtiments, de citernes, ou de structures urbaines seront conservés. L'étanchéité des vestiges pour la protection des mortiers contre le vieillissement sera assurée par la réfection des arases des murs non recouverts (ruines), réalisée par des procédés techniques adaptés aux maçonneries anciennes (rocaillage au mortier de chaux hydraulique ou chape sous la dernière assise remontée).

1.1.2 Toute réfection de maçonneries instables (vides à l'intérieur des maçonneries) sera réalisée au mortier de chaux naturelle et sable, et la consolidation éventuelle par des procédés techniques adaptés aux maçonneries anciennes (par injection de coulis de chaux). Les parties soufflées ou éboulées pourront être remontées au mortier de chaux naturelle à l'exclusion de ciment.

1.1.3 Les arbres et arbustes susceptibles de déstabiliser les vestiges de maçonneries seront supprimés.

1.1.4 Les arbres et arbustes susceptibles de déstabiliser les vestiges de maçonneries seront supprimés.

1.2 MOBILIER, ÉCLAIRAGE ET SIGNALÉTIQUE

1.2.1 Tous les éléments de mobilier (bancs, conteneurs à déchets, barrières de sécurité, etc…) seront choisis dans une même gamme, sobre, en métal de couleur sombre et mate, pour s'effacer en harmonie devant les vestiges de murs, les clôtures végétales et le paysage.

1.2.2 L'éclairage du cheminement sera discret, réalisé par des bornes de faible hauteur, avec un éclairage vers le sol, et en utilisant des sources économes en énergie (type LEDS).

1.2.3 Le projet de signalétique sera réalisé pour l'ensemble du secteur S1, s'intégrant de manière discrète dans le paysage naturel ou urbain.

1.3 VALORISATION PAYSAGÈRE

1.3.1 Les plantations d'arbres ou haies permettant d'épauler ou cadrer les vues seront conservées. Un soin particulier devra être apporté aux travaux d'entretien concernant la strate arborée, le nettoyage et l'élimination des branches mortes et la taille de restructuration des charpentes. Conserver la scénographie actuelle qui propose différentes séquences à mesure que l'on se rapproche du château (succession d'espaces ouverts et fermés qui rythment les perceptions visuelles sur le "Grand Paysage"). Les strates herbacées et arbustives du massif forestier à l'approche du château doivent continuer à être entretenues par des opérations de nettoyage et de débroussaillement.

Sous-secteur S1B « la Ville haute »

Intérêt patrimonial du sous-secteur :

- **Historique et Archéologique :** Un tissu urbain et architectural hérité de la première ville du XIII° siècle.
  Un caractère minéral fort par la présence des murs de soutènement, de clôtures de jardins, et par le traitement des sols.
  Présence du végétal par les jardins ceints de murs aménagés dans les vides provenant de démolitions de bâtiments anciens.

- **Urbain et Architectural** : Un réseau viaire d'origine médiéval adapté au relief (chemins, traverses, pas-d'âne), avec des systèmes de caniveaux adaptés à la largeur de la voie, et des revêtements de calades.
  Un bâti d'origine médiéval, souvent remanié aux cours des siècles, mais qui conserve des éléments archéologiques en façade (et à l'intérieur), et des caractéristiques traditionnelles.
  Des villas remarquables du XIX° et du début du XX° siècles et leurs jardins, construites dans ce contexte médiéval.

1.3.2 **Paysager :** Des espaces urbains, rues et traverses, parvis, jardins privés, les plantations de pieds de mur et façades, les espaces libres en balcon (place St-Paul, Cafabre, rue Barbacane), les squares (Square Queirolo) à valoriser dans l'esprit général du site.

Principaux objectifs :

- Maintenir et valoriser les particularités urbaines de ce tissu médiéval, marqué par des parcelles bâties et des parcelles de jardins, dont les murs de pierres proviennent de démolitions d'anciennes maisons.
- Maintenir et valoriser le réseau viaire et les espaces publics adaptés au relief.
- Maintenir et restaurer les murs de jardins (soutènements et clôtures) et les sols de pierres, afin de conserver le caractère minéral fort.
- Maintenir et valoriser le bâti ancien, avec l'ensemble de ses caractéristiques architecturales et ses vestiges archéologiques conservés.
- Maintenir les toitures traditionnelles, leur forme, la pente, et le mode de couverture.
- Maintenir et renforcer les qualités paysagères et bioclimatiques du tissu urbain (végétation débordante et en pied de murs, jardins, perméabilité des sols) et du bâti ancien (matériaux et mise en œuvre, maintien des combles, part de vitrages faibles...).

1 CONSTRUCTIBILITÉ

Sont autorisés sous conditions :

- **l'extension d'un bâti existant** à condition qu'elle soit réalisée à l'intérieur de l'enclos de murs d'enceinte de la propriété, et dans la limite de 10% de l'emprise au sol de la construction existante pour maintenir l'équilibre entre présence végétale et minérale du secteur, que le projet respecte les qualités du bâtiment existant et qu'il soit en harmonie avec le contexte de bâti ancien du secteur.
- **le comblement d'une dent creuse** dans un contexte de front bâti, par l'insertion harmonieuse d'un bâtiment (ou la surélévation d'un bâtiment existant) sans dépasser le gabarit des constructions adjacentes, dans la mesure où il participe à la mise en valeur de l'ensemble bâti et de la rue dans lequel il s'insère, respecte la gradation du nivelage en fonction des pentes.
- **l'entretien des maçonneries** provenant des ruines et des jardins aménagés à l'intérieur, et sous certaines conditions esthétiques et de volumes en cohérence avec l'existant mitoyen, la reconstruction de projet limité et de qualité.

2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE

La mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de ce secteur nécessite des interventions nouvelles respectueuses de ses particularités. L'objectif est de permettre une intégration harmonieuse des nouvelles constructions.

2.1 IMPLANTATION ET GABARIT[1]

2.1.1 Les constructions s'adapteront au terrain, en suivant la logique urbaine et en fonction des courbes de niveau.

2.1.2 L'extension devra respecter le gabarit de la maison principale, sans pour cela s'aligner strictement à la construction.

2.1.3 La nouvelle construction devra respecter le gabarit général de la rue principale, de l'îlot ou de l'ensemble bâti dans laquelle elle s'inscrit. Prendre en référence une hauteur moyenne de la rue sans pour cela s'aligner strictement à l'égout de la construction mitoyenne, mais s'aligner à plus ou moins 0,75 m de l'égout des constructions mitoyennes.

[1] Gabarit : Dimension ou forme réglementée d'un bâtiment.

2.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR

2.2.1 Une construction neuve doit s'inscrire dans la continuité urbaine. La composition des façades de la construction doit respecter les principes de composition des façades anciennes adjacentes et les proportions des baies[2] (plus hautes que larges) du secteur dans lequel elle s'inscrit. Les balcons filants sont interdits.

2.2.2 La couverture sera réalisée en tuiles canal, de courant et de couvert, de teintes gris rosé ou beige rosé, en harmonie avec les toitures dominantes, mais en aucun cas rouge uniforme.

2.2.3 Les maçonneries nouvelles devront être enduites, d'aspect lisse, en excluant les enduits teintés dans la masse, les enduits de couleur blanche, et les finitions grattées ou écrasées (sous-couche en chaux hydraulique naturelle autorisée). Les couleurs devront s'harmoniser avec les tonalités du bâti ancien.

2.2.4 Les fenêtres seront réalisées en bois ou en métal, les volets et persiennes seront réalisés en bois. Ils seront peints de teintes soutenues ou de gris colorés, en accord avec les menuiseries du bâti ancien (cf. 3.2 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES). Les volets en PVC, en aluminium et les volets roulants sont interdits.

2.2.5 Les équipements techniques d'extraction ou de ventilation, et les appareils de climatisation devront être invisibles depuis l'espace public.

2.2.6 Les panneaux à énergie solaire (solaire thermique et panneaux photovoltaïques) sont interdits sur l'ensemble des toitures.

3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN

Ces règles sont applicables sur l'ensemble du bâti ancien du sous-secteur y compris les édifices « à forte sensibilité ». Elles correspondent au rappel des usages d'intervention dans un contexte de bâti ancien médiéval. Elles ont comme objectif de maintenir le caractère et la qualité architecturale et urbaine du sous-secteur, et de permettre une évolution adaptée et une valorisation du bâti existant.
Pour chaque intervention sur un édifice repéré comme édifice à forte sensibilité (en bleu foncé), remarquable (en violet) ou intéressant (en bleu clair) sur le PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, se reporter également au chapitre III PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REPÉRÉ DANS L'AVAP.

[2] Baie : Vide pratiqué dans un mur pour réaliser une porte ou une fenêtre.

3.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES

3.1.1 La création de percement nouveau n'est pas autorisée sur une façade existante, sauf si la baie projetée vise à restituer des baies disparues (connues par des vestiges visibles en façade, des sondages préalables ou des documents anciens), ou si elle participe à la valorisation de la façade.

3.1.2 La modification de percements existants pour la seule adaptation aux menuiseries standard du commerce est interdite.

3.1.3 Les dispositions anciennes particulières des baies, fenêtres et portes (forme et proportions, linteaux ou arcs,…) avec leurs caractéristiques architecturales propres à l'époque de construction (croisées, baies géminées, bandeaux d'appui, moulures, modénatures, appuis de fenêtres en ardoise, etc.), et tous les autres témoins d'architecture ancienne connus par des sondages préalables, seront impérativement conservés et mis en valeur, ou restitués.

3.1.4 Les vestiges de portes ou de baies anciennes bouchées, et ne pouvant être rouvertes, seront traités avec un retrait de la maçonnerie à l'intérieur de l'ouverture. Le bouchement sera enduit comme le reste de la façade.

3.1.5 La création de portes-fenêtres en rez-de-chaussée ouvrant sur le domaine public est interdite. Elles sont interdites sur toutes façades d'un *édifice à forte sensibilité* et *édifice remarquable.*

3.1.6 La création de balcon saillant n'est pas autorisée, sauf s'il a existé à l'origine.

3.1.7 La création d'ouvertures de garage sur une façade principale est interdite.

3.1.8 Pourront être autorisées des ouvertures dans les murs de clôture en pierres, de proportions similaires aux portes existantes et réalisées selon les prescriptions pour les maçonneries traditionnelles (cf. 3.2). Le nouvel encadrement fera l'objet d'un choix de matériau compatible et adapté au type de mur.

3.2 LES MAÇONNERIES TRADITIONNELLES

3.2.1 Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes en moellons ou pierre de taille (façades, murs de clôture, arcs de rues, emmarchements extérieurs sur la voie publique,…) se feront au moyen des mêmes matériaux traditionnels, moellons ou pierre de taille hourdés au mortier de chaux naturelle et sables, à l'exclusion de tout autre matériau.

3.2.2 Les murs de clôture de jardins en moellons seront conservés et restaurés. Ils pourront être restitués selon le cas pour assurer la continuité urbaine, en respectant les matériaux et la mise en œuvre traditionnelle.

3.2.3 Consolider des maçonneries anciennes présentant des mortiers désagrégés (creux dans les murs), par des coulis de chaux naturelle uniquement. Les parties soufflées ou éboulées seront remontées au mortier de chaux naturelle à l'exclusion de ciment.

3.2.4 Les emmarchements et seuils anciens donnant sur la voie publique, en pierre naturelle, recouverts de schiste ou de terre cuite, seront conservés ou remplacés par des seuils en pierre de taille massive (pierre de type calcaire). Les revêtements de type carrelages sont interdits sur tous les emmarchements et seuils.

➢ **Les enduits**

3.2.5 La nature et la finition de l'enduit seront déterminées selon la typologie et l'époque du bâtiment :

- Les maçonneries de moellons seront enduites par un enduit traditionnel à la chaux naturelle venant s'arrêter au nu des éléments de pierre de taille s'ils existent (encadrements de baies et modénature, chaînages, bandeaux, corniches), sans surépaisseur ni retrait par rapport à ces éléments. La finition sera d'aspect lisse, frotassé fin, taloché, feutrée, brossée ou lavée à l'éponge selon l'époque du bâtiment et l'effet souhaité, et en aucun cas "grattée" ni "écrasée", ni projetée à la tyrolienne. L'enduit suivra les irrégularités des murs et des angles anciens, l'emploi de la règle et des baguettes d'angles est strictement interdit.
- Les maçonneries de moellons d'époque médiévale, dont les encadrements de baies sont au même nu que la maçonnerie, recevront un enduit "à pierres vues", le mortier affleurant la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni "dégager" les pierres, qui sont "devinées".

3.2.6 L'emploi de ciment ou de chaux non naturelle est interdit sur des maçonneries traditionnelles.

3.2.7 Ne pas recouvrir d'enduit les maçonneries ou éléments en pierres de taille d'une façade (encadrements de baies, bandeaux, chaînages d'angles, corniches, etc..). Les maçonneries de pierre de taille ou de moellons assisés et bien équarris seront rejointoyées (cf. 3.2.14).

➢ **La couleur**

3.2.8 La couleur de la façade sera déterminée selon la typologie, l'époque du bâtiment, et par des sondages préalables. Elle sera donnée :

- par l'emploi de sable(s) dans les enduits de couleur compatible avec la couleur dominante locale, en excluant les enduits teintés dans la masse,
- par des badigeons colorés au lait de chaux pour la réalisation d'aplats, ou de modénature suggérée en trompe-l'œil.

3.2.9 Les colorants artificiels des enduits et badigeons sont interdits, seuls seront employés les terres naturelles : terre de Sienne, terre de Sienne calcinée, terre d'ombre, terre d'ombre calcinée, ocre rouge, ocre jaune (cf***. Nuancier réalisé par le CAUE du Var*** pour le secteur 1 en annexe).

3.2.10 Les enduits et les joints de couleur blanche et l'emploi d'oxydes métalliques sont interdits. Des échantillons préalables seront à prévoir, pour définir la couleur ainsi que la finition, par le choix des sables, leur dosage, leur granulométrie.

*(Cf **Diagnostic 6.6 Prise en compte des ressources naturelles** : les ocres et terres naturelles de provenance locale).*

➢ **La pierre de taille**

3.2.11 Les façades ou éléments de façades (cordons, bandeaux, chaînages, encadrements de baies…) en pierre de taille ou en moellons assisés bien équarris, seront laissés apparents.

3.2.12 L'ensemble des dispositions d'origine, la dimension des pierres et leur principe de pose selon l'époque de construction : les arcs (plein cintre, brisé, segmentaire, surbaissé..), les linteaux et leurs moulures (en accolade), les encadrements et appuis des baies (les bandeaux et corniches, les moulures, dalles de schiste, d'ardoise ou de terre cuite en appui, et tous éléments anciens particuliers...) seront conservés et restaurés.

3.2.13 Remplacer les pierres très dégradées en « tiroir » par des pierres de même nature (dureté et aspect), de même épaisseur, en respectant la dimension des pierres, le calepinage, leur assemblage, et les moulurations existants. Exclure les plaquettes de pierres.

*(Cf **Diagnostic 6.6 Prise en compte des ressources naturelles** : la pierre naturelle de provenance locale).*

3.2.14 La réfection des joints sera réalisée au mortier de chaux naturelle et sable de couleur compatible avec la couleur dominante locale, et en harmonie avec la pierre de façade. Les joints ne seront en aucun cas marqués au fer ni saillants sur les bâtiments antérieurs au XIX°.

3.2.15 Le nettoyage de la pierre de taille saine se fera selon la nature et la dureté de la pierre, à l'eau et à la brosse douce, par cryogénie, ou tout autre procédé à faible pression, mais en aucun cas par sablage à sec ou ponçage. Des essais préalables seront à prévoir.

- **Les équipements divers en façade**

3.2.16 Tout type d'élément technique posé en applique sur la façade, auvents ou bandeaux de tuiles, est interdit.

3.2.17 Encastrer les coffrets et compteurs (EDF, GDF, FT, vidéo communication…) dans les maçonneries de la façade ou de la clôture, et les dissimuler derrière des portes de même teinte que sur l'ensemble de la façade.

3.2.18 Les climatiseurs en applique sur les façades ou sur un pignon de toiture sont interdits. Ils pourront être tolérés dans le cas d'intégration dans la composition architecturale de la baie ou de la vitrine, et dissimulés derrière une grille au même retrait que les menuiseries.

- **Amélioration thermique des maçonneries**

3.2.19 Pour les "édifices ou ensemble d'édifices à forte sensibilité", les "édifices remarquables" et les "bâtiments intéressants", les bâtiments en maçonnerie traditionnelle (paroi perspirante), ou possédant un décor peint ou des modénatures en façades, l'isolation par l'extérieur est interdite.

3.2.20 L'isolation par l'extérieur ou l'utilisation d'un enduit isolant est possible sur les autres bâtiments, à condition qu'il reste dans des épaisseurs comparables à un enduit traditionnel (pas de surépaisseur ni empiétement sur le domaine public), et qu'il soit d'origine naturelle (chanvre, ouate de cellulose, laine de bois).

(cf ***FICHE Réglementaire 1** en Annexe, et **Diagnostic 6.2 Amélioration thermique de l'enveloppe***)

3.3 LES TOITURES ET COUVERTURES

3.3.1 Les pentes des toitures d'origine seront maintenues.

3.3.2 Les modes de couverture anciens de tuiles canal avec leurs mises en œuvre particulières seront conservés : généralement avec des *tuiles de courant* (cachées), et des *tuiles de couvert* placées au-dessus et inversées. Les tuiles canal ou *tiges de botte* anciennes en bon état seront réemployées en *tuiles de couvert* pour les réfections de couvertures. Les tuiles neuves en complément seront placées en *tuiles de courant*.

3.3.3 Dans le cas de couvertures à reprendre entièrement, elles seront réalisées de manière traditionnelle, en tuiles canal de longueur ou *moule* compris entre 0,44 à 0,60, de teintes mélangées de gris rosé ou beige rosé, en harmonie avec les toitures dominantes, mais en aucun cas rouge uniforme. L'emploi de plaques sous tuiles est interdit.

3.3.4 Les dépassées de toiture (ou débords) permettent d'éloigner l'eau des façades. Leurs différentes dispositions de dépassées de toiture seront conservées et restituées à l'identique, soit par 1 à 3 rangs de *génoises,* soit par une corniche en pierre de taille, et/ou au plâtre, ou encore par un débord sur chevrons. Les descentes pluviales seront réalisées en zinc naturel ou en cuivre. Le pied de chute sera réalisé par un dauphin en fonte ou en acier.

3.3.5 Masquer tout ou partie de versants de tuiles par des ouvrages parasites, faire des surélévations précaires, réaliser des toitures-terrasses est interdit.

3.3.6 Réaliser les arêtiers et les faîtages en tuiles canal placées en couvert, scellées au mortier de chaux. Ne pas utiliser de tuiles d'arêtiers mécaniques.

3.3.7 La rive de toiture se fera par une tuile de courant calée au mortier en rive, ou par une (ou 2) tuile de couvert scellée au mortier.

- **Les souches de cheminée**

3.3.8 Les souches de cheminées avec leurs dispositions d'origine (maçonnerie enduite, briques, couronnement de pierre…), seront conservées et restaurées.

3.3.9 Lors d'une création de souche, elle sera placée le plus près possible du faîtage. Elle sera enduite par un enduit lissé en harmonie avec la façade, et terminée par des tuiles en bâtière ou mitrons de terre cuite.

- **Les équipements divers en toiture**

3.3.10 Compte-tenu du caractère harmonieux de l'ensemble des toitures du sous-secteur, et de leur visibilité depuis l'ensemble des espaces publics situés en amont, sont interdits sur tous les versants visibles depuis le domaine public :

- les châssis de toits, les terrasses et toute surélévation partielle,
- les panneaux à énergie solaire (solaire thermique et panneaux photovoltaïques) (cf ***Diagnostic 6.4 : Les énergies renouvelables solaires***).

Les équipements de toiture indispensables devront faire l'objet d'intégration dans le pan de la toiture, matériaux et couleur.

3.3.11 Tous les dispositifs de désenfumage seront réalisés selon des dispositions traditionnelles (lanterneaux, verrières), et devront être inférieur ou égal à $2m^2$. Les ventilations de climatisation dans les combles pourront être intégrées dans la couverture de tuiles.

3.3.12 Les antennes paraboliques en résille métallique doivent être dissimulées au maximum, et teintées dans les mêmes tons que le support. De même les antennes râteaux doivent être intégrées au maximum (non visibles depuis l'espace public).

- **Amélioration thermique des toitures**

  *(cf **FICHE Réglementaire 1** en Annexe, et **Diagnostic 6.2 : Amélioration thermique de l'enveloppe –** p. 99 et suivantes**)***

3.4 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.4.1 Toutes les menuiseries anciennes en bois, fenêtres et leur décor, volets intérieurs, volets pleins extérieurs (contrevents), persiennes, portes et leurs serrureries (serrures, loquets, heurtoirs, pentures, espagnolettes, poignées, etc.) seront conservées et réparées en priorité (remise en jeu, remplacement des bas de portes ou jets d'eau par entures….).

- **Les fenêtres et volets**

3.4.2 Réaliser toute fenêtre neuve en bois massif, chêne ou essences disponibles localement, de source renouvelable, à peindre, à l'exclusion de tout autre matériau.

3.4.3 La fenêtre devra correspondre à l'époque, à la dimension de la baie et à la forme du linteau ou de l'arc. L'adaptation par des panneaux pleins est interdite. La pose de fenêtres de rénovation sur le dormant existant est interdite.

3.4.4 Les proportions des carreaux et des petits bois doivent être conformes à la typologie et l'époque de construction de l'immeuble, généralement divisée en petits carreaux au XVII° et XVIII° siècle, ou à 2 fois 3 ou 4 carreaux du XIX° jusqu'au XX° siècle. Les vitrages intégraux, les baguettes métalliques ou plastiques en guise de petits bois, et les petits bois collés ou intégrées au double vitrage sont interdits.

3.4.5 Maintenir ou restituer les volets intérieurs, les contrevents ou les persiennes en bois massif, chêne ou essences disponibles localement, de source renouvelable, qui participent au confort d'été et d'hiver, selon les dispositions d'origine et l'époque du bâti. Les croisées de pierres seront occultées uniquement par des volets intérieurs.

3.4.6 Les volets en PVC ou en métal, les jalousies accordéon en métal ou PVC, ou les volets roulants sont interdits.

- **Les portes extérieures**

3.4.7 Ne remplacer une porte ancienne qu'en dernier recours. Si rien ne peut être conservé ou si elle a disparu, la réaliser en bois massif, chêne, châtaignier ou autre bois dur, en fonction des dispositions d'origines connues par des sondages préalables, suivant les modèles traditionnels de l'époque et le statut de l'immeuble, à l'exclusion de tout autre matériau ou modèle du commerce.

3.4.8 Les portes en PVC sont interdites.

3.4.9 Les portes, neuves ou anciennes, reprendront leur place dans la feuillure d'origine de la baie ancienne, et non en retrait.

3.4.10 Les vitrages intégraux et les portes-fenêtres sont proscrits pour les portes principales et toutes les portes sur l'espace public, à l'exception des impostes vitrées qui reprendront les proportions des portes traditionnelles.

- **Les serrureries et ferronneries**

3.4.11 Les ferronneries anciennes (heurtoirs, pentures, serrures et loquets, grilles, garde-corps et balcons ouvragés, etc.) seront conservées pour être réemployées, et restaurées avec les techniques appropriées aux métaux employés et à l'époque de construction.

- **La couleur**

3.4.12 Les menuiseries et les ferronneries seront peintes. Les contrevents et persiennes seront peints, toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades. Se reporter aux Fiches Conseil réalisée par l'UDAP Var : *Teinte des volets, sélections de teintes pour les volets en centre ancien* (en annexe), et au nuancier de Cœur de Ville.

À titre indicatif : Les couleurs selon l'époque du bâtiment :

- *Les portes et fenêtres jusqu'au XVI^e^ siècle, le brun rouge (rouge-sang-de-bœuf), ou l'ocre jaune sombre.*
- *Les portes, fenêtres et volets du XVII^e^ au XVIII^e^ siècle : couleurs "pastel" froid (bleu-gris, bleu vert, vert olive, vert d'eau, vert tilleul, vert amande, gris de lin…)*
- *Les fenêtres du XIX^e^ siècle : les gris clairs ou colorés, le vert-de-gris, ocre jaune, les bruns rouges, les blancs cassés.*
- *Les portes du bâti du XIX^e^ siècle : les mêmes couleurs plus foncées, le gris, les gris colorés et les bruns rouges, le vert soutenu ou wagon.*

3.4.13 Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

3.4.14 Les ferronneries et serrureries seront peintes dans une gamme de couleurs foncées et mates : gris, bleu, vert, rouge, brun... en fonction de la teinte des menuiseries et de l'époque du bâtiment, en aucun cas de couleur blanche.

- **Amélioration thermique des menuiseries**

La part de déperditions des menuiseries étant de l'ordre de 13% sur l'ensemble du bâtiment dans le secteur 1, il convient d'évaluer au préalable l'intérêt de remplacer les fenêtres anciennes pour l'amélioration des performances thermiques globales du bâtiment.

3.4.15 En cas de pose d'un double vitrage ou d'un vitrage isolant, celui-ci sera placé du côté intérieur des fenêtres, en adaptant l'épaisseur des petits bois, et en utilisant des petits bois assemblés et non collés. Toutefois le principe de doubles fenêtres est à privilgier dans le cas de fenêtres de qualité à conserver.

*(cf **FICHE Réglementaire 1** en Annexe, et **Diagnostic 6.2 : Amélioration thermique de l'enveloppe.)***

4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

4.1 REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS NON BÂTIS

Une réflexion globale de mise en valeur des espaces urbains pourra être engagée sur le secteur selon le type d'espace et leurs usages spécifiques.

4.1.1 Les éléments urbains reflétant l'identité de ce sous-secteur (chemins, traverses, pas-d'âne, emmarchements, escaliers parallèles à la façade) seront conservés.

4.1.2 Conserver ou retrouver les niveaux de sols anciens pour éviter les différences de niveaux avec les traverses perpendiculaires.

- **Revêtement des sols**

4.1.3 Les revêtements des sols, pas-d'âne et emmarchements des rues et traverses seront restaurés avec les matériaux d'origine (calades, dalles de schiste), ou des matériaux s'inscrivant dans la continuité des motifs historiquement présents : revêtements en pierres naturelles dans les tonalités locales, avec leurs dispositions d'écoulement des eaux pluviales (fil d'eau central ou rejeté sur le côté…). Les pavés de béton ou l'enrobé bitumineux sont proscrits.

4.1.4 La perméabilité des sols devra être respectée.

- **Plantations**

4.1.5 Les espaces verts urbains, les jardins privés, les plantations de pieds de mur et façades, espaces libres en balcon doivent être valorisés dans l'esprit général du site.

4.1.6 Les essences végétales mises en œuvre seront de type Méditerranéenne et non inscrites dans la liste des plantes invasives (cf ***Diagnostic 6.7 : Prise en compte du végétal***). Réaliser des fosses de plantations pour les plantations.

4.1.7 Les arbres implantés autour du bâtiment sur les orientations sud-ouest à Sud-Est devront être à feuilles caduques pour permettre l'hiver au bâtiment de capter l'énergie du soleil.

4.1.8 Maintenir le végétal présent dans ce secteur est bénéfique pour l'apport de fraîcheur en été.

- **Mobilier, éclairage et signalétique**

4.1.9 Tous les éléments de mobilier (panneaux de signalisation, bancs, conteneurs, bornes, lampadaires) seront choisis dans une même ligne ou dans des gammes s'harmonisant entre elles, privilégiant la simplicité, la sobriété et l'homogénéité. Ils seront de couleur sombre et mate, en accompagnement discret du patrimoine bâti. Les éclairages ne devront pas éclairer le ciel et seront avec des sources d'énergie basse consommation (type Leds).

4.1.10 Ils seront positionnés de façon à ne pas gêner des passages déjà étroits ni la lecture des façades, ou encore pour ne pas occulter des cônes de vues et perspectives majeures identifiés.

Sous-secteur S1C « la Ville basse »

Intérêt patrimonial du sous-secteur :

- **Historique et patrimonial :** Un tissu urbain dense issu de l'extension de la ville du XIII° siècle hors les murs par des faubourgs, et d'un renouvellement du bâti maintenu à l'intérieur des remparts du XIV° siècle, jusqu'au début du XIX° siècle.

- **Urbain et Architectural :** Un réseau viaire fondé sur d'anciens chemins qui ont structuré les quartiers, un parcellaire médiéval et des gabarits homogènes, un bâti représentatif des époques du XIII° au XIX° siècle à l'intérieur de l'enceinte du XIV° siècle.

- **Paysager :** L'espace public se concentre ici principalement autour de la place de la République, de la place Massillon et de la place Rabaton ainsi qu'au détour des nombreuses rues et ruelles piétonnes. Le caractère minéral, confiné, inscrit en toute discrétion de l'espace public du fait de la densité du bâti propose une ambiance singulière.

Principaux objectifs :

- Maintenir et valoriser les particularités urbaines, les espaces libres (publics et privés) et les ensembles bâtis, significatifs de l'évolution historique de la ville. Valoriser les espaces ouverts qui contrastent le caractère confiné du secteur.
- Maintenir la trame parcellaire et l'homogénéité des gabarits.
- Maintenir et valoriser les perspectives urbaines.
- Conserver et valoriser le bâti ancien et ses caractéristiques architecturales.
- Valoriser les rez-de-chaussée des immeubles (seuils, éléments techniques, ...) et les commerces, dans le respect du caractère architectural des bâtiments.
- Maintenir et renforcer les qualités bioclimatiques du tissu urbain (jardins, perméabilité du sol) et du bâti ancien (matériaux et mise en œuvre, maintien des combles, part de vitrages faibles...).

1 CONSTRUCTIBILITÉ

1.1.1 À l'exception des édifices « à forte sensibilité », « remarquables », « intéressants » ou dès la présence d'éléments archéologiques, peuvent être autorisés sous conditions :

- le renouvellement d'un bâtiment dans la mesure où son remplacement présente une valorisation du bâti et de la rue dans lequel il s'insère,
- la surélévation d'un bâtiment, dans la mesure où il participe à la mise en valeur de l'ensemble bâti et de la rue dans lequel il s'insère, et à condition que l'édifice constitue une dent creuse dans un contexte de front bâti, et qu'il présente une différence de hauteur d'au moins 2 niveaux avec les immeubles mitoyens.

1.1.2 Zone de projet Z1 : Place de la République

Requalification de la place pouvant prendre en compte l'évocation des éléments de l'ancien couvent des Cordeliers, le parvis de l'église Saint-Louis (ancienne place des Cordeliers) et le jardin avec bassin.
Se reporter aux Prescriptions Urbaines et Paysagères du sous-secteur S1C « la Ville basse ».

2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE

2.1 IMPLANTATION ET GABARIT[3]

2.1.1 Dans le cas de renouvellement du bâti, à l'exception des édifices remarquables et intéressants, la construction à l'alignement du bâti existant est imposée pour assurer la continuité urbaine.

2.1.2 La nouvelle construction doit respecter le gabarit général de la rue principale, ou de l'îlot, dans laquelle elle s'inscrit. Prendre en référence une hauteur moyenne de cette rue sans pour cela s'aligner strictement à la construction mitoyenne, ou s'aligner à plus ou moins 1 m des constructions mitoyennes. Pourront déroger à cette règle les restitutions d'éléments d'architecture à l'identique qui dépasseraient le gabarit dicté par les constructions voisines.

2.1.3 Dans le cas de projet sur un regroupement de parcelles, le bâtiment doit s'efforcer de garder le rythme de ce parcellaire, dans la composition de la façade, dans les décrochés de toitures, ou dans les gabarits des constructions.

[3] Gabarit : Dimension ou forme réglementée d'un bâtiment.

2.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR

2.2.1 La composition des façades de la construction doit respecter les principes de composition des façades anciennes adjacentes et les proportions plus hautes que larges des baies[4] du secteur dans lequel elle s'inscrit. Dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment, elle s'intègrera dans la composition de la façade. Toutefois, des adaptations mineures du règlement pourront être admises dans le cas d'un projet de qualité parfaitement inséré dans le contexte.

2.2.2 La couverture sera réalisée en tuiles canal de courant et de couvert, de teintes gris rosé ou beige rosé, en harmonie avec les toitures dominantes, mais en aucun cas rouge uniforme.

2.2.3 Les maçonneries devront être enduites, d'aspect lisse, en excluant les enduits teintés dans la masse, les enduits de couleur blanche ou de couleur claire, et les finitions grattées ou écrasées. Les couleurs devront s'harmoniser avec les tonalités du bâti ancien. Dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment dans le prolongement de la façade, l'enduit sera identique à celui de la façade. Un enduit isolant est permis s'il reste dans des épaisseurs comparables à un enduit sans isolant.

2.2.4 Les fenêtres seront réalisées en bois, les volets et persiennes seront réalisés en bois. Ils seront peints de teintes soutenues ou de gris colorés, en accord avec les menuiseries du bâti ancien (cf. 3.2 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES). Les volets en PVC, en aluminium et les volets roulants sont interdits.

2.2.5 Les équipements techniques d'extraction ou de ventilation, et les appareils de climatisation devront être invisibles depuis l'espace public.

2.2.6 Les panneaux à énergie solaire sont interdits sur l'ensemble des toitures.

3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN

Ces règles correspondent au rappel des usages d'intervention dans un contexte de bâti ancien, de l'époque médiévale jusqu'au début du XIX° siècle. Pour chaque intervention, une étude archéologique et des sondages sous l'enduit seront demandés au préalable pour les façades du bâtiment concerné. Elles ont comme objectif de maintenir la qualité architecturale et urbaine du sous-secteur, et de permettre une évolution adaptée du bâti existant.

Pour chaque intervention sur un édifice repéré comme édifice à forte sensibilité (en bleu foncé), remarquable (en violet) ou intéressant (en bleu clair) sur le PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, se reporter également au chapitre III PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REPÉRÉ DANS L'AVAP.

[4] Baie : Vide pratiqué dans un mur pour réaliser une porte ou une fenêtre.

3.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES

3.1.1 La création de percement nouveau n'est pas autorisée sur une façade existante, sauf si la baie projetée vise à restituer des baies disparues (connues par des vestiges visibles en façade, des sondages préalables ou des documents anciens), ou si elle participe à la valorisation de la façade.

3.1.2 La modification de percements existants pour la seule adaptation aux menuiseries standard du commerce est interdite.

3.1.3 Les dispositions anciennes particulières des baies, fenêtres et portes (forme et proportions, linteaux ou arcs,…) avec leurs caractéristiques architecturales propres à l'époque de construction (croisées, baies géminées, bandeaux d'appui, moulures, modénatures, appuis de fenêtres en ardoise, etc.), et tous les autres témoins d'architecture ancienne connus par des sondages préalables, seront impérativement conservés et mis en valeur.

3.1.4 Les vestiges de portes ou de baies anciennes bouchées, et ne pouvant être réouvertes, seront traités avec un retrait de la maçonnerie à l'intérieur de l'ouverture. Le bouchement sera enduit comme le reste de la façade.

3.1.5 La création de portes-fenêtres en rez-de-chaussée autre qu'une devanture de magasin (cf. L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL) ouvrant sur le domaine public est interdite. Elles sont interdites sur toutes façades des *bâtiments remarquables.*

3.1.6 La création de balcons saillants n'est pas autorisée, sauf s'il a existé à l'origine, ou s'il rentre dans une composition cohérente avec la mise en valeur de l'existant.

3.1.7 La création d'ouvertures de garage sur une façade principale est interdite. On pourra profiter d'une porte-cochère existante.

3.2 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

3.2.1 Avant tout projet, s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous des coffrages, par une mise à nu des structures. La composition du projet tiendra compte des vestiges découverts (encadrements de baie, soubassement, bossage, etc), ou des documents historiques ou photographiques disponibles.

3.2.2 Les anciennes dispositions de devantures en applique en bois subsistant encore (ensemble de la devanture ou des éléments comme les entablements en bois supports d'enseigne avec corniche en débord, panneaux, etc), seront remises en valeur dans le projet.

- **La composition des devantures**

3.2.3 Limiter la devanture d'un commerce au rez-de-chaussée, même s'il est sur deux niveaux.

3.2.4 Respecter les limites parcellaires, en particulier dans le cas d'un commerce s'étendant sur plusieurs immeubles.

3.2.5 Respecter la composition générale de la façade et les descentes de charges. Les ouvertures trop larges sont proscrites.

3.2.6 Les aménagements de type "véranda", les pastiches ou les placages de faux matériaux sont interdits.

3.2.7 Conserver les portes d'entrée des immeubles, élément faisant partie intégrante de la façade le plus souvent support de décor, hors de l'aménagement commercial.

3.2.8 Les devantures de magasins seront réalisées *en feuillure* dans l'encadrement en pierre, rétabli ou conservé (disposition traditionnelle avant le XIX°). Elles pourront être *en applique* (disposition apparue dès le XIX°) si cette disposition existait antérieurement, ou autre raison justifiée par un projet. Dans le cas d'éléments anciens en bois subsistants, composer la devanture à partir de ces éléments.

3.2.9 Dans ce cas, la devanture en applique devra respecter un retrait de 30 cm minimum par rapport à l'immeuble mitoyen, et s'arrêter pour dégager la porte d'entrée de l'immeuble et son encadrement s'il existe, sinon à minima un retrait de 20 cm. Elle sera peinte en harmonie de couleur soutenue, proche des portes extérieures (vert foncé, bleu foncé, marron, bordeaux ...) à l'exclusion des couleurs "criardes" (rose, jaune ou vert vif...). L'épaisseur de la devanture sur le domaine public sera limitée à 20 cm maximum.

3.2.10 Les vitrages seront posés sur des cadres en bois peint, ou acier, non brillant et de section mince.

3.2.11 Les seuils existant en pierre seront conservés. Réaliser les seuils en pierre de taille massive (granit, calcaire, schiste, terre cuite ancienne…). Les carrelages et les carrelages en fausse pierre sont interdits.

- **Les protections de sécurité, les stores bannes et auvents**

3.2.12 Aucun de ces aménagements ne devra masquer des éléments d'architecture (encadrement de porte ou de baie).

3.2.13 Les coffres et les grilles de protection de sécurité devront être positionnés à l'intérieur du local, dissimulés derrière la vitrine. Les rideaux seront obligatoirement ajourés, à maille large à ondes, ou micro perforé. La protection pourra également se faire par des grilles en fer forgé de type traditionnel à barreaudage vertical ouvrant à l'extérieur. Toutes les grilles seront peintes.

3.2.14 Les stores banne repliables sont autorisés uniquement en rez-de-chaussée, et s'ils sont placés dans la stricte limite de l'encadrement des baies. Le mécanisme sera dissimulé. Les couleurs seront unies, et en harmonie avec le reste de la devanture et de la façade.

3.2.15 La protection des devantures sera réalisée par une corniche en bois en débord, d'un entablement en bois support d'enseigne pour les devantures en applique, la corniche recevra une bavette de protection en zinc.

3.2.16 Les auvents ou marquises peuvent être autorisés de manière exceptionnelle selon le caractère du lieu ou en cas de restitution d'un élément de qualité. Les anciennes dispositions d'auvents métalliques traditionnels correspondant souvent à une catégorie de commerce (potences en ferronnerie, lambrequin en tôle découpée) ou d'anciennes marquises pourront être restaurés, à condition d'être recouverts par une verrière pour conserver la lisibilité de l'ensemble de la façade. La gestion des eaux pluviales devra être prévue. Tout autre ouvrage opaque en saillie est interdit.

- **Les enseignes des commerces**

3.2.17 Le commerce sera limité à une enseigne *en bandeau* (parallèle à la façade) limitée à la largeur de la vitrine et dans l'emprise du rez-de-chaussée, et une enseigne *en drapeau* (perpendiculaire à la façade). En cas de magasin situé à l'angle de deux rues, une enseigne par rue sera autorisée.

3.2.18 Les lettres seront découpées ou peintes selon leur disposition (maçonnerie, vitrine, panneau, lambrequin), et ne dépasseront pas 0,35m de hauteur.

3.2.19 Les caissons lumineux, les enseignes diffusantes, les lettrages et traits lumineux de type néon, de couleur ou clignotants, sont interdits. Les enseignes seront éclairée de préférence en lumière indirecte (spots discrets).

3.2.20 Les enseignes drapeaux seront limitées au RDC sans dépasser les appuis des baies de l'étage, et seront calées à l'altitude de l'enseigne bandeau. Elles seront limitées à 50cm x 50cm (épaisseur 10cm maximum) et ne devront pas dépasser 70 cm en saillie par rapport à la façade. Les caissons éclairants sont Interdits.

Se reporter à l'Arrêté du 18 juillet 2008 portant sur la ***« Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes de la commune d'Hyères-les-Palmiers », en Z.P.R.1.***

- **Les terrasses et mobiliers de terrasses**

3.2.21 Les aménagements de terrasses ouvertes et/ou couvertes sur la voie publique seront entièrement démontables, et devront s'adapter au type d'espace public et à leur dimension. Ils sont soumis à la procédure de déclaration préalable**.**

- **Les équipements divers en façade**

3.2.22 Les climatiseurs en applique sur les façades ou sur un pignon de toiture sont interdits. Ils pourront être tolérés dans le cas d'intégration dans la composition architecturale de la vitrine, encastrés et dissimulés derrière une grille ou panneau à persiennes, en allège ou en imposte.

3.2.23 Les grilles de ventilation en plastique sont interdites, et les cheminées ventouses seront masquées.

3.3 LES MAÇONNERIES TRADITIONNELLES

3.3.1 Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes en moellons ou pierre de taille (façades, murs de clôture, arcs de rues, emmarchements extérieurs sur la rue) se feront au moyen des mêmes matériaux traditionnels, moellons ou pierre de taille hourdés au mortier de chaux naturelle et sables, à l'exclusion de tout autre matériau.

3.3.2 Les murs de clôture de jardins en moellons seront conservés et restaurés. Ils pourront être restitués selon le cas pour assurer la continuité urbaine, en respectant la mise en œuvre traditionnelle.

3.3.3 Les emmarchements extérieurs et les seuils de pierre naturelle (granit, calcaire, schiste, terre cuite ancienne…) donnant sur la voie publique seront conservés, ou remplacés par des seuils en pierre de taille massive (pierre froide type calcaire). Les revêtements de type carrelages sont interdits sur ces emmarchements et seuils.

3.3.4 Consolider des maçonneries anciennes présentant des mortiers désagrégés (vides dans les murs), par des coulis de chaux naturelle uniquement. Les parties soufflées ou éboulées seront remontées au mortier de chaux naturelle à l'exclusion de ciment.

- **Les enduits**

3.3.5 La nature et la finition de l'enduit seront déterminées selon la typologie et l'époque du bâtiment :

- Les maçonneries de moellons seront enduites par un enduit traditionnel à la chaux naturelle, venant s'arrêter au nu des éléments de pierre de taille (encadrements de baies et modénature, chaînages, bandeaux, corniches) s'ils existent, sans surépaisseur ni retrait par rapport à ces éléments. La finition sera

d'aspect lisse, frotassé, taloché, feutrée, brossée ou lavée à l'éponge selon l'époque du bâtiment et l'effet souhaité, et en aucun cas "grattée" ni "écrasée", ni projetée à la tyrolienne.

- Les maçonneries de moellons, dont les encadrements de baies sont au même nu que la maçonnerie, recevront un enduit "à pierres vues", le mortier affleurant la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni "dégager" les pierres, qui sont "devinées".
- Pour les immeubles XIX°, des décors sur l'enduit sont possibles : façons de faux joints marqués au fer ou en creux sur un soubassement ou une façade, pour marquer des chaînes d'angle, ou des bandeaux….

3.3.6 L'emploi du ciment ou de la chaux non naturelle est interdit sur des maçonneries traditionnelles.

3.3.7 Ne pas recouvrir d'enduit les maçonneries ou éléments en pierres de taille d'une façade (encadrements de baies, bandeaux, chaînages d'angles, corniches, etc..). Les maçonneries de pierre de taille ou de moellons assisés bien équarris seront rejointoyées (cf. 3.3.14)

3.3.8 Pour les bâtiments en maçonnerie traditionnelle (paroi perspirante), ou possédant un décor peint ou des modénatures en façades, l'isolation par l'extérieur est interdite. *(cf **FICHE Réglementaire 1** en Annexe, et **Diagnostic 6.2 : Amélioration thermique de l'enveloppe**).*

➢ **La couleur**

3.3.9 La couleur de la façade sera déterminée selon la typologie, l'époque du bâtiment, et par des sondages préalables. Elle sera donnée :

- par l'emploi de sable(s) dans les enduits de couleur compatible avec la couleur dominante locale, en excluant les enduits teintés dans la masse,
- par des badigeons colorés au lait de chaux pour la réalisation d'aplats, ou de modénature suggérée en trompe-l'œil pour des bâtiments du XIX° siècle.

3.3.10 Les colorants artificiels des enduits et badigeons sont interdits, seuls seront employés les terres naturelles : terre de Sienne, terre de Sienne calcinée, terre d'ombre, terre d'ombre calcinée, ocre rouge, ocre jaune (cf. ***Nuancier réalisé par le CAUE du Var*** pour le secteur 1, en annexe). *(Cf **Diagnostic 6.6 : Prise en compte des ressources naturelle,** ocres et terres naturelles).*

3.3.11 Les enduits et les joints de couleur blanche et l'emploi d'oxydes métalliques sont interdits. Des échantillons préalables seront à prévoir, pour définir la couleur ainsi que la finition, par le choix des sables, leur dosage, leur granulométrie.

➢ **La pierre de taille**

3.3.12 Les façades ou éléments de façades (cordons, bandeaux, chaînages, encadrements de baies…) en pierres de taille seront laissés apparents.

3.3.13 L'ensemble des dispositions d'origine, la dimension des pierres et leur façon de pose selon l'époque de construction : les arcs (plein cintre, brisé, segmentaire, surbaissé..), les linteaux et leurs moulures (en accolade), les encadrements et appuis des baies, les bandeaux et corniches, les moulures, dalles de schiste en appui, et tous éléments anciens particuliers, seront conservés ou restitués à l'identique.

3.3.14 Remplacer les pierres très dégradées en « tiroir » par des pierres de même nature (dureté et aspect), de même épaisseur, en respectant la dimension des pierres, le calepinage, leur assemblage, et les moulurations existants. Exclure les plaquettes de pierres. *(Cf **Diagnostic 6.6 : Prise en compte des ressources naturelle -** la pierre naturelle de provenance locale).*

3.3.15 La réfection des joints est réalisée au mortier de chaux naturelle et sable de couleur compatible avec la couleur dominante locale, et en harmonie avec la pierre de façade. Les joints ne sont en aucun cas tirés au fer ni saillants sur les bâtiments antérieurs au XIX°. En revanche la façon de joints tirés au fer du bâti XIX° pourra être restituée dans le cas d'un parti de restauration XIX°.

3.3.16 Le nettoyage de la pierre de taille saine se fera selon la nature et la dureté de la pierre, à l'eau et à la brosse douce, par cryogénie, ou tout autre procédé à faible pression, mais en aucun cas par sablage à sec ou ponçage. Des essais préalables sont à prévoir.

- **Les équipements divers en façade**

3.3.17 Les plaques professionnelles ne sont pas posées sur les portes d'entrée, mais en façade, de part et d'autre du jambage[5] s'il existe.

3.3.18 Tout type d'élément technique, boîte aux lettres, posé en applique sur la façade, est interdit.

3.3.19 Encastrer les coffrets et compteurs (EDF, GDF, FT, vidéo communication…) dans les maçonneries de la façade ou de la clôture, et les dissimuler derrière des portes de même teinte que sur l'ensemble de la façade.

3.3.20 Les climatiseurs en applique sur les façades ou sur un pignon de toiture sont interdits. Ils pourront être tolérés dans le cas d'intégration dans la composition architecturale de la baie, et dissimulés derrière une grille au même retrait que les menuiseries.

- **Amélioration thermique des maçonneries**

3.3.21 Pour les "édifices ou ensemble d'édifices à forte sensibilité", les "édifices remarquables" et les "bâtiments intéressants", les bâtiments en maçonnerie traditionnelle (paroi perspirante), ou possédant un décor peint ou des modénatures en façades, l'isolation par l'extérieur est interdite.

3.3.22 L'isolation par l'extérieur ou l'utilisation d'un enduit isolant est possible sur les autres bâtiments, à condition qu'il reste dans des épaisseurs comparables à un enduit traditionnel (pas de surépaisseur ni empiétement sur le domaine public), et qu'il soit d'origine naturelle (chanvre, ouate de cellulose, laine de bois).

(cf ***FICHE Réglementaire 1** en Annexe, et **Diagnostic 6.2 Amélioration thermique de l'enveloppe***)

[5] L'un des deux montants verticaux de la baie, porte ou fenêtre terminée par un linteau.

3.4 LES TOITURES ET COUVERTURES

3.4.1 Les pentes des toitures, généralement comprises entre 25% et 35%, seront maintenues.

3.4.2 Les modes de couverture anciens de tuiles canal avec leurs mises en œuvre particulières seront conservés : généralement avec des *tuiles de courant* (cachées), et des *tuiles de couvert* placées au-dessus et inversées.

3.4.3 Les tuiles canal ou *tiges de botte* anciennes en bon état seront réemployées en *tuiles de couvert* pour les réfections de couvertures. Les tuiles neuves en complément seront placées en *tuiles de courant*.

3.4.4 Dans le cas de couvertures à reprendre entièrement, elles seront réalisées de manière traditionnelle, en tuiles canal de longueur ou *moule* compris entre 0,44 à 0,60, de teintes mélangées de gris rosé ou beige rosé, en harmonie avec les toitures dominantes, mais en aucun cas rouge uniforme. L'emploi de plaques sous tuiles est interdit.

3.4.5 Sur certaines constructions du XIX° siècle dont la couverture à d'origine est en tuiles mécaniques dites « de Marseille », leur remplacement à l'identique pourra être demandé.

3.4.6 *Les dépassées* de toiture *(*ou *débords)* permettent d'éloigner l'eau des façades. Leurs différentes dispositions seront conservées et restituées à l'identique, soit par 1 à 3 rangs de *génoises (*avec ou sans parefeuilles intermédiaire*),* soit par une corniche en pierre de taille, ou en plâtre (XIX° siècle), ou encore par un débord sur chevrons. Les génoises préfabriquées en terre cuite ou en béton sont interdites.

3.4.7 En cas de récupération des eaux pluviales, un chéneau encastré sera prévu à l'arrière de l'égout, ou à la rigueur par une gouttière pendante si elle ne masque pas la corniche ou la génoise. Les descentes pluviales seront réalisées en zinc naturel ou en cuivre. Le pied de chute sera réalisé par un dauphin en fonte ou en acier.

3.4.8 Masquer tout ou partie de versants de tuiles par des ouvrages parasites, faire des surélévations précaires et réaliser des toitures-terrasses est interdit.

3.4.9 Les seuls volumes autorisés en toiture sont les verrières couvrant les puits de lumière des escaliers, selon les principes traditionnels existants à Hyères.

3.4.10 Une terrasse aménagée en toiture peut être éventuellement admise en cœur d'îlot, dans les conditions suivantes :

- en dehors des édifices remarquables et intéressants, et des immeubles d'angles,
- si elle n'est pas visible depuis l'espace public et tout espace extérieur accessible au public, le château et la ville haute,
- en conservant une continuité de couverture sur le versant de toiture, par : un recul d'environ 2,00m depuis l'égout de toiture, sauf si cela implique la réalisation d'un muret émergeant (garde-corps), auquel cas le recul devra être plus important ; un recul d'environ 1,20m de toiture depuis le faîtage ; un recul d'environ 1,00m depuis la rive,
- si l'aménagement de la terrasse est accompagné d'un local habitable attenant à la terrasse au même niveau,
- si sa surface n'excède pas 15% de celle du pan de toiture,
- si aucun élément de garde-corps n'émerge au-dessus du toit.

Rappel : Des règles de distance et de vues vis-à-vis des propriétés voisines existent dans le code civil, dont les demandeurs devront prendre connaissance.

3.4.11 Réaliser les arêtiers et les faîtages en tuiles canal placées en couvert, scellées au mortier de chaux. Ne pas utiliser de tuiles d'arêtiers mécaniques.

3.4.12 La rive de toiture se fera par une tuile de courant calée au mortier en rive, ou par une (ou 2) tuile de couvert scellée au mortier.

- **Les ouvertures en toitures**

3.4.13 Restaurer les verrières pour l'éclairage des escaliers. La création de verrières et possible, encastrées dans le plan de la toiture, de structure de section mince similaire aux verrières du XIX°, de dimension maximale de 2 m2 sans dépasser 15% de la surface du versant

3.4.14 Deux châssis de toits au maximum par versant, de type *tabatière,* recoupés verticalement par un profil, pourront être acceptés sur certains versants de toitures (sauf incompatibilité avec la configuration de la toiture), en pose alignée, en partie haute, encastrés dans le plan de la toiture, de taille maximum 0,58 x 0,78 m, posés dans le sens vertical, et susceptibles de ne pas perturber la composition de l'ensemble, par leur nombre ou leur situation.

- **Les souches de cheminée**

3.4.15 Les souches de cheminées avec leurs dispositions d'origine (maçonnerie enduite, briques, couronnement de pierre…), seront conservées et restaurées.

3.4.16 Lors d'une création d'une souche, elle sera placée le plus près possible du faîtage. Elle sera enduite par un enduit lissé en harmonie avec la façade, et terminée par des tuiles en bâtière ou mitron de terre cuite.

- **Les équipements divers en toiture**

3.4.17 Les extractions de fumée ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis le domaine public.

3.4.18 Tous les dispositifs de désenfumage seront réalisés selon des dispositions traditionnelles (lanterneaux, verrières), et devront être inférieur ou égal à $2m^2$. Les ventilations de climatisation dans les combles pourront être intégrées dans la couverture de tuiles.

3.4.19 Les antennes paraboliques en résille métallique doivent être dissimulées au maximum pour ne pas être visibles depuis l'espace public et les points culminants, et teintées dans les mêmes tons que le support.

3.4.20 Les antennes râteaux doivent être intégrées au maximum.

3.4.21 Compte tenu du caractère homogène et harmonieux de l'ensemble des toitures, et de leur visibilité depuis l'ensemble des espaces publics situés en amont, les panneaux à énergie solaire (solaire thermique et panneaux photovoltaïques) sont interdits sur tous les versants de toitures du secteur. (cf. ***FICHE Réglementaire 1*** *en Annexe* ***Diagnostic 6.4 Les énergies renouvelables solaires)***

- **Amélioration thermique des toitures**

  (cf ***FICHE Réglementaire 1*** *en Annexe, et* ***Diagnostic 6.2 : Amélioration thermique de l'enveloppe)***

3.5 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.5.1 Toutes les menuiseries anciennes en bois, fenêtres et leur décor, volets intérieurs, volets pleins extérieurs (contrevents), persiennes, portes et leurs serrureries (serrures, loquets, heurtoirs, pentures, espagnolettes, poignées, etc.) seront conservées et réparées en priorité.

- **Les fenêtres et volets**

3.5.2 Réaliser toute fenêtre neuve en bois massif, chêne ou essences disponibles localement, de source renouvelable, à peindre, à l'exclusion de tout autre matériau.

3.5.3 La fenêtre devra correspondre à la dimension de la baie et à la forme du linteau ou de l'arc. L'adaptation de fenêtres standard à l'aide de panneaux pleins est interdite.

3.5.4 Les proportions des carreaux et des petits bois doivent être conformes à la typologie et l'époque de construction de l'immeuble, généralement divisée en petits carreaux au XVII° et XVIII° siècle, ou à 2 fois 3 ou 4 carreaux du XIX° jusqu'au XX° siècle. Les vitrages intégraux, les baguettes métalliques ou plastiques en guise de petits bois, les petits bois collés ou intégrées au double vitrage sont interdits.

3.5.5 Maintenir ou restituer les volets intérieurs, les contrevents ou les persiennes en bois massif, chêne ou essences disponibles localement, de source renouvelable, qui participent au confort d'été et d'hiver, selon les dispositions d'origine et l'époque du bâti. Les croisées de pierres seront occultées uniquement par des volets intérieurs.

3.5.6 Les volets en PVC, les jalousies accordéon en métal ou PVC, ou les volets roulants sont interdits.

- **Les portes extérieures**

3.5.7 Ne remplacer une porte ancienne qu'en derniers recours. Si rien ne peut être conservé ou si elle a disparu, la réaliser en bois massif, chêne, châtaignier ou autre bois dur, en fonction des dispositions d'origines connues par des sondages préalables, suivant les modèles traditionnels de l'époque et le statut de l'immeuble, à l'exclusion de tout autre matériau ou modèle du commerce.

3.5.8 Les portes, neuves ou anciennes, reprendront leur place dans la feuillure d'origine de la baie ancienne, et non en retrait.

3.5.9 Les vitrages intégraux et les portes-fenêtres sont proscrits pour les portes principales et toutes les portes sur l'espace public, à l'exception des impostes vitrées qui reprendront les proportions des portes traditionnelles de l'époque de construction de la maison.

3.5.10 Les portes en PVC sont interdites.

- **Les serrureries et ferronneries**

3.5.11 Les ferronneries anciennes (heurtoirs, pentures, serrures et loquets, grilles, garde-corps et balcons ouvragés, etc.) seront conservées pour être réemployées, et restaurées avec les techniques appropriées aux métaux employés et à l'époque de construction.

- **La couleur**

3.5.12 Les menuiseries et les ferronneries seront peintes. Les contrevents et persiennes seront peints, toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades. Se reporter aux Fiches Conseil réalisée par l'UDAP Var : *Teinte des volets, sélections de teintes pour les volets en centre ancien* (en annexe), et au nuancier de Cœur de Ville.

3.5.13 Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdits.

À titre indicatif : Les couleurs selon l'époque du bâtiment :

- Les portes et fenêtres jusqu'au XVI^{e} siècle, le brun rouge (*rouge-sang-de-bœuf*), ou l'ocre jaune sombre.
- Les portes, fenêtres et volets du XVII^{e} au XVIII^{e} siècle : couleurs "pastel" froid (bleu-gris, bleu vert, vert olive, vert d'eau, vert tilleul, vert amande, gris de lin, etc…)
- Les fenêtres du XIX^{e} siècle : les gris clairs ou gris colorés, le vert-de-gris, ocre jaune, les bruns rouges, les blancs cassés.
- Les portes du bâti du XIX^{e} siècle : les mêmes couleurs plus foncées, les gris et les bruns rouges, le vert soutenu ou *wagon*.

3.5.14 Les ferronneries seront peintes dans une gamme de couleurs foncées et mates : gris, bleu, vert, rouge, brun... en fonction de la teinte des menuiseries et de l'époque du bâtiment, en aucun cas de couleur blanche.

➢ **Amélioration thermique des menuiseries**

La part de déperditions des menuiseries étant de l'ordre de 13% sur l'ensemble du bâtiment dans le secteur 1, il convient d'évaluer au préalable l'intérêt de remplacer les fenêtres anciennes pour l'amélioration des performances thermiques globales du bâtiment.

3.5.15 En cas de pose d'un double vitrage ou d'un vitrage isolant, celui-ci sera placé du côté intérieur des fenêtres, en adaptant l'épaisseur des petits bois, et en utilisant des petits bois assemblés et non collés. Toutefois le principe de doubles fenêtres est à privilégier dans le cas de fenêtres de qualité à conserver.

*(cf **FICHE Réglementaire 1** en Annexe, et **Diagnostic 6.2 : Amélioration thermique de l'enveloppe**)*

4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

4.1 REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS NON BÂTIS

4.1.1 Les éléments urbains reflétant l'identité de ce sous-secteur (places, ruelles, traverses, pas-d'âne, escaliers…) seront conservés.

➢ **Revêtement des sols**

4.1.2 Les revêtements des sols des voies (ruelles, escaliers, pas-d'âne, rues, places) seront restaurés avec leurs matériaux d'origine (bordures, calades, dalles et pavés de pierre naturelle, grès rouge, calcaire…), ou des matériaux naturels s'inscrivant dans les tonalités locales, avec leurs dispositions d'écoulement des eaux pluviales (fil d'eau central ou rejeté sur le côté…). Exclure l'utilisation de matériaux d'intérieur (pierre lisse, carrelage) ou pauvres (pavés de béton autobloquants teintés dans la masse), et l'enrobé bitumineux.

4.1.3 La perméabilité des sols devra être respectée.

4.1.4 Les revêtements neufs seront choisis parmi des matériaux traditionnels ou contemporains, intégrant leurs usages, la gestion des écoulements des eaux pluviales par des caniveaux, et s'inscriront dans les tonalités locales.

- **Plantations**

4.1.5 Les espaces verts urbains seront maintenus et renouvelés ou restaurés en tenant compte de la présence originale de telle ou telle espèce.

4.1.6 Les caractéristiques paysagères des mails plantés seront maintenues et le cas échéant renouvelées avec les essences traditionnelles, selon l'effet recherché (décoratif, ombrage, etc)

4.1.7 Les essences végétales misent en œuvre seront de type Méditerranéenne et ne pas inscrites dans la liste des plantes invasives. *(cf **Diagnostic 6.7 : Prise en compte du végétal**)*

4.1.8 Les arbres implantés autour du bâtiment sur les orientations sud-ouest à Sud-Est devront être à feuilles caduques pour permettre l'hiver au bâtiment de capter l'énergie du soleil.

4.1.9 Maintenir le végétal présent est bénéfique pour apporter de la fraîcheur l'été.

- **Mobilier, éclairage et signalétique**

4.1.10 Pour les voies et espaces piétons, l'accessibilité à tout public implique de limiter l'usage de barrières, potelets ou bornes.

4.1.11 Tous les éléments de mobilier (panneaux de signalisation, bancs, conteneurs, bornes, lampadaires) seront choisis dans une même ligne ou dans des gammes s'harmonisant entre elles, privilégiant la simplicité, la sobriété et l'homogénéité. Ils seront de couleur sombre et mate, en accompagnement discret du patrimoine bâti.

4.1.12 Les éclairages ne devront pas éclairer le ciel et seront avec des sources d'énergie basse consommation (type Leds).

4.1.13 Ils seront positionnés de façon à ne pas gêner le passage piéton ou véhicule, ni la lecture des façades, ou encore pour ne pas occulter des cônes de vues et perspectives majeures identifiés.

4.2 LES CLÔTURES

*Se reporter à la partie III- PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REPÉRÉ DANS L'AVAP, au chapitre 2-Prescriptions pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager, et **2-1 LES CLÔTURES**.*

Secteur 2 - "La Ville climatique"

SECTEUR 2 "la Ville climatique"

Intérêt patrimonial du secteur :

Ce secteur est remarquable du point de vue :

- **Urbain :** Un secteur constitué de différents types de tissus :

Le sous-secteur S2A :

- **Les premiers espaces urbains** qui se constituent pour le lancement de la ville climatique le long de l'ancienne voie d'accès à Toulon, anciennes promenades plantées, bordées d'immeubles à l'alignement, la place Gabriel Péri et le square Stalingrad, l'avenue des îles d'Or, l'avenue Joseph Clotis et l'avenue de Belgique, l'avenue et le boulevard Riondet ;
- **Le nouvel urbanisme volontaire** constitué d'avenues structurantes, reliant le centre historique à la gare (les avenues Alexis Godillot, Victoria, A. de D Beauregard, Gambetta, Edith Cavell, Olbius Riquier…) ;
- **L'urbanisation de la colline du Venadou**, caractérisé par des voies sinueuses et des grandes parcelles orientées nord-sud (les boulevards d'Orient, Frédéric Mistral et de Chateaubriand).

Le sous-secteur S2B :

- **Les quartiers de l'entre-deux-guerres**, lotissements de villas dans des jardins s'insérant dans le nouveau tissu urbain (lotissements de Beauregard et Charles Saint).

- **Architectural :**
  - L'ensemble des villas et anciens hôtels de villégiatures depuis le milieu du XIX° à l'architecture singulière éclectique, bâties au nord de parcelles arborées (végétation méditerranéenne et exotique) avec leurs clôtures en alignement sur les avenues ;
  - L'ensemble des villas des lotissements de l'entre-deux-guerres bâties au nord de parcelles arborées avec leurs clôtures en alignement sur les avenues ;
  - Les nouveaux programmes architecturaux répondant aux besoins d'une société d'hivernants.

- **Paysager :**

  Pour l'ensemble des jardins accompagnant les villas, et les alignements d'arbres des avenues (platanes, palmiers, orangers) qui contribuent à la qualité des espaces et du paysage urbain.

Principaux objectifs :

- 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 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 (présence de combles, part de vitrages faibles).

1 CONSTRUCTIBILITÉ

1.1.1 La dominante végétale du secteur et sa valeur d'accompagnement du bâti et de l'espace urbain, données par les jardins et les alignements d'arbres des voies, doit être préservée. Est autorisé sous conditions :

- Le remplacement à l'intérieur d'une parcelle de jardin d'un bâtiment (non répertorié comme « remarquable » ou « intéressant »), en lieu et place de l'ancienne construction, à condition que la nouvelle construction présente une amélioration architecturale, et que son implantation et son gabarit permettent la préservation du jardin ou de la dominante végétale du jardin par des franges paysagères, et des arbres de hautes tiges du jardin dans lequel elle est insérée.
- Le comblement d'une dent creuse dans un contexte de front bâti, par l'insertion harmonieuse d'un bâtiment (ou la surélévation d'un bâtiment existant) sans dépasser le gabarit des constructions adjacentes, dans la mesure où il participe à la mise en valeur de l'ensemble bâti et de la rue dans lequel il s'insère (cf. 2.1.3).
- La construction neuve ou l'extension d'un bâtiment annexe (garage, conciergerie), à condition qu'il soit intégré dans une clôture (quartier d'Orient et de Chateaubriand), et qu'elle respecte la composition architecturale du bâtiment existant et sa modénature, qu'elle n'affecte pas des vues et perspectives significatives, et permettent la préservation du jardin ou de la dominante végétale et des arbres de hautes tiges du jardin dans lequel il est inséré.

1.1.2 Zones de projets :

Z2 : Place Clémenceau
Requalification de la place Clémenceau, qui prend également en compte le jardin Alphonse Denis (ancien jardin de la villa de Chaintré devenue Château Denis) et le square d'Orient dans un projet global.

Z3 : place Gabriel Péri
Requalification et mise en valeur de la première promenade de la ville climatique, avec son jardin en contrebas (square Stalingrad), comprenant la restauration et mise en valeur du mobilier urbain du XIX° siècle (balustrades de pierre et candélabres, obélisque, kiosque), et la restitution à terme de l'alignement de palmiers encadrant l'obélisque.

Z4 : Avenue Joseph Clotis
Requalification de l'avenue Joseph Clotis et l'avenue de Belgique dans son prolongement : frange paysagère d'équilibre et clôtures (à conserver ou restituer) du côté Nord des avenues, intégration de commerces dans ce contexte, allègement de la circulation automobile avenue de Belgique.

Z5 : Carrefour du 11 novembre
Requalification du carrefour, par un traitement de place urbaine marquant l'entrée de ville à la jonction de l'axe nord-sud avenue Gambetta / avenue Geoffroy Saint-Hilaire divisé en patte d'oie, avec l'avenue Léopold Ritondale (ancienne voie Olbia) est-ouest. Privilégier le traitement architectural et paysager du front bâti au Nord, et du front bâti qui marquera la patte-d'oie au sud.

Z6 : Gare SNCF
Requalification des espaces libres autour de la gare.

2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE

2.1 IMPLANTATION ET GABARIT

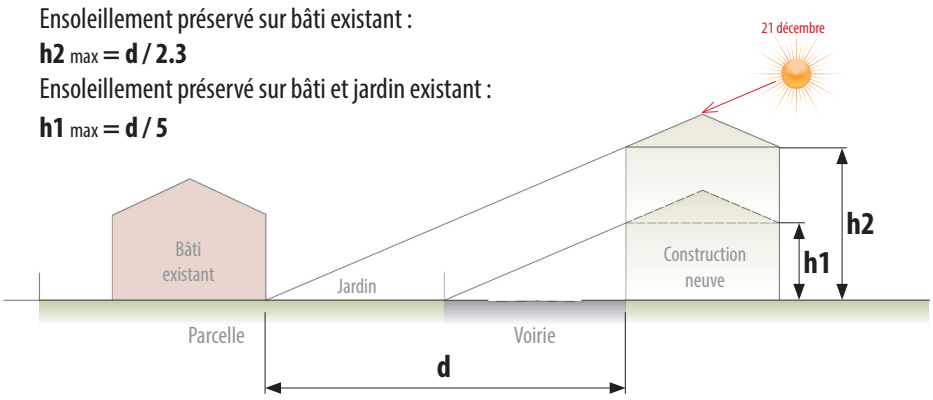
2.1.1 La construction nouvelle doit préserver la trame parcellaire existant et son rythme, parcelles généralement constituées d'un jardin végétalisé au sud, à préserver.

2.1.2 La construction nouvelle doit respecter l'implantation et le gabarit général des bâtiments adjacents : soit à l'alignement du bâti existant pour assurer la continuité urbaine dans le contexte d'un front bâti, soit en retrait avec une clôture à l'alignement de la voie.

2.1.3 Dans le cas d'un immeuble à l'alignement, prendre en référence une hauteur moyenne de la rue sans pour cela s'aligner strictement à l'égout de la construction mitoyenne, mais s'aligner à plus ou moins 1 m de l'égout des constructions mitoyennes.

2.1.4 Dans le contexte de lotissements, le bâti sera implanté dans la partie nord de la parcelle pour l'orientation du jardin au sud.

Le schéma ci-joint montre 2 principes d'implantation du bâti à créer, l'un pour un ensoleillement préservé du bâti existant et de sa parcelle de jardin au sud, l'autre pour un ensoleillement préservé du bâti existant.



2.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR

2.2.1 Les projets d'architecture impliquent une intégration du projet dans son environnement et une architecture de qualité, prenant en compte les caractéristiques de l'architecture et de l'ambiance paysagère des quartiers de la ville climatique (jeux de toitures, couvertures tuiles, qualité des ouvertures …).

2.2.2 Les maçonneries nouvelles en parpaings, briques creuses, béton banché, béton cellulaire ou autre matériau de construction industriel, devront être peintes ou enduites en harmonie avec les bâtiments adjacents et de la rue dans laquelle la constructon s'insère.

2.2.3 Le comblement d'une dent creuse ou la surélévation d'un immeuble dans le contexte d'un front bâti se feront en respectant la composition des façades adjacentes, la hauteur des niveaux et la hiérarchie des baies en fonction des étages (dimension et décor).

2.2.4 Les couvertures devront s'harmoniser avec les toitures dominantes, généralement en tuiles mécaniques.

2.2.5 Réaliser toute fenêtre neuve en bois ou en métal peints. Les volets roulants intégrés à l'intérieur du bâti, seront en métal peint. Les portes seront en bois massif peint.

2.3 LES BÂTIMENTS ANNEXES DES ÉDIFICES PRINCIPAUX EXISTANTS

2.3.1 Les bâtiments annexes d'édifices situés en limite de clôture ou à l'intérieur de la propriété seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

2.3.2 Les baies des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment principal (proportions, nature des fenêtres et volets, couleurs).

2.3.3 Mettre en œuvre les mêmes matériaux que la construction principale, matériaux susceptibles de s'harmoniser avec l'architecture éclectique, à l'exclusion des tôles ondulées, fibrociment, ou parpaings non enduits, etc..

2.3.4 Les couvertures auront les mêmes caractéristiques que la maison principale.

2.3.5 L'appentis est autorisé uniquement lorsqu'il est adossé ou accolé à un autre bâtiment, ou à un mur de clôture plus haut que le faîtage, et ne pourra pas être implanté isolément.

2.3.6 Les locaux techniques (transformateurs) seront conçus comme des volumes différenciés intégrés à une clôture.

- **Les vérandas ou verrières**

2.3.7 Les vérandas ou verrières pourront être autorisées si elles sont compatibles avec l'architecture sur laquelle elles s'appuient : conçues comme des éléments d'architecture, composées avec les percements et la volumétrie de la maison principale.

2.3.8 La structure sera en bois peint ou en métal de sections fines, à l'exclusion de l'aluminium et matières plastiques.

2.3.9 La couverture sera en tuiles, verre, zinc, plomb, cuivre, à l'exclusion de tôles, fibrociment, bacs acier, polycarbonate translucide, fausses tuiles métalliques, etc.

2.3.10 Les treilles végétales avec structure métallique sont autorisées.

3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ET AUTRES OUVRAGES EXISTANTS

La mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de ce secteur nécessite la conservation des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des quartiers de la ville climatique.

Elles sont applicables sur l'ensemble du secteur, s'agissant d'édifices remarquables, intéressants, ou des constructions existantes.

3.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES

3.1.1 Lors d'une rénovation de façade, les dispositions particulières des baies (alignement hiérarchie, diversité des ouvertures, proportions, encadrements, modénature, etc…), et toutes les caractéristiques architecturales propres à l'architecture du XIX° siècle, pour les immeubles, les anciens hôtels ou les villas de style éclectique, seront conservés.

3.1.2 La création de percements sur une façade n'est possible que s'il s'intègre dans la composition d'origine, par sa position, ses proportions et le vocabulaire employé, et s'il participe à la valorisation de l'existant.

3.2 LES MAÇONNERIES, MATÉRIAUX ET DÉCOR

3.2.1 Les murs de clôture de jardins en moellons, ainsi les maçonneries qui constituent les murs bahut et piliers des clôtures à l'alignement des avenues (pierres en *opus incertum*, briques, seront conservés et restaurés. Ils pourront être restitués selon le cas pour assurer la continuité urbaine, en respectant leur mise en œuvre traditionnelle.

3.2.2 Les maçonneries traditionnelles en moellons, ou autres matériaux ayant vocation à être enduits, recevront un enduit traditionnel à la chaux naturelle lissé.

3.2.3 Un enduit isolant est permis s'il possède toutes les qualités d'un enduit traditionnel à la chaux naturelle et s'il reste dans des épaisseurs comparables à un enduit sans isolant

- **La couleur**

3.2.4 La couleur de l'enduit sera donnée :

- par l'emploi de sable(s) de couleur compatible avec la couleur dominante locale, en excluant les enduits teintés dans la masse,
- par des badigeons colorés au lait de chaux pour la réalisation d'aplats, frises ou trompe l'œil,
- ou des peintures minérales au silicate de potassium, proche de l'aspect des badigeons.

3.2.5 Les colorants artificiels des enduits et badigeons sont interdits, seuls seront employés les terres naturelles, terre de Sienne, terre d'ombre, ocre jaune, associées à du sable de carrière. Des échantillons sont à prévoir.

3.2.6 Les enduits et les joints de couleur blanche sont interdits.

(cf ***Diagnostic 6.6 : Prise en compte des ressources naturelles****, les ocres et terres naturelles de provenance locale).*

- **La pierre de taille**

3.2.7 Les éléments de pierre des façades (soubassements, bandeaux, chaînages, encadrements de baies, balcons, corniches…) ou de tout ouvrage d'art urbain (pont, canaux,…) seront conservés et restaurés selon les dispositions d'origine, la dimension des pierres et leur finition.

3.2.8 Remplacer les pierres très dégradées en « tiroir » par des pierres de même nature (dureté et aspect), de même épaisseur, en respectant la dimension des pierres, le calepinage, leur assemblage, et les moulurations existants. Exclure les plaquettes de pierres.

3.2.9 La réfection des joints sera réalisée au mortier de chaux naturelle en harmonie avec la pierre de façade.

3.2.10 Le nettoyage de la pierre de taille saine se fera selon la nature de la pierre, à l'eau et à la brosse douce, mais en aucun cas par sablage à sec ou ponçage. Des essais préalables seront à prévoir.

(cf ***Diagnostic 6.6 : Prise en compte des ressources naturelles****, la pierre de taille de provenance locale).*

- **Le décor et la polychromie**

3.2.11 Lors d'une rénovation de façade, tout élément de décor, caractéristique de l'architecture éclectique, devra être conservé ou restitué par des matériaux de même nature, en respectant le dessin et les couleurs d'origine (briques, briques vernissées, faïence, frises peintes ou en relief, etc…).

3.2.12 Les maçonneries de briques, ainsi que les éléments de briques en façade (bandeaux, encadrements de baies, corniches, chaînes d'angles…) et leur façon de pose, seront conservés et restaurés selon les dispositions d'origine.

3.2.13 Conserver les façons de faux joints sur l'enduit, les soubassements imitant de faux appareils, lorsqu'ils font partie d'un ensemble de décors.

3.2.14 Ne pas enduire ni peindre les matériaux mis en œuvre pour être laissés apparents.

3.2.15 Conserver et restaurer tous les éléments de ferronneries (garde-corps ouvragés) pour les immeubles, villas ou ouvrages d'art (pont montée Sainte-Croix)

- **Les équipements divers en façade**

3.2.16 Tout type d'élément technique posé en applique sur la façade est interdit.

3.2.17 Encastrer les coffrets et compteurs (EDF, GDF, FT, vidéo communication…) dans les maçonneries de la façade ou de la clôture, et les dissimuler derrière des portes de même teinte que sur l'ensemble de la façade.

3.2.18 Les climatiseurs en applique sur les façades ou sur un pignon de toiture sont interdits. Ils pourront être autorisés dans le cas d'intégration dans la composition architecturale, baie ou vitrine de devanture, et dissimulés derrière une grille au même retrait que les menuiseries.

- **Amélioration thermique des maçonneries**

3.2.19 Pour les "édifices remarquables" et les "bâtiments intéressants", les bâtiments en maçonnerie traditionnelle (paroi perspirante), ou possédant un décor peint ou des modénatures en façades, l'isolation par l'extérieur est interdite.

3.2.20 L'isolation par l'extérieur ou l'utilisation d'un enduit isolant est possible sur les autres bâtiments, à condition qu'il reste dans des épaisseurs comparables à un enduit traditionnel (pas de surépaisseur ni empiétement sur le domaine public), et qu'il soit d'origine naturelle (chanvre, ouate de cellulose, laine de bois) et mis en œuvre de manière traditionnelle.

(cf ***FICHES Réglementaires 2 et 3*** *en Annexe, et* ***Diagnostic 6.2 Amélioration thermique de l'enveloppe***)

3.3 LES TOITURES ET COUVERTURES

- **La forme des toits**

3.3.1 Toutes les dispositions particulières de toitures (pentes multiples, jeux de toitures, terrasses avec balustrades, tourelles, belvédères, débords de toits sur aisseliers, charpentes ouvragées, toitures de porches, d'oriels ou logettes, lucarnes…), seront conservées ou restituées à l'identique.

- **Le mode de couverture**

3.3.2 Lors de leur réfection, les couvertures d'un bâtiment existant seront remplacées par les matériaux de même nature qu'à l'origine : généralement tuiles mécaniques.

- **Les éléments de décor de toitures**

3.3.3 Les éléments de décor de toitures, comme les faîtages ornés et les épis de faîtage (en terre cuite ou métallique), seront conservés ou restitués à l'identique.

- **L'égout de toiture**

3.3.4 Les éléments de débord de toiture par chevrons et aisseliers, pannes en pignons (éléments de charpente en bois peint généralement ouvragés), seront conservés ou restitués à l'identique, en respectant les profils et traitements d'origine.

- **Les châssis de toits**

3.3.5 Des châssis de toits de type *tabatière*, recoupés verticalement par un profil, pourront être acceptés sur certains versants de toiture, s'ils sont non visibles depuis l'espace public, encastrés dans le plan de la toiture, de taille maximum 0,58 x 0,78 m, posés dans le sens vertical, et susceptibles de ne pas perturber la composition de l'ensemble, par leur nombre ou leur situation.

- **Les souches de cheminée**

3.3.6 Les souches en briques, ou briques et pierres, et leurs couronnements, seront conservées.

3.3.7 Les nouvelles souches seront traitées en harmonie avec l'existant.

- **Les équipements divers**

3.3.8 Les extractions de fumée ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis le domaine public.

3.3.9 Les antennes paraboliques en résille métallique doivent être dissimulées au maximum, et teintées dans les mêmes tons que le support.

3.3.10 Les antennes râteaux doivent être intégrées au maximum.

3.3.11 Les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient non visibles depuis les espaces publics. Ils pourront constituer la couverture des bâtiments connexes (verrières, appentis, garages) existants ou conçus à cet effet, non visibles depuis l'espace public. Ils pourront être intégrés à une toiture-terrasse existante ou posés au sol.

(cf. ***FICHES Réglementaires 2 et 3*** *en Annexe, et* ***Diagnostic 6.4 : Les énergies renouvelables solaires****).*

3.4 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.4.1 Toutes les menuiseries d'origine, fenêtres et volets, portes et portails, et leurs serrureries, seront conservées et réparées en priorité.

- **Les fenêtres et volets**

3.4.2 Réaliser toutes les fenêtres neuves en bois massif, chêne, ou essences disponibles localement, à l'exclusion de tout autre matériau sur les bâtiments référencés. Le PVC est interdit.

3.4.3 Les persiennes seront conservées ou remplacées en bois ou métal, à peindre selon les modèles d'origine existants en place.

3.4.4 Les volets roulants et contrevents en PVC sont interdits.

- **Les portes extérieures**

3.4.5 Réaliser toutes les portes neuves en bois massif, à l'exclusion de tout autre matériau.

3.4.6 Les portes de garage seront en bois peint ou en acier laqué, ou à la rigueur en aluminium laqué, reprenant les mêmes couleurs que la maison principale, ou avec un ou deux tons plus foncés.

3.4.7 Les portes extérieures en PVC sont interdites

- **Les grilles et ferronneries**

3.4.8 Les grilles et ferronneries d'origine, les garde-corps, les marquises, les portails seront conservés, restaurés avec les techniques appropriées aux métaux, ou restituées à l'identique.

- **La couleur**

3.4.9 Les menuiseries et les ferronneries seront traitées et peintes, pour les protéger contre les intempéries et le vieillissement prématuré.

3.4.10 Les volets et persiennes seront peints en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

3.4.11 Les couleurs seront choisies en harmonie avec la couleur de la façade, en excluant les couleurs criardes :

- Les fenêtres et contrevents : dans les couleurs "pastel" et de gris colorés, ivoire, blanc "cassé"…
- Les portes : les mêmes couleurs que les menuiseries plus foncées.
- Les balustrades et garde-corps en bois : blanc "cassé", vert foncé, bleu foncé…

- Les balcons, oriels : blanc "cassé", vert foncé, bleu foncé, bleu gris, gris vert, ivoire …
- Les grilles en fer forgé, les ferronneries, les portails : couleurs plus foncées et mates : gris vert, gris anthracite, vert foncé, gris clair…

➢ **Amélioration thermique des menuiseries**

Il convient d'évaluer au préalable l'intérêt de remplacer les fenêtres anciennes pour l'amélioration des performances thermiques globales du bâtiment.

3.4.12 En cas de pose d'un double vitrage ou d'un vitrage isolant, celui-ci sera placé du côté intérieur des fenêtres, en adaptant l'épaisseur des petits bois, et en utilisant des petits bois assemblés et non collés. Toutefois le principe de doubles fenêtres intérieures sera à privilégier dans le cas de fenêtres de qualité à conserver.

*(cf **FICHES Réglementaires 2 et 3** en Annexe, et **Diagnostic 6.2 : Amélioration thermique de l'enveloppe**)*

3.5 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DANS UN BÂTIMENT EXISTANT

➢ **La composition des devantures**

3.5.1 Le commerce doit s'intégrer dans le bâti existant (immeuble ou villa) sans en dénaturer les qualités architecturales.

3.5.2 Limiter la devanture du commerce existant au rez-de-chaussée, même s'il est sur deux niveaux.

3.5.3 La composition des menuiseries des vitrines tiendra compte de l'architecture des baies dans lesquelles elles s'insèrent (forme des ouvertures).

3.5.4 Les aménagements de type "véranda" sont interdits.

➢ **Les matériaux**

3.5.5 Les vitrages seront posés dans des cadres en bois, acier ou aluminium prélaqué.

➢ **Les protections de sécurité et les stores**

3.5.6 Les coffres et les grilles de protection de sécurité devront être positionnés à l'intérieur du local, dissimulés derrière la vitrine. Toutes les grilles seront peintes.

3.5.7 Les stores repliables en rez-de-chaussée sont autorisés s'ils sont placés dans la stricte limite de l'encadrement des baies, et si le mécanisme et le coffret ne sont pas apparents. Les couleurs seront sobres, et en harmonie avec le reste de la façade.

➢ **Les enseignes des commerces**

Se reporter à l'Arrêté du 18 juillet 2008 portant sur la « Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes de la commune d'Hyères-les-Palmiers », en Z.P.R.2.

- **Les terrasses et mobiliers de terrasses**

3.5.8 Les aménagements de terrasses ouvertes sur la voie publique devront être entièrement démontables, sans entraver le passage des piétons, ni par un mobilier diffus ni par des porte-menu sur chevalet.

4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

4.1 LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET PAYSAGÈRES À PRÉSERVER

4.1.1 Les parcs et jardins, publics ou en accompagnement des villas, les arbres et alignements d'arbres remarquables des boulevards et avenues, repérés dans PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, seront maintenus dans les conditions décrites en partie III PRESCRIPTIONS APPLIQUABLES À TOUS LES SECTEURS chapitre 1. *Prescriptions pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager repéré dans L'AVAP*.

4.1.2 Le caractère paysager des clôtures sera préservé. Préférer les murs de faible hauteur (mur bahut) pour l'intégration de la végétation.

4.1.3 La perméabilité du sol devra être respectée.

4.1.4 Les essences végétales mises en œuvre seront de type Méditerranéenne et non inscrites dans la liste des plantes invasives. (*cf **FICHES Réglementaires 2 et 3** en Annexe, et **Diagnostic 6.5 Prise en compte du végétal)***

4.1.5 Un arbre remplacé doit être accompagné de son support : la fosse de plantation. Réfection des fosses de plantations des arbres d'alignements et des massifs existants quand ils correspondent à un motif urbain historique et caractéristique des boulevards plantés de l'époque climatique : contour arrondi en briquette (*un moule peut-être réalisé pour une fabrication en nombre).* Pour les autres rues et boulevards, les fosses pourront être dans un autre matériau esthétique et adapté au site.

4.1.6 Les arbres implantés autour du bâtiment sur les orientations sud-ouest à Sud-Est devront être à feuilles caduques pour permettre l'hiver au bâtiment de capter l'énergie du soleil.

4.1.7 Maintenir le végétal présent est bénéfique pour apporter de la fraîcheur l'été.

4.1.8 Les éclairages ne devront pas éclairer le ciel et seront avec des sources d'énergie basse consommation (type Leds).

4.2 LES CLÔTURES

Se reporter à la partie III- PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REPÉRÉ DANS L'AVAP, au chapitre 2- Prescriptions pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager, et **2-1 Les clôtures**.

Secteur 3
"Les quartiers en accompagnement"

Intérêt patrimonial du secteur :

Ce secteur regroupe des quartiers d'urbanisation récente et à venir, situés en périphérie des secteurs S1 (colline du Castéou), S2 (ville climatique développée en plaine), S4 (Costebelle), afin de garantir leur cadre de perception de l'environnement paysager et les cônes de vues sur la colline, le château et le centre historique :

- le secteur naturel servant de cadre naturel et paysager du centre historique,
- Costebelle, depuis la Montée de Costebelle jusqu'à l'Almanarre.

Sans monuments historiques, ces espaces de transition participent toutefois à la valorisation de ces secteurs, en particulier pour la préservation des vues sur la colline du château et la vieille ville, ou sur la colline de Costebelle.

Principaux objectifs :

- Maintenir les espaces libres ou naturels à flanc de collines pour préserver les cônes de vues.
- Maîtriser l'urbanisation et sa densité sur les pentes des Maurettes. Enjeux de covisibilité depuis la plaine et les pentes de Costebelle.
- Maintenir et valoriser les perspectives urbaines et les cônes de vues sur le château et le grand paysage.
- Conserver le caractère paysager de l'avenue Léopold Ritondale.

1 CONSTRUCTIBILITÉ

Ce secteur d'habitat individuel ou collectif, comprend des zones restant à urbaniser, dont l'enjeu principal est la préservation des nombreuses perspectives sur le château et le centre ancien. Sont autorisés :

- Les projets de constructions neuves dont les gabarits seraient adaptés par des reculs et des jeux de hauteurs de bâti pour éviter de porter atteinte à des vues et perspectives monumentales significatives, et qui ne supprimeraient pas des motifs paysagers emblématiques comme des alignements d'arbres (palmiers, orangers, etc), d'anciens murs de clôture en pierres ou des canaux d'irrigation.
- Le remplacement d'un bâtiment non répertorié comme « remarquable » ou « intéressant », en lieu et place de l'ancienne construction à l'intérieur d'une parcelle de jardin, à condition qu'il présente une amélioration architecturale, et que son implantation et son gabarit permettent la préservation du jardin et des arbres de hautes tiges dans lequel il est inséré.
- L'extension modérée d'un bâtiment existant à condition qu'elle respecte la composition architecturale du bâtiment et la modénature de l'existant, et si elle n'affecte pas des vues et perspectives significatives, et ne supprime pas des arbres de haute tige et l'intégrité des jardins d'accompagnement.

2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE

2.1 IMPLANTATION ET GABARIT

2.1.1 Les constructions devront s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel afin de minimiser leur impact paysager.

2.1.2 Respecter l'implantation du bâti sur les voies, continuité assurée par un front bâti ou par une clôture selon le contexte.

2.1.3 À l'intérieur de ce secteur, toute construction neuve ne devra pas porter atteinte aux cônes de vues et aux perspectives actuelles sur la colline du château et le centre historique, par leur implantation et leur gabarit.

2.1.4 Il en est de même pour tout mobilier urbain.

2.2 CONSTRUCTIONS NEUVES

2.2.1 Les projets d'architecture contemporaine impliquent une intégration du projet dans son environnement et une architecture de qualité, prenant en compte les caractéristiques de l'architecture et de l'ambiance paysagère des quartiers de la ville climatique (S2).

2.2.2 La composition des façades, en particulier sur l'espace public, doit respecter les principes de composition de la typologie dominante du secteur limitrophe, généralement de l'architecture urbaine de l'époque balnéaire, respectant les proportions d'ouvertures et les rapports entre les pleins et les vides. Des baies larges pourront être autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans la composition, ou sous un élément d'architecture créant une ombre portée.

2.2.3 Les pastiches d'architecture classique réalisés en béton hors d'échelle (corniches, balustrades, colonnades, arcades, balcons trop saillants, etc), et tous autres éléments sortant du contexte de l'architecture traditionnelle et patrimoniale hyéroise sont interdits.

2.2.4 Les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient non visibles depuis les espaces publics. Ils pourront constituer la couverture des bâtiments connexes (verrières, appentis, garages) existants ou conçus à cet effet, non visibles depuis l'espace public. Ils pourront être intégrés à une toiture-terrasse existante ou posés au sol.

(cf. ***Diagnostic 6.4: Les énergies renouvelables solaires**).*

2.3 INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE

2.3.1 Le blanc sera proscrit des teintes des façades, on privilégiera les teintes naturelles en harmonie avec les couleurs dominantes du site (*références à la pierre ou à la terre*).

2.3.2 Tous les éléments de mobilier (panneaux de signalisation, bancs, conteneurs, bornes, lampadaires) seront choisis dans une même ligne, privilégiant la simplicité, la sobriété et l'homogénéité, de couleur sombre et mate.

2.4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

2.4.1 Conservation et restauration des murs de clôture en pierres…

2.4.2 Préservation des alignements d'arbres des rues et avenues : palmiers, orangers, platanes…

2.5 LES CLÔTURES

2.5.1 Les clôtures neuves s'inspireront des clôtures traditionnelles selon leur emplacement, murs bahuts surmontés de grilles ou grillages doublés de haies, ou murs de pierres. Les éléments préfabriqués (béton,fibrociment, panneaux PVC blancs) et grillages à mailles soudées non doublés de haies, les doublages opaques en toiles plastifiées, cannisses et autres brise-vues en matières plastiques sont proscrits.

Pour les clôtures existantes, se reporter à la partie III- PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REPÉRÉ DANS L'AVAP, au chapitre 2. Prescriptions pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager, et **2-1 Les clôtures**.

3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ET AUTRES OUVRAGES EXISTANTS

Se reporter au Secteur S2 « Ville climatique » au chapitre **3. Prescriptions pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager.**

3.1 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DANS UN BÂTIMENT EXISTANT

Se reporter au **Secteur S2 « Ville climatique »** au chapitre **3.5 l'Aménagement commercial dans un bâtiment existant.**

Secteur 4 - "Les quartiers périurbains "

Le secteur 4 regroupe deux secteurs distincts :

- **S4A : Secteur naturel des Maurettes, servant d'écrin naturel et paysager du centre historique (secteur S1).**

- **S4B : La colline de Costebelle**, secteur de développement de la villégiature à l'époque « climatique » sur d'anciennes propriétés en périphérie de la ville alors en plein essor. Il s'étend depuis la Montée de Costebelle jusqu'au littoral, et se caractérise par une plaine ouverte, avec des villas de villégiature et des hôtels dans des parcs de l'époque climatique**.**

Intérêt patrimonial :

- **Archéologique et historique (S4B)**

  Un *oppidum* ligure avec des vestiges d'habitat et de fortifications, ainsi que les vestiges de la cité et du port gréco-romain d'Olbia.

- **Urbain, Architectural (S4B)**

  L'ensemble des villas de villégiatures créées depuis le milieu du XIX° sur d'anciennes grandes propriétés.

  Une architecture singulière, inspirée de l'architecture classique et des villas *palladiennes*.

- **Paysager**

  S4A : Écrin paysager de la colline du Castéou et du centre historique, réservant des panoramas exceptionnels sur les plaines agricoles et le Mont des Oiseaux.

  S4B : Secteur constitué de quartiers résidentiels où l'espace public se limite à de courtes franges en limite des massifs boisés, dont l'objectif est de conserver au maximum les points de respiration (plaine de Costebelle), ainsi que le caractère « d'intégration » des constructions dans le paysage (prise en compte de la végétation existante dans les projets, hauteur des bâtiments…).

Principaux objectifs :

S4A :

- Préserver le caractère boisé des crêtes en arrière-plan de la ville, pour la sauvegarde des composantes emblématiques du paysage hyérois.

S4B :

- Préserver l'intégrité des villas et des hôtels avec leurs caractéristiques architecturales, ainsi que leurs parcs, jardins, allées plantées et clôtures, participant par leur dominante végétale au caractère paysager de ces secteurs.
- Préserver et valoriser les milieux ouverts, comme la plaine de Costebelle, proposant une séquence paysagère tout en contraste au regard des pentes boisées périphériques et de l'abondante urbanisation au sein du secteur.
- Protéger les crêtes de toute forme d'urbanisation, modifiant la lecture des massifs boisés, structures emblématiques du paysage.

1 CONSTRUCTIBILITÉ

Ces quartiers présentent de forts enjeux paysagers.

- ***S4A : Le secteur doit conserver son caractère boisé. Seuls des extensions mesurées de bâtiments existants ou des équipements publics de première nécessité sont possibles, afin d'éviter l'extension du mitage du Grand paysage hyérois aux abords du centre historique et assurer la préservation de ces espaces naturels.***
- ***S4B : Compte tenu de la dominante naturelle des pentes boisées, la présence des parcs et jardins du secteur de Costebelle, et des perceptions des collines depuis la plaine, sont possibles*** *:*

1.1.1 Le remplacement d'un bâtiment, non répertorié comme « remarquable » ou « intéressant », en lieu et place de l'ancienne construction à l'intérieur d'une parcelle de jardin, à condition qu'il présente une amélioration architecturale, et que son implantation et son gabarit permettent la préservation des vues, du cadre naturel et végétal, et des arbres de hautes tiges.

1.1.2 L'extension modérée d'un bâtiment existant à condition qu'elle respecte la composition architecturale du bâtiment et la modénature de l'existant, si elle n'affecte pas des vues et perspectives significatives (repérées ou depuis la plaine), et ne supprime pas des arbres de haute tige et l'intégrité des parcs et jardins d'accompagnement.

1.1.3 Les constructions neuves, à condition que, pour tout projet, les cônes de vues soient respectés.

2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET NEUF DANS LE CONTEXTE

- **Pour S4B**

2.1 IMPLANTATION ET GABARIT

2.1.1 L'implantation sur les crêtes ou en milieu ouvert (zone agricole) est interdite.

2.1.2 Le morcellement d'ensembles architecturaux « remarquables » ou « intéressants », encore constitués d'un édifice principal "remarquable", de ses annexes, d'un parc ou d'un jardin d'accompagnement, d'arbres de haute tige, d'allées plantées et de clôtures d'origine à des fins d'urbanisation, est interdite.

2.1.3 Toute opération ou construction dont la hauteur et la volumétrie pourraient constituer un obstacle visuel ou une dégradation des panoramas et des cônes de vues repérés est interdite.

Cônes de vues n°1, 2 et 3 : préserver les vues depuis l'avenue de la Font des Hors vers le vallon et les collines boisées, les parcs et plantations de pins parasols des villas de villégiature, l'allée plantée d'arbres menant à la villa du Plantier, et le contraste entre les terres agricoles et ces reliefs.

2.1.4 La construction doit respecter l'implantation et le gabarit général des bâtiments adjacents : généralement en retrait de la voie ou au centre de la parcelle, avec une clôture à l'alignement.

2.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR

2.2.1 Les projets d'architecture contemporaine impliquent une intégration du projet dans son environnement avec des architectures de qualité, prenant en compte les caractéristiques de l'architecture et de l'ambiance paysagère du secteur.

2.2.2 Les maçonneries nouvelles en parpaings, briques creuses, béton banché, béton cellulaire ou autre matériau de construction industriel, devront être peintes ou enduites en harmonie avec les bâtiments adjacents et de la rue dans laquelle il s'insère.

2.2.3 Les couvertures devront s'harmoniser avec les toitures dominantes, généralement en tuiles.

2.2.4 Les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient non visibles depuis les espaces publics. Ils pourront constituer la couverture des bâtiments connexes (verrières, appentis, garages) existants ou conçus à cet effet, non visibles depuis l'espace public. Ils pourront être intégrés à une toiture-terrasse existante ou posés au sol.

(cf. ***Diagnostic 6.4 : Les énergies renouvelables solaires***).

3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI ET AUTRES OUVRAGES EXISTANTS

Se reporter au Secteur S2 « Ville climatique » au chapitre **3. Prescriptions pour la restauration et la mise en valeur du bâti et autres ouvrages existants.**

4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

4.1 LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGÈRES À PRÉSERVER

4.1.1 Le patrimoine urbain et paysager repéré dans le PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL "Parcs et jardins remarquables", "Parcs et jardins de grand intérêt", ou "de grand intérêt", les "Jardins d'accompagnement et les franges paysagères d'équilibre", les "Arbres et alignements d'arbres remarquables", et les "Cônes de vues et perspectives urbaines" et les "Espaces paysagers on bâtis", seront maintenus dans les conditions décrites en partie III PRESCRIPTIONS APPLIQUABLES À TOUS LES SECTEURS chapitre 2 *Prescriptions pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager repéré dans L'AVAP (pages 24 et suivantes)*.

4.1.2 Préserver les boisements des coteaux et crêtes des collines des secteurs S4A et S4B. Le renouvellement de la végétation par les mêmes essences locales adaptées aux caractéristiques du site. Les opérations d'entretien (abattages, plantations, etc.) sont soumises à la procédure de déclaration de travaux.

4.1.3 Le caractère paysager des clôtures sera préservé. Préférer les murs de faible hauteur (mur bahut) pour l'intégration de la végétation.

4.1.4 La perméabilité des sols devra être respectée.

4.1.5 Les essences végétales mises en œuvre seront de type Méditerranéenne et d'essences exotiques acclimatées (palmiers, agaves, mimosas, eucalyptus, etc) non inscrites dans la liste des plantes invasives (cf V Recommandations environnementales).

4.2 LES CLÔTURES

Se reporter à la partie III- PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE REPÉRÉ DANS L'AVAP, au chapitre 2 *Prescriptions pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager*, *et* ***2-1 Les clôtures****.*

B. SECTEUR INSULAIRE

SECTEUR 5
"Le village de Porquerolles"

Préserver la biodiversité dans l'ensemble du secteur, en particulier les espèces chiroptères anthropophiles. Certaines parties de maçonneries anciennes (joints, fissures) ou de bâtiments (caves, combles) peuvent constituer des gîtes favorables aux chauve-souris (protégées) ou à d'autres espèces présentes dans ce secteur (oiseaux, reptiles). Tous travaux réalisés sur des constructions anciennes (bâti ancien, murs de clôtures) devront être réalisés dans l'objectif de favoriser leur survie en milieu « urbain » et ne pas porter atteinte à ces espèces. Pour toute intervention, se reporter au chapitre 3 PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ.

Le secteur est scindé en 4 sous-secteurs :

- **S5A « le centre village » :**
- **S5B « les extensions » :**
- **S5C « la base de loisirs » :**
- **S5D « naturel » :**

Intérêt patrimonial du secteur :

- **Historique et Archéologique**
  Une île occupée depuis l'Antiquité, qui possède des vestiges archéologiques révélés par différentes campagnes de fouilles, et notamment au centre du village.
  Une vocation militaire de l'île qui a laissé un important patrimoine architectural militaire, dont l'ancien fort Sainte-Agathe qui domine le village.

- **Urbain et Architectural**
  Un village conçu autour d'une place centrale, la place d'Armes, de conception traditionnelle coloniale et militaire.
  Un bâti traditionnel de qualité, en alignement sur la place et les rues adjacentes, généralement organisé autour d'un jardin intérieur clos de murs.
  Des villas et anciens hôtels balnéaires du XIX° siècle.
  Des matériaux locaux mis en œuvre (le sable, la terre pour les briques, le schiste pour les maçonneries, le quartz blanc employé dans les anciens pavages), et des matériaux importés comme le calcaire ou les dalles d'ardoises.

- **Paysager :**
  Un paysage côtier préservé.

Principaux objectifs :

- Préservation et mise en valeur des vestiges antiques (place d'Armes).
- Préservation des qualités urbaines et paysagères du village, des espaces urbains.
- Préservation et valorisation des caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti, dans leurs gabarits et les matériaux employés.
- Intégration des constructions neuves dans le contexte patrimonial.
- Valorisation des espaces publics depuis le port jusqu'au village.
- Valorisation de la frange littorale du port et de la baie.
- Préservation du caractère paysager dominant du village par la limitation en hauteur des constructions et le maintien du végétal dans les espaces privés et publics.

1 CONSTRUCTIBILITÉ

- **Dans le secteur S5A « le centre village » :**

1.1.1 À l'exception des édifices « remarquables », « intéressants » ou par la présence d'éléments archéologiques d'intérêt, est autorisé sous conditions :

- le renouvellement d'un bâtiment dans la mesure où son remplacement présente une valorisation du bâti et de la rue dans lequel il s'insère,
- la surélévation d'un bâtiment, dans la mesure où il participe à la mise en valeur de l'ensemble bâti et de la rue dans lequel il s'insère, et à condition que l'édifice constitue une dent creuse dans un contexte de front bâti,

1.1.2 À l'exception des édifices « remarquables », ou par la présence d'éléments archéologiques d'intérêt, l'extension d'un bâtiment existant ou l'ajout d'une construction neuve est possible dans le cas de projet d'intérêt général.

1.1.3 Zone de projet :

Z7 : Villa du Commandant
Réhabilitation de l'ancienne résidence du chef de garnison de Porquerolles, édifice repéré comme « intéressant » dans le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, et réfection de l'ancien jardin destiné au public.

2 MODALITÉS D'INSERTION D'UN PROJET DANS LE CONTEXTE

Pour l'ensemble des secteurs S5A, S5B et S5C :

2.1 ADAPTATION AU SOL ET GABARIT

2.1.1 Les nouvelles constructions doivent respecter le gabarit général de l'ensemble bâti dans laquelle elles s'inscrivent : respect du gabarit traditionnel, hauteur et profondeur du bâti, rythme des façades, ordonnancement. Prendre en référence une hauteur moyenne de la rue sans pour cela s'aligner strictement à la construction mitoyenne, ou s'aligner à plus ou moins 0,50 m des constructions mitoyennes.

- **Dans le secteur S5A :**

2.1.2 Autour de la place d'Armes et dans les rues adjacentes, les constructions seront à l'alignement de la rue et respecteront les gabarits actuels, dans un alignement établi sur une moyenne des mitoyens.

2.1.3 Dans les rues perpendiculaires à la pente, les constructions seront à l'alignement de la rue et s'adapteront au terrain, en évitant les décaissements et rembliements dénaturant l'aspect topographique du terrain naturel.

- **Dans le secteur S5B** :

2.1.4 Les constructions s'adapteront au terrain. On évitera les décaissements et remblaiements dénaturant l'aspect topographique du terrain naturel. Les décaissements seront limités à 0,80 m.

- **Dans le secteur S5C** :

2.1.5 Les constructions s'adapteront au terrain, en suivant la composition d'ensemble des bâtiments de l'ancienne batterie du Lion. On évitera les décaissements et remblaiements dénaturant l'aspect topographique du terrain naturel. Les décaissements seront limités à 0,80 m.

2.1.6 Toute construction nouvelle ou extension en lieu et place d'espaces boisés ou d'arbres de haute tige est interdite.

2.2 COMPOSITION ARCHITECTURALE ET ASPECT EXTÉRIEUR

- **Dans les secteurs S5A et S5B :**

2.2.1 La composition des façades sur l'espace public doit respecter le principe de composition du bâti ancien, les baies de proportion plus haute que large et les rapports entre les pleins et les vides.

2.2.2 Les maçonneries nouvelles en parpaings, briques creuses, béton banché ou béton cellulaire, devront être enduites en harmonie avec les enduits à la chaux et badigeons du bâti ancien XIX° (harmonisation de type terres naturelles de Sienne ou terre d'ombre autour de la place d'Armes, ocre rouge ou ocre jaune dans les rues adjacentes), (sous-couche chaux hydraulique naturelle accepé) en finition talochée fin ou frottés, excluant :

- les teintes colorées trop soutenues ou criardes, la couleur blanche, l'enduit gratté, écrasé ou à la tyrolienne, ou les peintures plastiques,
- l'emploi en façade d'auvents de tuiles, de balcons saillants.

2.2.3 Un enduit isolant est permis s'il reste dans des épaisseurs comparables à un enduit sans isolant et avec les mêmes finitions.

2.2.4 Les pentes des toitures seront comprises entre 27 et 33%. Les couvertures devront s'harmoniser avec les toitures anciennes, généralement en tuiles canal, anciennes de récupération ou d'aspect vieilli pour les tuiles de couvert, mais en aucun cas rouge uniforme.

2.2.5 Les gouttières pendantes sont interdites devant une corniche ou une génoise. L'égout de toiture sera traité par un débord de toiture au moyen :

- d'une génoise traditionnelle de 1 à 3 rangs, avec ou sans feuillet intermédiaire, avec les tuiles courantes débordantes,
- d'une corniche en pierre, en brique, en plâtre ou par un débord de chevrons.
- selon le cas, il sera demandé de réaliser un chéneau encastré en arrière de l'égout.

2.2.6 Un traitement homogène des menuiseries extérieures sera privilégié, avec fenêtres, volets extérieurs, persiennes en bois peint, afin d'harmoniser la construction neuve avec le bâti ancien. Les volets roulants et l'emploi de matériaux brillants et du PVC sont interdits pour les menuiseries extérieures, fenêtres, volets, portes d'entrée et portail dans le contexte patrimonial du secteur S5A.

2.2.7 Les fenêtres, les volets et les portes devront présenter un aspect en harmonie avec ceux du bâti ancien, réalisés en bois (cf. 2.5 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES). Par exception, des menuiseries en acier ou en aluminium laqué pourront être autorisées pour des baies de rez-de-chaussée d'activité professionnelle ou commerciale (cf 2.2 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL).

2.2.8 Les équipements techniques d'extraction ou de ventilation, et les appareils de climatisation devront être invisibles depuis l'espace public.

2.2.9 Les panneaux à énergie solaire sont interdits s'ils sont visibles depuis les espaces publics dans le SECTEUR 5, et interdits sur tous les bâtiments du SECTEUR S5A et S5B, par la faible hauteur du bâti, pour leur visibilité depuis les espaces publics et depuis le Fort Sainte-Agathe. *(cf* ***Diagnostic 6.4 : Les énergies renouvelables solaires****).*

3 PRESCRIPTIONS POUR LA RESTAURATION ET LA MISE EN VALEUR DU BÂTI TRADITIONNEL

Ces règles correspondent au rappel des usages d'intervention dans un contexte de bâti ancien.

3.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES

3.1.1 Les dispositions anciennes particulières des baies et portes (encadrements et appuis de pierre, décor d'enduit mouluré, ou briques, dalles d'ardoise sur les appuis, bandeaux, etc) seront conservées.

3.1.2 La création ou la modification de percements devra être adaptée à la composition générale de la façade et aux proportions traditionnelles des baies (de 1,5 à 2 fois plus hautes que larges). La baie ne doit en aucun cas être créée ou élargie en fonction des dimensions standard des fenêtres du commerce. Dans le cas d'un bâtiment repéré comme « remarquable », les anciennes dispositions de baies devront être restituées pour recréer la composition de la façade.

3.1.3 La création de portes-fenêtres autre qu'une devanture de magasin (cf. L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL) ouvrant sur le domaine public est interdite. Elles sont interdites sur toutes façades des *bâtiments remarquables.*

3.1.4 La création de balcons saillants n'est pas autorisée, sauf s'il a existé à l'origine.

3.2 L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

- **La composition des devantures**

3.2.1 Limiter la devanture du commerce existant au rez-de-chaussée, même s'il est sur deux niveaux.

3.2.2 Les trames parcellaires devront être respectées, en particulier dans le cas d'un commerce sur plusieurs immeubles.

3.2.3 Respecter l'alignement des façades : la vitrine ne sera ni en avancée par rapport à la façade, ni en retrait de plus de l'épaisseur de l'ébrasement du mur de façade.

3.2.4 Les devantures de magasins seront réalisées *en feuillure* dans l'encadrement maçonné.

3.2.5 La composition des vitrines tiendra compte de l'architecture des baies (forme des ouvertures et modénature) dans lesquelles elles s'insèrent, en particulier pour les bâtiments remarquables ou intéressant.

- **Les équipements divers**

3.2.6 Intégrer les climatiseurs dans la composition de la vitrine (imposte ou allège), et dissimulés derrière une grille, mais en aucun cas fixés sur la façade. Aucun de ces aménagements ne devront masquer des éléments d'architecture (encadrement de porte ou de baie).

- **Les terrasses et mobiliers de terrasses**

3.2.7 **Sur la place d'Armes,** l'occupation de l'espace public peut être admise, à condition que les aménagements de terrasses soient entièrement démontables et/ou précaires (platelage bois, structure légère et toiles repliables).

3.2.8 **À l'arrière du bâti de la place d'Armes** du côté Nord-Ouest, l'ouverture des terrasses est possible en façade arrière du côté du port.

3.2.9 **Rue de la Douane**, les auvents fixes, les aménagements de terrasse de type « véranda », murs ou arcades maçonnées sont interdits. Le mobilier et les porte-menu sur chevalet ne devront pas entraver le passage des piétons.

3.2.10 Les protections solaires seront non fixes et d'un seul modèle par commerce, avec pièтements en bois ou métal, et une toile de couleur unie.

Recommandation : Le mobilier d'extérieur de base pourra être commun à tous les commerces (charte), dans des matériaux sobres, personnalisables par la couleur des toiles (protection solaire, ou séparation avec la voie).

- **Les matériaux**

3.2.11 Les vitrages seront posés dans des cadres en bois, acier ou aluminium prélaqué.

- **Les protections de sécurité, les stores bannes**

3.2.12 Les coffres et les grilles de protection de sécurité devront être positionnés à l'intérieur du local, dissimulés derrière la vitrine. Toutes les grilles seront peintes.

3.2.13 Les stores banne repliables sont autorisés uniquement en rez-de-chaussée, et s'ils sont placés dans la stricte limite de l'encadrement des baies. Le mécanisme sera dissimulé. Les couleurs seront unies, et en harmonie avec le reste de la devanture et de la façade.

3.2.14 Les auvents de tuiles canal sont interdits.

- **Les enseignes des commerces**

3.2.15 Le commerce sera limité à une enseigne *en bandeau* (parallèle à la façade) limitée à la largeur de la vitrine et dans l'emprise du rez-de-chaussée, et une enseigne *en drapeau* (perpendiculaire à la façade), sauf en cas de magasin situé à l'angle de deux rues.

3.2.16 Les lettres seront découpées ou peintes selon leur disposition (maçonnerie, vitrine, panneau, lambrequin), et ne dépasseront pas 0,35m de hauteur. Les caissons lumineux, les enseignes diffusantes, les lettrages et traits lumineux de type néon, sont interdits. Les enseignes sous forme de lettres découpées seront éclairée de préférence en lumière indirecte (spots discrets).

3.2.17 Les enseignes drapeaux seront en tôle peinte ou en fer forgé, limitées à 50cm x 50cm, et ne devront pas dépasser 70 cm en saillie par rapport à la façade.

*Se reporter à l'Arrêté du 18 juillet 2008 portant sur la **« Réglementation spéciale de la publicité et des enseignes de la commune d'Hyères-les-Palmiers », en Z.P.R.1.***

3.3 LES MAÇONNERIES TRADITIONNELLES

Dans tous les secteurs :

3.3.1 Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes en moellons enduits, pierre de taille ou briques (façades, murs de clôture) se feront au moyen des mêmes matériaux traditionnels, moellons, pierre de taille (schistes et micaschistes aux tons variés, calcaire local) ou briques, hourdés au mortier de chaux naturelle et sables, à l'exclusion de tout autre matériau.

3.3.2 Consolider des maçonneries anciennes présentant des mortiers désagrégés (creux dans les murs), par des coulis de chaux naturelle uniquement. Les parties soufflées ou éboulées seront remontées au mortier de chaux naturelle à l'exclusion de ciment.

- **Les enduits**

3.3.3 Les maçonneries de moellons seront couvertes par un enduit traditionnel à la chaux naturelle et sable non tamisé (avec graviers). La finition sera talochée, puis après essais, lissée, et en aucun cas "grattée" ni "écrasée", ni projetée à la tyrolienne. L'enduit suivra les irrégularités des murs et des angles anciens, l'emploi de la règle et des baguettes d'angles est interdit.

3.3.4 Les maçonneries très anciennes, dont les encadrements de baies sont au même nu que la maçonnerie, l'enduit sera "à pierres vues", le mortier affleurant la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni "dégager" les pierres, qui sont "devinées".

3.3.5 Pour les bâtiments en maçonnerie traditionnelle (paroi perspirante), ou possédant des modénatures en façades, l'isolation par l'extérieur est interdite. Un enduit isolant est permis s'il possède toutes les qualités d'un enduit traditionnel à la chaux naturelle et s'il reste dans des épaisseurs comparables à un enduit sans isolant.

- **La couleur**

3.3.6 La couleur de la façade sera déterminée au cas par cas en harmonie avec les enduits à la chaux et badigeons du bâti ancien:

3.3.7 Elle est donnée :

- Pour les murs de clôture, par l'emploi de sable(s) locaux ou de granulométrie et de couleur similaire, de couleur compatible avec la couleur dominante locale, en excluant les enduits teintés dans la masse. Des échantillons préalables sont à prévoir, pour définir le choix des sables, leur dosage, leur granulométrie, ainsi que la finition.
- Pour les habitations, par des badigeons au lait de chaux colorés pour la réalisation d'aplats et décors, sur un enduit existant ou neuf.
- Les colorants artificiels des badigeons sont interdits, seuls seront employés les pigments naturels (de type terres naturelles de sienne ou terre d'ombre autour de la place d'Armes, et terres naturelles de sienne ou terre d'ombre, ocre rouge ou ocre jaune dans les rues adjacentes et autres secteurs).

3.3.8 Les teintes colorées trop soutenues ou criardes, la couleur blanche pure pour les enduits et les joints, l'enduit gratté, écrasé ou à la tyrolienne, ou les peintures plastiques, sont interdits. *(Cf.* ***Diagnostic 6.6 : Prise en compte des ressources naturelles*** *: liste de terres d'ocres de provenance locales - p. 102).*

- **La pierre de taille ou décor de plâtre**

3.3.9 Les éléments de décor de façades en pierres de taille ou en plâtre (bandeaux, corniches, chaînages, encadrements de baies…) seront conservés, restaurés et laissés apparents.

3.3.10 L'ensemble des dispositions d'origine (la dimension des pierres et leur façon de pose, les modénatures, les encadrements et appuis des baies, les bandeaux et corniches, dalles de schiste en appui, et tous éléments anciens particuliers...) seront conservés ou restitués à l'identique.

3.3.11 Remplacer les pierres très dégradées en « tiroir » par des pierres de même nature (dureté et aspect), de même épaisseur, en respectant la dimension des pierres, le calepinage, leur assemblage, et les moulurations existants. Exclure les plaquettes de pierres.

3.3.12 La réfection des joints sera réalisée au mortier de chaux naturelle et sables de couleur compatible avec la couleur dominante locale, et en harmonie avec la pierre employée. Les joints ne seront en aucun cas marqués au fer ni saillants.

3.3.13 Le nettoyage de la pierre de taille saine se fera selon la nature et la dureté de la pierre, à l'eau et à la brosse douce, par cryogénie, ou tout autre procédé à faible pression, mais en aucun cas par sablage à sec ou ponçage. Des essais préalables sont à prévoir. (Cf. ***Diagnostic 6.6 : Prise en compte des ressources naturelles -*** *liste de carrières locales - p.102*).

- **Les équipements divers en façade**

3.3.14 Tout type d'élément technique posé en applique sur la façade, est interdit.

3.3.15 Encastrer les coffrets et compteurs (EDF, GDF, FT, vidéo communication…) dans les maçonneries de la façade ou de la clôture, et les dissimuler derrière des portes de même teinte que sur l'ensemble de la façade.

- Les climatiseurs en applique sur les façades ou sur un pignon de toiture sont interdits. Ils pourront être tolérés dans le cas d'intégration dans la composition architecturale de la baie (ou d'une vitrine), et dissimulés derrière une grille au même retrait que les menuiseries.

- **Le petit patrimoine remarquable**

3.3.16 Comme pour les édifices remarquables, la démolition des puits, lavoirs et ponts de maçonnerie sur les ruisseaux est interdite. Les restaurer dans leur état initial et les mettre en valeur selon les mêmes techniques que pour les maçonneries traditionnelles du bâti ancien du présent chapitre.

- **Amélioration thermique des maçonneries**

3.3.17 Pour les "édifices remarquables" et les "bâtiments intéressants", les bâtiments en maçonnerie traditionnelle (paroi perspirante), ou possédant un décor peint ou des modénatures en façades, l'isolation par l'extérieur est interdite.

3.3.18 L'isolation par l'extérieur ou l'utilisation d'un enduit isolant sont possibles sur les autres bâtiments, à condition qu'il reste dans des épaisseurs comparables à un enduit traditionnel (pas de surépaisseur ni empiétement sur le domaine public), et qu'il soit d'origine naturelle.

(cf ***Diagnostic 6.2 : Amélioration thermique de l'enveloppe -*** *p. 99 et suivantes*)

3.4 LES TOITURES ET COUVERTURES

3.4.1 Les modes de couverture d'origine, en tuiles canal (au moyen de *tuiles de courant* (cachées) et *tuiles de couvert* placées au-dessus et inversées pour les tuiles canal), ou bien en tuiles mécaniques, seront conservés ou restitués avec leur pente et leur mise en œuvre particulière.

3.4.2 Lors d'une réfection de toiture, les tuiles canal ou *tiges de botte* anciennes en bon état seront réemployées en *tuiles de couvert* pour les réfections de couvertures. Les tuiles neuves en complément seront placées en *tuiles de courant*.

3.4.3 Dans le cas de couvertures à reprendre entièrement, elles seront réalisées selon le cas, soit en tuiles mécaniques, soit en tuiles canal, de teintes mélangées de gris rosé ou beige rosé, en harmonie avec les toitures dominantes, mais en aucun cas rouge uniforme. L'emploi de plaques sous tuiles est interdit pour les bâtiments remarquables et intéressants..

3.4.4 Les dépassées de toiture (ou égout de toiture) permettent d'éloigner l'eau des façades. Leurs différentes dispositions seront conservées et restituées à l'identique, soit par 1 à 3 rangs de *génoises (*avec ou sans parfeuille intermédiaire*),* soit par une corniche en pierre de taille, et/ou au mortier (XIX° siècle), ou encore par un débord de tuile sur chevrons saillants. Dans le cas de maison d'angle, la génoise pourra se retourner sur le pignon.

3.4.5 Les descentes pluviales seront réalisées en zinc naturel.

3.4.6 Hormis les accès de toitures traditionnels existants, de petite dimension et placés en partie haute des toitures, masquer tout ou partie de versants de tuiles par des ouvrages parasites, faire des surélévations précaires, ou réaliser des toitures-terrasses est interdit. En dehors des secteurs 5A et 5B, des terrasses insérées dans les toitures pourront être éventuellement admises dans les conditions suivantes :

- en dehors des édifices remarquables et intéressants, et des immeubles d'angles,
- si elle n'est pas visible depuis l'espace public et tout espace extérieur accessible au public comme le fort Sainte-Agathe,
- en conservant 2,50m de toiture en tuiles à l'égout de toiture,
- si l'aménagement de la terrasse est accompagné d'un local habitable attenant à la terrasse au même niveau,
- si sa surface n'excède pas 15% de celle du pan de toiture,
- si aucun élément de garde-corps n'émerge au-dessus du toit.

3.4.7 Réaliser les arêtiers et les faîtages en tuiles canal placées en couvert, scellées au mortier de chaux. Ne pas utiliser de tuiles d'arêtiers mécaniques.

3.4.8 Conserver ou restituer les façons de crêtes de faîtage ouvragées et les épis de faîtages ayant existé (école communale).

3.4.9 La rive de toiture se fera par une tuile de courant calée au mortier en rive, ou par une tuile (ou 2) de couvert scellée au mortier. Les génoises de rives seront conservées ou restituées.

➢ **Les souches de cheminées**

3.4.10 Les souches traditionnelles en briques enduites avec couronnement en carreaux de terre cuite ou couronnement mouluré en pierre sont à conserver. Les nouvelles souches reprendront les modèles traditionnels. Les positionner au plus près du faîtage.

- **Les châssis de toits**

3.4.11 Des châssis de toits de petites dimensions pourront être acceptés sur certains versants de toitures (sauf incompatibilité avec la configuration de la toiture), s'ils sont non visibles depuis l'espace public, encastrés dans le plan de la toiture, de taille maximum 0,58 x 0,78 m, posés dans le sens vertical, et susceptibles de ne pas perturber la composition de l'ensemble, par leur nombre ou leur situation. Ils seront de type *châssis tabatière,* recoupés verticalement par un profil, limités à deux par rampant, en alignement d'altitude.

- **Les équipements divers en toiture**

3.4.12 Intégrer toutes extractions de fumée ou ventilations dans une souche (existante ou à créer).

3.4.13 Les antennes paraboliques en résille métallique doivent être dissimulées au maximum pour ne pas être visibles depuis l'espace public, et teintées dans les mêmes tons que le support.

3.4.14 Les antennes râteaux doivent être intégrées au maximum.

3.4.15 Les panneaux à énergie solaire sont interdits s'ils sont visibles depuis les espaces publics dans le SECTEUR 5, et interdits sur tous les bâtiments du SECTEUR S5A et S5B pour leur visibilité depuis les espaces publics par la faible hauteur du bâti, et depuis le Fort Sainte-Agathe. *(cf* ***Diagnostic 6. : Énergies renouvelables solaires*** *- p.102).*

3.4.16 Les baies et trappes de désenfumage seront disposées sur le versant non visible depuis le domaine public.

3.5 LES MENUISERIES EXTÉRIEURES

3.5.1 Toutes les menuiseries d'origine, fenêtres, volets et persiennes, portes, ainsi que leurs serrureries seront conservées et réparées en priorité.

- **Les fenêtres et volets**

3.5.2 Toutes fenêtres, volets pleins ou persiennes seront réalisés en bois massif, chêne ou essences disponibles localement, de source renouvelable, à l'exclusion de tout autre matériau. Le PVC est interdit.

3.5.3 Les fenêtres seront remplacées à l'identique, ou suivant les modèles traditionnels si elles ont disparu, généralement divisées à 2x3 carreaux ou 2x4 carreaux, petits bois moulurés à coupe d'onglet.

3.5.4 L'occultation des fenêtres se fera selon les modèles d'origine existant en place et la typologie de la maison, avec leurs serrureries (pentures, arrêts de volets, crochets, espagnolettes) :

- volet plein, face extérieure à planches verticales à mouchettes, face intérieure à traverses hautes et basses, avec ou sans jour découpé,
- persiennes traditionnels sur cadre (1 par vantail), ou à petites persiennes (2 par vantail), avec pentures coudées.

3.5.5 Les volets roulants, volets et persiennes en PVC sont interdits.

- **Les portes extérieures**

3.5.6 Ne remplacer une porte ancienne qu'en derniers recours, avec leur serrurerie (poignée, marteau de porte, loqueteau à poucier…). Si elle ne peut être conservée, la réaliser à l'identique ou reproduire les modèles traditionnels existant en place (généralement porte pleine constituée de larges planches verticales avec une imposte vitrée avec traverse moulurée, ou porte vitrée doublée de volets ou persiennes), en bois massif, chêne, châtaignier ou essences disponibles localement, de source renouvelable, à l'exclusion de tout autre matériau ou modèle du commerce. Les vitrages intégraux, les baguettes métalliques ou plastiques en guise de petits bois sont interdits.

3.5.7 Les portes extérieures en PVC sont interdites.

- **Amélioration thermique des menuiseries**

Il convient d'évaluer au préalable l'intérêt de remplacer les fenêtres anciennes pour l'amélioration des performances thermiques globales du bâtiment.

3.5.8 En cas de pose d'un double vitrage ou d'un vitrage isolant, celui-ci sera placé du côté intérieur des fenêtres, en adaptant l'épaisseur des petits bois, et en utilisant des petits bois assemblés et non collés. Toutefois le principe de doubles fenêtres sera à privilégier dans le cas de fenêtres de qualité à conserver.

*(cf **Diagnostic 6.2 : Amélioration thermique de l'enveloppe**)*

- **Les grilles et ferronneries**

3.5.9 Les grilles et ferronneries d'origine, les garde-corps, les marquises, les portails seront conservés, restaurés avec les techniques appropriées aux métaux, ou restituées à l'identique.

- **La couleur**

3.5.10 Les menuiseries et les ferronneries seront traitées et peintes, pour les protéger contre les intempéries, les embruns et le vieillissement prématuré.

3.5.11 Les volets et persiennes seront peints en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

3.5.12 Les couleurs seront choisies en fonction des emplacements, à l'exclusion des couleurs criardes :

- Les fenêtres, volets et persiennes : dans les couleurs « pastel » et de gris colorés, gris-bleu, gris-vert, ocre jaune pâle, gris clair, ocre rouge, ivoire, blanc « cassé » …

4 PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES

4.1 LA PLACE D'ARMES

4.1.1 Maintien des sols perméables, des alignements d'eucalyptus et des murets périphériques.

4.1.2 Harmonisation recherchée des aménagements commerciaux.

4.2 LES ESPACES EXTÉRIEURS

➢ **Traitement des pieds de façades**

4.2.1 Les emmarchements extérieurs (traditionnellement en briques pleines) donnant sur la voie publique et les revêtements de carreaux de terre cuite seront conservés.

4.2.2 Les trottoirs pourront être réalisés de manièretraditionnelle, en pavés de quartz blanc avec bordure de schiste, en parefeuilles de terre cuite, ou carreaux de terre cuite….

4.2.3 La perméabilité des sols devra être respectée.

4.2.4 Les essences végétales mises en place seront de type Méditerranéenne et non inscrites dans la liste des plantes invasives. *(cf **Diagnostic 6.5 : Prise en compte du végétal** – p.102**).***

4.2.5 Les arbres implantés autour du bâtiment sur les orientations sud-ouest à Sud-Est devront être à feuilles caduques pour permettre l'hiver au bâtiment de capter l'énergie du soleil.

4.2.6 Maintenir le végétal présent bénéfique pour apporter de la fraîcheur l'été. Préserver les treilles traditionnelles en fer forgé sur muret maçonné.

4.2.7 Les éclairages ne devront pas éclairer le ciel et seront avec des sources d'énergie basse consommation (type Leds).

4.2.8 Les fosses de plantations devront être systématiquement matérialisées.

4.3 LES CLÔTURES

4.3.1 Préserver et restaurer selon les prescriptions du chapitre **2.3 Maçonneries traditionnelles,** les hauts murs traditionnels des jardins, en maçonneries de moellons au léger fruit, enduit et terminé par un couronnement à deux versants.

4.3.2 Préserver et restaurer les murs de soutènement de terrasses sur le port, ou les murs de clôtures en maçonnerie, avec leur mise en œuvre traditionnelle : barreaudages en bois, piliers de portail en briques ou en maçonnerie enduite, bases de couronnements de piliers en carreaux de terre cuite, portails et portillons en bois ou métal, et toutes les autres dispositions d'origine.

4.3.3 Les nouvelles clôtures reprendront les modèles traditionnels.

ANNEXES

- **FICHES RÉGLEMENTAIRES : Amélioration des performances énergétiques - La rénovation thermique du bâti ancien**

  - FICHE 1 LES IMMEUBLES DU CENTRE ANCIEN
  - FICHE 2 LES VILLAS DE LA VILLE CLIMATIQUE
  - FICHE 3 LES IMMEUBLES DE LA VILLE CLIMATIQUE

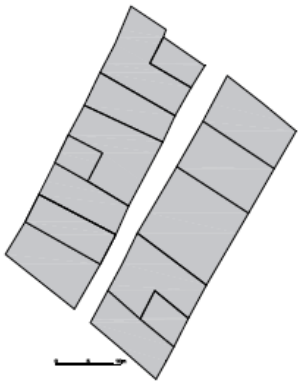
- **NUANCIER DES COULEURS A BASE DE TERRES NATURELLES**
  Pour les façades en Centre ancien - CAUE VAR

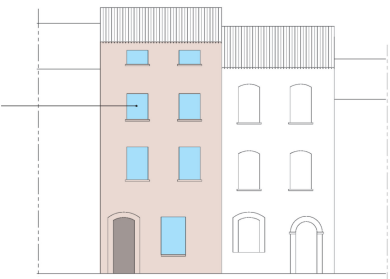
- **FICHES CONSEIL : Teinte des volets**
  Sélection de teintes pour les volets en Centre ancien – UDAP VAR

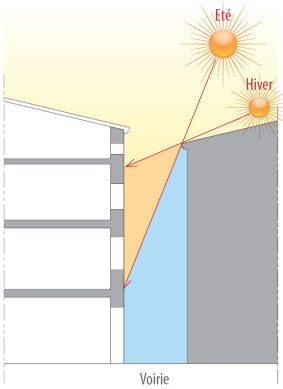
FICHE PRATIQUE 1
Amélioration des performances énergétiques

La rénovation thermique du bâti ancien

1. LES IMMEUBLES DU CENTRE ANCIEN







Situation : Secteurs 1B et 1C

- Maisons urbaines du moyen âge au XVIIIe s.

Qualités environnementales des formes urbaines :

•Un parcellaire respectant la topographie

•Immeubles mitoyens limitant les déperditions

•Gabarit homogènes

Bâti ancien : des performances énergétiques à optimiser

•Des combles non habités (zone tampon hiver/été)

•Qualités hydriques naturelles des maçonneries traditionnelles (perméable à la vapeur d'eau) et forte inertie (mur épais à double parements de pierres et mortier de chaux naturelle)

•Faible surface vitrée et des menuiseries bois

•Volets intérieurs ou extérieurs (persiennes ou pleins

Points faibles

•Des rues étroites = masques d'ensoleillement

•Petites ouvertures = peu de lumière naturelle en fond de bâti

•Absence d'isolation (pertes thermiques par les toitures (30%), le plancher

•Défauts d'étanchéité à l'air (entre maçonnerie et menuiseries, toiture)

•Des menuiseries à simple vitrage

•Environnement minéral

Des points d'amélioration thermique pour atteindre le double objectif d'économie énergétique et d'amélioration du confort (se reporter au Diagnostic de l'AVAP, chapitre 6 Préconisation environnementales)

1. Réaliser un diagnostic thermique préalable au cas-par-cas, afin d'identifier les qualités à préserver, les améliorations possibles, les défauts à corriger et les interventions à éviter

2. Les toitures :

•Isolation des combles non aménagés ou aménagés (conserver les combles non habités pour conserver une zone tampon particulièrement bénéfiques en été)

•Châssis ouvrants à limiter : éviter les surchauffes en été et les déperditions en hiver par store extérieur

3. Les murs :

•Mettre en œuvre des matériaux permettant de maintenir (ou recréer) les qualités thermiques et hydriques naturelles des murs : moellons et mortiers de chaux naturelle, enduits à chaux naturelle, isolants d'origine naturelles (chanvre, cellulose, laine de bois)

•L'Isolation par l'extérieur est interdite pour « les édifices protégés au titre des MH », «les édifices ou ensemble d'édifices à forte sensibilité », « les édifices remarquables » et « les bâtiments intéressants », maçonneries traditionnelles (paroi perspirante), ou possédant un décor peint ou modénatures en façade

•Un enduit isolant ou une isolation par l'extérieur d'origine naturelle est possible sur les autres bâtiments, à condition qu'ils ne comportent ni modénature ni décors peints, que l'enduit fini respecte l'alignement des façades adjacentes

•Une isolation thermique par l'intérieur est possible mais il est important de maintenir une inertie lourde du bâtiment.

4. Les menuiseries :

•Évaluer au préalable l'intérêt de remplacer les fenêtres. Privilégier l'amélioration de la performance thermique de la fenêtre sans la remplacer dans le Secteur 1 : double vitrage ou verre isolant ; vitrage en parclose intérieur ; double fenêtre (efficace et sans impact sur l'aspect extérieur de la façade).

•Conserver les volets intérieurs ou extérieurs

5. Les énergies renouvelables

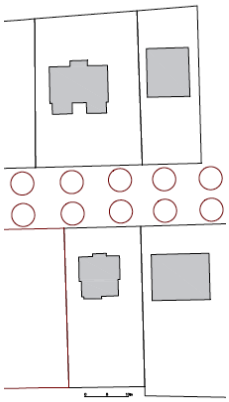
•Solaire thermique et photovoltaïque interdit dans le secteur 1

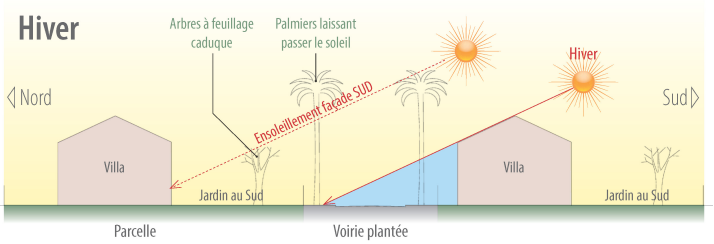
•Pompes à chaleur air/eau ou air/air toléré à condition d'une parfaite intégration du système technique

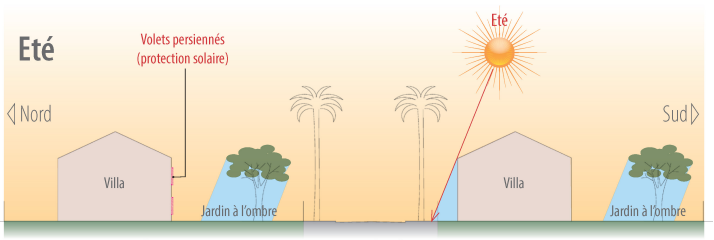
FICHE PRATIQUE 2
Amélioration des performances énergétiques

La rénovation thermique du bâti ancien

2. LES VILLAS DE LA VILLE CLIMATIQUE







Situation : Secteur 2A et 2B

- Villas et résidences de villégiature de la ville climatique et lotissements d'entre-deux-guerres

Qualités environnementales des formes urbaines :

•Un parcellaire orienté Nord-Sud (maisons situées au Nord, façades principales sur jardin au Sud)
•Larges avenues permettant le plein ensoleillement
•Des espaces extérieurs végétalisés et arborés apportant un confort d'été

Bâti : des performances énergétiques à optimiser

•Les combles non habités (zone tampon hiver/été)
•Maçonneries traditionnelles avec des qualités thermiques et hydriques naturelles et une forte inertie, ou autres maçonneries début XXe (briques, parpaings creux…) avec moins d'inertie
•Taille confortable des surfaces vitrées
•Volets intérieurs ou extérieurs (persiennes ou pleins)
•Débords de toitures (ombrage)

Points faibles

•Absence de mitoyenneté
•Peu ou absence d'isolation
•Grands volumes à chauffer
•Défauts d'étanchéité à l'air
•Des menuiseries à simple vitrage

Des points d'amélioration thermique pour atteindre le double objectif d'économie énergétique et d'amélioration du confort (se reporter au Diagnostic de l'AVAP, chapitre 6 Préconisation environnementales)

1. Réaliser un diagnostic thermique préalable au cas-par-cas, afin d'identifier les qualités à préserver, les améliorations possibles, les défauts à corriger et les interventions à éviter

2. Les toitures

•Isolation des combles non aménagés ou aménagés (conserver les combles non habités pour conserver une zone tampon particulièrement bénéfiques en été)
•Châssis ouvrants à limiter : éviter les surchauffes en été et les déperditions en hiver par store extérieur

3. Les murs :

•Se protéger contre la chaleur au Sud : conserver les volets intérieurs ou extérieurs
•L'Isolation par l'extérieur est interdite pour « les édifices protégés au titre des MH », «les édifices ou ensemble d'édifices à forte sensibilité », « les édifices remarquables » et « les bâtiments intéressants », maçonneries traditionnelles (paroi perspirante), ou possédant un décor polychrome ou modénatures en façade
•Un enduit isolant ou une isolation par l'extérieur d'origine naturelle est possible sur les autres bâtiments, à condition qu'ils ne comportent ni modénature ni décors,
•Une isolation thermique par l'intérieur est possible selon la nature des maçonneries, isolation sous dalle si vide sanitaire.

4. Les menuiseries

•Évaluer au préalable l'intérêt de remplacer les fenêtres. Privilégier l'amélioration de la performance thermique de la fenêtre sans la remplacer : double vitrage ou verre isolant ; vitrage en parclose intérieur ; double fenêtre (efficace et sans impact sur l'aspect extérieur de la façade).

5. Les énergies renouvelables. (le solaire est soumis à l'avis de l'ABF)

•Solaire thermique et photovoltaïque interdit en S2A, et interdit si visible depuis l'espace public en S2B
•Pompes à chaleur air/eau ou air/air toléré à condition d'une parfaite intégration du système technique

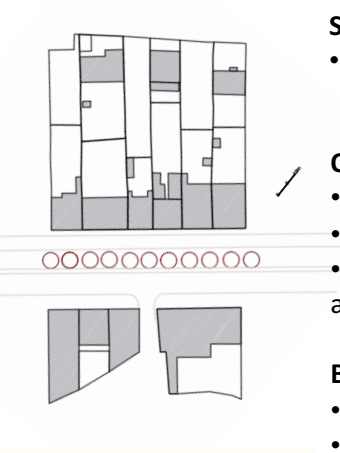
6. Le végétal

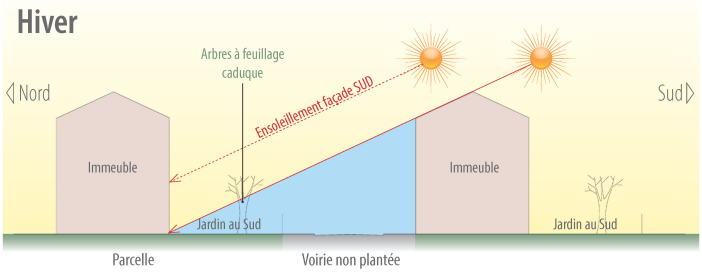
• Préserver les jardins et les haies. Au sud, privilégier des arbres à feuilles caduques
• Conserver les sols végétalisés, éviter les sols revêtus d'enrobés ou autres matériaux imperméables autour du bâti.

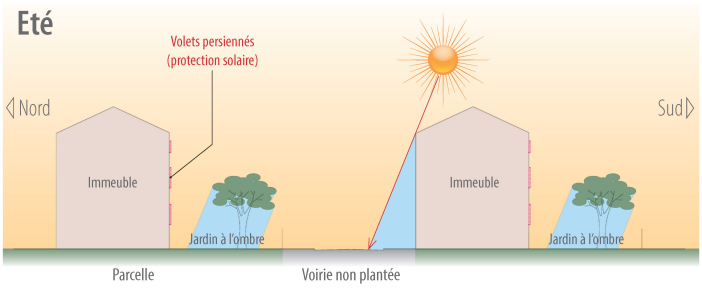
FICHE PRATIQUE 3
Amélioration des performances énergétiques

La rénovation thermique du bâti ancien

3. LES IMMEUBLES DE LA VILLE CLIMATIQUE







Situation : Secteurs 2B

- Immeubles et anciens hôtels de voyageurs de la ville climatique

Qualités environnementales des formes urbaines :

•Une orientation des façades principales au Sud
•De larges avenues permettant le plein ensoleillement
•Des espaces extérieurs végétalisés et arborés apportant un confort d'été

Bâti : des performances énergétiques à optimiser

•Les combles non habités (zone tampon hiver/été)
•Maçonneries traditionnelles avec des qualités thermiques et hydriques naturelles
•Une grande inertie
•Taille confortable des surfaces vitrées
•Volets intérieurs ou extérieurs (persiennes ou pleins)

Points faibles

•Absence d'isolation notamment des combles
•Défauts d'étanchéité à l'air
•Des menuiseries à simple vitrage

Des points d'amélioration thermique pour atteindre le double objectif d'économie énergétique et d'amélioration du confort (se reporter au Diagnostic de l'AVAP, chapitre 6 Préconisation environnementales)

1.Réaliser un diagnostic thermique préalable au cas-par-cas, afin d'identifier les qualités à préserver, les améliorations possibles, les défauts à corriger et les interventions à éviter

2. Les toitures

•Isolation des combles non aménagés ou aménagés (conserver les combles non habités pour conserver une zone tampon particulièrement bénéfiques en été)
•Châssis ouvrants à limiter : éviter les surchauffes en été et les déperditions en hiver par store extérieur

3. Les murs

•Se protéger contre la chaleur au Sud : conserver les volets intérieurs ou extérieurs
•L'isolation par l'extérieur est interdite pour « les édifices protégés au titre des MH », «les édifices ou ensemble d'édifices à forte sensibilité », « les édifices remarquables » et « les bâtiments intéressants », maçonneries traditionnelles (paroi perspirante), ou possédant un décor polychrome ou modénatures en façade
•Un enduit isolant ou une isolation par l'extérieur d'origine naturelle est possible sur les autres bâtiments, à condition qu'ils ne comportent ni modénature ni décors
•Une isolation thermique par l'intérieur est possible mais il est important de maintenir une inertie lourde du bâtiment.

4. Les menuiseries

•Améliorer la performance thermique. Voir Chapitre 6 du diagnostic : amélioration thermique de l'enveloppe.

5. Les énergies renouvelables

•Solaire thermique et photovoltaïque interdit si visible depuis l'espace public. Le solaire est soumis à l'avis de l'ABF
•Pompes à chaleur air/eau ou air/air toléré à condition d'une parfaite intégration du système technique

6. Le végétal

• Préserver les jardins et les haies. Au sud, privilégier des arbres à feuilles caduques.
• Conserver les sols végétalisés, éviter les sols revêtus d'enrobés ou autres matériaux imperméables autour du bâti.

NUANCIER DES COULEURS À BASE DE TERRES NATURELLES
Pour les façades en Centre ancien
CAUE du VAR

FICHE CONSEIL : Teinte des VOLETS

Selection de teintes pour les volets en centre ancien

Pourquoi définir un nuancier pour les volets

Afin d'assurer une association harmonieuse des teintes d'enduit de façade et de volets, le STAP du Var a selectionné un ensemble de couleurs, extraits de plusieurs nuanciers communaux ou provenant de teintes réelles prélevées sur des immeubles significatifs du département.

Le tableau ci-dessous établit la correspondance des teintes de volets préconisées par le service basée sur les trois nuanciers suivants:
- nuancier Zolpachrom 2,
- nuancier Tollens Grand Totem,
- nuancier Gauthier collection Arc en Ciel.

Le choix d'un autre fabricant de peinture est également possible en respectant la teinte, la saturation et une finition mate.

Couleurs	Zolpachrom 2	Tollens	Gauthier
LES GRIS :			
gris foncé	gn 9014 f	1175-5 mc II	g0595 bd
gris violet	bl 5138 m	1164-5 mc II	g6085
gris brun	jn 3168 F	1158-5 tc III	g0265
gris brun clair	jn 3119 M	1158-3 pa I	g0255
gris moyen	gn 9009 m	1167-5 mc II	g0360
gris vert	vr 4143 m	1161-4 pa I	g0410
gris mauve	vi 6033 p	1165-3 pa I	g0705
gris clair	gn 9006 p	1167-3 pa I	g0320 m
LES VERTS :			
vert foncé	vr4234T	1104-6 tbl III	g4680b
vert moyen	vr4202T	1104-5 tv III	g4675bd
vert bleu	vr4122p	1103-3 pa I	g5085
vert olive	vr4158F	1075-5 tc II	g3805b
vert kaki	vr4171f	1090-5 mc II	g3890
vert amande	vr4134m	1091-4 mc II	g4610b
vert d'eau	vr4116M	1090-4 pa I	g3885b
LES BLEUS :			
bleu ardoise	bl5155F	1115-6 tbl III	g5565
Bleu petrole	bl5167t	1113-5 tbl III	g5640
bleu moyen	bl5135f	1125-5 tc III	g5725b
bleu vert	bl5103m	1114-4 mc II	g5575
bleu gris	bl5086 m	1123-4 pa I	g5655f
LES ROUGES :			
rouge sang	rg1148 t	1016-6 tr III	g1650bd
rouge passe	rg1091 m	1026-5 tc II	g1840f
gris rouge	rg1104 m	1020-5 mc II	(pas de correspondance)

NUANCIER DE « CŒUR DE VILLE »
Pour les façades en Centre ancien

TABLEAU D'EQUIVALENCE DES COULEURS - HYERES									
VIEILLE VILLE					IMMEUBLES DU 19e ° SIÈCLE				
DÉCORS DE FAÇADES ET HUISSERIES									
N° vieille vill	Nom	Seigneurie	Zolpan	Keim	N° 19e	Nom	Seigneurie	Zolpan	Keim
131				9055	151				9055
132				9058	152				9058
133				9076	153				9075
134				9077	154				9076
135				9095	155				9077
136				9096	156				9095
137				9115	157				9096
138		SE1037	F212PA/PAY=78		158		SE1037	F212PA/PAY=78	
139		SE1257			159		SE2066		9294
FONDS DE FAÇADE- TEINTE VIVES									
231		SE1640			251				9051
232				9051	252				9071
233				9071	253				9091
234		SE1302			254				9108
235				9090					
236				9091					
237				9248					
238				9105					
239				9108					
FONDS DE FAÇADE- TEINTE PASTELS									
331				9073	351				9051
332		SE1276	F228-1PA/PAY=70		352		SE1263		
333				9053	353		SE1211		
334		SE1215	F229-1PA/PAY=66		354				9112
335			F228-2PA/PAY=64		355		SE1286		
336				9110	356				9112
337				9112	357				9251
338				9251	358		SE1276		
339		SE1295							
VOLETS ET PERSIENNES									
431	VERT CHENE	SE1550	6139-4ME/MEY=41		451	VERT TELEMARK	SE1537		
432	VERT FRENE/ANDIRO	SE1528			452	VERT FICUS	SE7607		
433	VERT FICUS	SE7607			453	VERT ANGLIA	7528S	6155-2PA/PAY=55	
434	VERT ANGLIA	7528S	6155-2PA/PAY=55		454	VERT FUMETERRE	7520S		
435	VERT FUMETERRE	7520S			455	GRIS ACIER	8095S		
436	GRIS MAGNESIUM	7517S			456	GRIS CRATTER	8096S		
437	GRIS FONTE	8098S			457	VERT FRENE/ANDIRO	SE1528		
438	BLEU ORTA	7451			458	GRIS WINDSOR	SE8150		
439	GRIS CRATTER	8096S			459	GRIS VEZELAY	SE2083	N174-4PA/PAY=38	
440	GRIS WINDSOR	8150			460	GRIS MAINTENON	SE2091		
					461	GRIS SILICIUM	SE8136		
					462	GRIS TITANE	8099S	N188-4PA/PAY=36	
FERRONNERIES									
631	VERT CEVENNES	7594			651	GRIS TAUNUS	SE1984		
632	VERT FATSIA	SE1985			652	VERT FINLANDE	7518		
633	VERT PERIGORD	7614			653	VERT TIBET	SE1994		
634	VERT FINLANDE	7518			654	GRIS PHENIX	SE2122		
635	GRIS TOKYO	SE2124			655	GRIS TOKYO	8119		
636	GRIS VOLGA	8438			656	OMBRE PELVOUX	SE2038		
PORTES D'ENTRÉES									
731	VERT CEVENNES	7594			751	GRIS TAUNUS	7524		
732	VERT FATSIA	SE1985			752	VERT FINLANDE	7518		
733	VERT PERIGORD	7614			753	GRIS ST MALO/TRIAN	7521		
734	VERT FINLANDE	7518			754	GRIS VOLGA	8138		
735	BLEU ABAYA	7971							
736	GRIS ST MALO	5890S							