MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
Date de validation par la préfecture : 01 MARS 2022
Date d'affichage :
28 FEV. 2022

CONSEIL METROPOLITAIN DU
jeudi 24 février 2022

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 81

QUORUM : 41

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
71	9	1

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 22/02/26

VILLE D'HYERES-LES-PALMIERS - BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE convoqué le jeudi 24 février 2022, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Madame Béatrice VEYRAT-MASSON

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Valérie BATTESTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, Mme Hélène BILL, M. Frédéric BOCCALETTI, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Madame Basma BOUCHKARA, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Marie-Hélène CHARLES, Monsieur Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Yannick CHENEVARD, M. Franck CHOUQUET, M. Anthony CIVETTINI, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurent CUNEO , M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, M. Michel DURBANO, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, M. Hubert FALCO, Mme Claude GALLI-ARNAUD, Mme Brigitte GENETELLI, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, Mme Pascale JANVIER, M. Laurent JEROME, Mme Corinne JOUVE, Mme Sylvie LAPORTE, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josette MASSI, M. Jean-Louis MASSON, Mme Anne-Marie METAL, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGOLAS, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Virginie PIN, Mme Valérie RIALLAND, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT

REPRESENTES :

Mme Béatrice BROTONS représenté(e) par Mme Nadine ESPINASSE, M. François CARRASSAN représenté(e) par M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Josy CHAMBON représenté(e) par M. Gilles VINCENT, Mme Amandine LAYEC représenté(e) par Mme Valérie MONDONE, Mme Geneviève LEVY représenté(e) par M. Mohamed MAHALI, Mme Chantal PORTUESE représenté(e) par M. Jean-David MARION, M. Christian SIMON représenté(e) par M. Jean-Louis MASSON, Mme Sandra TORRES représenté(e) par Mme Anaïs DIR, M. Jean-Sébastien VIALATTE représenté(e) par M. Joël TONELLI

ABSENTS :

M. Arnaud LAÏB

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
Date de validation par la préfecture 0 1 MARS 2022
Date d'affichage :
2 8 FEV. 2022

Séance Publique du 24 février 2022

N° D' O R D R E : 22/02/26

OBJET: VILLE D'HYERES-LES-PALMIERS - BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-45 et suivants,

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

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

VU l'arrêté n°AP21/89 du Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, en date du 17 août 2021, prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de la Ville d'Hyères-les-Palmiers,

VU la délibération n°21/09/315 du Conseil Métropolitain en date du 30 septembre 2021 définissant les modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU,

VU la décision n°CU-2021-2947 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence Alpes Côte d'Azur (MRAe PACA), après examen au cas par cas, en application des articles L104-2, L300-6 et R104-8 à R104-33 du Code de l'Urbanisme, en date du 14 octobre 2021, concluant que « le projet de modification simplifiée N° 2 du PLU situé sur le territoire d'Hyères-les-Palmiers (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale »,

VU les avis de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre des Métiers et du Département, n'émettant pas d'observations et donnant un avis favorable,

VU l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (DDTM) invitant la Métropole à intégrer les conclusions du schéma directeur pluvial dans le règlement du PLU,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 17 janvier 2022,

CONSIDERANT la nécessité de faire évoluer le PLU sur les points suivants :

- suppression de l'emplacement réservé n°37 (création d'une voie) et réduction de l'emplacement réservé N°36 (aménagement d'un carrefour et élargissement d'une voie),
- suppression de l'emplacement réservé n°40 (bassin de rétention),
- réduction de l'emplacement réservé n°118 (élargissement d'une voie),
- clarification de la règle relative à la majoration du droit à bâtir pour les logements locatifs sociaux et les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20 % au Cepmax et plus précisément les exemples de l'article 11, du Chapitre 4, du Titre I concernant les dispositions générales,
- adaptation de la réglementation concernant la création de place de stationnement pour les unités foncières se trouvant sur un linéaire commercial et en zone piétonne en centre-ville,
- adaptation des dispositions générales relatives aux modalités d'application des règles des articles 10 (hauteur des constructions) visant à :
  - introduire une règle alternative à la règle générale de calcul de la hauteur,
  - augmenter la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture terrasse.
- précision des dérogations aux règles de prospects pour les escaliers de moins de 60 cm au-dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m,
- simplification de la règle concernant les toitures dans les articles 11 des zones U, AU, N et A,

CONSIDERANT que le règlement écrit et deux planches graphiques sont impactés par cette procédure de modification simplifiée,

CONSIDERANT que la procédure de modification a été effectuée selon une procédure simplifiée dans les autres cas que :

- la majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- la diminution de ces possibilités de construire,
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- l'application de l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 13 septembre 2021 et qu'il n'a fait l'objet d'aucune observation de leur part à l'exception de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var (DDTM),

CONSIDERANT que par courrier du 3 novembre 2021, la DDTM a demandé que les conclusions du schéma directeur pluvial soient intégrées dans le règlement du PLU, pour que la compensation de l'imperméabilisation soit appliquée à la parcelle,

CONSIDERANT que l'étude de définition du schéma directeur de ruissellement spécifique au secteur Saint Martin-Les-Loubes conclut que le recalibrage du réseau ne rend plus nécessaire le bassin de rétention matérialisé par l'ER40, à condition que les surfaces nouvellement imperméabilisées soient compensées conformément aux prescriptions du zonage pluvial,

CONSIDERANT que le zonage du Schéma Directeur Pluvial est en cours d'élaboration,

CONSIDERANT que le règlement du PLU (zone UI) doit être complété comme suit :
« Pour toute nouvelle construction, les dispositifs de compensation des nouvelles imperméabilisations doivent être mis en place. Ces dispositifs de compensation de l'imperméabilisation seront dimensionnés selon la formule suivante : Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.
Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales [...] doivent comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. »

CONSIDERANT que le dossier de modification simplifiée a été mis à la disposition du public du 8 novembre 2021 au 10 décembre 2021 inclus,

CONSIDERANT que pendant toute la durée de la mise à disposition, le dossier de présentation de la modification simplifiée a été tenu à disposition du public à l'hôtel de ville ; ce même dossier était consultable et téléchargeable sur le site internet de la ville. Un registre ainsi qu'une adresse email ont également été tenus à disposition du public afin que leurs observations puissent y être exprimées ; toute personne pouvait enfin transmettre ses observations par courrier adressé au Président de la Métropole,

CONSIDERANT que cette mise à disposition a été annoncée par voie de presse, sur le site Internet de la Ville et par affichage,

CONSIDERANT qu'aucune remarque n'a été consignée dans le registre ou n'a été reçue par courrier, ni par courriel,

CONSIDERANT qu'il y a lieu d'approuver la Modification Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Hyères,

Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

DE TIRER le bilan de la mise à disposition du public tel qu'il est présenté par le Président de la Métropole TPM.

ARTICLE 2

D'APPROUVER le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU d'Hyères-les-Palmiers tel qu'il est annexé à la présente délibération.

ARTICLE 3

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

ARTICLE 4

DE DIRE que l'approbation de ce document deviendra exécutoire après sa transmission à Monsieur le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5

DE DIRE que la présente délibération et le dossier afférent pourront être consultés à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, Bâtiment l'Hélianthe, 142 rue Emile Ollivier, 83000 Toulon, Service Planification Urbaine, 6ème étage et en Mairie d'Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Joseph Clotis 83400 Hyères-les-Palmiers, Service Aménagement, conformément à l'article L153-22 du Code de l'Urbanisme.

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

Fait à TOULON, le 24 février 2022

METROPOLE TPM

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

POUR : 75

CONTRE : 1
M. Jean-David MARION

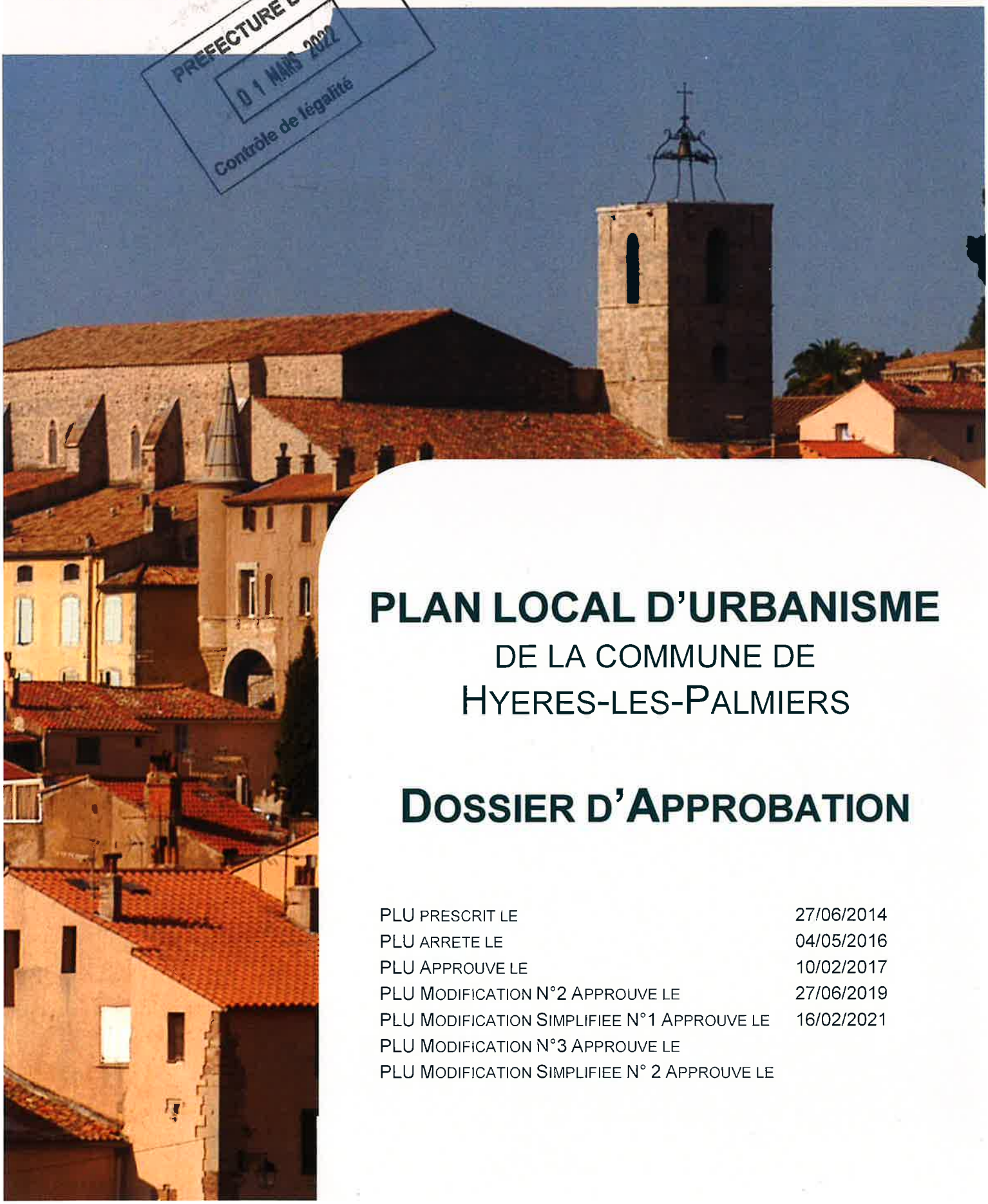
ABSTENTION : 4
M. Frédéric BOCCALETTI, Madame Basma BOUCHKARA, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Rachel ROUSSEL

22-02-26

Hyères
MA VILLE POUR DEMAIN
Participez au PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

PREFECTURE DU VAR
01 MARS 2022
Contrôle de légalité



PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE HYERES-LES-PALMIERS

DOSSIER D'APPROBATION

PLU PRESCRIT LE	27/06/2014
PLU ARRETE LE	04/05/2016
PLU APPROUVE LE	10/02/2017
PLU MODIFICATION N°2 APPROUVE LE	27/06/2019
PLU MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVE LE	16/02/2021
PLU MODIFICATION N°3 APPROUVE LE	
PLU MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 APPROUVE LE	

Hyères
MA VILLE POUR DEMAIN
Participez au PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PLAN LOCAL D'URBANISME



1.5 Rapport de présentation – Modification simplifiée n°2

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

VILLE D'HYERES-LES-PALMIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Service Planification Territoriale Projets Urbains

SOMMAIRE

I. CONTEXTE JURIDIQUE 3
II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU 4
1. Document graphique : Suppression de l'emplacement réservé n°37 et réduction de l'emplacement réservé n° 36 5
L'ER n°37 (création d'une voie nouvelle) ne présente pas d'enjeu majeur pour les transports en commun, dont les axes majeurs sont en périphérie 7
2. Document graphique : Suppression de l'emplacement réservé n° 40 9
3. Document graphique : Réduction de l'emplacement réservé n°118 14
4. Règlement : Modification des exemples de majoration de droits à construire 15
5. Règlement : Adaptation des règles de stationnement autour des linéaires commerciaux et piétons 17
6. Règlement : Adaptation des règles de hauteur des constructions 22
- *6.1 Introduction d'une règle alternative à la règle générale de calcul de la hauteur* 22
- *6.2 Adaptation de la règle de hauteur entre l'égout du toit et l'acrotère* 23
7. Règlement : Précision des règles de prospect applicables aux escaliers 24
8. Règlement : Simplification des règles applicables aux couvertures en zones UA, UB, UD, UE, UG, UI, UP, UM, UR, 1AU, 3AU, A et N 25
III. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE 27
1. Analyse de la procédure au regard de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme 27
2. Analyse de la procédure au regard des articles L153-36, 41 et 45 du CU 29
3. Analyse de la procédure au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 29
IV. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE 31
V. PIÈCES MODIFIÉES 32
1. Le rapport de présentation 32
2. Le règlement 32
3. Les documents graphiques 33

I. CONTEXTE JURIDIQUE

La Commune d'Hyères-les-Palmiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2017, modifié par procédure de droit commun par délibération du Conseil Métropolitain en date du 27 juin 2019 et par procédure simplifiée par délibération du Conseil Métropolitain en date du 16 février 2021. La Commune, par délibération n° 29 en date du 8 septembre 2017, a prescrit la mise en révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

Par décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a été créée, à compter du 1er janvier 2018. Depuis cette date, la Métropole est compétente de plein droit en matière de Plan Local d'Urbanisme

Dans ce cadre, Monsieur le Président de la Métropole TPM a engagé par arrêté N° AP 21/89 en date du 19/08/2021, une procédure de modification simplifiée N° 2 du PLU d'Hyères-les-Palmiers.

Le régime de la modification simplifiée est encadré par les articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions prévoient, que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41 (article relatif à la procédure de modification de droit commun), et dans le cas des majorations des droits à construire prévu à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée engagée respecte donc les dispositions des articles L153-31 (révision), L153-41 (modification de droit commun) et L153-45 (modification simplifiée) du Code de l'Urbanisme.
La modification du PLU peut être adoptée selon une procédure simplifiée, dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

1° majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
2° diminuer ces possibilités de construire,
3° réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
4° appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du PLU. Elle est conçue sans compromettre l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ni remettre en cause aucune protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels.

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

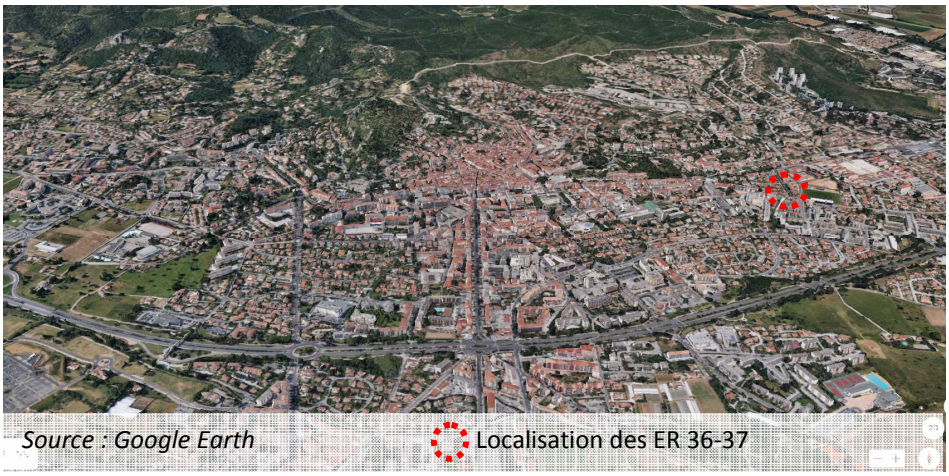
Les modifications opérées à l'occasion de la présente procédure de modification simplifiée N°2 du PLU d'Hyères-Les-Palmiers concernent essentiellement le règlement écrit, dans le but de redéfinir, de préciser et de compléter certains articles, afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec le développement de la commune, et ainsi de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le règlement graphique sera impacté seulement concernant la mise à jour de quatre emplacements réservés.

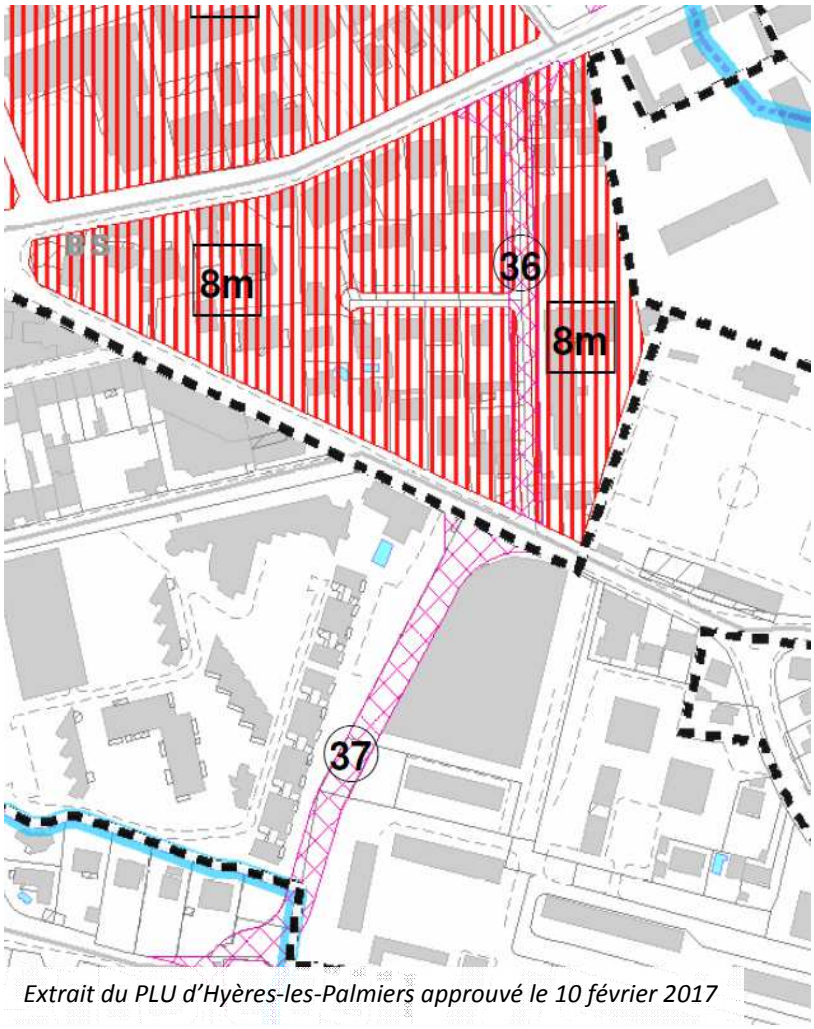
Cette modification simplifiée N°2 consiste à :

- supprimer l'emplacement réservé n°37 et réduire l'emplacement réservé n°36 ;
- supprimer l'emplacement réservé n°40 ;
- modifier l'emplacement réservé n°118 ;
- clarifier la règle relative à la majoration du droit à bâtir pour les logements locatifs sociaux et les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20 % au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) à l'article 11, du Chapitre 4, du Titre I concernant les dispositions générales ;
- adapter la réglementation concernant la création de places de stationnement pour les unités foncières se trouvant sur un linéaire commercial et en zone piétonne en centre-ville ;
- adapter les dispositions générales en leur article 1 et chapitre 2 du Titre I, relatives aux modalités d'application des règles des articles 10 (hauteur des constructions) visant à :
    - introduire une règle alternative à la règle générale de calcul de la hauteur ;
    - augmenter la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture terrasse ;
- préciser les dérogations aux règles de prospects pour les escaliers de moins de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m ;
- simplifier la règle concernant les toitures dans les articles 11 des zones U, AU, N et A.

1. Document graphique : Suppression de l'emplacement réservé n°37 et réduction de l'emplacement réservé n° 36

L'emplacement réservé n°37 correspond à la création d'une voie de liaison est-ouest de 13 mètres de large. L'emplacement réservé n°36 correspond à l'aménagement du carrefour avenue du 15e corps / rue Jean Bouin et l'élargissement à 12 mètres de la rue Jean Bouin (voir plan ci-dessous).





Extrait du PLU d'Hyères-les-Palmiers approuvé le 10 février 2017

Instauré lors du premier PLU élaboré en 2011 (annulé en 2012), ces deux emplacements réservés faisaient partie d'un projet de liaison viaire « est-ouest », parallèle à l'avenue Léopold Ritondale. Ce projet n'a pu aboutir au regard des difficultés à maîtriser le foncier sur d'autres secteurs.

Par ailleurs, le paysage urbain a évolué et il ne paraît plus opportun, aujourd'hui, de créer un nouvel axe viaire, à l'aplomb d'un programme de logements collectifs récent.

Enfin, la Collectivité souhaite privilégier l'aménagement des voies existantes, les requalifier et accompagner leur mutation vers les modes doux, plutôt que de créer de nouvelles voies, surtout dans des secteurs très bien maillés.

C'est pourquoi il est proposé de supprimer l'ER n°37 qui correspond à la création d'une voie nouvelle, et de modifier légèrement l'ER n°36 au niveau des carrefours entre la rue Jean Bouin et les avenues du XVème corps et de la 1ère division Général Brosset.

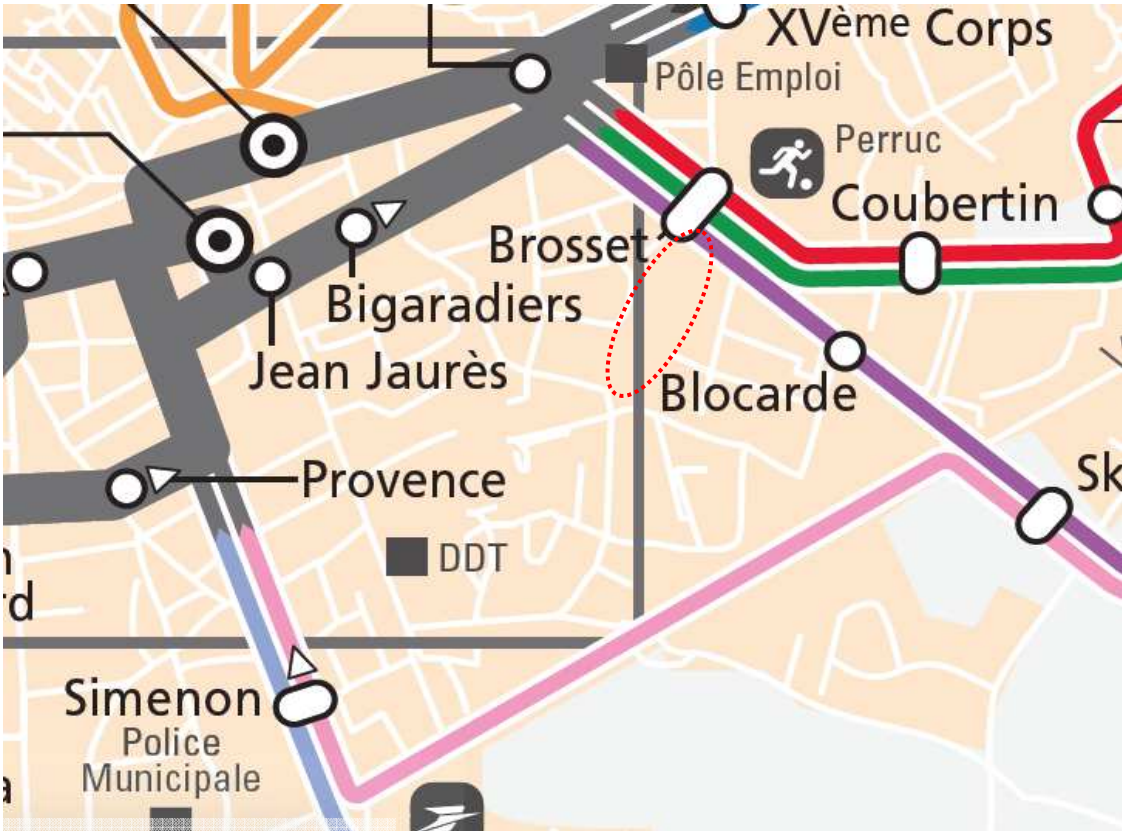
En effet, la circulation des bus du réseau Mistral n'emprunte pas l'avenue Jean Bouin :



Source : reseaumistral.com ..... Rue J. Bouin

Il n'est donc plus opportun de réaliser un ouvrage de type « rond-point » au carrefour Jean Bouin-Avenue du XVe corps.

L'ER n°37 (création d'une voie nouvelle) ne présente pas d'enjeu majeur pour les transports en commun, dont les axes majeurs sont en périphérie.



Source : reseaumistral.com

Par ailleurs, l'ER n°37 se situe au sein d'une zone résidentielle déjà bien maillée (réseau viaire). Aussi, le règlement du PLU (liste des emplacements réservés et document graphique) sera modifié comme suit :

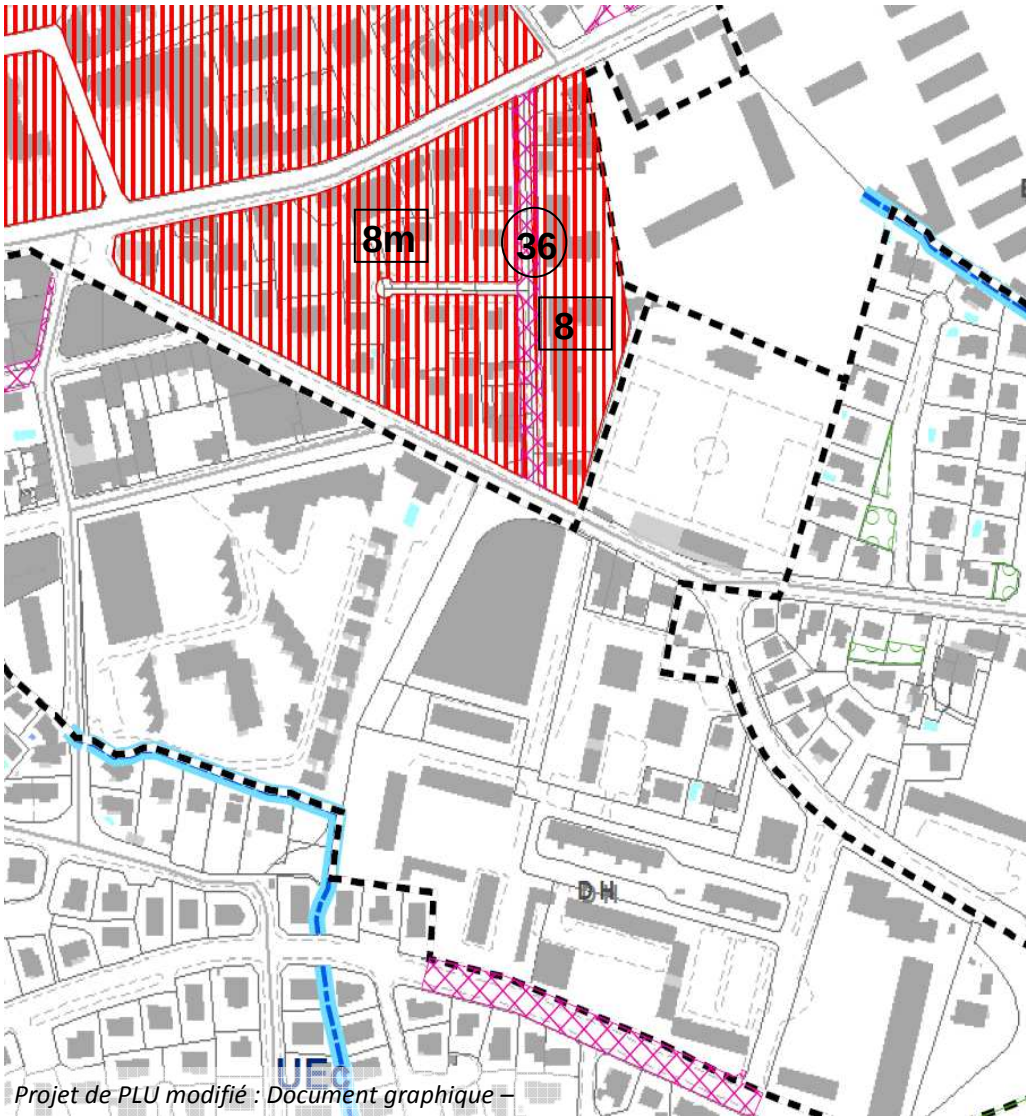
Avant

32	Extension du cimetière de la Ritorte	51 884		Commune
33	Elargissement à 12m de plateforme du chemin de la Ritorte		12 m	Commune
36	Aménagement du carrefour Avenue du 15ème Corps / rue Jean Bouin et élargissement à 12m de la rue J. Bouin		12 m	Commune
37	Création d'une voie de liaison de 13m rue		13 m	Commune

Après (ER36 : Elargissement à 12m de la Rue Jean Bouin et Suppression de l'ER37)

32	Extension du cimetière de la Ritorte	51 884		Commune
33	Elargissement à 12m de plateforme du chemin de la Ritorte		12 m	Commune
36	Elargissement à 12m de la rue J. Bouin		12 m	Commune

- Document graphique (après modification) :

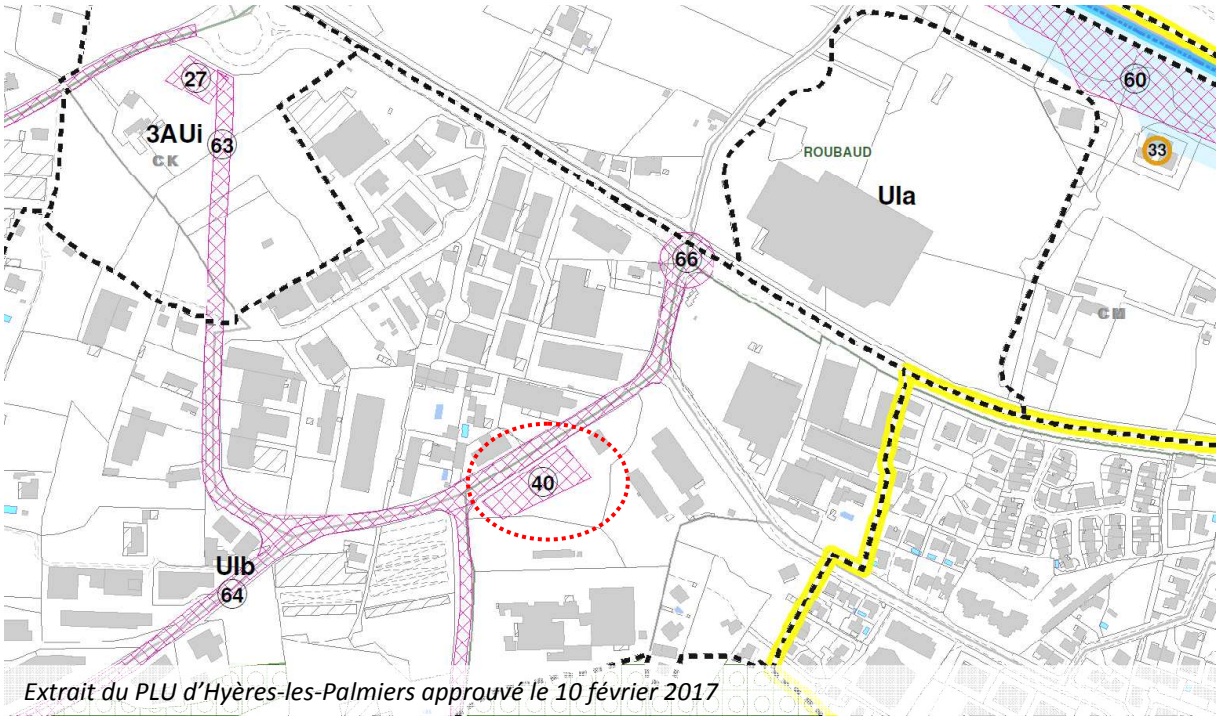


Projet de PLU modifié : Document graphique –

2. Document graphique : Suppression de l'emplacement réservé n° 40

L'emplacement réservé n°40 correspond à la création d'un bassin de rétention, sur le quartier de la Coupiane (ZI Saint Martin), pour une emprise au sol de 2299m². Il se situe sur une parcelle communale.



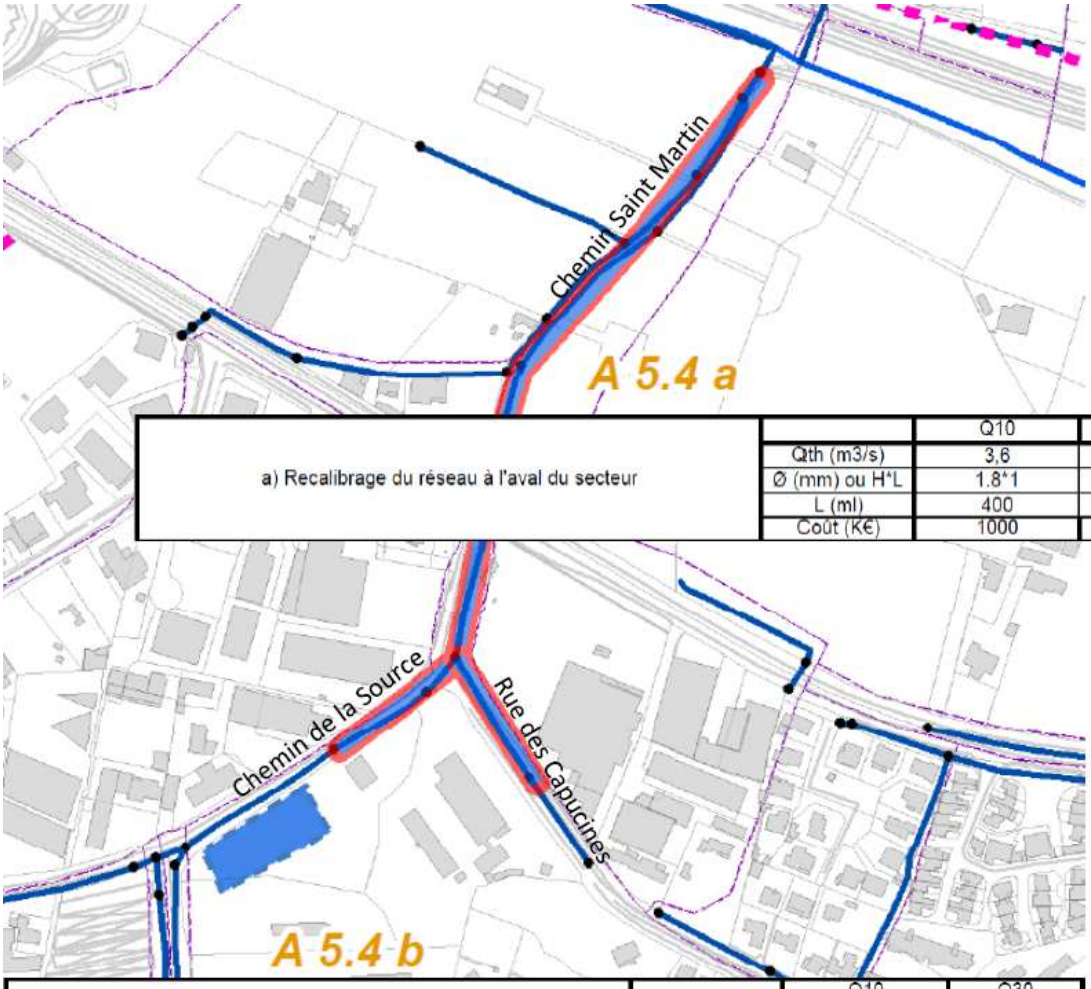


Extrait du PLU d'Hyères-les-Palmiers approuvé le 10 février 2017

Par ailleurs, une étude de définition du Schéma Directeur de Ruissellement sur la partie sud de la commune d'Hyères a récemment été menée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée. L'emplacement réservé n°40 ne présente donc plus d'utilité, il est proposé aujourd'hui de le supprimer.

Dans le rapport du schéma directeur pluvial de 2010 réalisé sur la partie Nord de la commune d'Hyères, le diagnostic hydraulique concernant le secteur Loubes/Saint-Martin, en amont duquel se trouve l'ER n°40, est le suivant :
Dysfonctionnements au niveau de la confluence des réseaux sous la rue des Capucines et le chemin de la Source qui se généralisent au secteur aval : le long du chemin Saint Martin. La fréquence d'apparition de ces désordres est alors estimée à 2 ans.

Ce dysfonctionnement a conduit les hydrauliciens du schéma directeur de 2010 a proposé 2 scénarii d'aménagements (a OU b ci-dessous) :



a) Recalibrage du réseau à l'aval du secteur		Q10	Q30
	Qth (m3/s)	3,6	4,3
	Ø (mm) ou H*L	1.8*1	2*1
	L (ml)	400	400
	Coût (K€)	1000	1100

b) Rétention maximale possible en amont chemin Saint Martin : bassin à ciel ouvert à créer pour écrêtement maximal du débit aval.		Q10	Q30
	Qfuite(m3/s)	0,1	0,1
	Qstock(m3/s)	1,9	2,4
	V (m3) (*)	1800 à 2500	2500 à 3500
	L*l*H (m)	40*40*2	45*50*2
	Coût (K€)	160	175

Figure 1

En prévision de la mise en place de l'aménagement A5.4b, l'emprise du futur bassin a fait l'objet d'une réservation sous la forme de l'ER n°40, le long du Chemin de la Source.



Figure 2

Cet aménagement étant optionnel, la mise en place d'un bassin sur cet ER n'est pas nécessaire dans le cas d'un recalibrage suffisant du réseau à l'aval, comme proposé en 2010 (aménagement A5.4 a). Dans le cadre du schéma directeur de ruissèlement de la partie sud d'Hyères, la nécessité du bassin sur l'ER n°40 a été testée.

L'étude conclut de la façon suivante :

- Le schéma directeur de 2010 préconisait soit la mise en place d'un bassin de rétention sur l'ER40 soit le recalibrage du réseau à l'aval de la confluence rue des Capucines/Chemin de la Source ;
- Le scénario de recalibrage de ce réseau a été testé dans l'étude de 2021 suivant plusieurs dimensions de réseau afin de parvenir à la suppression des débordements du secteur jusqu'à T = 30 ans ;
- Le recalibrage des réseaux tel que présenté en partie 4 permet de supprimer les débordements jusqu'à T=30 ans sans exploiter l'ER40 pour y implanter un bassin, ce qui est cohérent vis-à-vis de la conclusion du schéma directeur de 2010.
- La mise en place d'un bassin sur l'ER n°40 n'est hydrauliquement pas nécessaire. Cet emplacement peut être exploité à d'autres fins que la mise en place d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, à condition que les surfaces nouvellement imperméabilisées soient compensées conformément aux prescriptions du zonage pluvial.

Au regard de ces conclusions, il est proposé de supprimer cet ER.

Par ailleurs, suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 3 novembre 2021, demandant que les conclusions du schéma directeur pluvial soient intégrées dans le règlement du PLU, pour que la compensation de l'imperméabilisation soit appliquée à la parcelle, il est proposé de compléter l'article UI4 du règlement du PLU.

Les pièces du PLU seront donc modifiées comme suit :

- Règlement :

Article UI4 – Desserte par les réseaux : rédaction initiale

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

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

► *Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)*

Eaux pluviales

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

Pour toute nouvelle construction, les dispositifs de compensation des nouvelles imperméabilisations doivent être mis en place. Ces dispositifs de compensation de l'imperméabilisation seront dimensionnés selon la formule suivante :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

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

Liste des emplacements réservés : Avant

PLU de Hyères-les-Palmiers
// Règlement d'Urbanisme

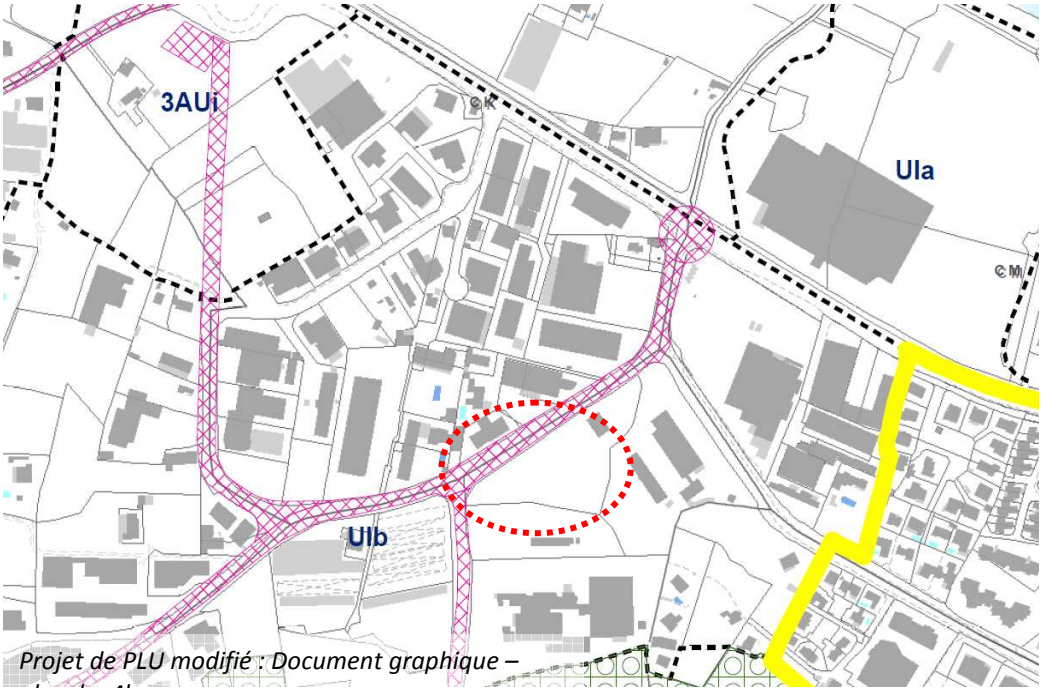
NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
	du Soleil levant / rue Division Brosset			
38	Elargissement des 2 côtés de la voie et prolongement de l'avenue du Soleil levant	2 865		Commune
40	Création d'un bassin de rétention - Quartier de la Coupiane	2 299		Commune
41	Elargissement à 5,5 m de la rue des Bigaradiers		5,5 m	Commune
42	Elargissement du Boulevard et de l'avenue Nocart		12 m	Commune

*Après (*Suppression ER40)

PLU de Hyères-les-Palmiers
// Règlement d'Urbanisme

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
38	Elargissement des 2 côtés de la voie et prolongement de l'avenue du Soleil levant	2 865		Commune
41	Elargissement à 5,5 m de la rue des Bigaradiers		5,5 m	Commune

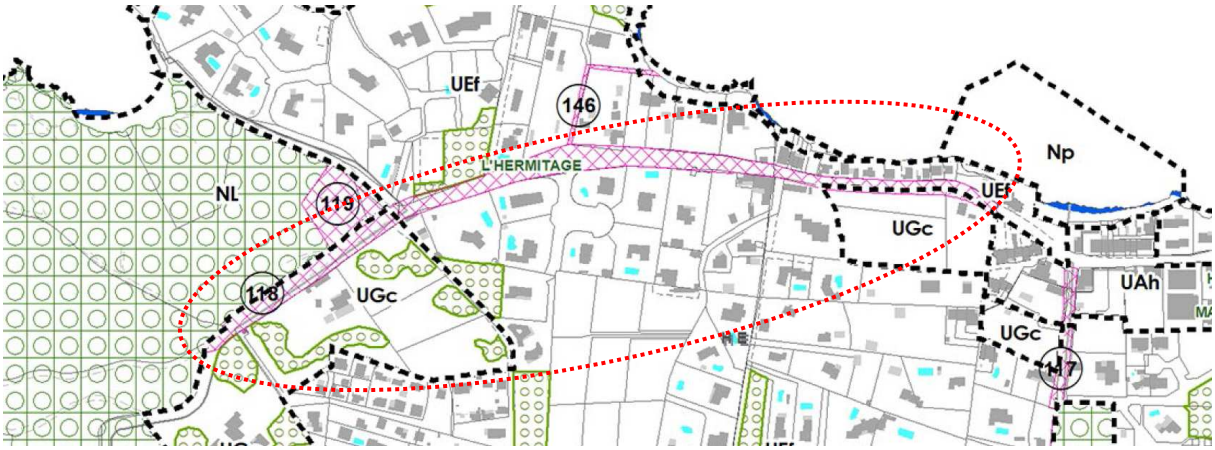
- Document graphique (après modification) :



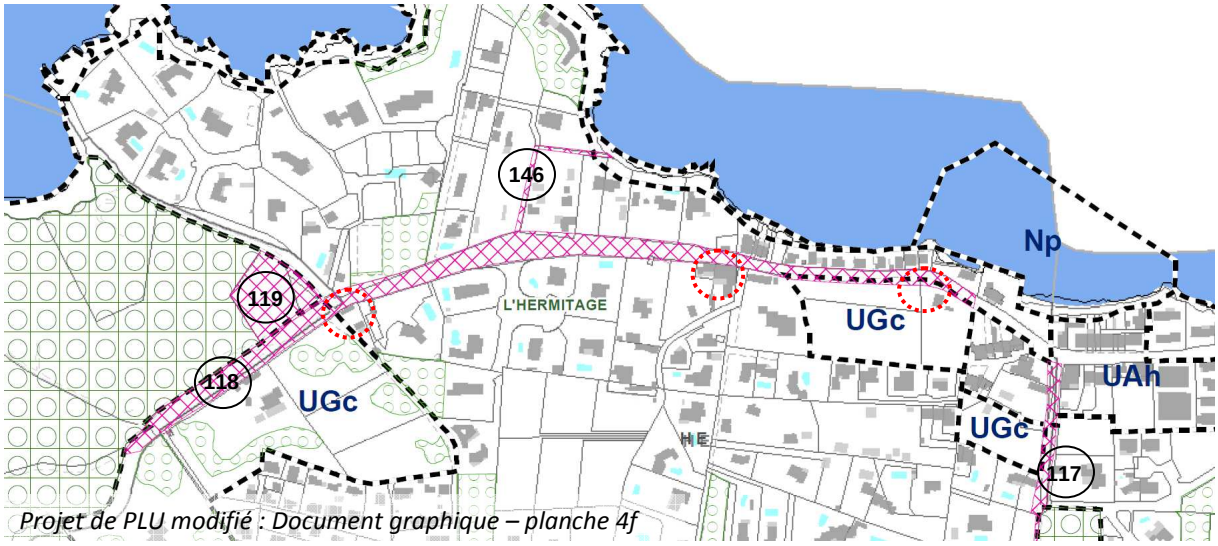
Projet de PLU modifié : Document graphique –

3. Document graphique : Réduction de l'emplacement réservé n°118

L'emplacement réservé n°118 concerne l'élargissement de l'avenue René de Kniff, pour une largeur de plateforme d'environ 14m, entre le port de la Madrague et le camping de l'Olivastre sur la pointe ouest de la Presqu'île de Giens.
Le PLU approuvé en 2017 représente l'ER n°118 comme suit :



Le projet de voirie ayant été redéfini dans sa totalité, l'ER correspondant peut être légèrement modifié afin de réduire l'impact de cette servitude sur les propriétés privées voisines. L'objectif est d'aligner l'ER sur les clôtures existantes et de ne plus grever les bâtiments.
Il est ainsi proposé de modifier l'ER n°118 de la façon suivante, sur les points identifiés par les cercles :



Projet de PLU modifié : Document graphique – planche 4f

Il convient de noter que le règlement (liste des emplacements réservés) ne sera pas modifié, considérant que les modifications apportées à l'ER n°118 sont minimes.

117	Elargissement à 6m du chemin de la table ronde		6 m	Commune
118	Elargissement de l'avenue René de Kniff		14 m	Commune
119	Aménagement d'un parking au Four à Chaux	2 322		Commune

4. Règlement : Modification des exemples de majoration de droits à construire

Le Titre I du règlement concerne les « Dispositions générales », son Chapitre II les « Dispositions relatives à l'aménagement et l'urbanisme » et l'article 11 les « Règles relatives à la majoration du droit à bâtir ».

Dans ce cadre, les exemples énumérés à l'article 11 sont modifiés tant en ce qui concerne les logements locatifs sociaux que les performances énergétiques.
En effet, ces exemples (surlignés en jaune sur l'extrait du règlement opposable) ne correspondent pas à la règle et sont **illégaux au regard du code de l'urbanisme**.

ARTICLE 11 – REGLES RELATIVES A LA MAJORATION DU DROIT A BATIR

L'emprise au sol des constructions définies à l'article 9 de chaque zone des titres II et III du présent règlement peuvent faire l'objet d'une majoration dans les cas suivants :

- les opérations contenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux LLS peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de + 20 %. Le coefficient d'espace libre peut à l'inverse être minoré de - 20%.
  - Exemple : pour un projet contenant 50% de LLS :
    - le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à : 30% + 20 % = 50%.
    - le coefficient d'espace vert initialement de 60 % peut être minoré jusqu'à 60% - 20 % = 40 %
- les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20% au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de + 20 %.
  - Exemple : le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à : 30% + 10 % = 40%.

Ces deux majorations ne peuvent être cumulées.

En effet, la règle énonce qu'une majoration du coefficient d'emprise au sol de 20 % peut être appliquée, pour les opérations contenant au moins 40% de logements locatifs sociaux et pour les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20 % au Cepmax.
Cette règle est conforme au Code de l'Urbanisme qui autorise dans son article L151-28, alinéas 2 et 3, une majoration **ne pouvant excéder 50% pour les logements locatifs sociaux et 30 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique** ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

En revanche, les exemples donnés sont contraires au Code de l'Urbanisme, considérant que dans les deux cas, le calcul évoqué implique une majoration bien supérieure à ce que le Code permet.
En effet, la majoration des droits à construire calculée de la façon suivante :

30% d'emprise + 20 %

est bien supérieure à celle calculée de la façon suivante :

30% d'emprise + (20% de 30% d'emprise)

Concrètement, une surface de plancher de 300 m² est permise pour un terrain de 1000m² bénéficiant d'un coefficient d'emprise au sol de 30%.

SDP = CES x surface du terrain, soit 1000 x 30% = 300 m²

Si l'exemple actuel du PLU est appliqué, les droits à construire sont majorés comme suit :

SDP maj. = (CES + 20%) x surface du terrain, soit (30%+20%) x 1000 = 500 m²

Dans ce cas précis, passer d'une SDP de 300m² à une SDP de 500 m² représente une majoration des droits à construire de 66%, et non de 50% comme l'impose le Code. Il convient donc de considérer que cette disposition est illégale et qu'elle ne peut s'appliquer[1] .

C'est pourquoi, il est proposé d'adapter l'exemple afin de rendre cette disposition légale, comme suit :

SDP maj. = [CES + (20%xCES)] x surface du terrain, soit [30%+(20%x30%)] x 1000 = 360 m²

► *Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)*

ARTICLE 11 – REGLES RELATIVES A LA MAJORATION DU DROIT A BATIR

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 9 de chaque zone des titres II et III du présent règlement peuvent faire l'objet d'une majoration dans les cas suivants:

- les opérations contenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux (LLS) peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de 20 %. Le coefficient d'espace libre peut à l'inverse être minoré de 20%.

Exemple : pour un projet contenant 50% de LLS :
le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à :

- 30% + (20 % de 30%) = 36 %
- le coefficient d'espace vert initialement de 60 % peut être minoré jusqu'à 60% - (20 % de 60%) = 72 %

- les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20% au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de 20 %.

Exemple : le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à :
30% + (20 % de 30%) = 36 %

[1] CE18/02/2019, Commune de l'Houmeau n°414233

5. Règlement : Adaptation des règles de stationnement autour des linéaires commerciaux et piétons

L'obligation de réaliser du stationnement dans les zones piétonnes de la ville d'Hyères est problématique.

En effet, en dehors de la zone UA (correspondant à la vieille-ville pour partie et les cœurs de fractions), le PLU impose la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé, plus 1 place par tranche de 5 logements, pour toute construction neuve (issue d'une démolition-reconstruction ou non). A cela, s'ajoute l'obligation de réaliser des places de stationnement supplémentaires pour d'autres destinations (commerces, bureaux, etc.) si le projet en prévoit.

Voici pour exemple, les obligations de réalisation d'aires de stationnement en zone UB :

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres	
3. Bureaux	1 place / 30 m² de surface de plancher	
4. Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100m² inclus de surface de plancher : 1 place/30m² de surface de plancher Commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place/20m² de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/50m² de surface de plancher	
6. Constructions et	Le nombre de places de stationnement à	

Ces obligations sont particulièrement contraignantes dans les secteurs de la Ville où les voies sont piétonnes et commerçantes.

La Ville d'Hyères oeuvre depuis de nombreuses années à la requalification du centre-ville et à sa dynamisation commerciale. Ainsi, la Ville a fait émerger l'opération Cœur de Ville et le parcours des Arts. Ces processus de renouvellement urbain ont permis la rénovation de nombreux immeubles et d'espaces publics, offrant aux habitants comme aux visiteurs la

possibilité d'apprécier un cadre de vie d'une grande qualité. Depuis 2018, le périmètre de la concession d'aménagement s'est étendu au quartier de la gare.

Lorsque l'état du bâti (bâti qui ne comprend généralement pas de stationnement dans le centre ancien) ne permet pas la rénovation, ces opérations nécessitent une démolition avant reconstruction de l'immeuble. La reconstruction étant considérée comme une nouvelle construction, les règles de stationnement s'appliquent. Alors qu'une rénovation n'impose pas la création de places de stationnement, la démolition-reconstruction l'impose.
Lorsque l'opération se situe sur une unité foncière desservie par une voie commerciale et piétonne, il est impossible de réaliser des places de stationnement. La règle de stationnement a donc comme incidence d'empêcher tout projet de renouvellement urbain (démolition-reconstruction) valorisant le centre ancien.

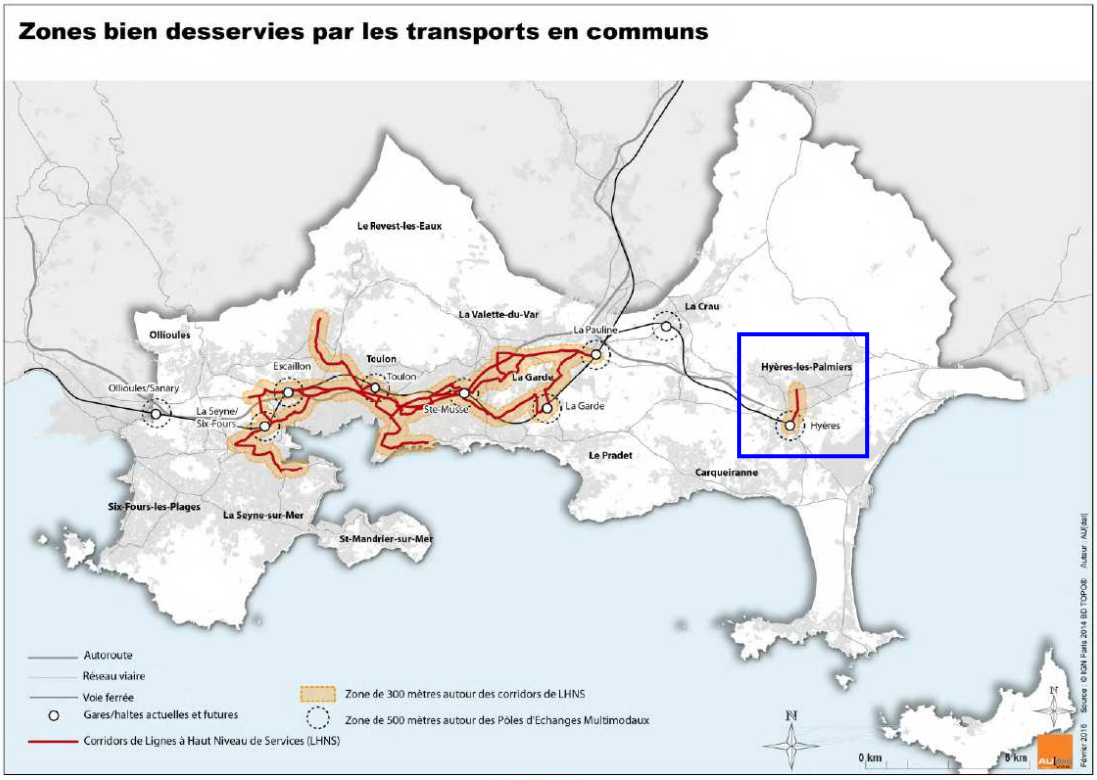
Aussi, la présente modification simplifiée du PLU propose de réduire les contraintes (il ne s'agit pas de les supprimer totalement) en matière de stationnement des zones piétonnes couplées avec les linéaires commerciaux, là où il est impossible de créer du stationnement.

Il convient de noter que l'application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme[2] sera toujours possible. Par ailleurs, il est important d'avoir à l'esprit que les espaces piétons et commerçants se situent exclusivement en centre-ville où la desserte en transports en commun est très satisfaisante.

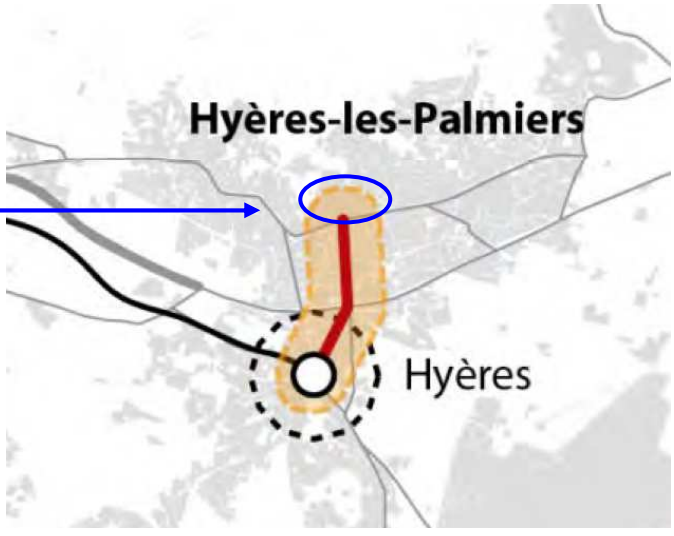
Cette nouvelle disposition est ainsi cohérente avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) 2015-2025 qui affiche comme l'une de ses priorités "La diminution de l'utilisation de la voiture". En effet, le PDU vise l'apaisement des trois grands centres urbains de Toulon, La Seyne et Hyères par un réaménagement des grands boulevards, une politique de stationnement repensée à l'échelle communautaire et la poursuite du maillage viaire de l'agglomération par l'aménagement multimodal de nouvelles voies offrant plus de places aux transports en communs et aux modes actifs.

[2] Article L151-33 CU « *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

En son action n°21 le PDU tend à « Limiter le stationnement aux abords des sites bien desservis par les TC ».



Centre-ville avec linéaire commercial et piéton



En réduisant les obligations de stationnement dans les espaces piétons et commerciaux du centre-ville hyérois, le PLU répond à l'objectif du PDU de diminuer la place de la voiture dans les grands centres urbains et de réduire le stationnement des véhicules légers dans certains secteurs.

► *Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)*

6. Modalités d'applications des règles des articles 12

Dispositions générales
Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :
a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
160/50 = 3,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.
b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
190/50 = 3,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Toutefois, ces obligations bénéficient de règles aménagées concernant les constructions neuves et les changements de destination autorisés, sous la double condition que l'unité foncière soit :

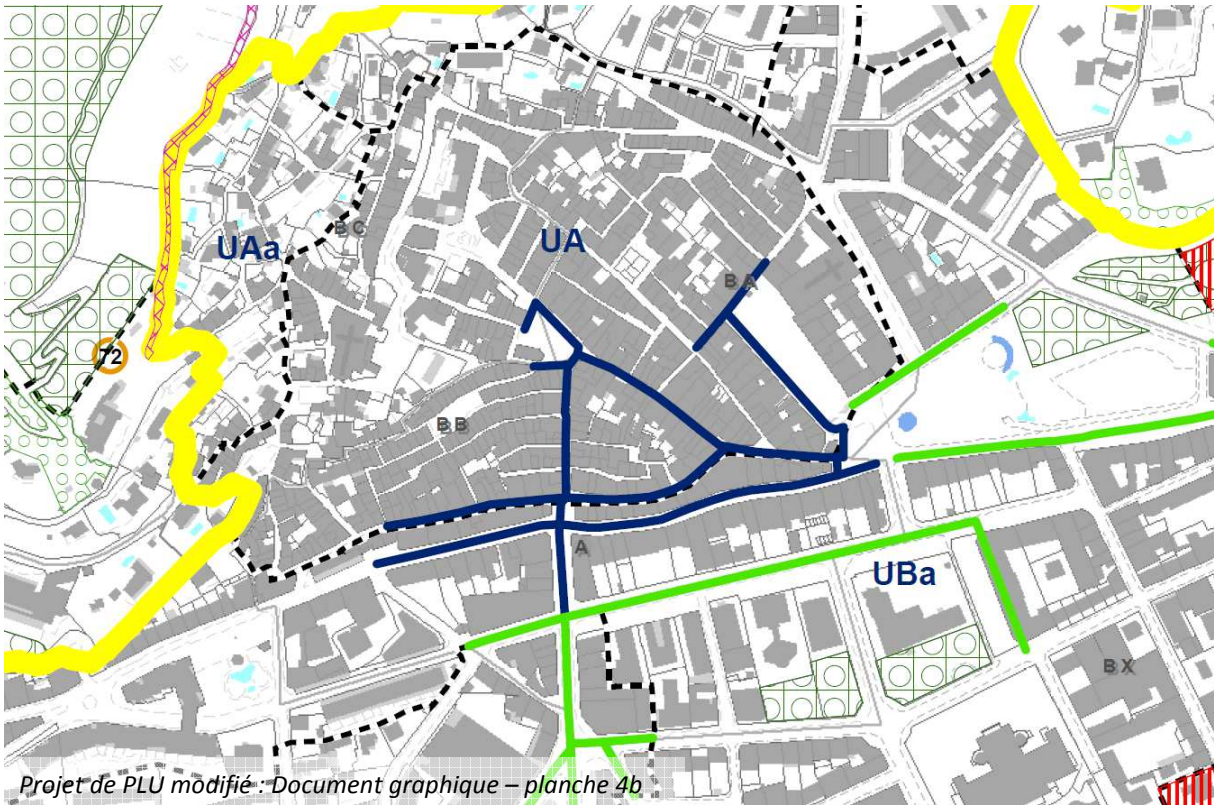
- située le long des linéaires commerciaux ;
- bordée exclusivement par des voies piétonnes.

Les linéaires commerciaux et piétons sont identifiés sur le document graphique.
Sous cette double condition, seule la réalisation d'une place par logement est imposée aux constructions à destination d'habitat et les autres destinations en sont exonérées. »

En modifiant ainsi les dispositions générales, la souplesse est rendue possible quelque soit la zone du PLU. Les conditions d'accès à ce règlement aménagé sont :

- la piétonisation de la voie : cette condition s'appuie sur la réglementation de la circulation et du stationnement actuelle.
- le caractère commerçant des voies : cette condition correspond aux linéaires commerçiaux instaurés au titre de l'article L151-16 du CU.

Pour faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols, les linéaires commerciaux piétons sont reportés sur le document graphique (planche 4b uniquement).



Projet de PLU modifié : Document graphique – planche 4b

La légende associée est la suivante :

Linéaires commerciaux

Linéaires commerciaux Piétons

6. Règlement : Adaptation des règles de hauteur des constructions

Le règlement du PLU, dans ses dispositions générales, précise les modalités de calcul de la hauteur, les conditions spécifiques dans le cas de pente, ainsi que l'application de la règle. La présente modification simplifiée vise à préciser ce dernier point en introduisant une règle alternative à la règle générale et en augmentant la hauteur maximale entre l'égout du toit et l'acrotère.

- *6.1 Introduction d'une règle alternative à la règle générale de calcul de la hauteur*

Le PLU fixe, pour chaque zone et sous-secteur une hauteur maximale que les projets de construction (neuve ou en extension) ne doivent pas dépasser. Il apparaît que ces limitations de hauteur, si elles sont globalement satisfaisantes, peuvent parfois poser problème pour des projets de renouvellement urbain situés dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Ville d'Hyères.

En effet, le SPR précise en secteurs S1B, S1C, S2 et S5A, S5B et S5C, les modalités d'insertion d'un projet neuf dans le contexte. Il indique ainsi que la construction nouvelle doit respecter l'implantation et le gabarit général des bâtiments adjacents […] et que dans le cas d'un immeuble à l'alignement, il convient de 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.

Or, il apparaît régulièrement que les constructions existantes, généralement anciennes et constitutives de la rue, présentent une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée par le PLU. C'est notamment le cas dans certaines avenues comme les Iles d'Or, Général De Gaulle, Jean-Jacques Perron ou encore Alphonse Denis où les bâtiments peuvent atteindre 18m de haut, alors que le PLU fixe des hauteurs à 15m.

Dans ces conditions, le SPR ne peut être respecté et les projets de renouvellement urbain ne peuvent aboutir. C'est pourquoi, afin de mettre en cohérence le PLU avec le SPR, il est proposé d'introduire dans les dispositions générales, la règle suivante :

Une hauteur supérieure pourra être admise pour respecter les dispositions du site patrimonial remarquable, dans le cas d'un immeuble à l'alignement devant prendre en référence une hauteur moyenne de la rue. Toutefois, cette hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de la plus haute construction mitoyenne prise en référence.

- *6.2 Adaptation de la règle de hauteur entre l'égout du toit et l'acrotère*

Le PLU indique, dans ses dispositions générales, au 5ème point de l'article 1, que la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture-terrasse est limitée à 20 cm.

L'application de la règle présente des difficultés au motif que ce différentiel de 20 cm est trop limité. En effet, les normes applicables pour les toitures-terrasses imposent déjà une épaisseur d'environ 15 cm pour le relevé d'étanchéité. Si l'on considère que les normes de performances énergétiques imposent de nouveaux isolants, en sus, il semble opportun d'augmenter la hauteur autorisée entre l'égout et l'acrotère.

Toutefois, si la prise en compte de contraintes techniques paraît importante, il convient de ne pas dénaturer la qualité des espaces urbains de la Ville. Aussi, il est proposé de porter ce différentiel à 40 cm, ce qui permettrait de satisfaire aux obligations techniques, sans augmenter significativement la hauteur totale des constructions.

► *Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)*

Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour respecter les dispositions du site patrimonial remarquable, dans le cas d'un immeuble à l'alignement devant prendre en référence une hauteur moyenne de la rue. Toutefois, cette hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de la plus haute construction mitoyenne prise en référence.

La hauteur maximale dans le cas d'une toiture-terrasse peut être majorée de 1m par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation ou de végétalisation de la toiture.

La hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture-terrasse est limitée à 40 cm.

7. Règlement : Précision des règles de prospect applicables aux escaliers

Les dispositions générales du PLU indiquent, aux 3ème et 4ème points de l'article 1, que les dispositions des articles 6 (recul par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (recul par rapport aux limites sépératives) de toutes les zones ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

L'application de ces exonérations est efficace. Elles mériteraient cependant d'être complétées par l'ajout des « escaliers ne dépassant pas plus de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1m ». En effet, la réalisation d'une simple marche dans les terrains en pente notamment, peut actuellement être refusée au motif qu'elle doit respecter une règle de recul. Or, ce retrait manque de cohérence. Il est donc proposé de modifier le règlement comme suit :

► *Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)*

3. Modalités d'applications des règles des articles 6

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Les règles de recul ou d'alignement fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux escaliers ne dépassant pas plus de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

4. Modalités d'applications des règles des articles 7

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux escaliers ne dépassant pas plus de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

8. Règlement : Simplification des règles applicables aux couvertures en zones UA, UB, UD, UE, UG, UI, UP, UM, UR, 1AU, 3AU, A et N

L'article 11 du règlement du PLU réglemente l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Pour toutes les zones du PLU, cet article 11 stipule que, pour les couvertures, les toitures doivent être simples, à deux ou quatre pentes :

Rédaction actuelle du PLU 2017 – zone UA

Couvertures
Les toitures doivent être simples, à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Rédaction actuelle du PLU 2017 – zones UB – UD - UE – UG – UI – UP – UM – UR – 1AU – 3AU – A et N :

Couvertures
Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.
Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Cette rédaction exclut toute possibilité de créer des toitures en mono-pente ou à trois pentes. A l'application, cette interdiction systématique peut avoir pour conséquence d'appauvrir les projets de construction.

Aussi, il est proposé de ne plus limiter le type de pente autorisé mais d'encadrer celui qui paraît, à ce jour, le plus important à contrôler : le type « mono-pente ». La simplification suivante consiste donc à supprimer toute référence à une toiture simple, à deux ou quatre pentes, ce qui permet d'autoriser les trois pentes et mono-pente sous conditions.

► *Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)*

Exemple en zone UA :

Couvertures
Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.
Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Exemple en zone UB – UD - UE – UG – UI – UP – UM – UR – 1AU –3AU – A et N :

Couvertures
Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.
La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.
Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.
Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

9. III. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

Cette modification simplifiée du PLU a pour objet de procéder à des modifications mineures s'inscrivant dans le parti d'urbanisme précédemment défini.

1. Analyse de la procédure au regard de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme

La présente modification n'entre pas dans champ d'application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme soumettant les évolutions réglementaires à une révision générale du PLU.

En effet, les modifications apportées au règlement du PLU d'Hyères-les-Palmiers n'emportent aucun changement des orientations et objectifs définis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). En effet, elles contribuent à améliorer la compréhension du règlement écrit du PLU et à adapter ou à supprimer certains emplacements réservés :

◊ La seule suppression de l'emplacement réservé n°37 (création d'une voie) et la réduction de l'emplacement réservé n°36 (aménagement d'un carrefour et élargissement d'une voie) ne sont pas nature à remettre en cause l'orientation 1 du PADD qui, dans son objectif « Améliorer les connexions et la mobilité », indique comme action « Mettre en œuvre un réseau viaire réparateur ». En effet, le PLU comptabilise 123 emplacements réservés dont 82 portent sur des aménagements viaires (soit 66% des ER) témoignant ainsi de la volonté d'apporter un niveau d'équipement très satisfaisant. Par ailleurs, comme indiqué dans la justification des modifications, la collectivité souhaite privilégier l'aménagement des voiries existantes, plutôt que la création d'ouvrage neuf dans un centre urbain déjà bien maillé. Cela correspond à ce que préconise le PADD en son action « Conforter et développer les équipements » - « Mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux normes et aux besoins actuels, notamment les plus vieillissants ».

◊ La suppression de l'emplacement réservé n°40 (bassin de rétention) n'est pas de nature à remettre en cause l'objectif de « Prévenir et réduire les risques et nuisances sur les personnes et les biens » fixé par le PADD, considérant qu'un autre dispositif que le bassin de rétention sera mis en œuvre, conformément à l'étude hydraulique réalisée par la Métropole.

◊ La réduction de l'emplacement réservé n°118 (élargissement d'une voie) est mineure. Elle ne modifie pas substantiellement l'ER qui conserve sa pleine et entière fonction. Elle ne porte donc pas atteinte à l'objectif du PADD d'« améliorer les connexions et la mobilité ».

◊ La clarification de la règle relative à la majoration du droit à bâtir pour les logements locatifs sociaux et les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20 % au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale), ne remet pas non plus en cause l'objectif « Favoriser les initiatives durables (énergies renouvelables,

éco-quartiers, économie d'énergie…) » du PADD considérant que la règle reste inchangée, seul l'exemple initialement jugé illégal (donc non appliqué) est adapté.

◊ L'adaptation de la réglementation concernant la création de place de stationnement pour les unités foncières se trouvant sur un linéaire commercial et en zone piétonne en centre-ville, répond aux objectifs « Renforcer et accroitre le rayonnement du centre-urbain » et « Favoriser le développement du centre-urbain » fixés par le PADD. Cette adaptation permet de conjuguer le renouvellement urbain et l'installation de commerces et de bureaux (mixité fonctionnelle) dans la vieille-ville, par l'assouplissement des règles de stationnement dans ce secteur. Cette évolution règlementaire est, pour mémoire, totalement compatible avec le Plan de Déplacement Urbain.

◊ L'adaptation des dispositions générales relatives aux modalités d'application des règles de hauteur répond à l'objectif fixé par le PADD « Favoriser la qualité du cadre de vie hyérois pour préserver l'excellence hyéroise » et plus précisément aux actions et mises en œuvre « Protéger et mettre en valeur le patrimoine hyérois » / « Protéger les formes urbaines des quartiers historiques et identitaires de la ville (médiévale, villégiature… », en mettant le PLU en cohérence avec le SPR, sur la question des hauteurs des constructions.

◊ La précision des dérogations aux règles de prospects pour les escaliers de moins de 60 cm au-dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1m, ainsi que la simplification de la règle concernant les toitures dans les articles 11 des zones U, AU, N et A, permettent de répondre à l'objectif du PADD « Favoriser la qualité du cadre de vie hyérois pour préserver l'excellence hyéroise ». En effet, les évolutions réglementaires proposées permettront de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de ne pas appauvrir les projets architecturaux qui se développent sur le territoire. En ce sens, les modifications du règlement envisagées, visent à « Protéger et mettre en valeur le patrimoine hyérois » comme le prévoit le PADD.

Par ailleurs, les modifications envisagées n'ont pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elles ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Les modifications proposées ne consistent pas en l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.

Elles ne consistent pas, non plus, à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions réglementaires proposées n'entrent pas dans le champ d'application de la révision générale.

2. Analyse de la procédure au regard des articles L153-36, 41 et 45 du CU

Les évolutions envisagées ont pour objet de modifier le règlement du PLU (notamment les dispositions générales mais également les règles relatives aux toitures).

En revanche, elles ne portent pas sur des modifications d'orientation d'aménagement et de programmation (aucune des 11 OAP du PLU n'est concernée par cette procédure), ni sur des programmes d'orientations et d'actions (le PLU en est dépourvu).

Les évolutions réglementaires proposées entrent dans le champ d'application de la modification, considérant qu'elles modifient le règlement du PLU.

Toutefois, elles n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
Elles n'ont pour effet ni de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou d'une zone d'urbanisation future. Elles ne correspondent pas à l'application de l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

3. Analyse de la procédure au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Les évolutions réglementaires proposées ne portent pas atteinte au document d'orientations et d'objectifs (DOO) assurant ainsi le principe de compatibilité entre la présente modification simplifiée et le SCoT Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019.

En effet, le SCoT vise le développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile. En ce sens, le DOO fixe des orientations (17 à 21) qui promeuvent le développement des transports en commun, les modes actifs, le covoiturage et l'intermodalité. Aussi, les points suivants ne contreviennent pas à ces orientations :

- la suppression de l'ER n°37 (création d'une voie nouvelle) ne porte pas atteinte au SCoT considérant que ce tronçon de voie ne présente aucun enjeu pour les transports en commun ou pour les modes doux (cf. infra).
- la réduction de l'ER n°36 ne remet pas en cause le fonctionnement de la voie existante qui n'accueille pas de transports en commun (ceux-ci passant sur les avenues du XVème corps et Brosset)
- la modification mineure de l'ER n°118 ne remet pas en cause le fonctionnement de la voie existante.

Il convient de préciser que l'assouplissement de la règle concernant la création de places de stationnement pour les unités foncières se trouvant sur un linéaire commercial et en zone piétonne en centre-ville, est cohérent avec les orientations préalablement citées. En effet, la modification de la règle de stationnement, limitée à l'extrême centre-ville (linéaires commerciaux et piétons) permet de calibrer la place de l'automobile sur ce territoire restreint

et particulièrement contraint. Comme démontré précédemment, cette évolution du règlement est également compatible avec le PDU.

Par ailleurs, le SCoT vise à gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique. Sur ce point, seule la suppression de l'emplacement réservé n°40 présente un lien. Toutefois, l'évolution du PLU sur cet emplacement réservé n'est pas de nature à être incompatible avec le SCoT puisque cette suppression résulte des conclusions de l'étude de définition du Schéma Directeur de Ruissellement sur la partie Sud de la commune d'Hyères, menée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.
Cette étude répond à l'orientation 39 c. du SCoT PM « améliorer la gestion des eaux pluviales et limiter le ruissellement en zone urbaine » qui indique que les actions en faveur de la gestion des eaux pluviales et de limitation du ruissellement urbain pourront notamment être poursuivies en « *Elaborant des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales comprenant :*

- *un diagnostic du réseau ;*
- *un diagnostic d'ensemble du fonctionnement des hydrosystèmes, établi à une échelle pertinente pour tenir compte de l'incidence des écoulements entre l'amont et l'aval et permettre l'analyse des effets cumulatifs ;*
- *visant la mise en place des réseaux séparatifs*. »

C'est dans ce cadre que l'intérêt de la conservation de l'ER n°40 a été étudié. Le fait que la suppression de l'ER n°40 se fasse à la faveur de la reprise et au recalibrage du réseau aval, permet de conclure que la compatibilité de la modification simplifiée avec le SCoT sur ce point est assurée.

Le SCoT présente également des orientations relatives à la réponse aux besoins de logements, à la transition énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, le SCoT ambitionne de (ré)équilibrer l'offre de logements vers plus de mixité sociale (orientation 14) et de réduire la consommation énergétique des bâtiments (orientation 37).
Les règles relatives à la majoration du droit à bâtir, instaurées par le PLU en 2017, ont pour objectif de favoriser la production de logements locatifs sociaux et la performance énergétique. En ce sens, elles sont totalement compatibles avec le SCoT PM de 2019. Le fait que la présente modification simplifiée porte sur la reprise de l'exemple illustrant une règle inchangée, ne contrevient pas au SCoT.

Enfin, le SCoT vise la préservation des sites bâtis d'intérêt paysager spécifique qui constituent en partie le patrimoine bâti de Provence Méditerranée (orientation 28). Les évolutions du règlement du PLU portant sur l'introduction d'une règle alternative à la règle générale de calcul de la hauteur et sur les toitures sont compatibles avec cet objectif. En effet, qu'il s'agisse d'une mise en cohérence du PLU avec le Site Patrimonial Remarquable hyérois ou d'une clarification des règles relatives aux couvertures, l'objectif de la modification simplifiée est de valoriser et de prendre en compte la morphologie et l'architecture des secteurs à préserver, comme le préconise le SCoT.

IV. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

L'article L153-37 du Code de l'Urbanisme permet de mettre en œuvre, à l'initiative de Monsieur le Président de la Métropole TPM, une procédure de modification simplifiée du PLU. Aussi, la procédure de modification simplifiée N°2 du PLU d'Hyères-les-Palmiers a été engagée par arrêté N°AP 21/89 en date du 19/08/2021.

Cette procédure, de par son objet et la localisation des modifications d'ER, n'a aucun impact sur les zones Natura 2000 de la commune et plus généralement sur l'environnement. En effet, la modification apportée au droit des sols a un caractère mineur. Néanmoins, au vu du caractère littoral de la commune d'Hyères-les-Palmiers et des espaces Natura 2000 se situant sur le territoire, une demande d'examen au cas par cas sera faite auprès de l'autorité environnementale compétente.

Celle-ci se déroulera selon les termes de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme :
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

V. PIÈCES MODIFIÉES

1. Le rapport de présentation

Une annexe au rapport de présentation sera ajoutée au dossier de PLU et correspond à la présente notice.

2. Le règlement

Le règlement sera modifié comme suit :

Objet/Modification	Chapitre du règlement	Pages
Suppression ER37 et réduction ER36	Titre VI Liste des emplacements réservés	149
Suppression ER40	Titre II Dispositions relatives aux zones urbaines (article 4 de la zone UI) Titre VI Liste des emplacements réservés	79 150
Réduction ER118	Sans objet (SO)	SO
Modification exemple majoration droits à construire	Titre I Dispositions générales – chapitre 2 – article 11	18
Adaptation des règles de stationnement autour des linéaires commerciaux et piétons	Titre 1 Dispositions générales – chapitre 2 – article 1 – point 6	9
Adaptation des règles de hauteur des constructions	Titre I Dispositions générales – chapitre 2 – article 1 – point 5	9
Précision des règles de prospect applicables aux escaliers	Titre I Dispositions générales – chapitre 2 – article 1 – points 3 et 4	7
Simplification des règles applicables aux couvertures	Titre II Dispositions relatives aux zones urbaines / Titre III zones à urbaniser / Titre IV zones agricoles / Titre V zones naturelles – articles 11 des zones UA UB UD UE UG UI UP UM UR 1AU 3AU A et N	40-49-56-65-74-82-89-100-104-112-127-135-145

3. Les documents graphiques

Objet/Modification	Planche PLU
Suppression ER37 et réduction ER36	4b
Suppression ER40	4b
Réduction ER118	4f
Modification exemple majoration droits à construire	Sans objet (SO)
Adaptation des règles de stationnement autour des linéaires commerciaux et piétons	Sans objet (SO)
Adaptation des règles de hauteur des constructions	Sans objet (SO)
Précision des règles de prospect applicables aux escaliers	Sans objet (SO)
Simplification des règles applicables aux couvertures	Sans objet (SO)

Hyères
MA VILLE POUR DEMAIN
Participez au
PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PLAN LOCAL D'URBANISME



5

REGLEMENT

PLU PRESCRIT LE	27/06/2014
PLU ARRETE LE	04/05/2016
PLU APPROUVE LE	10/02/2017
PLU MODIFIE LE	27/06/2019 (SMS2)
PLU MODIFIE LE	16/02/2021 (ER57)
PLU MODIFIE LE	
PLU MODIFIE LE	

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES **3**
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES 4
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME 6
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES 19
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE 24
CHAPITRE 5 : LEXIQUE 28

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES **35**
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 36
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 45
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 52
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 60
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG 69
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 77
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 86
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK 92
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM 97
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR 102

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER **107**
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 108
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 117
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU 125

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES **130**
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 131

TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES **139**
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 140

TITRE VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES **149**

TITRE VII : ANNEXES **155**
ANNEXE N°1 : ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES 156
ANNEXE N°2 : EXTRAIT DE LA CARTE ARCHEOLOGIQUE NATIONALE 157
ANNEXE N°3 : RECOMMANDATIONS DU SDIS 164
ANNEXE N°4 : ARRETE PREFECTORAL DU 30 MARS 2015 RELATIF AU DEBROUSSAILLEMENT 170
ANNEXE N°5 : ESPECES VEGETALES PRECONISEES DANS LA PRESQU'ILE DE GIENS 177

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Nota Bene : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Hyères-les-Palmiers, y compris la partie du Domaine Public Maritime concédé par l'Etat à la Commune.

ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.
Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les **zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan. Elle comprend les secteurs UAa et UAh.
- la zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend un secteur UBa.
- la zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan. Elle comprend un secteur UDa.
- la zone UE délimitée par un tireté et repérée par l'indice UE au plan. Elle comprend les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEf et UEg.
- la zone UG délimitée par un tireté et repérée par l'indice UG au plan. Elle comprend les secteurs UGa, UGb, UGc, UGcr, UGd et UGgv.
- la zone UI délimitée par un tireté et repérée par l'indice UI au plan. Elle comprend les secteurs UIa, UIb et UIc, UIm et UIp. Le secteur UIm comprend les sous-secteurs UIm1 et UIm2.
- la zone UK délimitée par un tireté et repérée par l'indice UK au plan.
- la zone UM délimitée par un tireté et repérée par l'indice UM au plan. Elle comprend un secteur UMp.
- la zone UP délimitée par un tireté et repérée par l'indice UP au plan.
- la zone UR délimitée par un tireté et repérée par l'indice UR au plan.

2. Les **zones à urbaniser**, dites zone AU, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1AU au plan. Elle comprend les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc.
- la zone 2AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan. Elle comprend les secteurs 2AUa, 2AUc et 2AUd.
- la zone 3AU délimitée par un tireté et repérée par l'indice 3AU au plan. Elle comprend les secteurs 3AUr et 3AUe.

3. La **zone agricole**, dite zone A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV est :

- la zone A délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan. Elle comprend les secteurs Aa et AL.

4. La **zone naturelle**, dite zone N, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V est :

- la zone N délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan. Elle comprend les secteurs NL, Nm, Ns, Nsl, Npc et Np.

5. Les documents graphiques comportent également :

- les **Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Leur liste est présentée dans le titre VI du présent règlement.

- les **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer, au titre des articles L113-1, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme.

- les **Périmètres des secteurs concernés par un risque inondation** renvoyant aux dispositions du chapitre 3 du présent titre ;

- les **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** en zone agricole et naturelle au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme °;

- les **Eléments à protéger** pour des motifs d'ordre culturel, historique, naturel et patrimonial au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection sont définies dans le chapitre 2 du présent titre;

- les **Linéaires commerciaux** dans lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit au titre de l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme ;

- les **Espaces Verts Protégés** définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;

- les **Servitudes de mixité sociale** édictée au titre des articles L151-15 et L151-41 4° du Code de l'urbanisme ;

- les **Servitudes d'attente de projets** édictées au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme ;

- les **Secteurs à plan de masse** sur lesquels sont reportées les implantations des constructions nouvelles. ;

- les **Marges de recul** pour l'ancrage des façades ;

- Les **Zones d'Expansion de Crues** dans lesquelles les règles de constructibilité sont limitées (règles définies dans le chapitre 3).

Le Domaine Public Maritime rattaché à la commune de Hyères-les-Palmiers n'est pas délimité dans le présent PLU. Par défaut, ce sont les règles de la zone N qui s'appliquent.

ARTICLE 4 – RAPPEL DES DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable prévue à l'article L421-4 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2007.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME

ARTICLE 1 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

1. Modalités d'applications des règles des articles 3

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.
Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

2. Modalités d'applications des règles des articles 4

Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.
Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.
Sont, en conséquence, dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage.
Les dispositions des articles 4 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées

La totalité des rejets d'assainissement doit s'effectuer conformément au règlement communautaire d'assainissement collectif approuvé en conseil communautaire du 18/12/2010, notamment en ce qui concerne les eaux issues des piscines.

Rappel de l'arrêté du 21 juillet 2015

En application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectifs et aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/jde DB05, applicable depuis le 1er janvier 2016, l'implantation de dispositif d'assainissement collectif ou non collectif de capacité supérieure à 20 équivalent-habitants est interdite :

- à moins de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public ;

- dans les zones à usage sensible : périmètres de protection de captages d'eau alimentant une communauté humaine disposant d'une déclaration d'utilité publique, zone à proximité d'une baignade (il convient d'intégrer les éléments du profil de vulnérabilité de la baignade),
- à moins de 35 mètres d'un puits privé utilisé pour l'eau potable d'une famille et dûment déclaré auprès du maire de la commune concernée en application de l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

3. Modalités d'applications des règles des articles 6

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Les règles de recul ou d'alignement fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux escaliers ne dépassant pas plus de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- les balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

4. Modalités d'applications des règles des articles 7

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux escaliers ne dépassant pas plus de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- les balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

5. Modalités d'applications des règles des articles 10

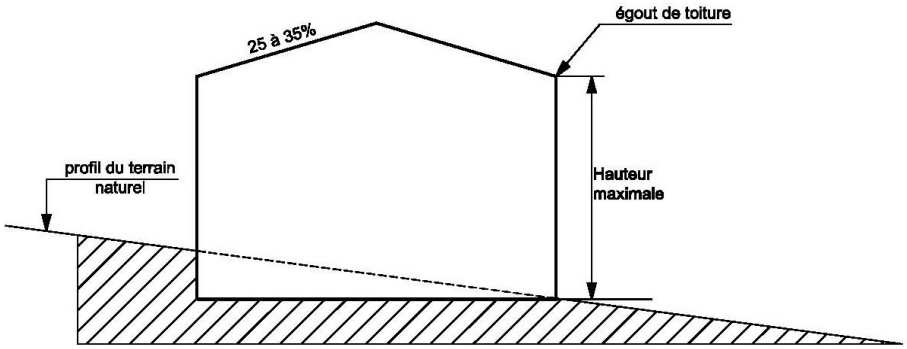
<u>Modalité de calcul de la hauteur</u>

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

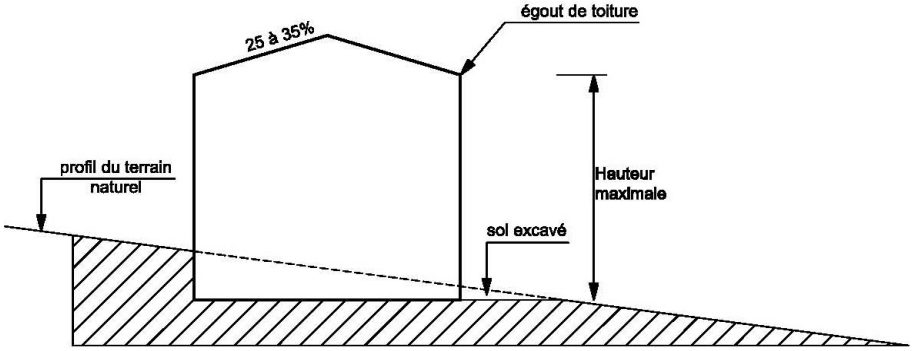
- du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,
- jusqu'à l'égout du toit ;

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

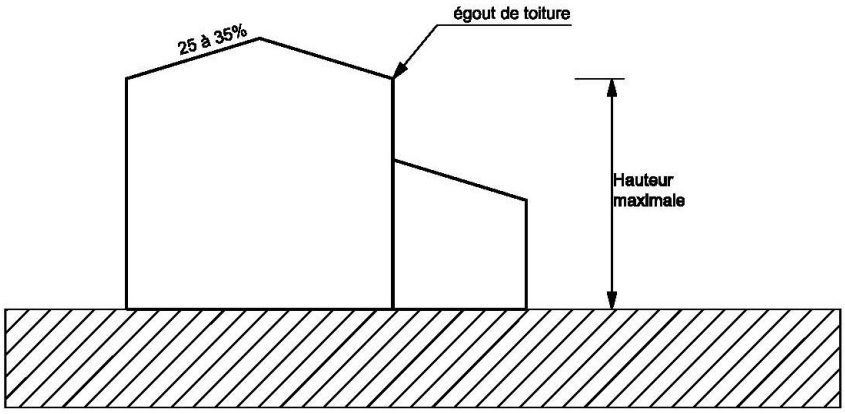
- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques…) et les rampes d'accès dans la limite de 2 m de hauteur ;
- les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux.



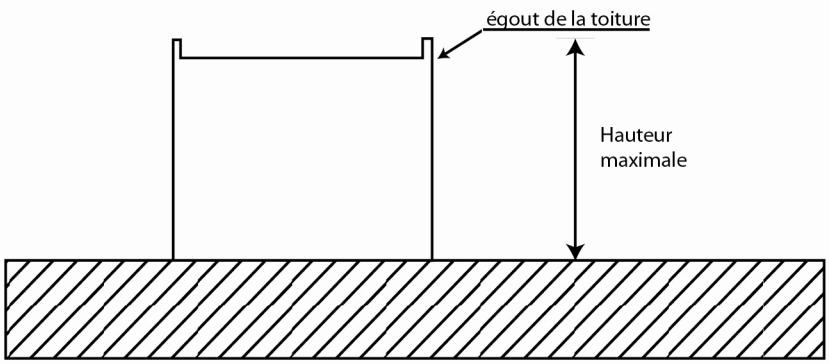
cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel



cas d'une construction avec sol excavé



cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes



cas d'une construction avec une toiture terrasse

Conditions spécifiques dans le cas de cas de pente
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

Application de la règle
Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.
Une hauteur supérieure pourra être admise pour respecter les dispositions du site patrimonial remarquable, dans le cas d'un immeuble à l'alignement devant prendre en référence une hauteur moyenne de la rue. Toutefois, cette hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de la plus haute construction mitoyenne prise en référence.
La hauteur maximale dans le cas d'une toiture-terrasse peut être majorée de 1 m par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation ou de végétalisation de la toiture.
La hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture-terrasse est limitée à 40 cm.

6. Modalités d'applications des règles des articles 12

Dispositions générales
Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :
- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
160/50 = 3,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.
b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
190/50 = 3,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Toutefois, ces obligations bénéficient de règles aménagées concernant les constructions neuves et les changements de destination autorisés, sous la double condition que l'unité foncière soit :
- située le long des linéaires commerciaux ;
- bordées exclusivement par des voies piétonnes.

Les linéaires commerciaux et piétons sont identifiés sur le document graphique.
Sous cette double condition, seule la réalisation d'une place par logement est imposée aux constructions à destination d'habitat et les autres destinations en sont exonérées.

Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues
Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessible à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.
Les places en enfilade sont autorisées à condition d'être communes à un même logement.

Stationnements 2 roues
L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement
Conformément à l'article L151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

2. CINASPIC

Sous réserve du respect des conditions mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans chaque zone.
En outre, concernant les articles 6, 7, 8, 9,10 et 11 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être déterminé en prenant en compte :

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

3. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

En application des articles L111-15 et L111-23 :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site,

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
- aux installations nécessaires aux aménagements portuaires situés dans les ports de plaisance de la commune (Saint Pierre, l'Ayguade, la Capte, Le Niel, Port-Auguier, La Tour Fondue, Porquerolles, Port-Cros, le Levant, la Madrague et port Pothuau) et les ports militaires.

ARTICLE 4 – REGLES RELATIVES A LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

Au titre de l'article L151-16, les rez-de-chaussée commerciaux identifiés au plan de zonage par un liseré vert ne peuvent être transformés en logements ou développer une autre destination que l'activité commerciale.

ARTICLE 5 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

1. Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. […].

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

2. Opposition de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans tous les secteurs UEd, UEe et UEf.

ARTICLE 6 – REGLES RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL

1. Patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Par ailleurs, sur la commune de Hyères, neuf zones de présomption de prescription archéologique ont été définies par arrêté préfectoral n°83069-2003 en date du 31/07/2003. A l'intérieur de ces zones, ce sont tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) qui devront être transmis en outre aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le Code du patrimoine (livre V, art R523-4 et art R523-6). Dans la zone 1, seront transmis en outre les dossiers de demande de déclaration préalable visés à l'article R523-5 du Code du patrimoine (affouillements, arrachages, etc…) qui affectent une superficie supérieure à 2000 m².
Hors de ces zones, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (Code du patrimoine, livre V, art R523-8).
Hors de ces zones, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (Code du patrimoine, livre V, art R523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).
Les extraits de la Carte archéologique nationale, ainsi que la liste des entités archéologiques recensées sur la commune, sont détaillées en annexe du présent règlement.

Ces éléments reflètent l'état de la connaissance en janvier 2016. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

2. ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

Les ZPPAUP ou AVAP s'appliquant sur le territoire communal constituent des servitudes d'utilité publique. Les prescriptions de ces documents s'imposent aux règles du PLU.
Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones déterminées par la ZPPAUP ou l'AVAP, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions de ces documents. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.
En l'absence d'un tel document, il est rappelé que ce sont les dispositions des articles L621-30 et suivants du Code du Patrimoine, relatifs aux monuments historiques qui s'appliquent.

3. Les sites classés

Les sites classés sont des monuments naturels ou des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.
Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur).
Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'environnement), à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.

Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le ministre chargé des sites, soit par le préfet du département.

4. Les sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.
L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention (article L341-1 du Code de l'environnement).
Cette déclaration préalable est adressée au Préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

5. Les parcs nationaux

Dans le cœur du parc national, les travaux (sauf les travaux d'entretien normal et les travaux de grosses réparations des équipements d'intérêt général), les constructions et les installations sont interdits, sauf autorisation spéciale de l'établissement public du parc délivrée après avis de son conseil scientifique ou, sur délégation, du président de ce conseil. Lorsque ces travaux, constructions et installations sont soumis à autorisation d'urbanisme, l'avis conforme de l'établissement public du parc vaudra autorisation spéciale (article L331-4 du Code de l'environnement).
Par ailleurs, le décret de création du parc et la charte du parc peuvent comporter des règles particulières applicables aux travaux, constructions et installations. La liste des travaux qui peuvent faire l'objet d'une autorisation spéciale est fixée par le décret de création du parc (Décret n° 2009-449 du 22 avril 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du parc national de Port-Cros aux dispositions du Code de l'environnement issues de la loi n° 2006-436 du 14 avril 2006).
Les règles afférentes déterminées dans le cadre de la charte du Parc National de Port Cros sont annexées au PLU.

En dehors du cœur du parc national, c'est-à-dire dans l'aire d'adhésion, ce sont les dispositions du PLU qui s'appliquent.

6. Protections du patrimoine naturel et urbain défini au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

<u>Règles générales</u>
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.
Ces éléments sont repérés sur le document graphique par un cercle de couleur vert ou orange.

<u>Règles relatives au patrimoine bâti à préserver</u>
Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - o respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;
    - o utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - o traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - o assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Les éléments identifiés sont situés dans la liste suivante.

Patrimoine bâti		
N°	**Identification**	**Localisation**
1	Maison dite Castel Roux	Castel Roux
2	Ensemble agricole dit la Grande Bastide	La Grande Bastide
3	Maison de Saint-Isidore	Sauvebonne
4	Maison dite La Décapris	La Décapris
5	Maison, Ferme dite Sauvebonne	Sauvebonne
6	Ferme du Viet	Le Viet
7	Maison, Ensemble agricole dits La Clapière	La Clapière
8	Fort de Mauvanne / Maison (de villégiature), Etablissement vinicole : Château de Mauvanne	Mauvanne
9	Maison, Ferme dite Domaine de la ferme	La Ferme
10	Ferme (domaine viticole du Mont Fenouillet)	Le Fenouillet
12	L'oustaou de Dièu	L'oustaou de Dièu
25	Chapelle Saint Lambert	Les deuxièmes Borrels
26	Ecole Primaire	Les deuxièmes Borrels
27	Maison, dite domaine du Gapeau	Gapeau
28	Villa Fournier	Porquerolles
29	Le Manoir	Port Cros
30	Sanatorium, Institut Hélio-Marin de la côte d'azur	Port Saint Pierre
31	Maison (de villégiature)	Port Saint Pierre
32	Renée Sabran	Giens
33	Maison, dite Château Roubaud	Roubaud
34	Hameau de la Pinède des Pesquiers	Les Pesquiers
35	Hameau du Salin des Pesquiers	Les Pesquiers
36	Bâtiments du Tympan	Les salins des Pesquiers
37	Maison de la remise	Les vieux salins
38	Maison Rouet de Saint Nicolas	Les vieux salins
39	Poste du Quenest et du Pin	Les vieux salins
41	Cité Simone Berriau Plage	Les vieux salins
43	Fort / Batterie du Pradeau dite "Tour Fondue"	La tour fondue
44	Fort de l'Estanci	L'Estanci
45	Phare Escampobariou	Escampe-Bariou
46	Château de Giens	Giens
47	Temple d'Aristée	La Capte
48	Fort du Petit Langoustier	Porquerolles
49	Fort du Grand Langoustier	Porquerolles
50	Fort de la Repentance	Porquerolles
51	Fortin de L'Alicastre	Porquerolles
52	Fortins Sud de l'ile de Bagaud	Ile de Bagaud

53	Fortins Est de l'ile de Bagaud	Ile de Bagaud
54	Fortins Nord de l'ile de Bagaud	Ile de Bagaud
55	Fort du Moulin	Port Cros
56	Fort de l'Estissac	Port Cros
57	Fort de l'Eminence	Port Cros
58	Fortin de la Vigie	Port Cros
59	Fort de PortMan	Port Cros
60	Fort des Arbousiers	Ile du Levant
61	Le Pénitencier / Le cimetière	Ile du Levant
62	Phare du Titan	Ile du Levant
63	Fort / Batterie de Galmasson	Porquerolles
64	Batterie basse des Médes	Porquerolles
65	Fort / Batterie du Lequin	Porquerolles
66	La Courtade	Porquerolles
67	Le phare de Porquerolles	Porquerolles
68	Fort / Batterie du Bon Renaud	Porquerolles
22	Alignement d'arbre - Avenue Alfred Decugis	La Pierre du Moulin
69	Site archéologique terrestre et marin d'Olbia	L'Almanarre
70	Salin des Pesquiers, Patrimoine industriel	Les salins des Pesquiers
71	Villa Noailles	Le Château
72	Villa Gandarillas	Le Château

Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille verte comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.
- les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les éléments identifiés sont situés dans la liste suivante.

patrimoine paysager et naturel		
N°	**Identification**	**localisation**
14	Alignement d'arbre de la Grande Bastide	La Grande Bastide
15	Alignement d'arbre de la Décapris	La Décapris
17	Plantation d'arbres - Domaine du Viet	Le Viet
16	Arbre (séquoia)	Sauvebonne
73	Notre Dame de la Consolation	Notre-Dame
73	Canal de ceinture des Vieux Salins	Les vieux salins
75	Canal de ceinture du Pesquiers	Les salins des Pesquiers

ARTICLE 7 - BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés dans la liste suivante est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les articles 2 de leur zone respective.
Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un cercle marron.

N°	Identification	Localisation
1	Maison dite Castel Roux	Castel Roux
2	Ensemble agricole dit la Grande Bastide	La Grande Bastide
3	Maison de Saint-Isidore	Sauvebonne
4	Maison dite La Décapris	La Décapris
5	Maison, Ferme dite Sauvebonne	Sauvebonne
6	Ferme du Viet	Le Viet
7	Maison, Ensemble agricole dits La Clapière	La Clapière
8	Fort de Mauvanne / Maison (de villégiature), Etablissement vinicole : Château de Mauvanne	Mauvanne
9	Maison, Ferme dite Domaine de la ferme	La Ferme
10	Ferme (domaine viticole du Mont Fenouillet)	Le Fenouillet
11	Bâtiment au quartier de la Maunière	La Maunière
12	L'oustaou de Dièu	L'oustaou de Dièu
13	Le Castel à Saint Pierre d'Almanarre	Saint Pierre d'Almanarre
18	Bâtiment "Côté mer"	Le Ceinturon
19	Bâtiment "Le Marais"	Le Ceinturon
34	Hameau de la Pinède des Pesquiers	Les Pesquiers

ARTICLE 8 – REGLES RELATIVES AUX ENTREES DE VILLE

En dehors des espaces urbanisés, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de l'A570, de la RD12, de la RD 98, de la RD 559 (à l'exception du tronçon entre la RD42 et la RD147), de la RD 559a (du lycée agricole à Saint Nicolas), de la RD42, de la RD 197 (entre la RD42 et la RD559) et de la RD 276, les dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A570 et du tronçon et de la RD559 (tronçon compris entre l'avenue Ritondale et la RD276) ;
- de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales classées à grande circulation.

Toutefois, au titre de l'article L111-7 du Code de l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toutefois, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Cette étude est jointe au dossier de PLU et concerne le secteur de Crestade/Demi-Lune.
Le secteur du Roubaud devra également faire l'objet d'une telle étude dans le cadre de la procédure l'ouvrant à l'urbanisation.

ARTICLE 9 – REGLES RELATIVES AUX ESPACES VERTS PROTEGES

Les espaces verts protégés (EVP), définis au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, représentent des secteurs végétalisés ou à végétaliser qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal afin d'améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis.
Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame serrée de rond vert.

Les prescriptions s'appliquant aux EVP identifiés dans le plan de zonage sont les suivantes :

- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôture…) ;
- au moins 85 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même ;
- un arbre de haute tige de 2 mètres de haut doit être planté pour chaque tranche de 20 m² de terrain impacté par une minéralisation en compensation ;
- sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- sont autorisés les aménagements nécessaires au fonctionnement des espaces verts publiques.

Des exceptions peuvent être accordées pour l'aménagement d'espaces verts publics communaux dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

ARTICLE 10 – REGLES RELATIVES AUX SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Trois servitudes d'attente de projet sont identifiées sur le document graphique.

N° de la servitude	Justifications de la servitude	Limitation de la constructibilité pour les nouvelles constructions	Bénéficiaire
SAP n°1	Périmètre d'étude – renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble Durée maximale 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU	Réhabilitation, restauration, changement de destination et extension autorisés, dans la limite de 10 % de surface de plancher ou d'emprise au sol existantes	Commune
SAP n°2	Périmètre d'étude – renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble Durée maximale 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU		Commune
SAP n°3	Périmètre d'étude – renouvellement urbain dans l'attente d'un schéma d'aménagement d'ensemble Durée maximale 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU		Commune

ARTICLE 11 – REGLES RELATIVES A LA MAJORATION DU DROIT A BATIR

L'emprise au sol des constructions définies à l'article 9 de chaque zone des titres II et III du présent règlement peuvent faire l'objet d'une majoration dans les cas suivants :

- les opérations contenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux LLS peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de + 20 %. Le coefficient d'espace libre peut à l'inverse être minoré de - 20%.
  Exemple : pour un projet contenant 50% de LLS :
  - le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à : 30% + (20 % de 30%) = 36 %
  - le coefficient d'espace vert initialement de 60 % peut être minoré jusqu'à 60% - (20 % de 60%) = 72 %
- les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20% au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de + 20 %.
  Exemple : le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à : 30% + (20 % de 30%) = 36 %

Ces deux majorations ne peuvent être cumulées.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX NUISANCES SONORES

Dans les secteurs concernés par des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte des nuisances sonores.

1. Voies bruyantes

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, les arrêtés préfectoraux du 27 mars 2013 et du 1er août 2014 ont identifié les voies suivantes comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune :

- l'A570, classée en catégorie 1 ;
- la RD 98, classée en catégorie 2 et 3, suivant les tronçons ;
- la RD12, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD559a classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 554, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 554b, classée en catégorie 4 ;
- la RD 29, classée en catégorie 3 ;
- la RD 42, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 276 classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons ;
- la RD 559, classée en catégorie 3 et4, suivant les tronçons ;
- la RD 197, classée en catégorie 3 et 4, suivant les tronçons.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Ces arrêtés préfectoraux ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondantes, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

2. Plan d'Exposition au Bruit

Certaines parties de la commune sont soumises à la réglementation spéciale résultant de l'application du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) des aéronefs, et la loi N° 85.696 du 11 Juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.
Le PEB est réglementé par les articles L112-3 à L112-17 du Code de l'urbanisme. A ce titre, les types d'occupations et d'utilisations du sol projetés dans les périmètres y figurant doivent respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. Le PEB approuvé le 8 avril 2015 est annexé au PLU.

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones déterminées par le PEB, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PEB. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

Dans les secteurs concernés par un aléa, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque.

1. Aléa inondation

La commune est soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau (Roubaud et Gapeau) et par ruissèlement et fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation rendu opposable par anticipation le 30/05/2016.
Le présent PLU comprend également, au titre de l'article R123-11 b°, un zonage réglementaire qui prend en compte les aléas déterminés et impose des règles d'urbanisme.
Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions de cette zone de risque et du PPR. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Le zonage réglementaire comprend deux zones distinctes :

- **La zone Rouge** correspond à la zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace ;
- **la zone Bleue** correspondant à la zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en place.

Le document graphique délimite les secteurs concernés respectivement par une trame rouge et une trame bleue.

REGLES COMMUNES AUX ZONES ROUGES ET BLEUES

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique côté par référence au nivellement général de la France ("cotes NGF"), adapté au projet concerné si nécessaire.

Sont interdits :

- toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, établissements recevant du public, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage ou de bateaux, centre de gestion de crise, etc. ;
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant ;
- les sous-sols ;
- la création ou l'extension de terrains de campings, le stationnement collectif de caravane, les résidences mobiles de loisirs et les HLL ;
- les remblaiements, excavations destinées à des remblaiements ou à la création de sous-sols, et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants ou nécessaires à des équipements publics ;
- le stockage des produits polluants ou dangereux susceptibles de polluer l'eau et les espaces environnants dans le cadre d'une inondation ;

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente. ;
- les clôtures, dès lors qu'elles ne font pas obstacle à l'écoulement des crues ;
- la surélévation des constructions existantes en vue notamment de la création d'une aire de refuge dans la limite de 10 m² de surface de plancher.

REGLES SPECIFIQUES AUX ZONES ROUGES

Sont interdits :
- tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets, à l'exception des cas cités ci-dessus.

Sont seuls autorisés :
- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants ;
- A condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, d'être implantés selon le sens du courant et n'aggravent pas les risques et leurs effets :
  - les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires ;
  - les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque ;
  - les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;
  - les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
  - les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements ;
  - les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m ;
  - les cultures et plantations implantées ;
  - les serres ;
  - les constructions annexes non couvertes et non closes des habitations ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

REGLES SPECIFIQUES AUX ZONES BLEUES

Sont interdits
- tout remblai et les dépôts de matériaux et endiguement, à l'exclusion de ceux destinés à protéger les lieux densément urbanisés ;
- toutes constructions et installations en fond de «thalweg» (vallons) et à moins de 10 m de leur axe.

Sont autorisées sous conditions :
  - les constructions nouvelles sous réserve de l'application des règles communes aux zones inondables, que le soubassement des constructions puisse permettre une libre circulation des eaux et de privilégier des aménagements au-dessus des côtes de référence inondations connues.
  - l'aménagement des habitations existantes à condition de ne pas diminuer la sécurité des personnes ni d'augmenter la vulnérabilité des biens ou les risques ;
- les constructions annexes des habitations ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement tels que foyers, hôtels, hôpitaux, commerces et entreprises, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil et pas de changement de destination ;
- la création d'habitations nouvelles à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions nouvelles à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations à usage de gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

2. Aléa submersion marine

La commune est soumise au risque submersion marine mais, à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Littoraux opposable sur la commune.
Les cartographies sur la connaissance du risque submersion marine (Cartographies du Territoire à Risque important d'Inondation TRI) sont annexées à titre informatif au présent PLU.

Dans les zones d'aléa fort des études de risques les plus précises :

- les niveaux souterrains sont interdits ;
- les constructions doivent disposer d'un niveau refuge ou d'un accès sur le toit ;

Il est de plus recommandé que les constructions disposent d'un premier niveau de plancher surélevé.

3. Aléa feux de forêts

La commune est soumise au risque feux de forêt sur son territoire mais à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Incendie / Feux de forêt opposable sur la commune.
Les cartographies relatives au risque feux de forêt sont annexées à titre informatif au présent PLU.
Les recommandations du Service d'Incendie et de Secours du Var sont par ailleurs annexées au présent règlement.
Au titre de l'article L322-3 du Code forestier, l'obligation de débroussailler les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé est rappelée, notamment :

- les abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » ;
- les « terrains situés dans les zones urbaines » du PLU.

En complément, l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 réglemente de manière précise, pour le département du Var, le débroussaillement obligatoire.
Il est également rappelé que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillement obligatoire.

4. Aléa mouvements de terrains

La commune de Hyères-les-Palmiers est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, en particulier dans les secteurs où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Un porter à connaissance de l'aléa sur le sujet a été communiqué à la commune. Ce document comprend une cartographie communale du risque réalisée en 2007. Cette carte montre la présence de plusieurs secteurs concernés par un aléa moyen même si la majorité du territoire est soumis à un aléa faible.

La totalité du document porter à connaissance par l'Etat est annexée au PLU. Ce document fixe les principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrains sans qu'aucun événement majeur ni étude technique détaillée ne l'ait démontré. Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte intégrée dans le rapport de présentation.

5. Aléa sismique

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011. La commune de Hyères-les-Palmiers se situe dans la **zone de sismicité 2** (**faible***, sur une échelle de 1 à 5*).
Les nouveaux textes sont :

- Deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- Un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments.

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable…).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 2	Aucune exigence		EuroCode 8	EuroCode 8

La conception des structures selon **l'EuroCode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

6. Aléa ruissèlement

Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal :

- de 5 m de l'axe des canaux et vallons identifiés sur le document graphique ;
- de 5 m des berges du Gapeau et du Roubaud dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- de 10 m des berges du Gapeau et du Roubaud dans les zones agricoles et naturelles.

7. Aléa technologique

Certaines zones de la commune sont concernées par le risque lié aux transports et au stockage de matières dangereuses, notamment le long de la ligne SNCF, de l'autoroute A570, des RD 98 et RD 42, de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre et du 54ème Régiment d'Artillerie.
Leurs localisations sont détaillées en annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES D'EXPANSION DES CRUES

Les zones d'expansion des crues sont des espaces naturels ou aménagés ayant vocation à accueillir préférentiellement les eaux lors d'une période de crue. Celles-ci sont repérées sur le document graphique par une trame grisée.

Dans les ZEC s'appliquent les mêmes règles que dans la zone rouge identifiée dans l'article 2, paragraphe 1 du présent chapitre ; sauf dispositions plus contraignantes édictées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux SAGE du Gapeau.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme
Dans toutes les zones à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré rose sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m² de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 20 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

Dans les zones urbaines et à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré jaune sur le document graphique, les opérations d'aménagement et constructions neuves de 650 m² de surface de plancher ou plus à vocation d'habitat, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, ou travaux ayant plus effet de porter le nombre de logements à 10 ou plus doivent consacrer 30 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

Dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré orange sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m² de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 35 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.
Dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la réalisation des logements sociaux s'entend à l'échelle globale de l'opération.

Dans le secteur UDa inclus dans le périmètre défini par un liseré rouge sur le document graphique, les opérations d'aménagement (nouvelles ou de réhabilitation) de 650 m² de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 40 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

Dans toutes les zones à urbaniser incluses dans le périmètre défini par un liseré marron sur le document graphique, les opérations d'aménagement de 650 m² de surface de plancher ou plus, ou comprenant au moins 10 logements le cas échéant, doivent consacrer 50 % de la surface de plancher à la production de logement locatif social.

L'imposition de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

Dans ces périmètres, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

Au titre de l'art. L151-41 4° du Code de l'Urbanisme
Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. La mise en œuvre de la servitude L151-41 4° du Code de l'Urbanisme s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L152-2 et L221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune.
La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

N° de la servitude	Programme de logements	Superficie
SMS-01	Réalisation d'une opération d'habitat contenant 100 % de logements locatifs sociaux	9 465 m² (Parcelle CN 93)

Dans ces servitudes, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ECONOMIES D'ENERGIES

Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU.

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer au sein des périmètres suivants :

- dans les ZPPAUP / AVAP si leurs dispositions le précisent ;
- à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune ;
- à l'intérieur du cœur du parc national de Port Cros ;

Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé.
Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.
Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, etc.

Dispositions relatives à toute opération d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent respecter les dispositions suivantes :

- la consommation énergétique des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser le Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 minoré de 10%.
- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraichissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.)

Dispositions relatives aux bâtiments commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Ils doivent assurer la couverture de la totalité de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.

ARTICLE 3 –DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRESERVATION ET LA GESTION DE L'EAU

Dispositifs de valorisation des eaux pluviales

Le Plan Local d'urbanisme impose dans toutes les zones urbaines et zones à urbaniser la réalisation d'un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales précipitées sur les toitures pour les nouveaux bâtiments (hors réhabilitation) dans l'unité foncière correspondante, qu'il soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation, réseau secondaire d'eau pour toilettes ….).

Ce dispositif peut être couplé avec les bassins de rétention des eaux pluviales, mais doit permettre une rétention pérenne de l'eau et non une rétention temporaire comme pour un bassin de rétention.

Ce dispositif est à prendre en compte pour tout type de construction, notamment les constructions individuelles, mais son dimensionnement est à adapter au regard de la construction et de son usage.

Dispositions spécifiques relatives aux périmètres de protection des captages

À l'intérieur des périmètres de protection des captages, identifiés comme servitude AS1 dans le plan des SUP en annexe du PLU, sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres activités, installations et dépôts peuvent faire l'objet de prescriptions et sont soumis à une surveillance particulière, prévue dans l'acte déclaratif d'utilité publique.

Gestion des eaux pluviales

En l'absence d'opération d'aménagement d'ensemble prenant en considération la problématique de gestion des eaux pluviales (création de réseaux et de bassins de rétention collectifs notamment), les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

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

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :
  Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

Tous les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation doivent comprendre des bassins de rétention ou autres dispositifs adaptés permettant de traiter les eaux pluviales dans leur emprise.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MOBILITE DURABLE

Facilitation de l'usage des véhicules à zéro émission carbone

Les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

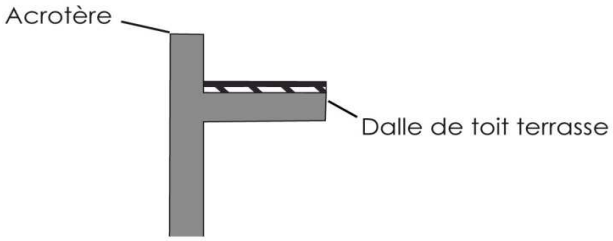
Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du PLU et pour toutes les destinations de constructions, à l'exception des parkings collectifs non couverts.

CHAPITRE 5 : LEXIQUE

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Affouillements et exhaussements de sol :** Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.O, 3.2.5.0).

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
  - lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
  - lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc…
La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.
Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

- **Attique :** Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.

- **Balcon :** Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

- **Bâtiment** : Construction close et couverte. Elle se distingue de l'annexe car elle est destinée à abriter en priorité des personnes (logements, bureaux, équipements…), des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles…). Elle est composée d'un corps

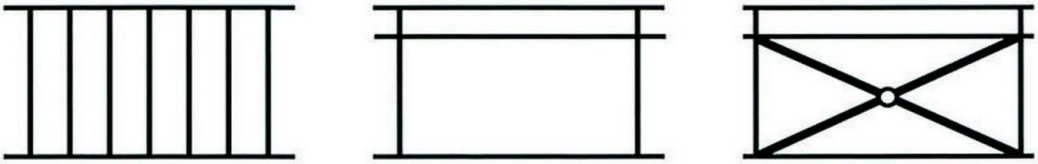
principal à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs.

- **Caravane :** Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Carrières :** Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

- **Chéneau :** Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

- **Claires-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriété privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.
La Délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2007 a institué par délibération que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins….

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë :** Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation (annexes comprises), quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

- **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

- **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil..).

- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles

- **Corniche :** Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.

- **Débord aval :** Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.

- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Egout du toit :** Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

- **Emprise au sol :**

  Définition établie au titre des articles 9 du présent règlement d'urbanisme

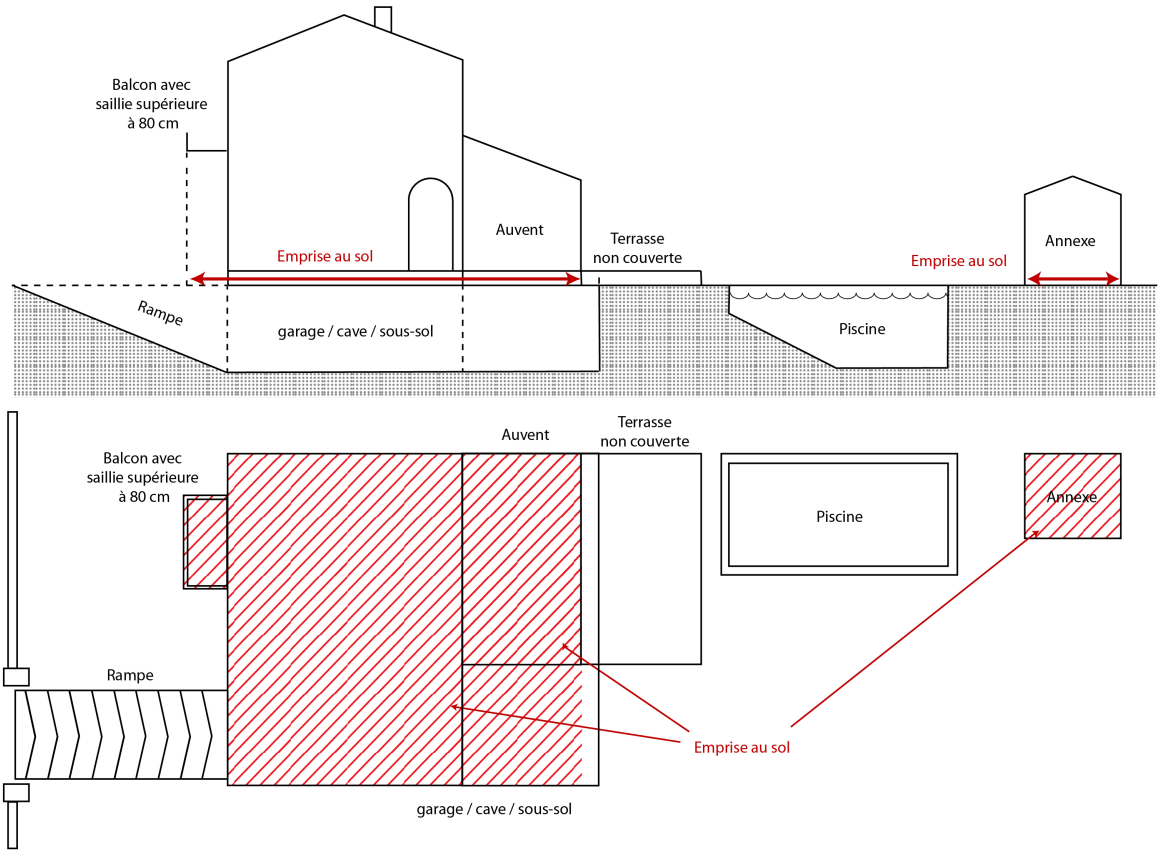
  La définition de l'emprise au sol à prendre en compte dans le cadre des articles 9 de chacune des zones des titres II à V du présent règlement est la suivante :

  L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux : balcons en saillies limités à 80 cm, pergolas ajourée, débords de toitures limités à 40 cm et marquises.

  Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm…

  Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : piscines et leurs plages, terrasses non couvertes, dallage (bétonné, pavé autobloquants, carrelage…),

rampe d'accès bétonnée, marquise, débord de toitures limités à 40 cm, balcons en saillies limités à 80 cm…



Définition en vigueur pour l'autorisation d'urbanisme et les autres articles du règlement

Dans les autres cas, c'est la définition, plus restrictive, de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme qui s'applique.

- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre…).

- **Emplacements Réservés :** Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.
  Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

- **Espace boisé classé :** Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres :** Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non imperméabilisée.

- **Espaces perméables** : Les espaces perméables correspondent à de la surface de terrain permettant l'infiltration directe de l'eau dans le sol et le sous-sol. Les espaces perméables peuvent accueillir un revêtement de sol perméable.

- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace libre faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.

- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.

- **Façade du bâti :** La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment située du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

- **Faîtage :** Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

- **Gouttière :** Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.

- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :** Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.
  Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du Code minier.
  Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différentiées en deux catégories :
  - Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique.
  - Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

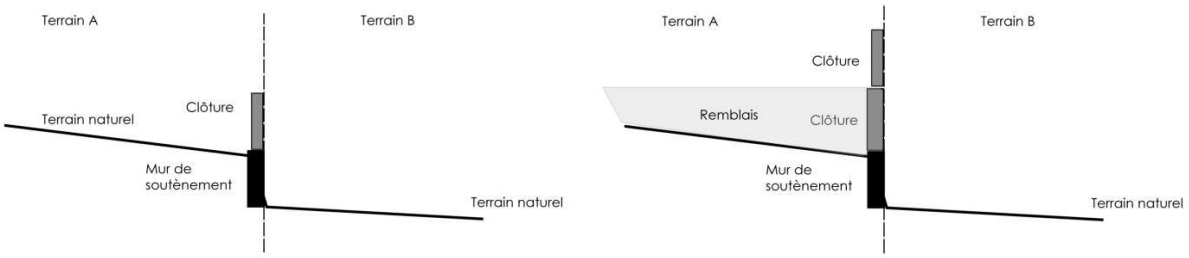
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble :** Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.
Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités , de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Ordre continu :** Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

- **Plan de masse :** Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.

- **Réhabilitation :** Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.

- **Rénovation :** Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

- **Ripisylve :** Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

- **Remblais :** Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel

- **Retrait :** On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

- **Saillie :** Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Souche :** Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.

- **Surface de plancher :** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
  a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
  d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
  e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
  g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
  h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

- **Voies et emprises publiques :**
  Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.
  Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

- **Zone Non Aedificandi** : zone non constructible.

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux urbains les plus anciens de la commune (centre médiéval, noyaux villageois et hameaux).
Cette zone comprend les secteurs suivants :

- le secteur UAa, correspondant aux secteurs plus aérés et de plus faible hauteur que le centre-médiéval : extension Nord-Est du centre médiéval, Village de Porquerolles et Village de Giens.
- le secteur UAh, correspondant notamment aux hameaux centraux de la Capte, de la Madrague, de la Bayorre, des Salins, de l'Ayguade, des Borrels, de la Couture, de Saint Nicolas de Mauvanne et de la Tour Fondue.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UA sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières.

Conformément à l'article L151-16° du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux situés le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique sont interdits.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées

Dans la zone UA, hors secteur UAh

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Dans le secteur UAh

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.
Pour les bâtiments nouveaux à destination d'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :
  Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

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

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.
Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ;
- à 15 mètres de l'alignement de la RD 98 pour le secteur UAh ;
- à l'alignement défini au plan (en UAh – à l'Ayguade).

Des implantations différentes peuvent être autorisées ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le prolongement du nu des façades mitoyennes ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la voie.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf marge de recul portée au plan, dans la bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (espace situé depuis la limite avec la voie ou emprise publique avec une profondeur de 15 m), les constructions bordant une voie ou une emprise publique doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 15 m, la construction en limite séparative est possible sous réserve :
- de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,60 mètres ;
- lorsque la construction nouvelle est accolée à un bâtiment existant à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées en tout point d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les piscines et terrasses ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- 12 m dans la zone UA ;
- 9 m dans le secteur UAa ;
- 7 m dans le secteur UAh.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. L'esprit général de l'architecture des bâtiments (implantation, dimensions, rythme des façades, modénatures, matériaux, couleurs etc.…) doit concourir à créer un espace urbain présentant un attrait de nature à engendrer une ambiance de centre-ville. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Aspect des façades et revêtements
Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.
Les travaux réalisés sur des constructions existantes doivent respecter ou rétablir l'ordonnancement originel des façades (ouvertures) ainsi que des éléments de modénature (traitement des débords de toitures, encadrements d'ouvertures, persiennes…). Toutefois, les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

Les matériaux utilisés doivent respecter les aspects des matériaux utilisés traditionnellement dans les constructions. L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits. La pierre peut orner des chaînes d'angles, entourages, corniches, etc. Les joints ne doivent pas être marqués ni soulignés en retrait. Ils doivent être réalisés dans le même ton que la pierre. Les rejointements de teinte foncée sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…
Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

L'agrandissement et la création d'ouvertures de proportions totalement différentes (loggias par exemple) peuvent être interdits lorsqu'ils portent atteinte à l'harmonie de la façade et à celle des constructions existantes avoisinantes.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.
Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Couvertures
Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Débords
Dans la zone UA, hors secteur UAh, le long des façades longeant les voies, aucune saillie de loggia ni de balcon n'est autorisée.
Dans le cas de portes-fenêtres, tout garde-corps doit être positionné en tableau et constitué par des éléments de ferronnerie ou en fonte moulée.

Clôtures
Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :
- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).
- Soit par des murs en pierres appareillés existants, dont la hauteur peut alors être rehaussée jusqu'à 1,80 m maximum.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

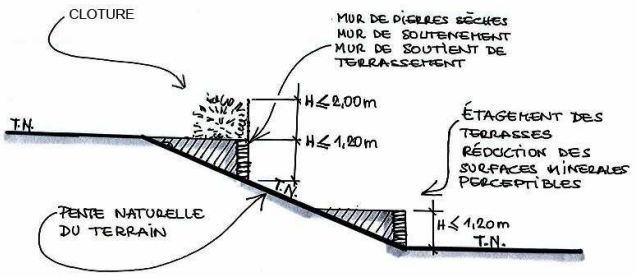
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

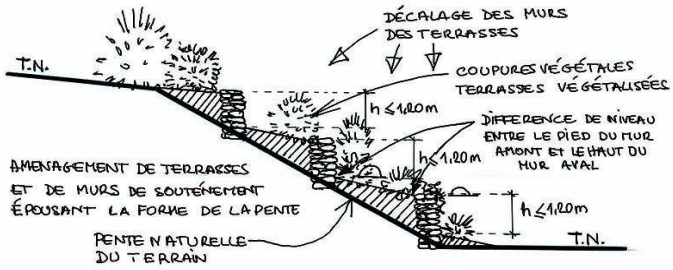
Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.
L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	UA, UAa et UAh : 1 place par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	UA et UAa : Non règlementé UAh : 1 place par chambre	
3. Bureaux	UA et UAa : Non règlementé UAh : 1 place / 20 m² de surface de plancher	

4. Commerces	UA et UAa : non règlementé UAh : 1 place / 50 m² de surface de plancher	
5. Artisanat	UA et UAa : Non règlementé UAh : - Surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : Non réglementé - Surface de plancher supérieure à 100m² : 1 place/25m² de surface de plancher au-delà de 100 m²	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.
Aucune place de stationnement pour véhicules n'est demandée sur l'île de Porquerolles.

Stationnement des deux roues
Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :
- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

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

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

Dispositions générales
Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts (espace d'agrément végétalisé en pleine terre). Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m².
Le coefficient d'espace libre n'est pas réglementé en UA et UAh. Il est de 50 % minimum de la superficie du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme en UAa.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, à raison de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu dans toute la zone UA et ses secteurs.
Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UA 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond au centre-ville de Hyères, aux quartiers de la Gare et du port Saint Pierre.
Cette zone comprend le secteur UBa, relatif aux extensions urbaines du XIXe siècle situé entre le centre-ville et le cœur médiéval.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UB sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès
Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès sur une route départementale est interdit en deçà des opérations d'aménagement de moins de 10 logements. Aucun nouvel accès sur l'avenue Ritondale (RD98) n'est autorisé.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement
Eaux usées
Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

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

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :
  Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

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

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.
Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sauf marge de recul portée au plan se substituant à l'alignement, les constructions doivent s'implanter :
- avec un recul de 15 mètres de l'alignement de l'avenue Ritondale (RD 98) ;
- avec un recul de 2 mètres des alignements Nord des rues Clotis et de Belgique ;
- avec un recul de 6 mètres de l'axe des voies de moins de 12 mètres de large, non visées ci-dessus ;
- à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer dans les autres cas.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Le dernier étage en attique est autorisé.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (espace situé depuis la limite avec la voie ou emprise publique avec une profondeur de 15 m), les constructions bordant une voie ou une emprise publique doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Au-delà de cette bande de 15 m, la construction en limite séparative est possible sous réserve de ne pas excéder une hauteur maximale de 3,60 mètres ;

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées en tout point d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les piscines et terrasses ;
- pour les constructions concernées par des marges de recul discontinues portées au plan ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur le fond voisin ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante donnant sur la limite séparative.
- Pour les constructions nouvelles, dès lors qu'un immeuble voisin est implanté en retrait de la limite séparative et dont la façade donnant sur cette limite présente des baies. Dans ce cas, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres et la façade donnant sur cette limite doit comporter des baies.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la demi hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé (L=1/2H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- 18 m dans la zone UB ;
- 15 m dans le secteur UBa.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Aspect des façades et revêtements
Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.
Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.
L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…
Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.
Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.
Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Le dernier étage en attique est autorisé.

Couvertures
Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.
La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.
Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.
Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur. Les tuiles plates « marseillaises » sont autorisées dans le cadre de réhabilitation de toitures de ce type.
b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures
Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :
- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).
Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres	
3. Bureaux	1 place / 30 m² de surface de plancher	
4. Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100m² inclus de surface de plancher : 1 place/30m² de surface de plancher Commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place/20m² de surface de plancher	

5. Artisanat	1 place/50m² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des deux roues
Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

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

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

Dispositions générales
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².
Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UB 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans laquelle un renouvellement urbain est envisageable. La zone UD comprend un secteur UDa de plus faible hauteur.
Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur des Salins qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur règlementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UD sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.…) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte
Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées
- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès
Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès sur une route départementale est interdit en deçà des opérations d'aménagement de moins de 10 logements. Aucun nouvel accès sur l'avenue Ritondale (RD98) n'est autorisé.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement
Eaux usées
Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.
Pour les bâtiments nouveaux à destination d'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :
  Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

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

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les garages qui peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout du toit ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 m mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment voisin existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder 35 % dans la zone UD et son secteur UDa.

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

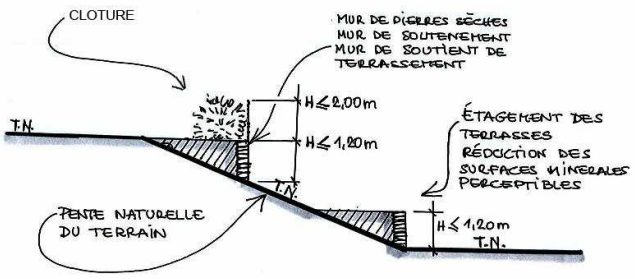
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

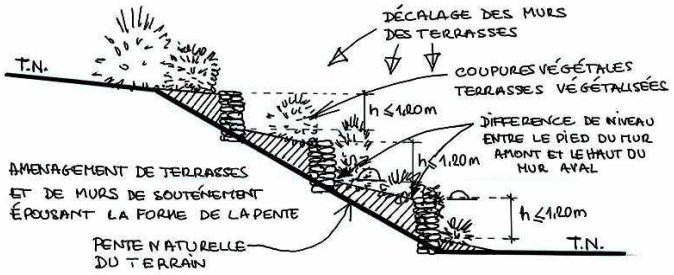
Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

<u>Cas d'un mur de soutènement</u>

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.
L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
3. Bureaux	1 place / 30 m² de surface de plancher	
4. Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100m² inclus de surface de plancher : 1 place/30m² de surface de plancher Commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place/20m² de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/50m² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Aucune place de stationnement pour véhicules n'est demandée sur l'île de Porquerolles.

Stationnement des deux roues
Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

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

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

Dispositions générales
Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 40 % de la superficie totale du terrain.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².
Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UD 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux zones à dominante d'habitat de faible hauteur.
Elle comprend sept secteurs de densités différentes : UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEf et UEg.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UE sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UE et ses secteurs, à l'exception du secteur UEg, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.…) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UE2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

Dans le secteur UEg sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Dans le secteur UEg, sont autorisées la démolition des constructions existantes et la réalisation de constructions nouvelles à destination d'habitat sous réserve de ne pas excéder l'enveloppe globale de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, majorée de 30 %.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Tout nouvel accès sur une route départementale est interdit en deçà des opérations d'aménagement de moins de 10 logements.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.
Pour les bâtiments nouveaux à destination d'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et

comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante : Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

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

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 15 m de l'alignement de la RD98 ;
- 10 mètres de l'alignement de la RD 559a pour les terrains bordant le chemin du Moulin 1er ;
- 5 mètres de l'alignement de la RD 554 (avenue Godillot) ;
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les garages qui peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout du toit ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions applicables au secteur UEa
Les constructions doivent être implantées en limite séparative en ordre continu ou semi-continu.
Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées en tout point d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions applicables aux secteurs UEb, UEc et UEd
Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 3 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Dispositions applicables au secteur UEe et UEg
Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Dispositions applicables au secteur UEf
Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 8 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 8 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :
- 55 % en UEa ;
- 45% en UEb ;
- 35% en UEc ;
- 25% en UEd ;
- 15% en UEe ;
- 10% en UEf et UEg.

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m.
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc…).

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)…

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement

présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

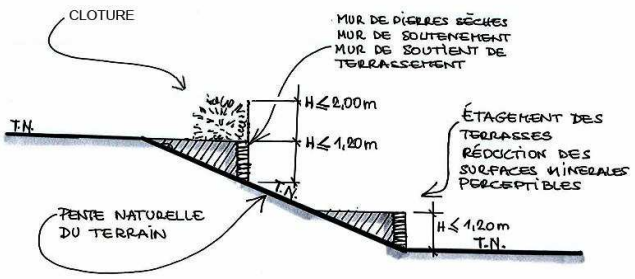
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

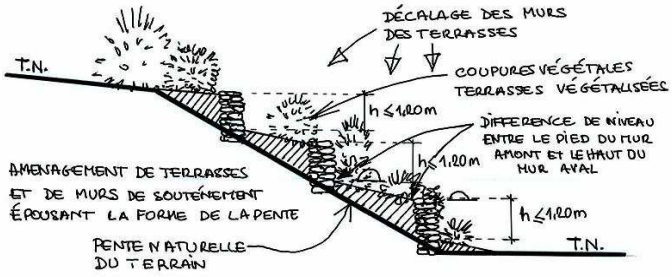
Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.

L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
3. Bureaux	1 place / 30 m² de surface de plancher	
4. Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100m² inclus de surface de plancher : 1 place/30m² de surface de plancher Commerce de plus de 100 m² de surface de plancher : 1 place/20m² de surface de plancher	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Aucune place de stationnement pour véhicules n'est demandée sur l'île de Porquerolles.

Stationnement des deux roues
Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

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

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

Dispositions générales
Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 25% de la superficie totale du terrain en UEa ;
- 35% de la superficie totale du terrain en UEb ;
- 45% de la superficie totale du terrain en UEc ;
- 55% de la superficie totale du terrain en UEd ;
- 65% de la superficie totale du terrain en UEe.
- 70% de la superficie totale du terrain en UEf et UEg.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².
Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Aucun arbre ne doit être abattu. Lorsque cela est nécessaire pour des raisons techniques ou la faisabilité du projet, l'arbre abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol, de gabarit sensiblement identique, à raison de 2 pour 1.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UE 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG correspond aux espaces essentiellement tournés vers des équipements touristiques, d'hébergement touristique, de santé et de loisirs.
Elle comprend les secteurs :

- UGa, relatif aux équipements hospitaliers. Il s'agit notamment des terrains situés à Giens et au Sud du Mont des Oiseaux ;
- UGb, relatif aux hôtels et villages vacances de superficie et de capacité d'accueil importantes ;
- UGc, relatif aux activités de camping situées en zone urbaine ou en continuité de celle-ci ;
- UGcr, relatifs aux activités de camping situées en zone urbaine ou en continuité de celle-ci mais confrontées au risque inondation ;
- UGd, relatif aux activités nautiques et de loisirs du Palyvestre. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur règlementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions ;
- UGgv, relatif aux stationnements des caravanes pour les gens du voyage au Palyvestre.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UG sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UG et ses secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UG 2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux commerces, à l'exception de celles visées à l'article UG 2,
- les constructions destinées aux bureaux, à l'exception de celles visées à l'article UG 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.…) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UG 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

Dans le secteur UGa, sont également interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 2.

Dans le secteur UGb, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs UGc et UGcr, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les parcs d'attractions ;

La reconstruction après une destruction par sinistre est interdite dans le secteur UGcr compte tenu de la nécessité d'assurer à sécurité des personnes dans ces zones soumises à un risque récurrent d'inondation.

Dans le secteur UGd, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UGgv, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 2.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.
- les logements de fonction et de gardiennage à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 80 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui des bâtiments principaux ;
- les constructions à usage de bureaux et de commerces à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de chaque secteur ;
- dans le secteur UGa, les constructions et installations à condition qu'elles soient à vocation médicale ou paramédicale ;
- dans le secteur UGcr, seule la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes, à condition qu'elle permette une amélioration de la prise en compte du risque ;
- dans le secteur UGgv, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaire au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

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

Pour toute construction nouvelle, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

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

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :
- 15 mètres de l'alignement de la RD 98 ;
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- 20 % dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb ;
- 10 % dans le secteur UGc ;
- 5 % dans les secteurs UGd et UGgv.

L'emprise au sol est non réglementée en UGcr.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 m dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb ;
- 7 m dans les secteurs UGc, UGcr, et UGgv ;
- 7 m dans le secteur UGd. Cette hauteur pourra être portée à 40 m pour les installations liées au parc d'attraction.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Dans le secteur UGd, les formes et aspects des installations et constructions peuvent différer du reste de l'agglomération à condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et d'être traitées de manière homogène.

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.
Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures
Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.
La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.
Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.
Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures
Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :
- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;

- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

ARTICLE UG 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
2. Commerces	1 place / 50 m² de surface de plancher	
3. Bureaux	1 place/30 m² de surface de plancher	
4. Campings	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs spécificités de fonctionnement, de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.	
5. Parcs d'attractions		
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Les places de stationnement nécessaires aux logements de fonction pour le gardiennage doivent être prévues en sus des normes de stationnement imposées en fonction de la destination de la construction.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

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

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

Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 40 % de la superficie totale du terrain dans la zone UG et dans les secteurs UGa et UGb ;
- 10 % dans le secteur UGc ;
- 10 %dans le secteur UGd et UGgv.

Il n'est pas règlementé dans le secteur UGcr.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².
Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UG 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UG 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UG 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques. Elle comprend les cinq secteurs suivants :

- un secteur UIa, relatif aux activités commerciales ;
- un secteur UIb, relatif aux zones à dominante d'activités artisanales et industrielles (St Martin-Les Loubes et Palyvestre Nord) ;
- un secteur UIc, destiné aux activités agricoles et commerciales liées au marché aux fleurs, localisé à St Gervais ;
- un secteur UIm, relatifs aux zones d'activités mixtes (La Bayorre, Espace 3000, La Capte…). Il comprend les sous-secteurs UIm1 et UIm2 ;
- un secteur UIp, relatif à la zone d'activité de Porquerolles.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UI sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles définies à l'article UI 2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles définies à l'article UI2 ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.…) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UI2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R111-37 (Habitations légères de loisirs), R111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R111-47 (Caravanes) et R111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction.

Dans le secteur UIa, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions à usage d'entrepôt à l'exception de celles définies à l'article UI2 ;
- les constructions destinées à l'activité commerciales à l'exception de celles mentionnées à l'article UI-2.
- Les constructions destinées à l'usage de bureaux.

Dans le secteur UIb, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'activité commerciale, à l'exception de celles définies à l'article UI2 ;

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UI, hors secteur UIa, sont autorisées sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.
- les logements de fonction et de gardiennage sont autorisés à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas au total 80 m² par unité foncière et que leur volume soit intégré dans celui du bâtiment principal ;
- la réhabilitation et la restauration des constructions à destination d'habitat existantes, et leurs annexes, à condition que :
    - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
    - o que le projet ne compromette pas l'aménagement et le développement économique de la zone ;

Dans le secteur UIb, sont autorisés sous condition, en plus des règles générales à la zone UI :
- la réhabilitation, la restauration et l'extension des constructions existante à destination de commerces régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension soit limitée à 15 % de la surface de plancher existante ;
- l'implantation de nouveaux commerces à condition que ceux-ci participent à une activité de support aux entreprises artisanales et industrielles implantées dans la zone (vente directe, restauration…).

Dans le secteur UIc, sont autorisées sous condition, en plus des règles générales à la zone UI, les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition de participer au fonctionnement du marché aux fleurs.

Dans le secteur UIa, sont seulement autorisés :
- l'extension des constructions existantes à destination de commerce dès lors que cette extension est limitée à 10 % de la surface de plancher légalement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

Nonobstant les dispositions précédentes, dans la zone UI et ses secteurs, la réhabilitation, l'extension et les annexes des constructions à destination de bureaux et d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du PLU et qu'elles aient été légalement autorisées.

ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées
- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 7 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

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

Pour toute nouvelle construction, les dispositifs de compensation des nouvelles imperméabilisations doivent être mis en place. Ces dispositifs de compensation de l'imperméabilisation seront dimensionnés selon la formule suivante :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

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

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 40 mètres de l'axe de la voie la plus proche faisant partie de l'autoroute A 570 ;
- 15 mètres de l'alignement de la RD 98 et de la RD276 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD 46 (quartier Saint Gervais).
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UI, hors secteur UIp

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

Dans le secteur UIp

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur diminuée de 4 mètres sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Dans la zone UI, hors secteur UIp
Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

Dans le secteur UIp
Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :
- 30% dans le sous-secteur UIm2 ;
- 60 % dans les secteurs UIb, UIc, et UIp et dans le sous-secteur UIm1.

Des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- 12 m dans les secteurs UIa, UIb et UIm.
- 9 m dans le secteur UIc ;
- 5 m dans le secteur UIp ;

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : dans le secteur UIp, les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de

manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :
- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Industrie	1 place/50m² de surface de plancher	
2. Commerces	**Dans la zone UI, hors secteur UIa** - Surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² : 1 place - Surface de plancher comprise entre 50 et 300 m² inclus : stationnement équivalent à 60 % de la SP - Surface de plancher supérieure à 300 m²: stationnement équivalent à 100 % de la SP **Dans le secteur UIa** - 13 places / 100 m² de surface de vente	
3. Artisanat	1 place/50m² de surface de plancher	
4. Entrepôt	1 place / 300m² de surface de plancher	
5. Bureaux	1 place / 30 m² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Les places de stationnement nécessaires aux logements de fonction pour le gardiennage doivent être prévues en sus des normes de stationnement imposées en fonction de la destination de la construction.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Aucune place de stationnement pour véhicules n'est demandée sur l'île de Porquerolles.

Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

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

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

Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 10 % de la superficie totale du terrain dans les secteurs UIb, UIc, UIm (UIm1 et UIm2) et UIp.
- 20 % de la superficie totale du terrain dans le secteur UIa.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UI 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UI 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP correspond au port de plaisance d'Hyères qui fait l'objet d'une zone d'implantation des constructions où sont indiquées des hauteurs maximales à ne pas dépasser.

En application de l'article R5314-29 du Code des Transports, relatif à l'usage du domaine public portuaire, il ne peut être établi que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UP sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de celles mentionnées à l'article UP-2.

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- toutes constructions, installations, aménagements et bâtiments, à condition d'être nécessaires à l'exploitation du port ou d'être de nature à contribuer à son animation et à son développement et d'être localisés au sein des polygones d'implantation représentés sur le document graphique ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement
Eaux usées
Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.
Pour les bâtiments nouveaux à destination d'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la méthodologie suivante :

- application de l'instruction 77 décennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est inférieur ou égal à 2 logements ;
- application de l'instruction 77 centennale dès lors que le nombre de bâtiments nouveaux est compris entre 3 et 10 logements ;
- application des règles de la MISEN au-delà de 10 logements selon la formule suivante :
  Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

Pour les constructions nouvelles à destination autre que l'habitat, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante, établie au titre de la MISEN :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

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

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.
Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques mais doivent demeurer au sein des polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement du port ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives mais doivent demeurer au sein des polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement du port ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée mais doit s'inscrire dans les polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée mais doit s'inscrire dans les polygones d'implantation repérés aux documents graphiques.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder celles identifiées pour chaque polygone d'implantation repéré aux documents graphiques.
Les constructions ou installations pour le stationnement des véhicules ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 5 mètres.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Aspect des façades et revêtements
Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.
Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.
L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…
Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.
Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.
Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures
Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.
La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.
Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.
Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :
- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

Divers
L'installation de pylônes, poteaux et antennes, quelle que soit leur hauteur, est autorisée à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. A ce titre, ils doivent obligatoirement être positionnés sur les constructions existantes. Si cette disposition est techniquement impossible l'installation devra être conçue pour s'intégrer au mieux dans le site.

ARTICLE UP 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

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

Dispositions générales
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².
Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UP 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UP 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UP 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

La zone UK recouvre les emprises militaires et civiles de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre et ses extensions.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UK sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de celles mentionnées à l'article UK-2.

ARTICLE UK 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UK sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité militaire ou civile de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre ;
- les constructions à usage hôtelier, à condition d'être liées à l'activité de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre et qu'elles s'intègrent dans un plan d'ensemble d'aménagement ;
- les constructions ou aménagements à usage de stationnement, à condition d'être liés à l'activité militaire ou civile de l'aérodrome ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de participer au fonctionnement ou à l'animation de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre;
- les logements de fonction ou de gardiennage, à condition d'être liées à l'activité de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre et de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;
- les ICPE, à condition qu'elles soient liées à l'activité militaire ou civile de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre ;
- les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à l'activité militaire ou civile de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre.
- les murs de soutènement sont autorisés, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par l'état des lieux et le maintien des terres supérieures.

ARTICLE UK 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UK 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement
Eaux usées
Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.
Pour toute construction nouvelle, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la formule suivante :

Volume V = 100 L x nombre de m² imperméabilisés.

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

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.
Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.
- pour les constructions nouvelles, dès lors qu'elles s'adossent à une construction voisine implantée sur la limite séparative. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine.

ARTICLE UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 5 m ;
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
  - dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
  - dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE UK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions techniques liées au fonctionnement et à l'exploitation de l'aérodrome de Hyères/Le Palyvestre;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Divers
L'installation de pylônes, poteaux et antennes, quelle que soit leur hauteur, est autorisée à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants. A ce titre, ils doivent obligatoirement être positionnés sur les constructions existantes. Si cette disposition est techniquement impossible l'installation devra être conçue pour s'intégrer au mieux dans le site.

ARTICLE UK 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

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

Dispositions générales
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UK 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UK 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UK 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La zone UM est réservée aux constructions à usage de la défense nationale. Elle comprend le secteur UMp, correspondant à l'emprise des terrains militaires situés en surplomb du village de Porquerolles, où la hauteur est limitée à 7 mètres.

Rappel :

- Les règles qui s'appliquent dans la zone UM sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.
- Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux terrains militaires, étant entendu, qu'elles ne sauraient faire obstacle aux dispositions de l'article R421-8 du Code de l'Urbanisme portant exemption de toute autorisation d'urbanisme, en ce qui concerne certains travaux exécutés par le Ministère de la Défense.

ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de celles mentionnées à l'article UM-2.

ARTICLE UM 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions, installations, aménagements ou travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux besoins de la défense nationale et qu'ils ne soient pas implantée à moins de 5 mètres des berges du cours d'eau du Gapeau.
- les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne soient pas implantés à moins de 5 mètres des berges du cours d'eau du Gapeau.
- les murs de soutènement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par l'état des lieux et le maintien des terres supérieures.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

ARTICLE UM 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.
Toutefois, sur l'île du Levant en l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, les constructions peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage équivalent.

2) Assainissement

2.1) Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

2.2) Eaux pluviales
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées, canalisées et raccordées vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif pourra être demandée.
Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.
L'urbanisation ne devra pas engendrer immédiatement de débit supplémentaire d'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux. Les dispositifs appropriés devront être prévus à cet effet
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdite.
Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3) Electricité
Pour tout projet prévoyant un raccordement électrique au réseau collectif (et non à une alimentation électrique individuelle telle que les groupes électrogènes), la desserte de l'unité foncière doit être assurée par les réseaux électriques.
Lorsque cette desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme.
Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

4) Réseaux divers
Pour toute opération nouvelle, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, T.V. etc.) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions, soit apposés en façades pour les zones d'habitat continu.

ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou respecter un recul minimum de 4 m.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou respecter un recul minimum de 4 m.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non réglementé.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UMp, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UM, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 15 mètres.
Dans le secteur UMp, les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres.
Pour les restaurations, extensions ou reconstructions à l'identique des constructions existantes (antérieurement à la date d'approbation du PLU) ayant une hauteur maximale supérieure à celles énoncées ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Aspect des façades et revêtements
Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.
Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.
L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…
Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.
Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.
Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.
La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.
Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.
Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

ARTICLE UM 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

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

Les espaces non construits ou non aménagés pour les besoins de la défense devront être obligatoirement être aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

ARTICLE UM 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UM 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UM 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR correspond aux espaces urbanisés soumis à un très fort risque inondation dans lesquelles l'urbanisation doit être arrêtée définitivement et progressivement diminuée.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone UR sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UR-2.
La reconstruction après une destruction par sinistre lié à l'aléa inondation est interdite compte tenu de la nécessité d'assurer la sécurité des personnes dans ces zones soumises à un risque récurrent d'inondation.

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées sous conditions :

- l'aménagement, la réhabilitation et la restauration à l'identique d'un bâtiment existant à condition d'avoir été légalement autorisé ;
- le changement de destination des constructions, à condition de participer au développement de l'activité agricole ;
- les ouvrages techniques divers à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.

ARTICLE UR 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte
Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Accès
Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau
Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement
Eaux usées
Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

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

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

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :
- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

ARTICLE UR 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

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

Dispositions générales

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

ARTICLE UR 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UR 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UR 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux espaces de projets ouverts à l'urbanisation : Les Rougières, La Font des Horts, Costebelle, Les Salins, Jean Moulin, Aufrène, Le Béal et La Bayorre et Saint-Martin.
Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de ces OAP ont valeur règlementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'échelle globale des périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

La zone 1AU comprend les secteurs :
- 1AUa, relatif à des secteurs à dominante d'habitat de faible hauteur (habitat individuel, habitat en groupé…) ;
- 1AUb, relatif à des secteurs à dominante d'habitat de moyenne hauteur (habitat intermédiaire, bastides…) ;
- 1AUc, relatif à des secteurs à dominante d'habitat de forte hauteur (habitat collectif…) ;
- 1AUd, relatif à des secteurs à dominante d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il comprend les sous-secteurs 1AUd1 où les trois activités sont autorisées, et 1AUd2 où sont exclues les activités commerciales.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 1AU sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception :
- de celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- des constructions à destination d'hôtellerie, dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions en secteur 1AUa, 1AUb et 1AUc :
- l'habitat, le commerce et les bureaux à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
- qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
- que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
- qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans les OAP.

Sont autorisées sous conditions en secteur 1AUd :
- l'artisanat et l'industrie à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

- le commerce, hors sous-secteur 1AUd2, à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
    - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
    - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
    - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans les OAP.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement en secteur 1AUa, 1AUb et 1AUc. En secteur 1AUd ces voies ne peuvent pas être inférieures à 6 m, ou 7 m lorsque du stationnement se trouve de part et/ou d'autre de la voie, les voies en sens unique ne peuvent être inférieures à 4 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.
Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des chemins piétonniers dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre.
Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales
Toute opération d'aménagement d'ensemble doit faire l'objet d'une étude spécifique permettant de déterminer les dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales sur l'ensemble du périmètre de l'opération en tenant compte des crues et pluies centennales. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de ces dispositifs.
Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons…) de toutes constructions, collectées par des gouttières ou chêneaux, seront conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes…). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.

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

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.
Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.
Le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (DECI) devra être respecté.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de l'avenue Léopold Ritondale ;
- 15 m de l'alignement de la RD98 et de la RD276 ;
- 10 m de l'alignement du chemin de la Font des Horts et du chemin de Demi–Lune ;
- 5 mètres de l'alignement des RD 554, RD 46 et RD 559 ;
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer en 1AUa, 1AUb et 1AUc ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer en 1AUd.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans tous les secteurs, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Des implantations différentes peuvent être autorisées, hors secteur 1AUd :
- pour les garages qui peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout du toit ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions spécifiques déterminées dans les OAP, relatives notamment aux typologies d'habitat, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :
- 60 % dans les sous-secteurs 1AUd1 et 1AUd2
- 35 % en 1AUa et 1AUb ;
- 30 % en 1AUc ;

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions spécifiques précisées dans les schémas d'aménagements des OAP, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m dans le secteur 1AUa ;
- 9 m dans le secteur 1AUb ;
- 10 m dans le sous-secteur 1AUd1 ;
- 12 m dans le sous-secteur 1AUd2 ;
- 15 m dans le secteur 1AUc.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc…).

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.
Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;
b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;
c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;
d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;
e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).
Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

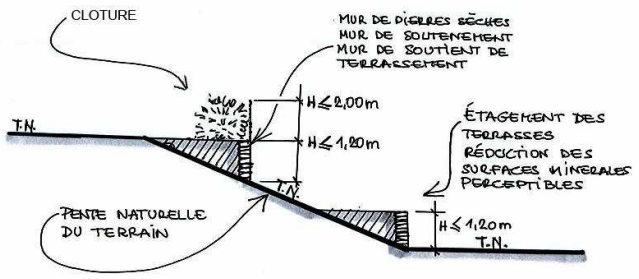
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

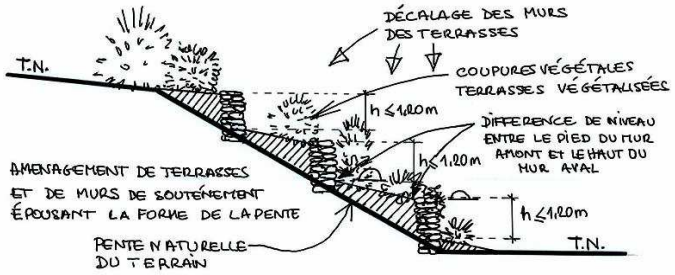
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.
L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
3. Bureaux	1 place / 30 m² de surface de plancher	Lorsque le stationnement représente un pourcentage de la surface de plancher, une place de stationnement équivaut à 25 m².
4. Commerces	**Dans la zone 1AU, hors sous-secteur 1AUd1** - Commerces inférieurs ou égal à 100m² de surface de plancher : 1 place / 20m² de surface de plancher - Commerces de plus de 100m² de surface de plancher : 1 place / 30m² de surface de plancher. **Dans le sous-secteur 1AUd1** - Surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² : 1 place - Surface de plancher comprise entre 50 et 300 m² inclus : stationnement équivalent à 60 % de la SP - Surface de plancher supérieure à 300 m² : stationnement équivalent à 75 % de la SP.	
5. Artisanat	1 place / 50m² de surface de plancher	
6. Industrie	1 place / 50m² de surface de plancher	
7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des deux roues
Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

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

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales
Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 45 % de la superficie totale du terrain en 1AUa ;
- 40 % de la superficie totale du terrain en 1AUb et 1AUc ;
- 10% de la superficie totale du terrain en 1AUd.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions prévues dans les OAP. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

En zone 1AUd le coefficient d'espace perméable doit être au minimum égal à :

- 20% de la superficie totale du terrain (pouvant comprendre du stationnement), en plus de la surface d'espace libre imposée.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Aménagements sur voies piétonnes
Les voies comportant un trottoir doivent être plantées d'un arbre tous les 10 mètres. Les voies comportant deux trottoirs doivent être plantées d'arbres qui peuvent être placés en quinconce tous les 10 mètres.
Les trottoirs plantés doivent faire au minimum 3 m de large.

ARTICLE 1AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU délimite la partie du territoire ouverte à l'urbanisation du quartier de la Crestade – Demi-Lune, situé à l'est de l'échangeur de la Recense. Cette zone s'urbanise sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un programme des équipements publics compte-tenu que les terrains qui la composent sont insuffisamment équipés.
Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

La zone 2AU comprend les secteurs :
- 2AUa, relatif à des secteurs d'habitat de faible hauteur (habitat individuel, habitat en groupé…) ;
- 2AUc, relatif à des secteurs d'habitat de forte hauteur (habitat collectif…), aux commerces et aux services ;
- 2AUd, relatif à des activités économiques.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 2AU sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception :
- de celles mentionnées à l'article 2AU2 ;
- des constructions à destination d'hôtellerie.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions,
- l'habitat, le commerce et les bureaux à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation;
- dans le secteur 2AUa, les constructions à destination d'habitat à condition que l'enveloppe globale de surface de plancher soit limitée à 7500 m² conformément aux dispositions de la ZAC, en plus de la surface de plancher liée aux constructions existantes ;
- dans le secteur 2AUc, les constructions à destination d'habitat, de commerce, de bureaux à condition que l'enveloppe globale de surface de plancher soit limitée à 25 000 m² conformément aux dispositions de la ZAC ;
- dans le secteur 2AUd, les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt et les logements de fonction et de gardiennage, à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas 80 m² au total et que leur volume soit intégré dans celui du bâtiment principal, et à condition que l'enveloppe globale de surface de plancher soit limitée à 1200 m² conformément aux dispositions de la ZAC ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
- qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
- que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
- qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans l'OAP.

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.
Pour tout projet, la sécurité des piétons doit être assurée par des chemins piétonniers dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre.
Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit faire l'objet d'une étude spécifique permettant de déterminer les dispositifs de collecte, de rétention, d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales sur l'ensemble du périmètre de l'opération en tenant compte des crues et pluies centennales. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation de ces dispositifs.

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

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

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.
Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de l'avenue Léopold Ritondale, à l'exception du secteur 2AUd où cette distance est ramenée à 50 mètres ;
- 5 m de l'alignement du chemin de Demi–Lune ;
- à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des cheminements piéton, places et espaces verts ;
- à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement de toute autre voie ;

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les garages qui peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout du toit ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions spécifiques déterminées dans les OAP, toute construction doit être implantée :

- à une distance des limites séparatives contigües au périmètre de l'opération au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- en limite séparative ou respecter un recul minimal de 3 mètres des distance des limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la demi hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé (L=1/2H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- 45 % en 2AUa ;
- 60 % en 2AUd.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions spécifiques précisées dans les schémas d'aménagements des OAP, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m dans le secteur 2AUa ;
- 12 m dans le secteur 2AUc ;
- 9 m dans le secteur 2AUd.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	par logement : 1,5 places. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat
3. Bureaux	1 place / 30 m² de surface de plancher	
4. Commerces	Commerces inférieurs ou égal à 100m² de surface de plancher : 1 place/20m² de surface de plancher Commerces de plus de 100m² de surface de plancher : 1 place/30m² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou une aire doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les modalités suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins cinq logements, une place par logement.
- pour les constructions à destination autre que l'habitation et ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m², une place par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

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

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales
Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 35 % de la superficie totale du terrain en 2AUa ;
- 10 % de la superficie totale du terrain en 2AUd.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².
Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions prévues dans les OAP. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'Ilots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

Aménagements sur voies piétonnes
Les voies comportant un trottoir doivent être plantées d'un arbre tous les 10 mètres. Les voies comportant deux trottoirs doivent être plantées d'arbres qui peuvent être placés en quinconce tous les 10 mètres.

ARTICLE 2AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

La zone 3AU correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières de la commune.

Elle comprend notamment les secteurs suivants :

- le secteur 3AUr, correspondant aux espaces localisés dans le quartier du Roubaud. En tant que ZAE d'intérêt communautaire, ce secteur sera principalement destiné à recevoir des constructions à vocation d'activités économiques en vue de constituer un centre d'affaires de type « hautes technologies ». Outre des bureaux et services, son aménagement d'ensemble pourra également prévoir la réalisation de constructions à usage de commerces, en particulier en lien avec le fonctionnement du centre d'affaires. Tout projet d'aménagement d'ensemble devra tenir compte du risque d'inondation.
- Le secteur 3AUe, correspondant à un site permettant la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Le développement de ce hameau ne sera possible qu'après la réalisation d'études faunes-flores adéquates. Le projet de hameau nouveau devra respecter les formes des hameaux traditionnels hyérois et s'intégrer dans le contexte agricole environnant. Ce secteur demeure dans l'immédiat non constructible.

L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones 3AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone 3AU sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU2 sont interdites.

ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les ouvrages et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement.
- la réhabilitation, l'extension et la réalisation d'annexes aux constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve :
    - o que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher initiale ;
    - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
    - o que le projet (existant + extension) n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière ;
    - o que l'extension de l'emprise au sol des constructions, définie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, soit limitée à 30 % de l'existant.

ARTICLE 3AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 3AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

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

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

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de 200 m. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de 150 m.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE 3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou doivent respecter un recul de 1 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées.
Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul de 1 m minimum. Les autres constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m.

ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Non règlementé

ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions existantes ne peut excéder celle du bâtiment existant. Cette hauteur est limitée de 7 m dans le cas des constructions à destination d'habitation et n'est pas règlementé pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales
Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc…).

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…

Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.

Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.

Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures

Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, rampes d'accès, doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :

- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.

- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

ARTICLE 3AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 3AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend les secteurs Aa et AL.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A, hors secteurs Aa et AL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article A2.
En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

En secteur Aa et AL, toute construction nouvelle est strictement interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, en dehors des secteurs Aa et AL, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :
   - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation
   - les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises). L'emprise au sol globale (construction à usage d'habitation et annexes (dont piscines)) ne pourra excéder 250 m² au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme.
   - les installations classées pour la protection de l'environnement ;

b) A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole, l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

c) A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

d) A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ne portent pas atteintes à l'activité agricole, les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées

e) A condition que les bâtiments soient désignés sur le document graphique et à l'article7 du chapitre 2 du présent règlement, leur changement de destination est autorisé dès lors :
   - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme:
   - qu'il soit à destination d'habitat ou d'hôtellerie;

- qu'il ne soit pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
- qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

f) L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation, à condition :
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé et dans la limite de 250 m² d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
- que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation.

Dans les secteurs Aa et AL, seules sont autorisées :
- la réhabilitation et la restauration des constructions existantes à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone ;
- les aménagements légers définis au titre de l'article R121-5 du CU, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- le changement de destination des bâtiments, à condition que ceux-ci soient désignés sur le document graphique et à l'article7 du chapitre 2 du présent règlement, dès lors :
  - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme:
  - qu'il est à destination de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
  - qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées
- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aucun nouvel accès direct à un terrain ne peut être réalisé à partir des RD 98, RD 559, RD 276, RD 559a et RD 12 (de la RD 559a à Pierrefeu) routes classées à grande circulation et des routes départementales de 1ère catégorie : RD 42 (entre la RD 559 et la RD 197), RD 197et RD 554.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions et installations et les constructions faisant l'objet d'un changement de destination autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

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

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

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Conformément à l'article 7 du chapitre 2 du Titre I, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A570 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe des RD 98, RD12, RD559a et RD559 (voies à grande circulation).
- 35 mètres pour les constructions à vocation d'habitation et de 25 mètres pour les autres bâtiments et les piscines, par rapport à l'axe des RD42, RD19, RD46, RD554, RD276 et RD29.

- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de l'A5750, des RD 98, RD12, RD559a, RD559 RD42, RD19, RD46, RD554, RD276 et RD29 ;
- pour les réseaux d'intérêt public.

- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation (extensions incluses), la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées :
- dans le cas de la restauration d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc…).
Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)…

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.
Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.
L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…
Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.
Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.
Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

Des exceptions pourront être accordées pour les bâtiments techniques à condition que ceux-ci soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Couvertures pour les constructions à destinations d'habitation et leurs annexes
Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.
La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.
Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.
Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Couvertures sur bâtiments techniques
Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Clôtures
Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, rampes d'accès, doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :
- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constituée ou revêtue au choix par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

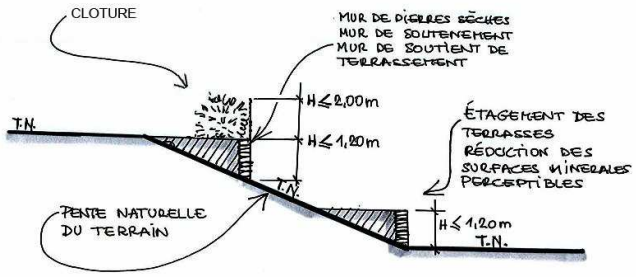
Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

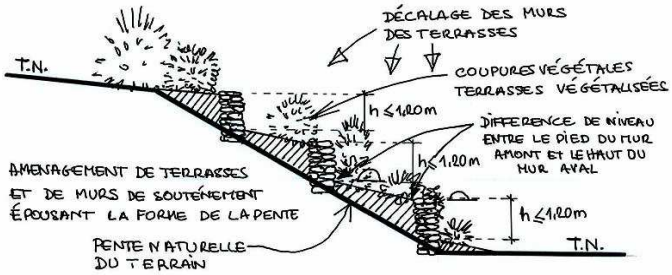
Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.
L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même.
Il est exigé pour les constructions à usages d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Aires de stationnement
La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

ARTICLE A 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.
Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs du Palyvestre et sur le hameau des Pesquiers qui déterminent les conditions d'aménagement envisageables. Les règles de ces OAP ont valeur règlementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

La zone N comprend :

- un secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral (L121-23 du Code de l'urbanisme) ;
- Un secteur Nm, correspondant aux activités militaires.
- Un secteur Np, correspondant notamment aux ports de l'Ayguade, de la Capte, de la Tour Fondue, du Niel, de la Madrague et de Port Auguier, de Porquerolles, de Port Cros, du Levant et du port militaire de Port Pothuau.
- Un secteur Npc, correspondant au village de Port-Cros, classé cœur de Parc, dans lequel s'applique le décret n°2009-449 du 22 avril 2009
- Un secteur Ns, correspondant aux constructions existantes localisées sur le site du hameau des Pesquiers.
- Un secteur Nsl, destiné à des activités de loisirs ou à l'aménagement de parcours sportifs.

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, à l'exception de ses différents secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² ;
  - que les extensions ou les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 du CU ;
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² (de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé et dans la limite de 250 m² d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
  - que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 m des bâtiments d'habitation.
- le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique et à l'article7 du chapitre 2 du présent règlement dès lors :
  - qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme:

  - qu'il est à destination de commerce ou de services publics ou d'intérêt collectifs;
  - qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
  - qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
- l'extension des bâtiments et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur ;
- les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Sous réserve du respect des dispositions des articles R. 111-42 et R. 111-43 du Code de l'urbanisme (dérogation accordée par l'autorité compétente), la création de camping peut être admise ;
- les extensions des constructions existantes nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvopastorales, sous réserve :
  - de la présence effective d'un siège d'exploitation sur l'unité foncière concernée ;
  - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU ;
  - que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 200 m² de surface de plancher.
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement, qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur Nm, sont autorisés :

- toutes les constructions, installations, aménagements ou travaux, à condition qu'ils soient rendus nécessaires aux besoins de la Défense Nationale ;

Dans le secteur Np, sont autorisés les travaux d'entretien, de rénovation, de requalification et d'extension, à condition qu'ils soient destinés à améliorer le fonctionnement des activités portuaires.

Dans le secteur Npc, sont autorisés les travaux, constructions et installations à condition d'être autorisés par le décret n°2009-449 du 22 avril 2009 relatif au parc national de Port-Cros ;

Dans le secteur Ns, sont autorisées :

  - la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, à condition :
- qu'elles soient justifiées par des besoins liés à la fréquentation du public ou à la gestion des sites ;
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine environnemental du secteur ;
- qu'elles soient limitées à leur volume existant ;
  - le changement de destination des bâtiments, à condition que ceux-ci soient désignés sur le document graphique et à l'article7 du chapitre 2 du présent règlement, dès lors :
  - qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme:

- o qu'il est à destination d'hôtellerie ;
- o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
  - o les annexes non génératrices de surface de plancher à condition que leur emprise au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, soit limitée à 200 m² ;
  - o les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur à condition d'être perméables et intégrées paysagèrement ;
  - o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être nécessaire au fonctionnement de la zone.

Dans le secteur Nsl, sont autorisés :

- les constructions de moins de 10 m² de surface de plancher, les aires de stationnement et les aménagements à condition d'être destinés à la réalisation d'activités de loisirs ou de parcours sportifs, de justifier par les études adéquates (étude faunes-flores notamment) de l'absence d'impacts des projets sur l'environnement et de veiller à leur bonne intégration paysagère ;
- le changement de destination des bâtiments, à condition que ceux-ci soient désignés sur le document graphique et à l'article7 du chapitre 2 du présent règlement, dès lors :
- o qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme:
- o qu'il est à destination d'hôtellerie ;
- o qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.

Dans le secteur NL, au titre de l'article R121-5 du CU, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
   - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
   - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aucun nouvel accès direct à un terrain ne peut être réalisé à partir des RD 98, RD 559, RD 276, RD 559a et RD 12 (de la RD 559a à Pierrefeu) routes classées à grande circulation et des routes départementales de 1ère catégorie : RD 42 (entre la RD 559 et la RD 197), RD 197et RD 554.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions, installations et les constructions faisant l'objet d'un changement de destination autorisées à l'article N-2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage, puits particuliers, ou tout autre ouvrage, conformément aux prescriptions réglementaires.

Assainissement

Eaux usées

Dans les zones où le mode d'assainissement collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement du service d'assainissement.
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales
En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau pluvial, la réalisation de dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif est demandée.
Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Réseaux divers
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Conformément à l'article 7 du chapitre 2 du Titre I, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A570 ;
- 75 mètres par rapport à l'axe des RD 98, RD12, RD559a et RD559 (voies à grande circulation).
- 35 mètres pour les constructions à vocation d'habitation et de 25 mètres pour les autres bâtiments et les piscines, par rapport à l'axe des RD42, RD19, RD46, RD554, RD276 et RD29.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- pour les bâtiments d'exploitation agricole qui devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de l'A5750, des RD 98, RD12, RD559a, RD559 RD42, RD19, RD46, RD554, RD276 et RD29 ;
- pour les réseaux d'intérêt public.
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment (balcons compris) soit au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (extensions incluses) ne peut excéder 7 m. Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans le cas de la réhabilitation, restauration, extension ou reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et légalement autorisé dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée. Dans ces cas, la hauteur maximale existante ne peut être dépassée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les constructions et aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès,…) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc…).

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie de celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des Codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier de base de chaux non teinté (utilisation de pierres locales)…

Aspect des façades et revêtements

Toutes les façades des constructions doivent présenter une unité de traitement. Toutes les façades principales, latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent.
L'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses, non revêtus ou enduits sont interdits.
Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public : les sorties de chaudières à ventouse en façade et les éléments de climatisation. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet voire un barreaudage dense, un panneau perforé…
Les coffrets de compteurs d'électricité, de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci.
Les antennes paraboliques doivent être implantées sur les toitures et être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public, à l'exception d'impossibilité technique avérée.
Les climatiseurs doivent être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public

Couvertures
Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.
La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.
Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.
Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

a) Tuiles : les couvertures doivent être de type "canal" ou rondes, tuiles romanes. Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles présentes sur le secteur ;

b) Débords avals de la couverture : Dans le cas de toiture en tuiles, ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à plusieurs rangs, ou par tout autre traitement présentant un intérêt architectural. Dans le cas de génoises, seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation. Les gouttières sont autorisées ;

c) Souches : Elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites de la même manière que les façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop importantes ;

d) Sauf raisons techniques majeures, toute émergence en toiture (cheminée de ventilation, machineries d'ascenseurs, ventilateurs, groupe de réfrigération, etc.) doit être intégrée aux volumes et à l'architecture. Les émergences ne doivent pas dépasser de plus de 0,80m par rapport à la côte altimétrique du faîtage ;

e) Pour les équipements, bâtiments et services publics, une dispense peut être accordée, dès lors que la couverture projetée n'est pas de nature à rompre l'harmonie du site.

Clôtures
Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur et doivent être composées :
- soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m et d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), éventuellement doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être enduite, constitué ou revêtu par un parement de pierre.
- soit par des haies vives, des grilles métalliques ou tout autre dispositif à claire-voie (matériaux opaques interdits).

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).
Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

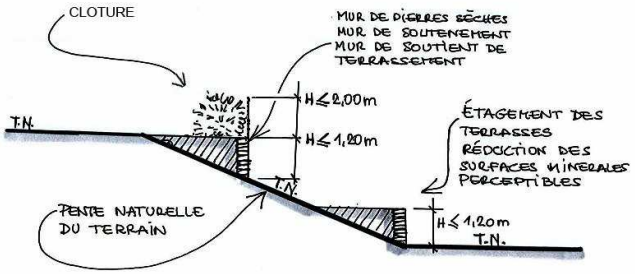
- aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation en vigueur qui leur est applicable ;
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.

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

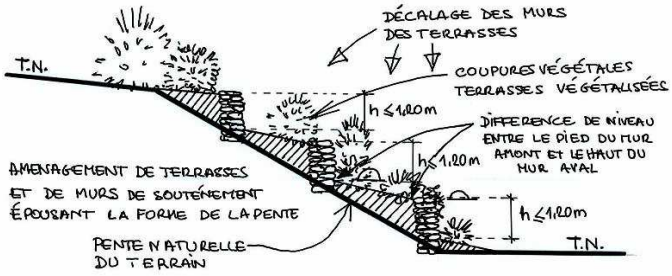
Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, pistachier lentisque, arbousier, troène, laurier sauce, pittosporum, cornouiller, arbre de Judée, lilas, etc.) et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

Lorsqu'elles sont riveraines du Domaine Public Maritime, les clôtures doivent être intégralement constituées de dispositifs à claires-voies sans mur-bahuts.

Cas d'un mur de soutènement
Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale de 1,20 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à la hauteur du mur.
L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des aires de retournement. Elles seront situées sur l'unité foncière même.
Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Aires de stationnement
La végétation existante sera le plus souvent conservée et tout projet devra comporter une végétation d'accompagnement valorisant les principales voies d'accès aux bâtiments.

ARTICLE N 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VI : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
1	Elargissement à 9 m de la plateforme de la RD12		9 m	Département
2	Extension du cimetière de Sauvebonne	1 978		Commune
3	Equipement public scolaire	11 069		Région
4	Elargissement à 9m de plateforme de la RD29 entre la RD12 et la limite de la commune		9 m	Département
7	Création d'une voie d'accès - Maurel Septentrional		4 m	Commune
8	Création d'un ouvrage d'assainissement aux 3ème Borrels	1 379		TPM
10	Création d'un réservoir d'eau potable aux 3ème Borrels	2 498		Commune
11	Création d'une station d'épuration aux 2ème Borrels	3 731		TPM
14	Elargissement à 9m de la plateforme de la RD 554 St Gervais – la Pendelotte		9 m	Département
15	Création d'un bassin de rétention - Chemin de la Garde	16 161		Commune
16	Aménagement d'une liaison verte de 4m en bordure du Béal entre la ZAC de Beauvallon et le chemin de la Bayorre		4 m	Commune
17	Elargissement de 6 à 8m du chemin de la Poterie et liaison avec le chemin du Fenouillet		6 / 8 m	Commune
18	Elargissement à 6m du Chemin de la Tarente, coté Est de la voie		6 m	Commune
19	Aménagement d'un carrefour route de Toulon-Avenue des combattants et chemin du Fenouillet	1 485		Commune
20	Elargissement de 6 à 8m du chemin du Fenouillet		6 / 8 m	Commune
21	Création d'un réservoir au Fenouillet	815		Commune
22	Elargissement à 8m de plateforme du chemin de Beauvallon Bas		8 m	Commune
23	Elargissement à 6m de l'impasse des Maurels		6 m	Commune
25	Prolongement et élargissement Che Beauvallon haut		6 / 8 m	Commune
27	Création d'un bassin de rétention - Quartier Saint Martin	1 083		Commune
30	Aménagement d'un parking public au lieudit le château	4 955		Commune
31	Aménagement d'une sente piétonne de 4m du château Ste Claire à la montée des Noailles		4 m	Commune
32	Extension du cimetière de la Ritorte	51 884		Commune
33	Elargissement à 12m de plateforme du chemin de la Ritorte		12 m	Commune
36	Elargissement à 12m de la rue J. Bouin		12 m	Commune

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
38	Elargissement des 2 côtés de la voie et prolongement de l'avenue du Soleil levant	2 865		Commune
41	Elargissement à 5,5 m de la rue des Bigaradiers		5,5 m	Commune
42	Elargissement du Boulevard et de l'avenue Nocart		12 m	Commune
44	Aménagement d'une liaison douce (4m) entre l'Avenue de Coubertin et l'Avenue du Général Eisenhower		4 m	Commune
45	Elargissement à 15m du chemin Soldat Macri entre le rond-point Decugis et le passage sous la voie Olbia		15 m	TPM
46	Aménagement d'un carrefour chemin de Macany – chemin du soldat Macri	2 348		TPM
47	Elargissement du chemin du soldat Macri et prolongation du chemin du soldat Macri jusqu'au carrefour		15 m	TPM
48	Elargissement à 15m de la rue Minvielle		15 m	Commune
49	Création d'une voie verte (4m) sur ouvrage d'endiguement		4 m	Commune
50	Aménagement d'un chenal de crue du Roubaud au lieu-dit les Rougières	54 589		Commune
53	Elargissement du chemin des Fontaines de la Ville		12 m	Commune
54	Elargissement à 10m de l'avenue des Nations Unies		10 m	Commune
55	Création d'un bassin de rétention - Quartier de la Burlière	1 685		Commune
56	Elargissement à 12m de l'avenue Jean Natte		12 m	Commune
57	Elargissement du chemin de la Demi-Lune et aménagement d'un rond-point au carrefour du chemin de la Demi-Lune et du boulevard du Maréchal Juin	10 953		TPM
58	Création d'un bassin de rétention chemin de la Demi-Lune	29 777		Commune
59	Echangeur de la Recense – complément de l'échangeur (partie Nord)	25 812		TPM
60	Création de bassins de rétention dans la zone du Roubaud	30 928		Commune
61	Elargissement à 9m de la plateforme de la RD 276		9 m	Département
62	Création d'un bassin de rétention - Quartier des Grés	1 598		Commune
63	Aménagement d'une voie de liaison de 14m du rond-point St Martin à la rue Philémon Laugier et élargissement d'une partie de la rue Philémon Laugier		14 m	TPM
64	Elargissement à 12m de plateforme du chemin de la Source		12 m	TPM
65	Elargissement à 8m du chemin de la Maunière		8 m	Commune
66	Aménagement d'un carrefour chemin de la Source / RD 276	1 647		TPM

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
69	Elargissement du chemin de la demi-Lune		5 m	Commune
72	Elargissement à 18m de l'Avenue Geoffroy Saint Hilaire		18 m	Commune
75	Création d'un bassin de rétention (lieu-dit le père éternel)	46 663		Commune
76	Aménagement hydraulique du chemin du Père éternel (emprise 8m) jusqu'au Gapeau		8 m	Commune
77	Aménagement d'une piste cyclable (4m) du chemin de la levée au Ceinturon		4 m	Commune
78	Extension piste aérodrome	291 877		Etat
79	Aménagement d'un parking public à l'Ayguade	9 730		Commune
80	Elargissement à 14m et prolongement du chemin de St Lazare		14 m	Commune
81	Aménagement d'un carrefour RD 197 / traverse de Dunkerque	1 165		Commune
82	Création d'une voie de 14m et d'un exutoire dans le Gapeau à la gare des Salins		14 m	Commune
83	Aménagement de la RD12 comprenant une piste cyclable entre la RD98 et la gare des salins		14 m	Département
84	Création d'un bassin de rétention à St Nicolas	53 595		Commune
85	Liaison de 8m entre le chemin de la Grotte des fées et le chemin de la Maunière		8 m	Commune
86	Aménagement à 4m du chemin de Vertaubanne en mode doux entre le chemin des Fontaines de la ville et le chemin de la Font des Hors		4 m	Commune
87	Elargissement à 8m de l'avenue de l'Hermitage		8 m	Commune
88	Aménagement d'un carrefour entre les chemins de la Font des Horts, saint Pierre des Horts et de Pomponiana	2 572		Commune
89	Elargissement à 7m du chemin St Pierre des Horts et de la partie Nord du chemin de Pomponiana		7 m	Commune
90	Création d'un chemin piétonnier entre la route de l'Almanarre et le chemin de la Font des Horts		4 m	Commune
91	Elargissement à 21m de plateforme de la RD 559		21 m	Département
92	Création d'un parking relais à l'Almanarre	21 770		Commune
93	Elargissement de plateforme de la RD 559 du rond-point de l'Almanarre jusqu'au carrefour Nano		15 m	Département
95	Réalisation d'une station de refoulement – Route de l'Almanarre	3 037		TPM
99	Elargissement à 12m du chemin du Palyvestre		12 m	Commune
100	Création d'un parking relais au Palyvestre	22 725		Commune

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
101	Départ de la future canalisation sous-marine d'eau potable pour l'île de Porquerolles		4 m	Commune
103	Elargissement à 12m de l'avenue Claude Durand		12 m	Commune
104	Elargissement à 11m de la partie nord de l'avenue de la Méditerranée		11 m	Commune
105	Création d'une plateforme le long de la RD 559	2 678		Département
106	Elargissement à 14m de plateforme de la RD 197 entre la RD 42 et la route de la Madrague		14 m	Département
108	Aménagement d'une aire de stationnement	2 222		Commune
109	Aménagement de la place du jeu de boules à la Capte	283		Commune
110	Elargissement et création d'une voie d'accès vers le réservoir - Quartier des 3ème Borrels		4 m	Commune
112	Elargissement à 10m du chemin de la plaine Bouisson		10 m	Commune
113	Aménagement d'un cheminement piétonnier (3m) rue Léon Escoffier		3 m	Commune
114	Elargissement à 4m du chemin d'accès à la plage au lieu-dit « la Réserve »		4 m	Commune
115	Elargissement à 8m du chemin des Barques		8 m	Commune
116	Création d'un réservoir d'eau potable au pic du Niel	2 574		Commune
117	Elargissement à 6m du chemin de la table ronde		6 m	Commune
118	Elargissement de l'avenue René de Kniff		14 m	Commune
119	Aménagement d'un parking au Four à Chaux	2 322		Commune
120	Extension du parking situé au sud des 2ème Borrels	780		Commune
121	Elargissement de l'impasse des Barques		6 m	Commune
122	Elargissement à 12m de la route du col du Serre		12 m	TPM
125	Aménagement du chemin Neptune		5 m	Commune
127	Elargissement du chemin des Crêtes		4 m	Commune
128	Elargissement du Chemin de la Grotte des fées - Quartier de la Coupiane		15 m	Commune
129	Elargissement de la route entre le pont des 1er Borrels à la RD 2223 - Quartier des 2ème Borrels		8 m	Commune
130	Elargissement du Chemin de Beauvallon Bas - Quartier du Maurel Méridional		6 m	Commune
131	Modification accès école Eugénie - Quartier de Beauvallon	87		Commune
132	Elargissement à 7m du chemin de Saint Pierre des Horts		7 m	Commune
133	Elargissement au 20 et 22 de l'Avenue		3m	Commune

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
	de Toulon - Quartier de Beauvallon			
134	Elargissement au 7 de l'Avenue de Toulon - Quartier de Beauvallon		2 m	Commune
136	Elargissement du Chemin des bords du Gapeau		7 m	Commune
137	Elargissement du Chemin des bords du Gapeau		7 m	Commune
138	Création d'un équipement public - Quartiers du Plan du Pont et de l'Oratoire. Création d'un bassin de rétention avec ouvrage au lieu-dit le Plan du Pont et réalisation d'endiguements et chenal de crue du Gapeau	777 171		Commune
139	Elargissement du Chemin du Plan du Pont et aire de retournement - Quartier de l'Oratoire		6 m	Commune
140	Elargissement de l'avenue Olbius Riquier	35		Commune
141	Elargissement à 5m du chemin des chênes		5 m	Commune
143	Aménagement du site Olbia	143		Commune
144a	Préservation de la Dune	5 305		Commune
144b	Création d'un parking à l'Almanarre	2 395		Commune
146	Création d'un accès au littoral		3 m	Commune
147	Reconquête de la zone Humide - Quartier du Palyvestre	60 224		Commune
148	Requalification de l'ancienne décharge - Quartier du Palyvestre	85 956		Commune
149	Création d'un cheminement piéton		30 m	Commune
155	Elargissement de l'avenue maréchal Leclerc		14 m	Commune
156	Création d'un chemin accès au temple Aristée	940		Commune
157	Elargissement à 7m du chemin de Saint Pierre des Horts		7 m	Commune
158	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		2 / 3 m	Commune
159	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		2 / 4 m	Commune
160	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		3 / 6 m	Commune
161	Création d'un réseau d'assainissement aux Borrels		3 / 5 m	Commune

TITRE VII : ANNEXES

ANNEXE N°1 : ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.
L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.
Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.
Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

DEFINITION DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.
Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété…

ANNEXE N°2 : EXTRAIT DE LA CARTE ARCHEOLOGIQUE NATIONALE

Service régional de l'archéologie – DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur
Base Patriarche - Etat au 15/09/2009

Zones de Présomption de Prescription Archéologique

Commune	Code	Objet de la protection	Instruction liée à la zone	Date de la décision
HYERES	1193	Vallée de Sauvebonne (zone 1)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC, et sur les demandes de déclaration préalable (art R523-5 du Code du patrimoine) portant sur une surface sup à 2000m²	31/07/2003
HYERES	1194	Sainte-Eulalie (zone 2)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1195	Centre-ville (zone 3)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1196	Costebelle (zone 4)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1197	La Tour Fondue (zone 5)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1198	Ile de Porquerolles et Ile de Petit Langousier (zone 6)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1199	Ile de Bagaud (zone 7)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1200	Ile de Port-Cros (zone 8)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003
HYERES	1201	Ile du Levant (zone 9)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	31/07/2003

Entités archéologiques recensées hors ZPPA

NOTA BENE - Dans la colonne "Précision", l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information

N°	Identification de l'EA	Parcelles	Précision
3	1130 / 83 069 0003 / HYERES / Olbia - Ville grecque / / ville / commerce / Epoque hellénistique	1983 H (6-10, 26-30, 33, 34, 36, 37, 39, 41, 42, 45-49, 53-58, 892, 924, 925, 940, 941, 1012, 1015, 1018-1022, 1030, 1047-1049, 1207, 1208, 1210, 1359-1366, 1459-1461, 1471, 1472, 1474, 1541, 1547, 1549, 1700, 2370, 2532, 2533, 2678, 2883, 2884)	loc. et extension connues
4	1257 / 83 069 0004 / HYERES / CALANQUE DU FOUR A CHAUX / / sépulture / Haut-empire	1983 : G(2877);	

5	6224 / 83 069 0005 / HYERES / CALIGNADE (LA) / / habitat / République	1983 :E1(6);	
6	12971 / 83 069 0006 / HYERES / Château de Giens / / château non fortifié / Moyen-âge classique - Epoque moderne ?		loc. et extension connues
8	6227 / 83 069 0008 / HYERES / PLAN DU PONT (MOULIN) / / moulin / Moyen-âge classique	1983 :	
9	6228 / 83 069 0009 / HYERES / Les Maurettes / / occupation / République - Haut-empire	1983 :	
10	6252 / 83 069 0010 / HYERES / ACAPTE (L') / TOUR DE L'ACAPTE / sanctuaire païen / Second Age du fer	1983 :G(2909);	
11	6230 / 83 069 0011 / HYERES / Ilot de la Redonne / / occupation / Age du bronze final - Premier Age du fer	1983 :	
12	6231 / 83 069 0012 / HYERES / Le Maupas-Vaccons / / villa / bains privés / Haut-empire - Haut moyen-âge	1983 :C5(483);C5(485);C5(486);C5(487);	loc. connue et limites supposées
14	12972 / 83 069 0014 / HYERES / GIENS (CAV 91) / / habitat / Second Age du fer		
15	4682 / 83 069 0015 / HYERES / Saint-Michel de Valbonne / / habitat groupé / Second Age du fer	1983 C (614), C7 (552, 553)	loc. connue et limites supposées
17	6235 / 83 069 0017 / HYERES / PREMIERS BORRELS (LES) / / habitat / Gallo-romain	1983 :D1(54);D1(55);D1(56);	
20	6245 / 83 069 0020 / HYERES / Costebelle-Jardins d'Arcadie / / habitat / Second Age du fer - République	1983 H (3907, 3917, 3958, 3964)	loc. connue et limites supposées
21	6240 / 83 069 0021 / HYERES / VALLEE DES BORRELS/D2(1045-1047) / / ferme / Haut-empire	1983 :D2(1045;D2(1046;D2(1047;	
22	6241 / 83 069 0022 / HYERES / Vallon de l'Apié / L'Audouine Ruines / motte castrale ? / Moyen-âge ?	1983 :D5(995);	loc. et extension connues
26	6246 / 83 069 0026 / HYERES / AUDOUINE (L') / / habitat / Haut-empire	1983 :D5(996);	
27	6247 / 83 069 0027 / HYERES / CLAPIERE (LA)-VILLA / / villa / Gallo-romain	1983 :	
30	6250 / 83 069 0030 / HYERES / SAINTE-EULALIE (DEPOTOIR) / / atelier de terre cuite / Haut-empire	1983 :D5(992);	
31	6234 / 83 069 0031 / HYERES / CLAPIERE (LA)-D3(392) / / habitat / Haut-empire	1983 :D3(392);	
32	6229 / 83 069 0032 / HYERES / POLYNESIE (LA)/POINTE DE TERRE ROUGE / / habitat / Age du bronze ancien	1983 :G7(2685;G7(2700;G7(3064;	
34	10731 / 83 069 0034 / HYERES / SAUVEBONNE (C2-640) / VALLEE DE SAUVEBONNE / habitat / Gallo-romain	1983 :C2(640);	
38	6258 / 83 069 0038 / HYERES / JEANNETTE (LA)/SONDAGE 104 DE SAINTE-EULALIE / / Haut-empire / bâtiment	1983 :D5(992);	
39	6259 / 83 069 0039 / HYERES / JEANNETTE (LA)/SONDAGE 109 DE SAINTE-EULALIE / / maison / Gallo-romain	1983 :D5(992);	
41	6261 / 83 069 0041 / HYERES / ADRECH DE MARTIN / / organisation du territoire / Epoque moderne	1983 :C6(512);C6(513);	

44	6264 / 83 069 0044 / HYERES / PLAGE DU PRADEAU / / Gallo-romain / construction	1983 :	
46	6266 / 83 069 0046 / HYERES / DOMAINE DE LA JEANNETTE (PRESSOIR) / / habitat / Haut-empire	1983 :D2(421);D2(640);	
47	6267 / 83 069 0047 / HYERES / Motte d'Aurier (?) ou de Saint-Estève / Saint-Roch / motte castrale / Moyen-âge classique	1983 :B6(2242;	loc. et extension connues
50	6270 / 83 069 0050 / HYERES / Le Fenouillet / Le Fenouillet / occupation / Age du bronze final ?	1983 :B1(1975;B1(59);B1(61);B1(62);B1(63);	localisation approximative
52	6272 / 83 069 0052 / HYERES / TUILERIE (LA)-D2(964) / / habitat / Haut-empire	1983 :D2(964);	
53	6273 / 83 069 0053 / HYERES / COSTEBELLE/NOTRE-DAME DE CONSOLATION / / oppidum / Age du fer	1983 :	
57	6277 / 83 069 0057 / HYERES / PLAGE DE L'AYGADE / / occupation / Second Age du fer	1983 :	
58	6239 / 83 069 0058 / HYERES / Vallée des Borrels-Sondage 127 de Sainte-Eulalie / / ferme / Bas moyen-âge	1983 D2 (1020-1022, 1039-1041)	
59	12764 / 83 069 0059 / HYERES / DOMAINE DE LA JEANNETTE (HABITAT) !! / / habitat / Gallo-romain		
61	12771 / 83 069 0061 / HYERES / PENDELOTTE (LA)-HABITAT / / habitat / Haut-empire		
67	6237 / 83 069 0067 / HYERES / VALLEE DES BORRELS-D1(207-208) / / habitat / Haut-empire	1983 :D1(207);D1(208);	
68	12759 / 83 069 0068 / HYERES / DOMAINE DES ANGLADES (VILLA) / / villa / Gallo-romain		
69	12775 / 83 069 0069 / HYERES / TROISIEMES BORRELS (LES) / / habitat / Gallo-romain		
70	12776 / 83 069 0070 / HYERES / MAURETTES (LES)-CABANE / / habitat / Epoque indéterminée		
71	12789 / 83 069 0071 / HYERES / MAURETTES (LES)-RUINE / / Bas moyen-âge ? / construction		
72	12763 / 83 069 0072 / HYERES / FERME (LA)-VILLA / / villa / Gallo-romain		
75	11634 / 83 069 0075 / HYERES / PLAN DU PONT (PONT) / / pont / Moyen-âge classique ?	1983 :	
76	11636 / 83 069 0076 / HYERES / PLAN DU PONT (HABITAT) / / habitat / Gallo-romain	1983 :	
77	12765 / 83 069 0077 / HYERES / La Tuilerie-Camping / / habitat / Gallo-romain		
79	12758 / 83 069 0079 / HYERES / CLAPIERE (LA) / / habitat / Néolithique		
80	12769 / 83 069 0080 / HYERES / BAYORRE (LA)-HABITAT / / habitat / Gallo-romain		
109	6248 / 83 069 0109 / HYERES / MAUVANNE / / Gallo-romain / mur	E2(952);	
127	15909 / 83 069 0127 / HYERES / batterie du Pradeau, dite aussi la Tour Fondue / / batterie / Epoque moderne		loc. et extension connues
137	1015 / 83 069 0137 / HYERES / FON SAN SALVADOR / / occupation / Néolithique		localisation approximative

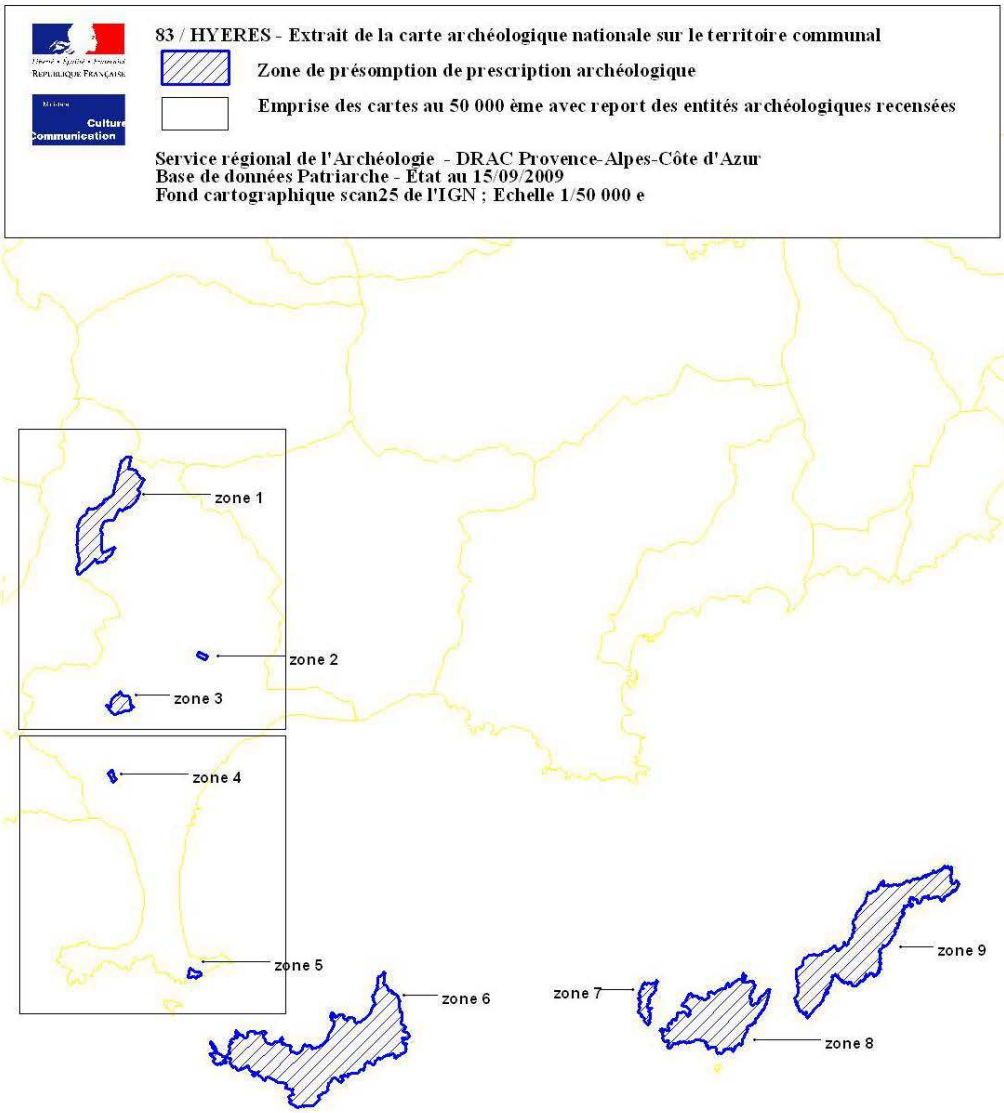
140	6226 / 83 069 0140 / HYERES / MAURELS (LES) / / habitat / Gallo-romain		
141	6236 / 83 069 0141 / HYERES / DEUXIEMES BORRELS (LES) / / Gallo-romain / pressoir		
143	6242 / 83 069 0143 / HYERES / VALLON DE L'APIE (CAV 24) / / occupation / Gallo-romain	D5(996);	
144	6244 / 83 069 0144 / HYERES / VALLON DE L'APIE (CAV 25) / / occupation / Haut-empire	D5(996);	
147	6253 / 83 069 0147 / HYERES / NOTRE-DAME DU PLAN !! / / sépulture / Gallo-romain		
148	6268 / 83 069 0148 / HYERES / SAINTE-EULALIE/D4(427) !! / / occupation / Gallo-romain ?	1983 :D4(427);	
150	6256 / 83 069 0150 / HYERES / ANGLADES (LES)-E1(591) / / Epoque indéterminée ? / bloc ouvragé	1983 :E1(591);	
153	11635 / 83 069 0153 / HYERES / PLAN DU PONT (LE)/CAV 66 / / occupation / Gallo-romain		
154	6269 / 83 069 0154 / HYERES / SAINTE-EULALIE (VILLA) / / villa / Haut-empire - Bas-empire	1983 :D5(474);	
155	6275 / 83 069 0155 / HYERES / GIENS / / occupation / Gallo-romain	1983 :2823;	
158	6238 / 83 069 0158 / HYERES / VALLEE DES BORRELS-D3(898) / / occupation / Gallo-romain	1983 :D3(898);	
159	12755 / 83 069 0159 / HYERES / PLAN DU PONT (LE)/CAV 47 / / occupation / Haut-empire		
160	12756 / 83 069 0160 / HYERES / CLAPIERE (LA)/CAV 71 / / occupation / Paléolithique - Age du fer ?		
161	12757 / 83 069 0161 / HYERES / CLAPIERE (LA)/CAV 72 / / occupation / Gallo-romain		
162	12760 / 83 069 0162 / HYERES / DOMAINE DES ANGLADES (HABITAT) / / habitat / Bas-empire		
163	12761 / 83 069 0163 / HYERES / DOMAINE DES ANGLADES (PREHISTOIRE) / / occupation / Epoque indéterminée		
164	12762 / 83 069 0164 / HYERES / FERME (LA)/CAV 77 / / habitat / Gallo-romain		
165	12766 / 83 069 0165 / HYERES / La Tuilerie 3 / / occupation / Age du bronze - Age du fer		
166	12767 / 83 069 0166 / HYERES / La Tuilerie 5 / / occupation / Paléolithique - Néolithique		loc. connue et limites supposées
167	12768 / 83 069 0167 / HYERES / La Tuilerie 5 / / occupation / Gallo-romain		loc. connue et limites supposées
168	12770 / 83 069 0168 / HYERES / BAYORRE (LA)/CAV 85 / / habitat / Gallo-romain		
169	12772 / 83 069 0169 / HYERES / PENDELOTTE (LA)/CAV 87 / / occupation / Gallo-romain		
170	12773 / 83 069 0170 / HYERES / FENOUILLET (LE) / / habitat / Gallo-romain		
171	12774 / 83 069 0171 / HYERES / BAYORRE (LA)/CAV 89 / / habitat / Second Age du fer - Bas-empire		

172	12790 / 83 069 0172 / HYERES / SAINT-NICOLAS / / prieuré / Moyen-âge classique		localisation approximative
175	12794 / 83 069 0175 / HYERES / Eglise Saint-Martin / / église / Moyen-âge classique		localisation approximative
178	6233 / 83 069 0178 / HYERES / CLAPIERE (LA)-D2(644) / / habitat / Gallo-romain	1983 :D2(644);	
180	6257 / 83 069 0180 / HYERES / ANGLADES (LES)-HABITAT / / habitat / Gallo-romain	E2(44);	
245	15925 / 83 069 0245 / HYERES / Aqueduc de San Salvadour / / aqueduc / Gallo-romain	H2 (190)	loc. connue et limites supposées
252	17212 / 83 069 0252 / HYERES / BEAUVALLON / / Epoque contemporaine / puits	I(2015);	
253	18796 / 83 069 0253 / HYERES / CHAPELLE SAINT-PIERRE / / chapelle / Moyen-âge - Epoque contemporaine	H(1022);	
254	2298 / 83 069 0254 / HYERES / Port d'Olbia / / jetée / phare ? / Epoque hellénistique - Haut-Empire (Méd.)		loc. connue et limites supposées
260	22718 / 83 069 0260 / HYERES / Ilot de la Redonne / / occupation / Second Age du fer	1983 :	
261	22728 / 83 069 0261 / HYERES / Oppidum du Fenouillet / Le Fenouillet / oppidum / Age du fer	1983 :B1(1975;B1(59);B1(61);B1(62);B1(63);	loc. connue et limites supposées
262	22729 / 83 069 0262 / HYERES / Le Fenouillet / Le Fenouillet / habitat / Bas-empire - Haut moyen-âge	1983 :B1(1975;B1(59);B1(61);B1(62);B1(63);	loc. connue et limites supposées
273	20790 / 83 069 0273 / HYERES / Olbia - Ville romaine / / ville / Haut-empire		loc. connue et limites supposées
277	22717 / 83 069 0277 / HYERES / MAURETTES (LES) / / occupation / Bas moyen-âge	1983 :	
278	22725 / 83 069 0278 / HYERES / ACAPTE (L') / TOUR DE L'ACAPTE / édifice fortifié / Epoque moderne	1983 :G(2909);	
280	22312 / 83 069 0280 / HYERES / Saint-Michel de Valbonne / / sanctuaire païen / Second Age du fer - Bas-empire	1983 :C(614);C7(552);C7(553);	
282	22314 / 83 069 0282 / HYERES / SAINT-MICHEL DE VALBONNE !! / BOIS DE LA BASTIDETTE / Gallo-romain / inscription	1983 :C(614);C7(552);C7(553);	
283	22315 / 83 069 0283 / HYERES / SAINT-MICHEL DE VALBONNE !! / BOIS DE LA BASTIDETTE / cimetière / Moyen-âge	1983 :C(614);C7(552);C7(553);	
284	22316 / 83 069 0284 / HYERES / SAINT-MICHEL DE VALBONNE !! / BOIS DE LA BASTIDETTE / chapelle / Moyen-âge classique	1983 :C(614);C7(552);C7(553);	loc. connue et limites supposées
285	22720 / 83 069 0285 / HYERES / Costebelle-Jardins d'Arcadie / / villa / oléiculture / Haut-empire - Haut moyen-âge	1983 H (3907, 3917, 3958, 3964)	loc. connue et limites supposées
287	22722 / 83 069 0287 / HYERES / Costebelle-Jardins d'Arcadie / / mausolée / Haut-empire	1983 :H(-3917;H(-3964;H(3907-;H(3958-;	
288	22723 / 83 069 0288 / HYERES / Costebelle-Jardins d'Arcadie / / cimetière / Bas-empire	1983 :H(-3917;H(-3964;H(3907-;H(3958-;	
300	22732 / 83 069 0300 / HYERES / COSTEBELLE/NOTRE-DAME DE CONSOLATION / / chapelle / Moyen-âge	1983 :	

	classique		
302	22734 / 83 069 0302 / HYERES / PLAGE DE L'AYGADE / / habitat / Gallo-romain	1983 :	
305	22719 / 83 069 0305 / HYERES / VALLEE DES BORRELS-D1(207-208) / / habitat / Bas moyen-âge	1983 :D1(207);D1(208);	
306	24693 / 83 069 0306 / HYERES / MAURETTES (LES)-RUINE / / Epoque moderne / construction		
307	24688 / 83 069 0307 / HYERES / FERME (LA)-VILLA / / occupation / Moyen-âge classique		
317	22724 / 83 069 0317 / HYERES / MAUVANNE / / traitement du minerai / Epoque indéterminée	E2(952);	
323	22726 / 83 069 0323 / HYERES / NOTRE-DAME DU PLAN !! / / église / Moyen-âge classique		
324	22727 / 83 069 0324 / HYERES / ANGLADES (LES)-HABITAT / / Epoque indéterminée / four	E2(44);	
330	27492 / 83 069 0330 / HYERES / Castrum du Fenouillet / Le Fenouillet / bourg castral / Moyen-âge classique		loc. connue et limites supposées

Entités archéologiques recensées dans des communes périphériques

N°	**Identification de l'EA**	**Parcelles**	**Précision**
97	26259 / 83 047 0097 / LA CRAU / Monastère des Sachets / / monastère / Moyen-âge classique - Epoque moderne		loc. inc. dans une emprise connue


83 / HYERES - Extrait de la carte archéologique nationale sur le territoire communal
Zone de présomption de prescription archéologique
Emprise des cartes au 50 000 ème avec report des entités archéologiques recensées
Service régional de l'Archéologie - DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur
Base de données Patriarche - État au 15/09/2009
Fond cartographique scan25 de l'IGN ; Echelle 1/50 000 e
zone 1
zone 2
zone 3
zone 4
zone 5
zone 6
zone 7
zone 8
zone 9

ANNEXE N°3 : RECOMMANDATIONS DU SDIS

ANNEXE

I – Zones AU

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones devra s'accompagner des aménagements suivants :

Accès et voirie

Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de 6,00 mètres, bandes de stationnement exclues ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur S= 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble des zones urbanisées. S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;
- Ces voiries seront de préférence à double issue ;
- Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes ;
- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur S= 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

Espaces naturels, espaces libres et plantations

Débroussaillement et maintien en état débroussaillé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur de la totalité des unités foncières.

Caractéristiques des terrains - distance aux constructions voisines - densité

Une densité minimale de cinq bâtiments à l'hectare devrait être obtenue sur le territoire concerné par ces zones.

2

II - Zones U

La poursuite de l'urbanisation dans ces zones doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voiries en tenant compte du nombre d'habitations desservies :
  - 4 mètres de 1 à 10 habitations ;
  - 5 mètres de 11 à 50 habitations ;
  - 6 mètres au-delà de 50 habitations.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m2 ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac ;
- Du débroussaillement réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

III - Zones A

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront êtres demandées pour certaines constructions.

IV - Zones N

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours.

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront êtres demandées pour certaines constructions.

V EMPLACEMENTS RESERVES

L'élargissement des voies et des chemins sur la commune doit pouvoir tenir compte des conditions d'accès des véhicules d'incendie et de secours. Aussi, il y a lieu de proscrire la présence de voie inférieure à 4 mètres, hormis les chemins réputés comme piétonniers.

Le désenclavement et le maillage de secteurs devront être systématiquement recherchés.

L'absence d'impasse supérieure à 80 mètres devra également être favorisée avec systématiquement la réalisation d'aire de retournement ou d'un espace d'au moins 200 m² en bout de voie.

La prise en compte des pistes DFCI en tant qu'espace réservé permettrait de fixer les caractéristiques et l'usage spécifiques de ce type d'ouvrage dans un PLU.

VI DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI).

Dans le respect de l'article L 2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) : Le Maire assure la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I) .

La DECI est précisée aux articles L 2225-1 à L2225-4 du CGCT.

La création et l'aménagement des points d'eau d'incendie sont poursuivis en fonction de l'urbanisation existante, de son évolution et des risques de toutes natures à la charge des collectivités territoriales, en conformité avec le Règlement Opérationnel (R.O) des Services d'Incendie et de Secours en vigueur.

4

DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES GENERALES

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maitre d'ouvrage et du maitre d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux établissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux ICPE.

FAÇADES

Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

OUVERTURES

Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu .1 /2 heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

COUVERTURES

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO - ou équivalents européens- y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classes en catégorie M1, M2, M3 - ou équivalents européens - peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comite d'Etude et de Classification des Matériaux.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l' introduction de projections incandescentes.
Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalises en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inferieure à 10% de la surface totale de la toiture.
Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.
Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

CHEMINÉES À FEU OUVERT

Les conduits extérieurs :

- seront réalisés en matériau MO présentant une résistance de degré coupe feu 1 /2. heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
- seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

CONDUITES ET CANALISATIONS DIVERSES

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu M1.

GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.
Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

AUVENTS

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

BARBECUES

Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés :
- de dispositifs pare étincelles, de bac de récupération des cendres,
- d'un sol M0 ou équivalent européen de 2 mètres tout autour du foyer,
- d'une réserve d'eau située a proximité.

RÉSERVES DE COMBUSTIBLE

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfies seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol ; Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d' épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif ; au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol .

Les réserves et stockages de combustible non enterres seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.

ANNEXE N°4 : ARRETE PREFECTORAL DU 30 MARS 2015 RELATIF AU DEBROUSSAILLEMENT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU VAR

Direction départementale des territoires et de la mer du Var

Service Environnement et Forêts

Toulon, le 30 MARS 2015

ARRETE PREFECTORAL

portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

LE PREFET DU VAR
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU le Code Forestier, et notamment ses articles L.131-6, L.131-10, L.131-12 à L.131-16, L.133-1, L.134-5 à L.134-18, L.135-1, L.135-2 et R.131-14 à R.131-16, R.134-4 à R.134-6,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code Pénal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L. 2215-1,

VU l'ordonnance n° 2012-92 du 26 janvier 2012 – art. (V),

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 – art. (V),

VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,

VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des services, des organismes publics de l'État dans les départements,

VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,

VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de la séance du 17 février 2015,

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
244, avenue de l'Infanterie de Marine BP 501 - 83041 TOULON CEDEX 9
Téléphone 04 94 46 83 83 - fax 04 94 46 32 50 - courriel ddtm@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt ; qu'il convient, en conséquence, d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter les opérations de lutte et à limiter les conséquences des incendies ; qu'en particulier il convient de définir des obligations légales de débroussaillement pour assurer la protection des personnes et des biens et limiter les risques d'éclosion et la propagation des incendies,

CONSIDERANT que le débroussaillement obligatoire contribue à la protection contre le risque d'incendie de forêt des personnes, des biens et des espaces naturels et forestiers du département, notamment les habitats d'intérêt communautaire, les espaces naturels sensibles et les éléments de la trame verte et bleue,

SUR proposition de M. le Directeur départemental des territoires et de la mer du Var,

ARRETE :

Article 1 : **Champ d'application**

Le présent arrêté s'applique à toutes les communes du Var, dans les zones suivantes :

- les bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues[1],
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent[2].

Au sein de ces zones, les obligations de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé sont applicables dans les cas suivants :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2m de part et d'autre de la voie.

b) Terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du Code de l'urbanisme et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 de ce même Code (notamment les ZAC, lotissements, associations foncières urbaines, terrains de camping et de caravanage, parcs résidentiels de loisir, habitations légères de loisir et autres réalisations de même nature).

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L.562-1 à L.562-7 du Code de l'environnement.

e) Le long des infrastructures linéaires lorsqu'elles traversent les zones en question, conformément à l'article 5.

---

1 La définition des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues au sens du présent arrêté est donnée par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 relatif à l'application du titre II du livre III du Code forestier.

2 Une cartographie indicative des zones situées à plus de 200m des bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues dans le département du Var est disponible sur www.sigvar.fr

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b) et c). Les travaux mentionnés en d) sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers ou installations de toute nature pour la protection desquels les travaux de débroussaillement ont été prescrits. Les règles applicables en cas de superposition d'obligations de débroussaillement sont définies aux articles L. 131-13 et 134-14 du Code forestier.

Article 2 : Finalités du débroussaillement obligatoire

Le débroussaillement obligatoire est un geste essentiel et efficace d'auto-protection et de prévention face au risque d'incendie de forêt. Il a pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation par la réduction de la biomasse combustible et la rupture de continuité horizontale et verticale du couvert végétal autour des enjeux humains et à proximité des infrastructures linéaires. La réalisation des travaux de débroussaillement autour des constructions et habitations en dur permet également, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité et l'efficacité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention. Pour être efficaces, les travaux de débroussaillement doivent être réalisés conformément aux modalités techniques fixées par le présent arrêté.

Le débroussaillement ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation. Il doit être mené dans le respect des modalités définies à l'article 4 et de façon respectueuse vis-à-vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillement,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille, si elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier sans augmentation de densité de ce dernier,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

Article 3 : Définitions

Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 mètres de haut
Arbres : toutes les espèces de végétaux ligneux pouvant atteindre une hauteur supérieure à 3 mètres
Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste
Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs
Glacis : zone exempte de végétation ligneuse, où la strate herbacée est maintenue rase
Plate-forme : surface d'une voie de circulation comprenant la chaussée et les accotements

Toutes les distances mentionnées dans le présent arrêté sont mesurées au sol, après projection verticale s'agissant des houppiers. Le diamètre d'un bouquet d'arbres est la plus grande dimension mesurée au sol après projection de l'ensemble des houppiers jointifs.

Article 4 : Modalités techniques du débroussaillement

Dans les zones mentionnées à l'article 1, sont rendus obligatoires le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé, entendus comme incluant la réalisation et l'entretien des opérations suivantes.

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et de leurs toitures et installations d'au moins 3 mètres.

2. La coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades ou dominés.

3. L'éloignement des houppiers des arbres et arbustes maintenus d'au moins 3 mètres les uns des autres.

4. Par dérogation à la disposition précédente, il est possible de maintenir en nombre limité des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 mètres et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3 mètres, à condition qu'ils soient distants de plus de 3 mètres les uns des autres et situés à plus de 20 mètres de toute construction.

5. L'élagage des arbres afin que l'extrémité des plus basses branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 mètres du sol.

6. La suppression des arbustes en sous-étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses maintenues en nombre limité lorsqu'elles sont nécessaires pour assurer le renouvellement du peuplement forestier.

7. La coupe de la végétation herbacée et ligneuse basse.

8. Le ratissage et l'élimination de tous les débris de végétaux, notamment les feuilles mortes et les aiguilles, dans un rayon de 20 mètres autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.

9. Les haies séparatives doivent être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.

10. Les voies d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie. De plus, un gabarit de circulation de 4 mètres doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

11. L'élimination de tous les végétaux et débris de végétaux morts, ainsi que l'ensemble des rémanents de coupe et de débroussaillement. Cette élimination peut notamment être effectué par broyage, compostage, apport en déchetterie ou brûlage (dans le respect des dispositions encadrant l'emploi du feu).

Le maintien en état débroussaillé doit être assuré de manière permanente.

Article 5 : Débroussaillement le long des infrastructures linéaires

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

- Autoroutes, routes nationales et routes départementales : le débroussaillement devra être réalisé sur une largeur de 20 mètres de part et d'autre de la plate-forme, avec un glacis de végétation de 2 mètres.

- Routes communales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée : le

débroussaillement devra être réalisé sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la plate-forme (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un gabarit de circulation de 4 mètres sera réalisé dans tous les cas en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 mètres et une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe central de la voie.

Les obligations relatives au réseau autoroutier et aux routes nationales, départementales et communales pourront être modulées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillement de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître d'ouvrage, devra être agréé par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

- Abords des voies ferrées, dans les zones définies à l'article 1 : le débroussaillement sera réalisé sur une largeur de 7 mètres de part et d'autre de la voie.

Lorsqu'il existe des terrains en nature de bois et forêts à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 20 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptible d'empêcher un départ de feu, les modalités pourront être adaptées dans le cadre d'un schéma global de débroussaillement de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillement du réseau des voies départementales

En application de l'article L.134-13 du Code forestier et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le schéma global de débroussaillement du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du Var, et dont les modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt, et sont débroussaillées conformément aux dispositions du guide départemental des équipements DFCI :

- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) font l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale de 50 mètres ;
- les routes classées en « zone d'appui principale » (ZAP) font l'objet d'un débroussaillement sur une largeur totale d'au moins 100 mètres ;
- les voies départementales non listées dans l'annexe jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison.

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var

En application de l'article L.134-13 du Code forestier, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 17 février 2015, le plan de débroussaillement pluriannuel du réseau autoroutier concédé dans le département du Var, présenté par la société ESCOTA, dont les

modalités figurent en annexe du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillement s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental concédé.

d) Dispositions applicables aux lignes et installations de transport d'électricité

Pour les lignes et installations électriques, les obligations de débroussaillement suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies à l'article 1.

- Lignes à basse tension (BT) à fils nus : débroussaillement de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à moyenne tension (HTA) à fils nus : élagage ou suppression de la végétation située à moins de 5 mètres du fil dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à basse (BT) et moyenne tension (HTA) à conducteurs isolés : entretien courant de l'emprise et élagage pour éviter tout contact avec la végétation, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Lignes à haute tension (HTB) : débroussaillement de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne, élagage ou suppression des arbres situés à moins de 5 mètres des fils dans toutes les directions, abattage de tout arbre susceptible de tomber sur la ligne.

- Installations électriques fondées au sol : débroussaillement dans un rayon de 5 mètres.

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définie à l'article 1 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations appartiennent aux propriétaires des parcelles traversées. Lorsque ces derniers ne souhaitent pas récupérer ces bois, ils seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 mètres et dispersés sur place, la mise en andains sous la ligne est interdite. Les autres rémanents de coupe seront éliminés dans le respect de la réglementation en vigueur.

Article 6 : Porter à connaissance

Le maire fait figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillement énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Article 7 : Contrôles et sanctions

Sans préjudice des dispositions de l'article L.2212-1 du Code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations des articles 1 à 4 du présent arrêté. À cette fin, le Maire peut mobiliser les agents de police municipale et peut commissionner des agents

municipaux sur le fondement de l'article L.135-1 du Code forestier.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet, ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4ème classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravaning, l'infraction relève d'une contravention de 5ème classe, d'un montant maximal de 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'État dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

Article 8 : Abrogation

Les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et du 20 avril 2011 relatifs au débroussaillement obligatoire sont abrogés.

Article 9 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 10 : Exécution

Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes de l'Office National des Forêts, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les Maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes du département par le soin des Maires.

Pierre SOUBELET

ANNEXE N°5 : ESPECES VEGETALES PRECONISEES DANS LA PRESQU'ILE DE GIENS

La présente annexe détaille les espèces végétales qui sont préconisées et celles à éviter afin de maintenir les caractéristiques paysagères et biologiques de la presqu'île de Giens. Ces listes ne sont pas exhaustives.

Les arbres et grands arbustes



Tamaris
Tamarix africana



Genévrier cade
Juniperus oxycedrus



Chêne kermes
Quercus coccifera



Chêne vert
Quercus ilex



Pin d'Alep
Pinus halepensis



Pin parasol
Pinus pinea



Palmier nain
Chamærops humilis



Oleastre
Olea europæa var. sylvestris



Genévrier de Phénicie
Juniperus phœnicea



Faux poivrier
Schinus molle



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Chêne liège
Quercus suber



Arbousier
Arbustus unedo



Olivier d'Europe
Olea europea



Amélanchier à feuilles ovales
Amelanchier ovalis

Les espèces invasives à proscrire



Mimosa d'hiver
Accacia dealbata



Eucalyptus / gommier
Eucalyptus sp

Les strates moyennes à basses



Ciste cotonneux
Cistus albidus



Pistachier lentisque
pistacia lentiscus



Fragon faux houx
Ruscus aculeatus



Euphorbe des Baléares
Euphorbia pithyusa



Fenouil sauvage
Fœniculum vulgare



Thym
Timus vulgaris



Valeriane
Centanthus ruber



Ciste à f. de Sauge
Cistus saviifolius



Filaire à feuille étroite
Phylyrea angustifolia



Alaterne
Rahmnus alaternus



Coronille à tiges de Jonc
Coronilla juncea



Euphorbe arborescente
Euphorbia dendroides



Romarin
Rosmarinus officinalis



Myrte
Myrtus communis



laurier rose
Nerium oleander



Gattilier
Vitex agnus-castus

Les espèces invasives à proscrire



Griffe de sorcière
Carpobrotus edulis



Herbe de la Pampa
Rahmnus alaternus

Hyères
LES PALMIERS

Hôtel de Ville
12, Avenue Joseph Clotis
BP 709
83412 HYERES CEDEX

CITADIA Arte Publique even conseil MAUDUIT LOPASSO & ASSOCIÉS CENTAUREA Qualité de la vie

Hyères
MA VILLE POUR DEMAIN
Elaboration PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

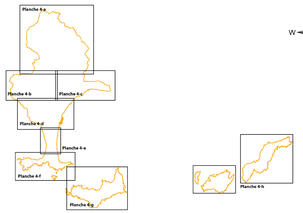


Plan Local d'Urbanisme

Planche n°4- b (Ouest - Centre ville)

PLU approuvé le 10/02/2017
PLU modification n°2 approuvée le 27/06/2019
PLU modification simplifiée n°1 approuvée le 16/02/2021
PLU modification n°3 approuvée le .....
PLU modification simplifiée n°2 approuvée le ..

Plan édité le ...../...../.....



- Zonage du PLU
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Emplacements réservé (pour équipements et voiries)
- Servitude de mixité sociale (art. L151-41-4°)
- Périmètre des O.A.P.
- Localisation d'équipement
- Servitude d'attente de projet (art. L151-41-5°)
- Périmètre de hauteur maximale (en mètre)
- Linéaires commerciaux
- Linéaires commerciaux Piétons
- Marges de recul
- Canaux

Périmètre de mixité sociale

- Secteur de PMS à 20%
- Secteur de PMS à 30%
- Secteur de PMS à 35%
- Secteur de PMS à 40%
- Secteur de PMS à 50%

Le patrimoine

- Patrimoine bâti à protéger
- Patrimoine naturel à protéger
- Patrimoine faisant l'objet d'un changement de destination

Port d'Hyères : Polygones d'implantation

- Surface bâtie
- Surface non bâtie, restant à construire

Les risques

- Zone d'expansion de crue
- Risque inondation - zone rouge
- Risque inondation - zone bleue

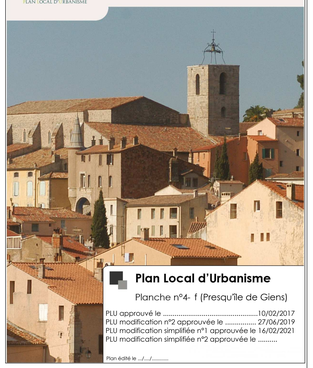
1:5 000

0 0.125 0.25 0.5 Km

CITADIA
45, rue Gimelli
83000 Toulon
Tél. : 04 94 18 97 18 - Fax : 04 94 18 97 19
citadia@citadia.com

Hyères MA VILLE POUR DEMAIN
Politique du PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

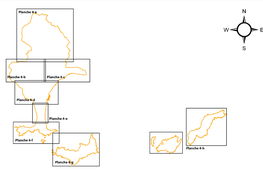


Plan Local d'Urbanisme

Planche n°4- f (Presqu'île de Giens)

PLU approuvé le 10/02/2017
PLU modification n°2 approuvée le 27/06/2019
PLU modification simplifiée n°1 approuvée le 16/02/2021
PLU modification simplifiée n°2 approuvée le .....

Plan édité le ../../.....



N
W E
S

- UA Zonage du PLU
- Espace Boisé Classé
- Espace vert protégé
- Emplacements réservé (pour équipements et voiries)
- Servitude de mixité sociale (art. L151-41-4°)
- Périmètre des O.A.P.
- Servitude d'attente de projet (art. L151-41-5°)
- Périmètre de hauteur maximale (en mètre)
- Linéaires commerciaux
- Marges de recul
- Canaux
- Localisation d'équipements

Périmètre de mixité sociale

- Secteur de PMS à 20%
- Secteur de PMS à 30%
- Secteur de PMS à 35%
- Secteur de PMS à 40%
- Secteur de PMS à 50%

Le patrimoine

- Patrimoine bâti à protéger
- Patrimoine naturel à protéger
- Patrimoine faisant l'objet d'un changement de destination

Port d'Hyères : Polygones d'implantation

- Surface bâtie
- Surface non bâtie, restant à construire

Les risques

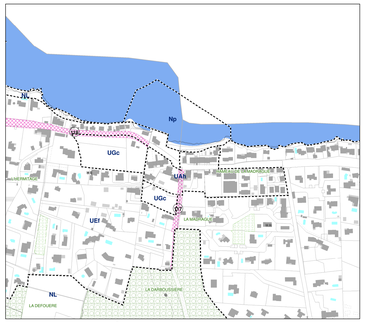
- Zone d'expansion de crue
- Risque inondation - zone rouge
- Risque inondation - zone bleue

1:5 000

0 0.125 0.25 0.5 Km

CITADIA
83, rue Grimaldi
83000 Toulon
Tél. : 04 94 18 97 18 - Fax : 04 94 18 97 19
citadia@citadia.com

LOUPE PORT DE LA MADRAGUE



Echelle: 1/2500 ème


UGc
UEd
NL
UAm1
Nsl
UGb
UGa
UEf
Np
Nm
N
A
AL
UAh
LA MADRAGUE
LA DARBOUSSIERE
LA DEFOURRE
LES CHEVALIERS
L'OLIVETTE
LE CAMPS BARNOU
L'HERMITAGE
LA RESERVE
LE PLEIN SOLEIL
LE PONT D'ARGENT
LES SALINES
LE PRADEAU
L'ESTANG
LA TOUR FONDUE
LE CAP DES MEDES
LE CAP DE L'ESCALET
LE CAP DE L'ESCALETTE
LE CAP DE L'ESCALETTE
LE CAP DE L'ESCALETTE