



RÉVISION DES Z.P.A.U.P. DU «CENTRE VILLE» ET DE PORQUEROLLES - TRANSFORMATION EN

A . V . A . P .

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Chargés d'étude :
Isabelle KIENTZ-REBIERE Architecte du Patrimoine – Pierre VARDON Atelier MPG – Chantal LARROUTURE ADRET
Décembre 2017

SOMMAIRE

I- CONDITIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'A.V.A.P.	p.3		
II- SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE	p.5		
1- APPROCHE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE	p.6		
1.1 LES SERVITUDES ET PROTECTIONS ACTUELLES	p.6		
1.1.1 LES MONUMENTS HISTORIQUES SUR LA COMMUNE	p.6		
1.1.2 LES ZPPAUP	p.7		
1.1.3 LES ZONES DE PRÉSUMPTION ET DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE ET LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES	p.8		
1.2 APPROCHE PAYSAGÈRE	p.9		
1.2.1 PRÉSENTATION DU TERRITOIRE	p.9		
1.2.2 COMPOSANTES PAYSAGÈRES	p.11		
1.3 ÉVOLUTION URBAINE	p.14		
1.4 LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE	p.16		
1.4.1 L'AIRE DU CHÂTEAU	p.16		
1.4.2 LA VILLE HAUTE	p.17		
1.4.3 LA VILLE BASSE	p.18		
1.4.4 LA VILLE CLIMATIQUE	p.19		
1.4.4 LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE PÉRIURBAINS : COSTEBELLE	p.20		
1.4.5 LE VILLAGE DE PORQUEROLLES	p.21		
2- APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	p.22		
2.1 LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	p.22		
2.1.1 LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS	p.22		
2.1.2 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIES	p.23		
2.1.3 CLIMAT ET ÉNERGIES	p.23		
III- OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	p.24		
1- PÉRIMÈTRE ET OBJECTIFS DE L'AVAP	p.25		
1.1 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE	p.25		
1.1.1 LE SECTEUR 1 : CENTRE HISTORIQUE	p.25		
1.1.2 LE SECTEUR 2 : LA VILLE CLIMATIQUE	p.25		
1.1.3 LE SECTEUR 3 : LES QUARTIERS EN ACCOMPAGNEMENT	p.25		
1.1.4 LE SECTEUR 4 : LES QUARTIERS PÉRI-URBAINS	p.25		
1.1.5 LE SECTEUR 5 : LE VILLAGE DE PORQUEROLLES	p.25		
1.2 LES OBJECTIFS DES DIFFÉRENTS SECTEURS	p.26		
1.2.1 LE SECTEUR 1 : CENTRE HISTORIQUE	p.26		
1.2.2 LE SECTEUR 2 : LA VILLE CLIMATIQUE	p.27		
1.2.3 LE SECTEUR 3 : LES QUARTIERS EN ACCOMPAGNEMENT	p.28		
1.2.4 LE SECTEUR 4 : LES QUARTIERS PÉRI-URBAINS	p.29		
1.2.5 LE SECTEUR 5 : LE VILLAGE DE PORQUEROLLES	p.30		
2- LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	p.31		
2.1 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN DANS L'A.V.A.P.	p.31		
2.1.1 LES ÉDIFICES ET PARCELLES PROTÉGÉES AU TITRE DES MH	p.31		
2.1.2 LES ÉDIFICES OU ENSEMBLE D'ÉDIFICES À FORTE SENSIBILITÉ	p.32		
2.1.3 LES ÉDIFICES ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES	p.34		
2.1.4 LES ALIGNEMENTS BÂTIS REMARQUABLES	p.35		
2.1.5 LES BÂTIMENTS INTÉRESSANTS	p.35		
2.2 LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER DANS L'A.V.A.P.	p.35		
2.2.1 LES CLÔTURES	p.35		
2.2.2 LES PARCS ET JARDINS REMARQUABLES	p.36		
2.2.3 LES PARCS ET JARDINS DE GRAND INTÉRÊT	p.36		
2.2.4 LES JARDINS D'ACCOMPAGNEMENT ET LES FRANGES PAYSAGÈRES D'ÉQUILIBRE	p.36		
2.2.5 LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES REMARQUABLES	p.36		
2.2.6 LES CÔNES DE VUES ET PERSPECTIVES URBAINES (AXES DE VUES)	p.36		
2.2.6 LES ESPACES PAYSAGERS NON BÂTIS	p.36		
2.3 LE PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL	p.37		
IV- OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	p.41		
1- LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE AU PLAN INTERNATIONAL ET NATIONAL (AVAP)	p.42		
2- LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AIRE	p.43		
2.1 OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE À L'ÉCHELLE URBAINE ET PAYSAGÈRE	p.43		
2.2 OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE À L'ÉCHELLE DU BÂTI	p.43		
2.3 LA TRADUCTION DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE RÈGLEMENT	p.43		
3- COHÉRENCE AVEC LE P.A.D.D.	p.45		
CONCLUSION	p.46		

I - CONDITIONS DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'A.V.A.P.

L'A.V.A.P., UNE ÉVOLUTION LÉGISLATIVE RÉCENTE

Une étude Les zones de protection du patrimoine architectural et urbain (Z.P.P.A.U.P.) ont été créées par la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. La loi dite Grenelle II a remplacé les ZPPAUP par les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (A.V.A.P.). Outre la protection du bâti, la prise en considération du développement durable a été introduite dans ce nouveau dispositif notamment avec l'obligation de réaliser un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) pour Hyères-Les-Palmiers a été établie en application des articles L642-1 et L642-10 du code du patrimoine instauré par l'article n°28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite « Grenelle II »),.

Les secteurs sauvegardés et les A.V.A.P. / Z.P.P.A.U.P. fusionnent dans un unique dispositif : les sites patrimoniaux remarquables (SPR). Ainsi, l'article 75 de la loi CAP modifie le Titre III « Sites Patrimoniaux Remarquables » du Livre VI du Code du patrimoine en introduisant les articles L.631-1 à L.633-1. Les S.P.R. se caractérisent comme « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public » (Code du patrimoine : L.631-1). De même, ils peuvent concerner « les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur ».

L'étude d'A.V.A.P. a commencé avant la nouvelle loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) promulguée le 7 juillet 2016. **Les projets d'A.V.A.P. en cours avant le 8 juillet 2016, doivent être instruits et approuvés au regard des dispositions antérieures contenues dans le Code de l'urbanisme et celui du patrimoine** (loi CAP : art. 114, I et II).

À la fin de la procédure, L'A.V.A.P. est transformée en Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.).

OBJECTIFS ET L'OUTIL A.V.A.P.

Ce nouvel outil a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires, en intégrant à l'approche architecturale, urbaine et paysagère des Z.P.P.A.U.P., les objectifs de développement durable, conformément à l'article L.642-1 du code du patrimoine., modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010.

« L'objectif premier de l'A.V.A.P. est de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable.

Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces ».

LES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT À LA Z.P.P.A.U.P.

L'association de la dimension "développement durable" à la démarche patrimoniale constitue une évolution majeure, quoique compatible avec la prise en compte, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien, en tant qu'une des réponses aux objectifs de développement durable (en terme d'économie d'espace, d'économies d'énergies, de matériaux et savoir-faire).

L'un des objectifs de la procédure des Z.P.P.A.U.P. était de palier aux insuffisances des protections des abords des monuments historiques, fixés à un périmètre de rayon de 500 m autour de ceux-ci.

Or la création des A.V.A.P. suspend l'application des servitudes de protection des abords des Monuments historiques et des Sites à l'intérieur de son périmètre, en revanche celles-ci continuent de s'appliquer au-delà du territoire de l'A.V.A.P.

LE CONTENU DE L'A.V.A.P.

Une étude complémentaire s'avère nécessaire pour la transformation des Z.P.P.A.U.P. en A.V.A.P. multi-sites, afin d'approfondir l'identification des éléments de patrimoine bâti et des espaces, dans le but de promouvoir leur préservation et leur mise en valeur. La dimension environnementale liée au développement durable est ainsi prise en compte, en particulier pour améliorer les performances énergétiques du bâti ancien et limiter les consommations d'énergie, tout en respectant ses qualités intrinsèques et ses caractéristiques architecturales.

Conformément aux articles L642-1 et L642-2 du Code du Patrimoine, le dossier relatif à la création de l'A.V.A.P. comprend les documents suivants :

- **Un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental**, fondement de l'A.V.A.P, constitué d'une analyse qualitative du patrimoine culturel, architectural, urbain, paysager, et historique, et d'une approche environnementale prenant en considération les facteurs environnementaux qui interagissent avec les objectifs et les capacités réglementaires de l'A.V.A.P. Ce dernier sert de base à la réflexion pour la construction du projet de l'A.V.A.P, et est annexé au rapport de présentation.
- **Un rapport de présentation des objectifs de l'aire**, reprenant la synthèse du précédent diagnostic, qui justifie les objectifs retenus pour l'A.V.A.P. et les prescriptions associées. Il énonce les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine et de traitement des espaces, ainsi que les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire. Il justifie également la compatibilité des dispositions avec le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- **Un règlement**, énonçant des prescriptions afin d'assurer une gestion optimale et une mise en valeur des éléments patrimoniaux identifiés.
- **Les documents graphiques** suivants :
 - **le plan 01 DE DÉLIMITATION ET SECTEURS**, présentant le périmètre de l'A.V.A.P. retenu correspondant à la prise en compte de l'ensemble des dimensions patrimoniales identifiées dans le diagnostic,
 - **le plan 02 D'INTÉRÊT PATRIMONIAL**, présentant les éléments de patrimoine identifiés et leur niveau d'intérêt patrimonial,

II - SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

1- APPROCHE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

1.1 LES SERVITUDES ET PROTECTIONS ACTUELLES

1.1.1 LES MONUMENTS HISTORIQUES SUR LA COMMUNE **La partie continentale**

Hyères possède 38 Monuments historiques, se répartissant sur le territoire continental et les îles d'Or (liste détaillée dans le Diagnostic en annexe).

Les îles

La position stratégique des îles d'Or, alignées au large de Toulon et de la rade d'Hyères, ainsi que l'insécurité permanente dans les îles soumises à des guerres et des pirateries, leur a de tout temps donné une vocation militaire. Ces anciens ouvrages défensifs sont inscrits au titre des monuments historiques :

- **Batterie de Galéasson (ancienne) Porquerolles (île de)**, la Galère
- **Batterie de l'est (ancienne) Port Cros (île de)**, îlot Bagaud
- **Batterie des Mèdes (ancienne) Porquerolles (île de)**, les Mèdes
- **Batterie du Bon Renaud (ancienne) Porquerolles (île de)**, le Bon Renaud
- **Batterie du Lequin (ancienne) Porquerolles (île de)**, l'Alycastre
- **Batterie du nord (ancienne) Port Cros (île de)**, îlot Bagaud
- **Batterie du Pradeau (ancienne) Giens (presqu'île de)**
- **Batterie du sud (ancienne) Port Cros (île de)**, îlot Bagaud
- **Fort de l'Éminence (ancien) Port Cros (île de)**
- **Fort de la Repentance (ancien) Porquerolles (île de)**, la Repentance
- **Fort de la Vigie - Port Cros (île de)**
- **Fort de Port Man (ancien) Port Cros (île de)**
- **Fort du Grand Langoustier (ancien) Porquerolles (île de)**, le Grand Langoustier
- **Fort du Moulin - Port Cros (île de)**
- **Fort du Petit Langoustier (ancien) Porquerolles (île de)**, îlot du Petit Langoustier
- **Fort Sainte-Agathe (ancien) Porquerolles (île de)** - Château Sainte-Agathe
- **Redoute de l'Alycastre (ancienne) Porquerolles (île de)**, l'Alycastre
- **Redoute de l'Estissac (ancienne) Port Cros (île de)**
- **Phare de Porquerolles - Ile de Porquerolles**

L'occupation du territoire continental et insulaire a laissé des traces depuis le Néolithique, et un riche héritage architectural et archéologique, dont deux aujourd'hui monuments historiques :

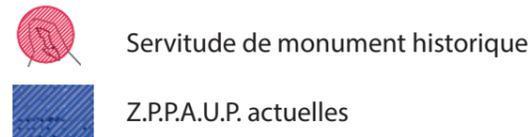
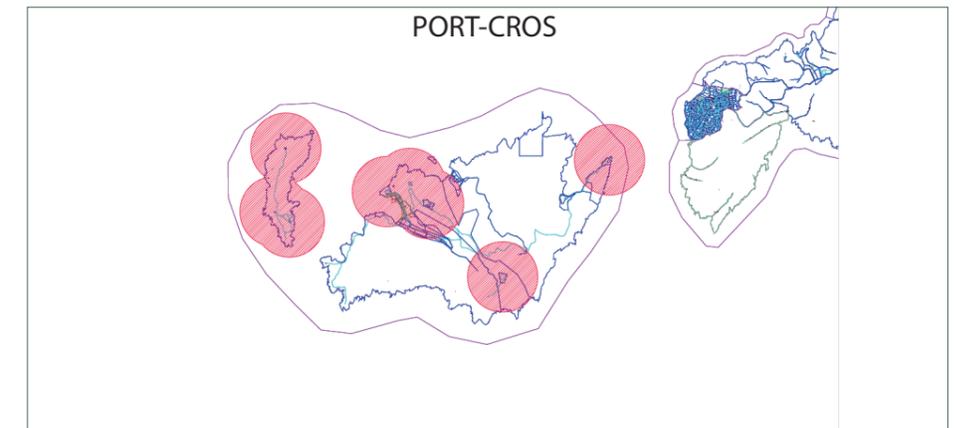
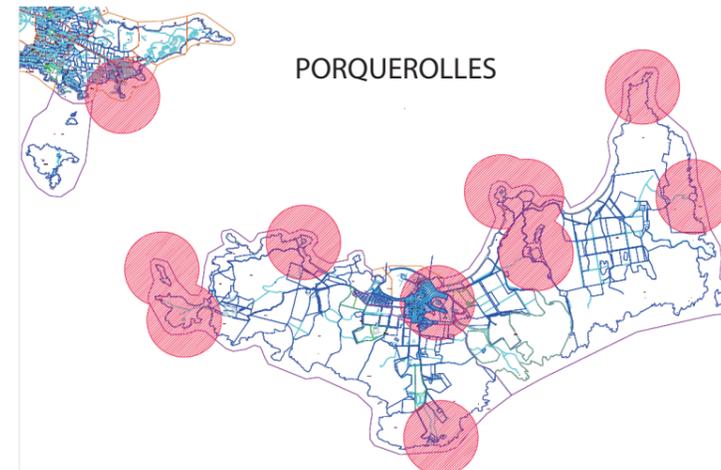
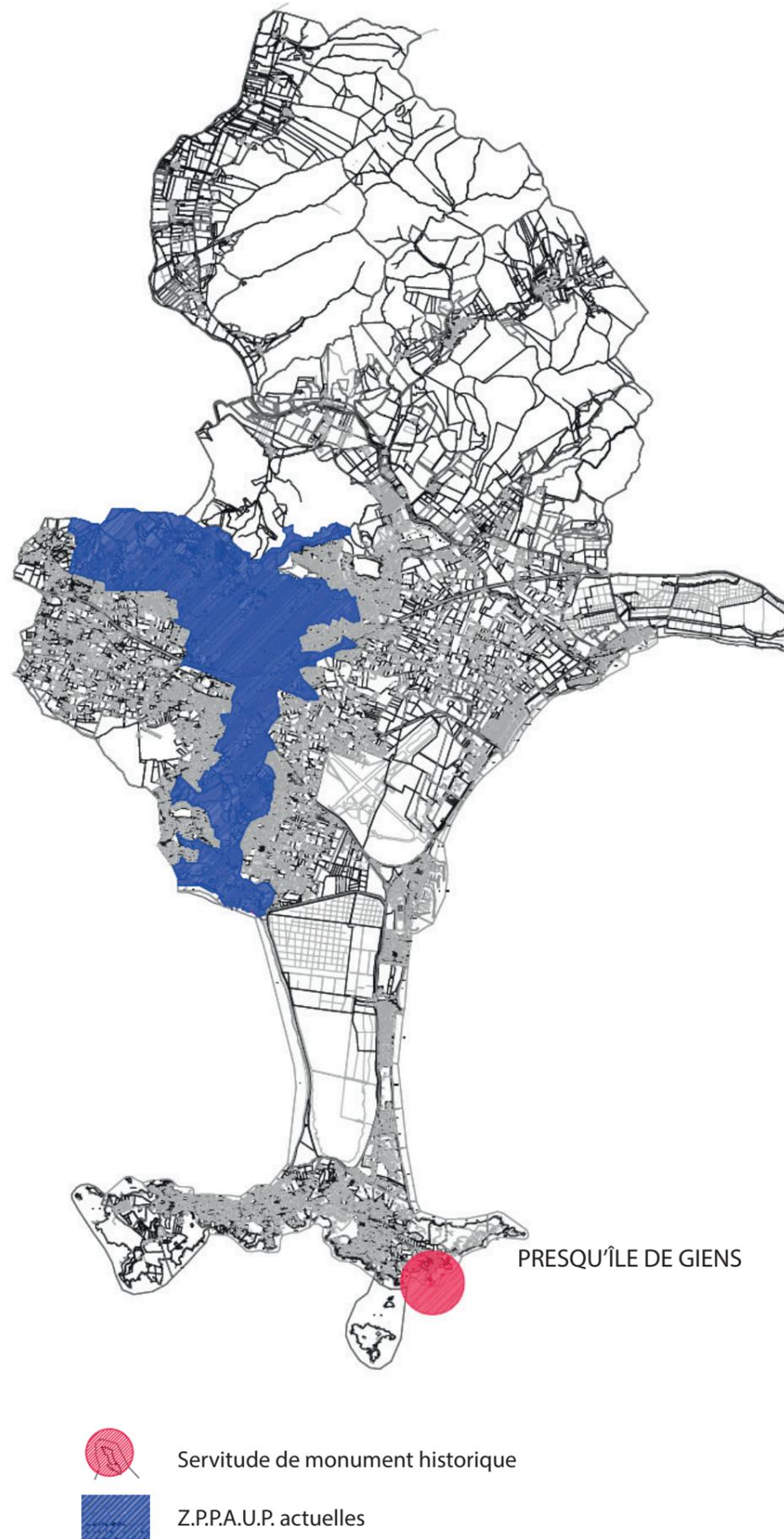
- **L'Oppidum de Costebelle** - Notre Dame d'Hyères - Oppidum de Costebelle (ancien)
- **la Cité gréco-romaine d'Olbia Pomponiana** - Saint Pierre d'Almanarre - Fragments des remparts grec - Vestiges - Vestiges du rempart grec

Le premier château fort sur la colline du Castéou, puis la ville médiévale qui s'est développée à l'intérieur de ses remparts ont laissé des vestiges et édifices majeurs pour le patrimoine hyérois :

- **Château (ancien)** chemin du Vieux Château - Remparts et vieux château
- **Chapelle Saint-Blaise (ancienne)** 7 place Massillon, dite Tour des Templiers
- **Église Collégiale Saint-Paul** - 2 place Saint Paul
- **Église Saint-Louis** - 14 place de la République
- **Maison romane** - 1 traverse Paradis
- **Première enceinte médiévale** - Barbacane (rue) 2, Paradis (rue) 1 - Porte de Baruc
- **Première enceinte médiévale** - Saint Paul (place) - Porte Saint-Paul
- **Deuxième enceinte médiévale** - av. des Îles d'Or, rue de Limans - Porte de Fenouillet
- **Deuxième enceinte médiévale** - 1 rue Massillon, 24 av. du Général de Gaulle - Porte de la Rade ou Porte Massillon
- **Église Saint-Pierre de l'Almanarre (ancienne)**

Enfin, le développement de la ville à l'époque classique a laissé un riche patrimoine varié et éclectique de villas et d'hôtels :

- **Domaine de San Salvador** - San Salvador R.N. 559
- **Hôtel Dellor** - 9 rue du Portalet, anciennement 3
- **Propriété dite Le Plantier de Costebelle** - Fonds des Horts (chemin de la)
- **Villa Alberti Tholozan** - 50 av. Alphonse Denis, 6 bd d'Orient
- **Villa Noailles** - montée de Noailles - Restes de l'enceinte de l'ancien château - Villa et ses jardins
- **Villa Tunisienne** - 1 av. Andrée de David Beauregard
- **Ecole Anatole France** - 18 rue Michelet



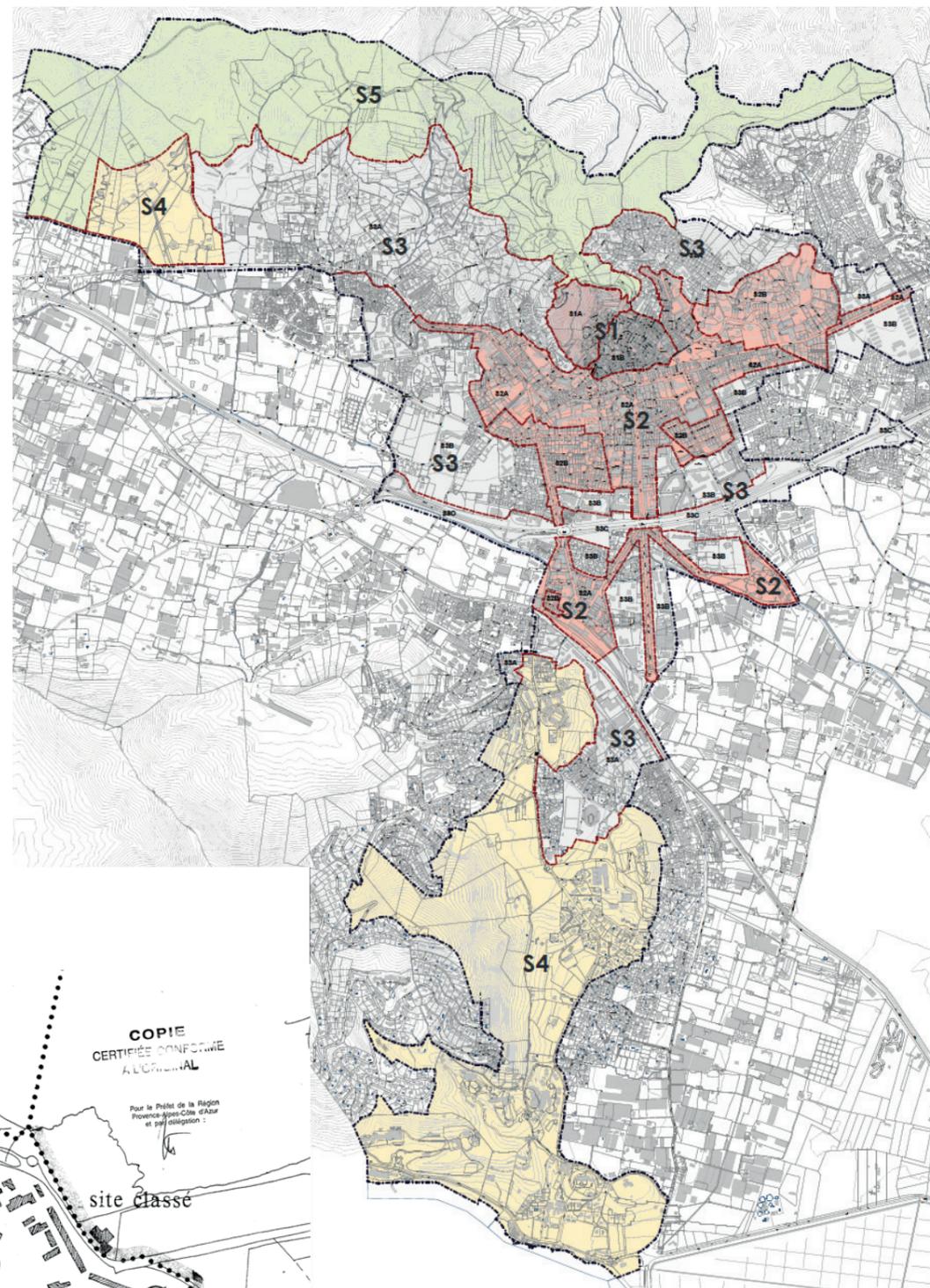
1.1.2 LES ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (Z.P.P.A.U.P.)

- La première Z.P.P.A.U.P. a été créée par Arrêté du Préfet de Région en 1995 sur l'île de Porquerolles. Aucune modification n'est intervenue depuis.
- La seconde Z.P.P.A.U.P. mise à l'étude pour le Centre-ville a été approuvée le 12 décembre 1997. Pour raison de compléments du dossier, elle a été révisée, puis créée par Arrêté du Maire en date du 13 avril 2011.

La ZPPAUP actuelle du centre-ville

Elle se décompose en 5 secteurs :

-  **Secteur S1 Centre médiéval**, décomposé en deux sous-secteurs :
 - **S1A : terrains du château, de la villa Noailles et du castel Sainte-Claire, limité par l'enceinte du XIII^e siècle**
 - **S1B : ville médiévale dense, comprise entre les enceintes des XIII^e et XIV^e siècle**
-  **Secteur S2 : La ville «climatique»**, comprenant l'extension de l'urbanisation sur d'anciens jardins au XIX^e jusqu'aux années 1930.
-  **Secteur S3 : Quartiers en accompagnement**, comprenant des secteurs d'accompagnement des éléments patrimoniaux de la ville.
-  **Secteur S4 : Quartiers périurbains de l'époque climatique**, comprenant les cotaux du Fenouillet et la colline de Costebelle.
-  **Secteur S5 : Cadre naturel et paysager**, sur les entités naturelles dominant l'entrée ouest de la ville et les entités du Fenouillet, des Maurels et la ville climatique, jusqu'aux crêtes des Maurettes.



La ZPPAUP actuelle de Porquerolles

Elle concerne la partie du village exclue du site classé qui recouvre l'ensemble de l'île et ses îlots.

Le périmètre se décompose en 4 zones :

A : le village traditionnel, secteur de bâti ancien, comprenant deux sous-zones

- A1 : le quartier de la place d'Armes
- A2 : le quartier de l'école

B : les extensions pavillonnaires, comprenant :

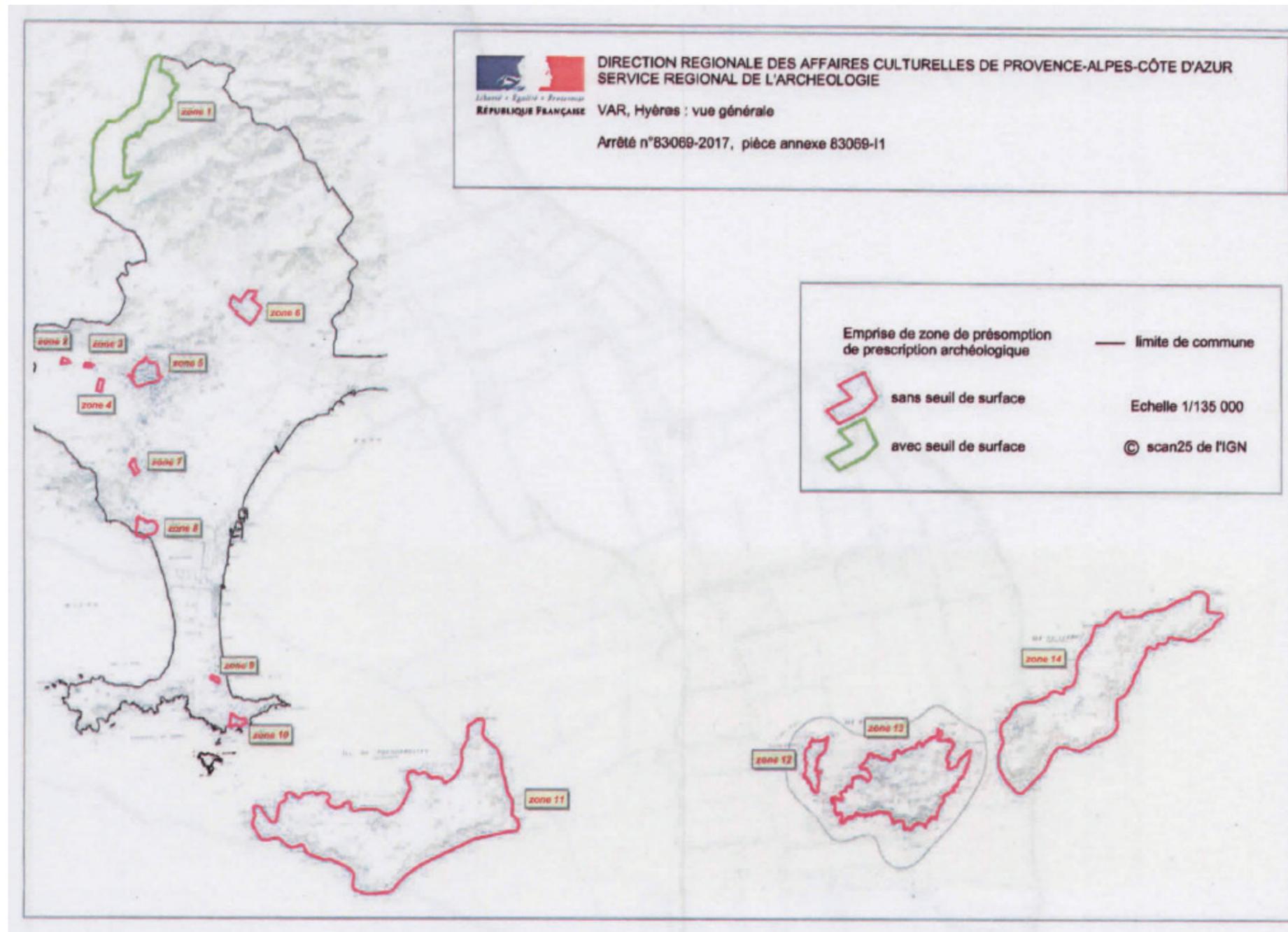
- B1 : Bord de la baie,
- B2 : Extrémité de la rue de Phare
- B3 : Pré des palmiers et ancienne ferme

C : Les hauts

D : Le port



1.1.3 ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE



L'arrêté n° 83069-2017 modifie l'arrêté n° 83069-2003 du 31 juillet 2003. Il détermine quatorze zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique» (zones recensées par le Service régional de l'Archéologie – DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur - 23, boulevard du Roi René -13617 Aix-en-Provence cedex 1.),

« Les éléments de connaissance du patrimoine archéologique recensés sur la commune d'Hyères, ont été mis en évidence :

- lors de fouilles entreprises à l'occasion de projets d'aménagement et d'urbanisme ou de recherches programmées,
- lors de campagnes de prospection-inventaire,
- lors de dépouillement de la documentation écrite.

Ces éléments permettent de présumer que des vestiges archéologiques nombreux ou importants sont présents sur les terrains inclus dans le périmètre des zones.»

- Zone n°1 : Vallée de la Sauvebonne,
- Zone n°2 : La Bayorre,
- Zone n°3 : Le Béal,
- Zone n°4 : L'Aufrène,
- Zone n°5 : Centre ville,
- Zone n°6 : Sainte-Eulalie
- Zone n°7 : Costebelle
- Zone n°8 : Saint-Pierre de l'Almanarre
- Zone n°9 : l'Acate,
- Zone n°10 : La Tour Fondur,
- Zone n°11 : Iles de Porquerolles et de Petit Langoustier,
- Zone n°12 : Ile de Bagaud,
- Zone n°13 : Ile de Port-Cros,
- Zone n°14 : Ile du Levant.

Article 3 : «Dans ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées situées dans ces zones.»

L'emprise de chaque zone de présomption est représentée sur les cartes.



1.2 APPROCHE PAYSAGÈRE

1.2.1 PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

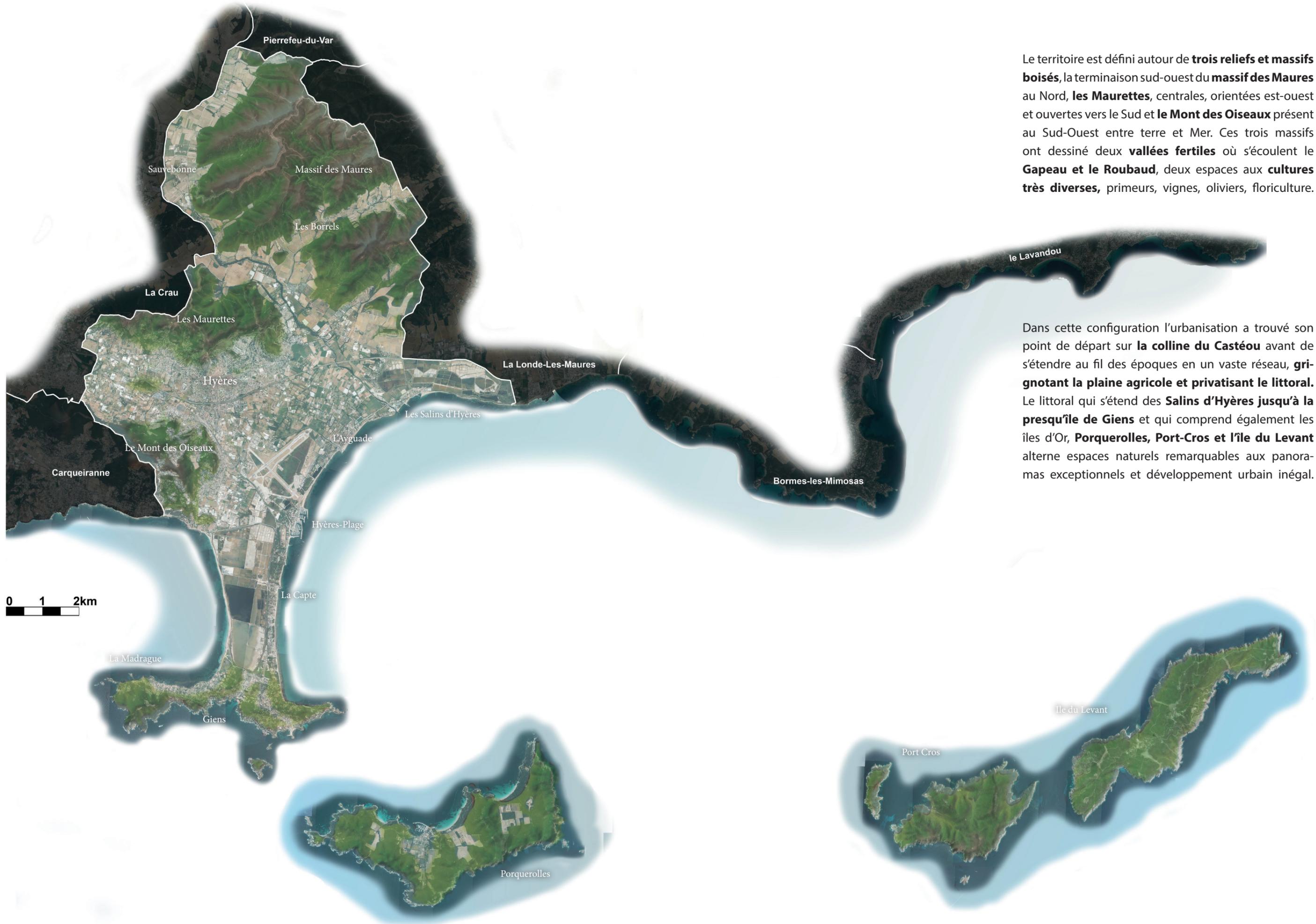
L'objectif de cette approche est **d'analyser les structures paysagères** définissant le territoire de la commune de Hyères :

- Observer les composantes et motifs,
- Comprendre les mécanismes et interactions qui ont forgé l'occupation du sol,
- Révéler ou non la nature patrimoniale d'un ensemble paysager, son caractère emblématique,
- Définir les lieux sous tension, fragiles et en danger.

La notion de «patrimoine paysager» peut concerner des espaces très différents, un arbre seul au milieu d'un champs dénudé peut offrir un premier plan remarquable et révéler une identité territoriale. La perception lointaine et brumeuse d'une arête boisée des Maurettes pourra rappeler à l'observateur le cadre géologique dans lequel il évolue.

Hyères - Les - Palmiers
13 000 hectares
55 402 habitants (2015)
419 hab/km²



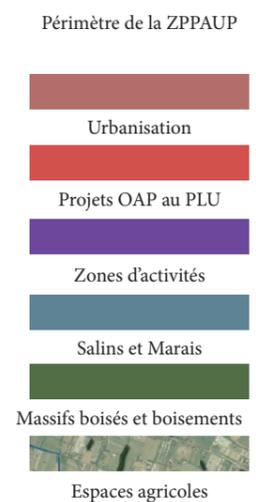
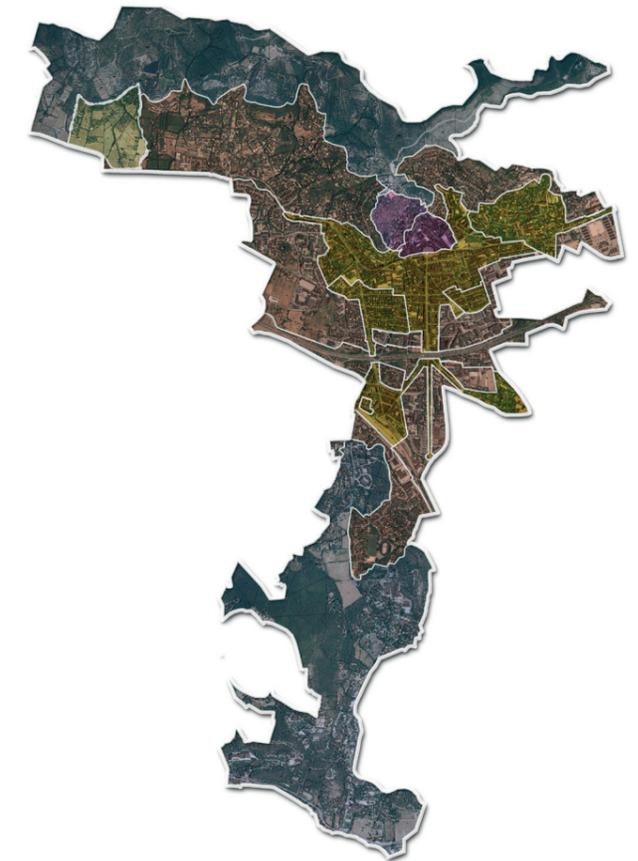
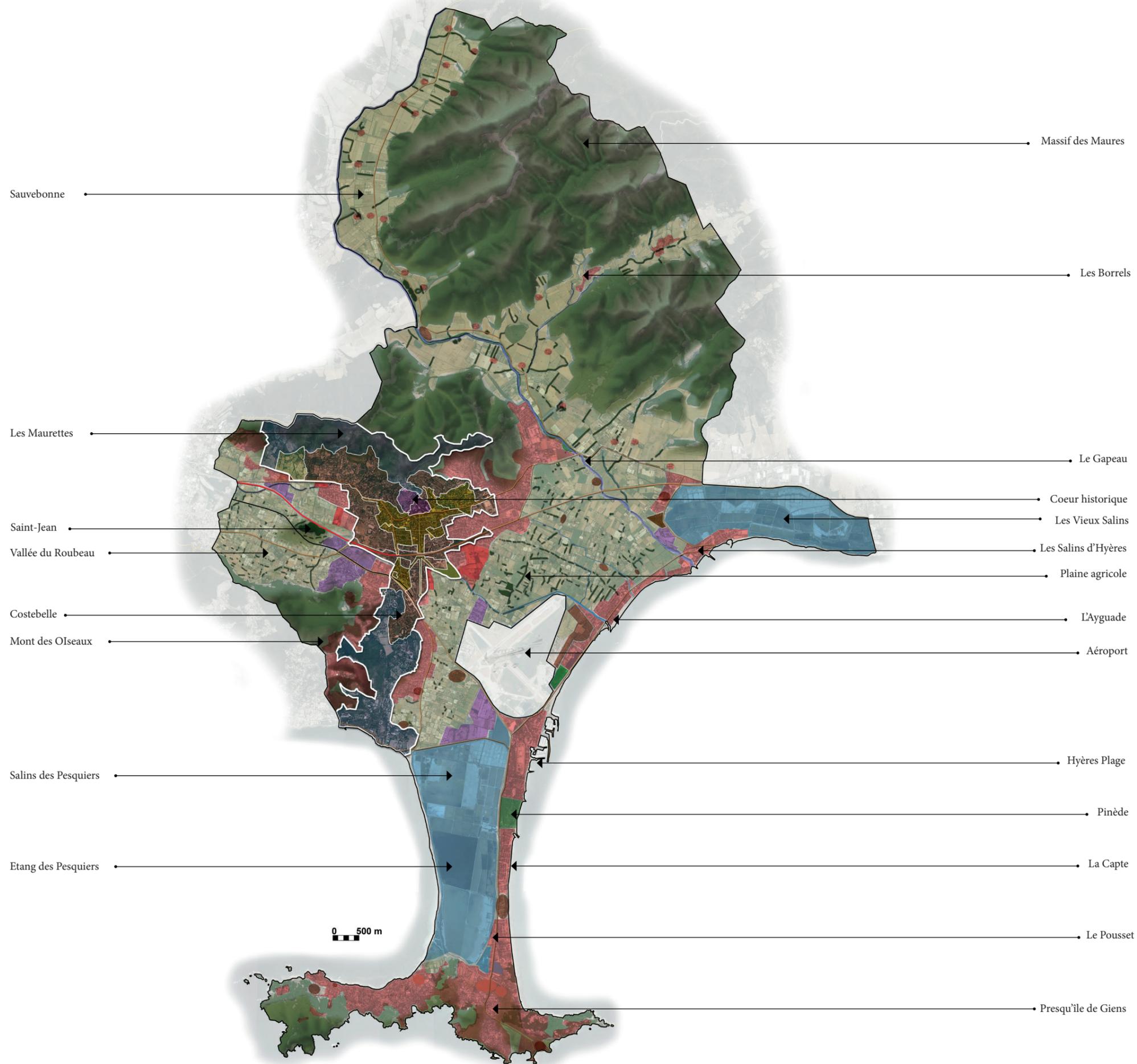


Le territoire est défini autour de **trois reliefs et massifs boisés**, la terminaison sud-ouest du **massif des Maures** au Nord, **les Maurettes**, centrales, orientées est-ouest et ouvertes vers le Sud et **le Mont des Oiseaux** présent au Sud-Ouest entre terre et Mer. Ces trois massifs ont dessiné deux **vallées fertiles** où s'écoulent le **Gapeau et le Roubaud**, deux espaces aux **cultures très diverses**, primeurs, vignes, oliviers, floriculture.

Dans cette configuration l'urbanisation a trouvé son point de départ sur **la colline du Castéou** avant de s'étendre au fil des époques en un vaste réseau, **grignotant la plaine agricole et privatisant le littoral**. Le littoral qui s'étend des **Salins d'Hyères jusqu'à la presqu'île de Giens** et qui comprend également les îles d'Or, **Porquerolles, Port-Cros et l'île du Levant** alterne espaces naturels remarquables aux panoramas exceptionnels et développement urbain inégal.

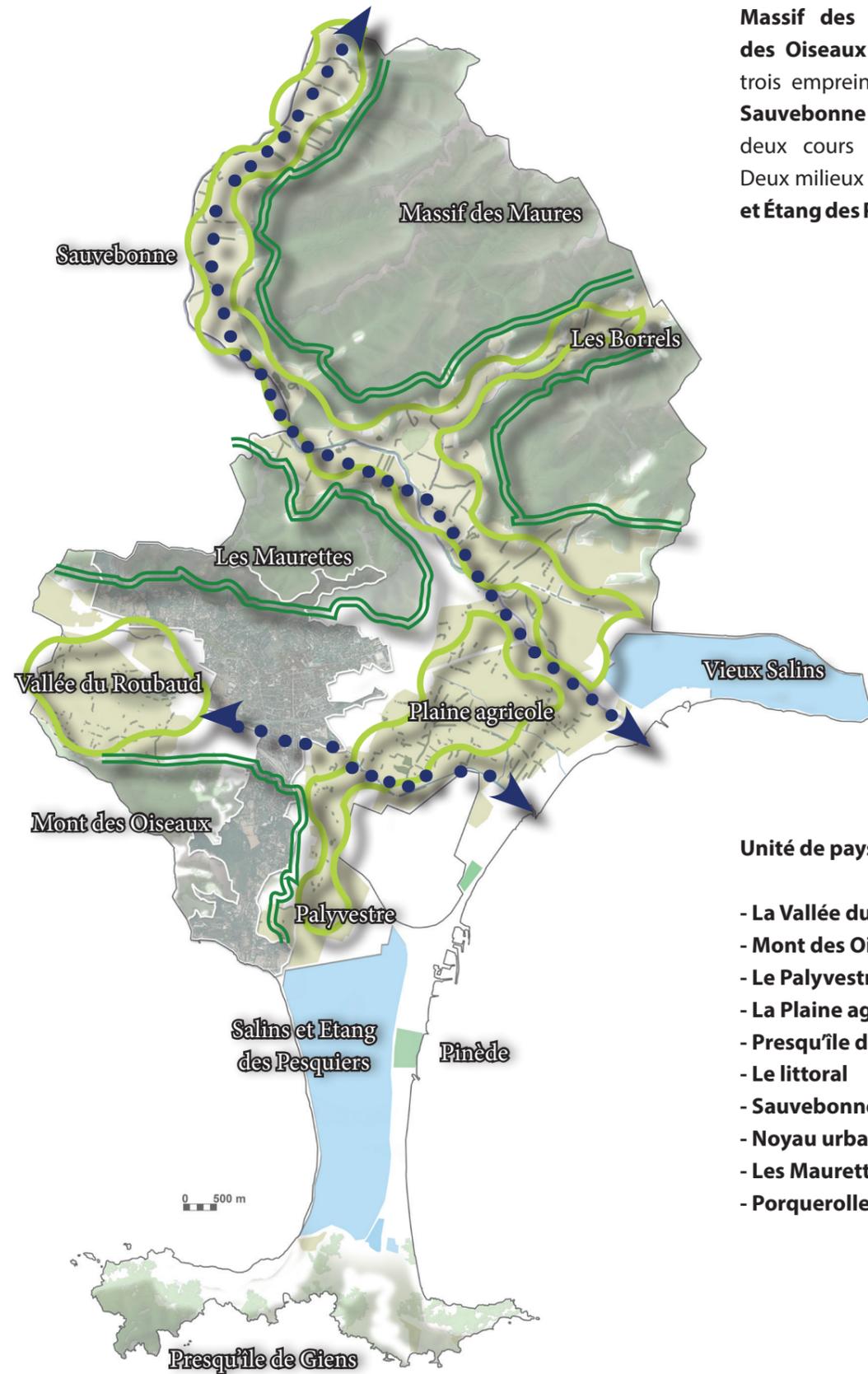
1.2.2 COMPOSANTES PAYSAGÈRES

Le **développement urbain** s'est invité sur une grande partie sud des **pentès des Maurettes**. Sa présence en pied de massif est totale. Le **continuum urbain** s'étend ensuite vers le Sud en plaine avant de s'appropriier les pentes de **Costebelle et le Mont des Oiseaux**. Le **littoral** constitue également un **continuum urbain**. Rarement ouvert sur la plaine agricole située en amont, c'est **une succession d'unités**, un front de mer saturé. Le parcellaire agricole, qui propose des paysages de grande qualité (diversité des motifs, milieux ouverts) est à certains endroits sous pression.



Milieus naturels et empreinte agricole :

Trois massifs boisés aux pentes accidentées : **Massif des Maures, Les Maurettes et le Mont des Oiseaux** structurent le territoire et définissent trois empreintes agricoles : **La Vallée du Roubaud, Sauvebonne et la plaine du Gapeau** où s'écoulent deux cours d'eau : **Le Roubaud et le Gapeau**. Deux milieux lacustres : **Les Vieux Salins et les Salins et Étang des Pesquiers** polarisent le paysage de littoral.

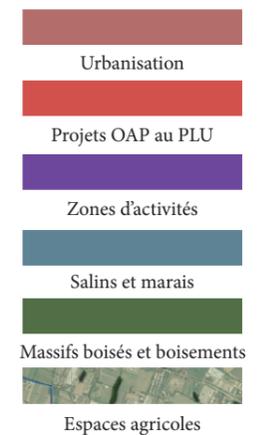
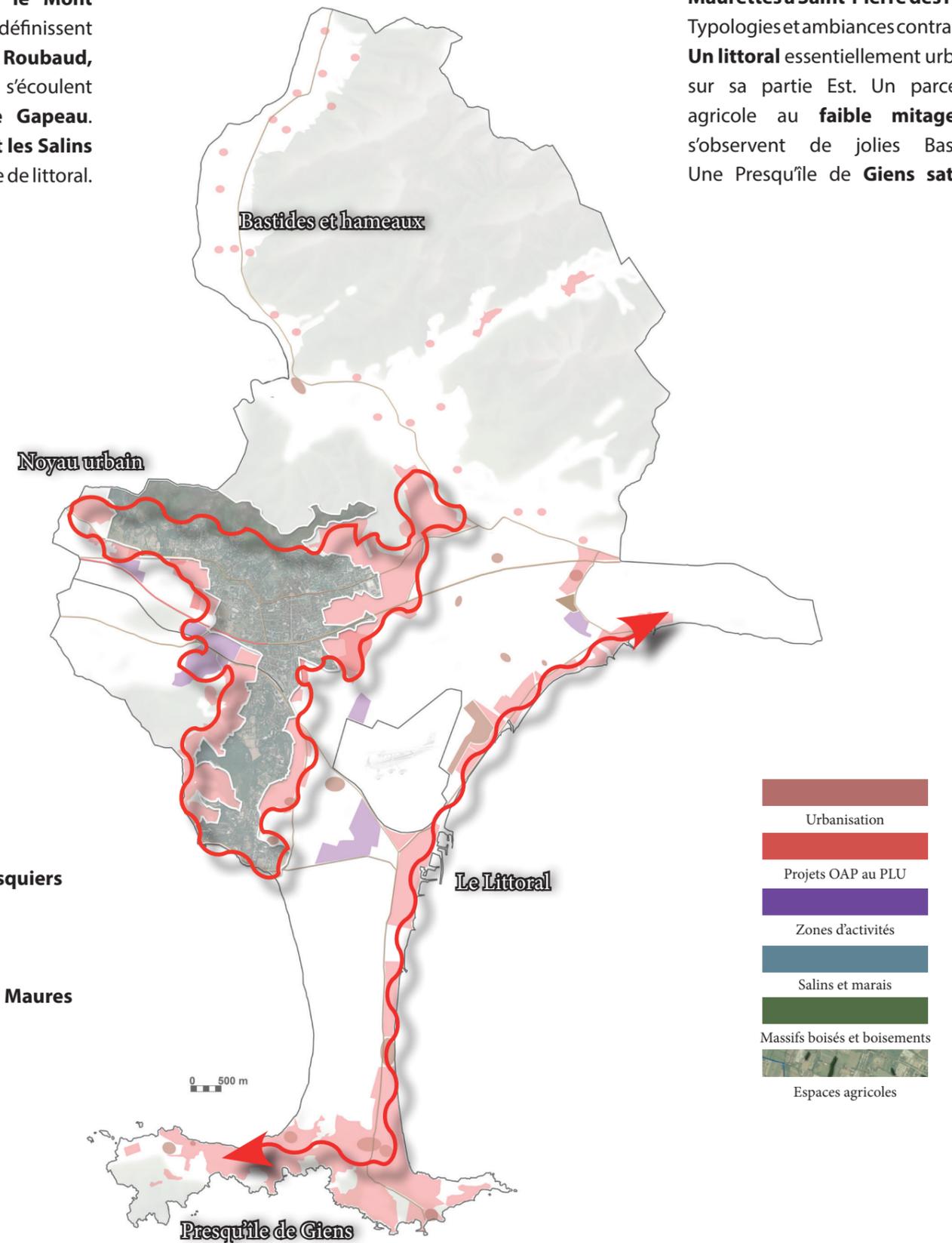


Unité de paysage :

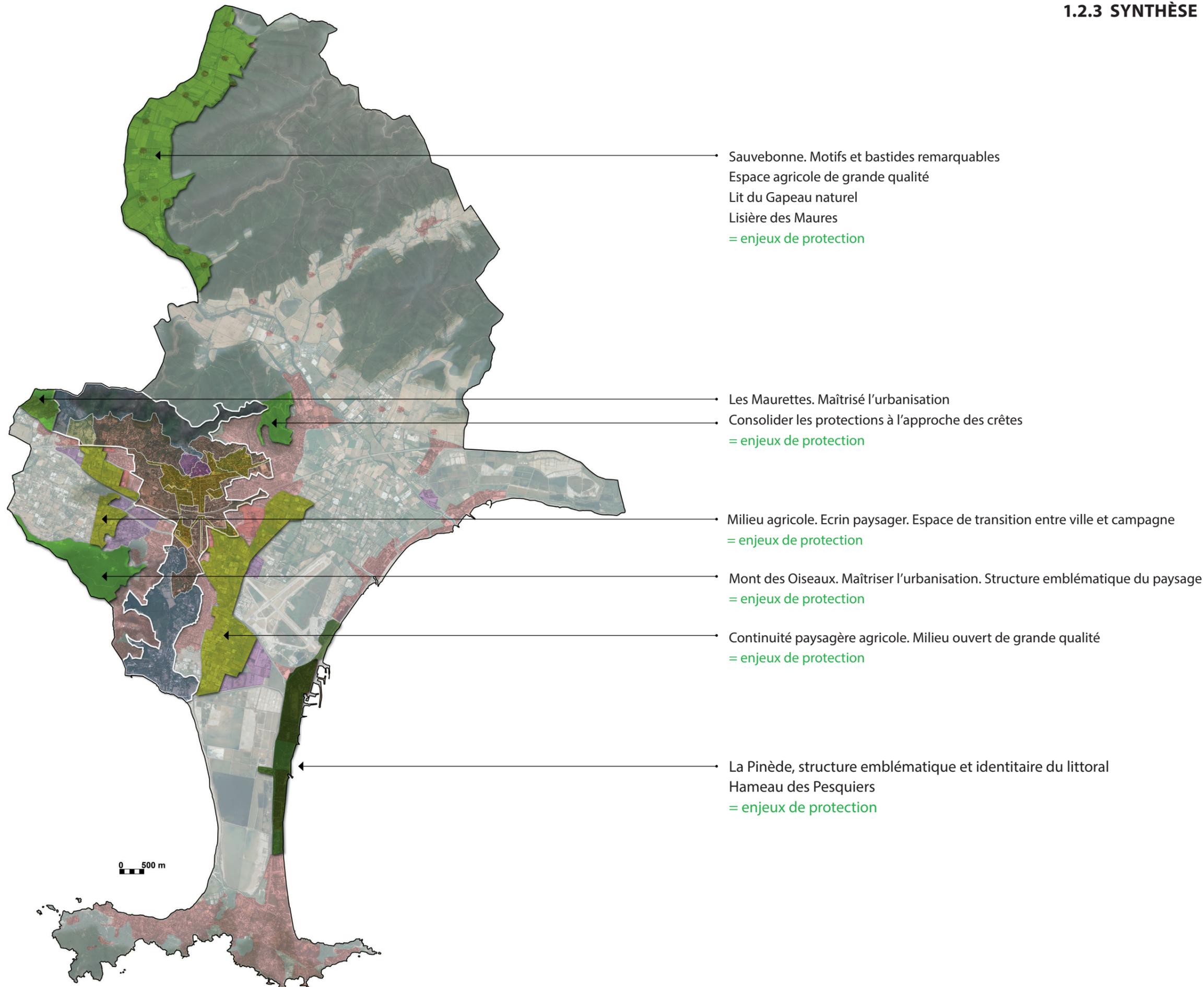
- La Vallée du Roubaud
- Mont des Oiseaux
- Le Palyvestre, Les Salins et étang des Pesquiers
- La Plaine agricole et les Vieux Salins
- Presqu'île de Giens
- Le littoral
- Sauvebonne, Les Borrels et le massif des Maures
- Noyau urbain
- Les Maurettes
- Porquerolles

Développement urbain :

Une continuité urbaine présente **des Maurettes à Saint-Pierre des Horts**. Typologies et ambiances contrastées. **Un littoral** essentiellement urbanisé sur sa partie Est. Un parcellaire agricole au **faible mitage** où s'observent de jolies Bastides. Une Presqu'île de **Giens saturée**.



1.2.3 SYNTHÈSE



Les secteurs identifiés ci-contre constituent des espaces où les enjeux de protection sont importants. Le rôle de l'AVAP est de protéger les lieux identifiés comme étant emblématiques du territoire Hyérois, l'objectif étant de conserver l'équilibre actuel entre composantes naturelles et urbaines et d'inscrire durablement le territoire et l'ensemble de ces motifs dans la vie de la commune = protéger et maintenir les continuités paysagères.

Ces principes de protection sont naturellement à mettre en parallèle avec les règles inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi les secteurs identifiés comme sensibles dans le diagnostic de l'AVAP ne seront pas nécessairement réglementés ou inscrits dans le zonage de l'AVAP. Pour exemple la vallée de Sauvebonne inscrite en secteur agricole au PLU bénéficie d'ores et déjà de conditions favorables à une bonne protection. Il en va de même avec le massif des Maurettes classé en secteur naturel.

Les secteurs actuels de la ZPPAUP sont également ajustés afin de répondre au mieux aux attentes de la commune dans un souhait d'harmonisation avec le Plan Local d'urbanisme. L'approche globale de l'étude, architecturale, urbaine et environnementale définira précisément ces ajustements.

Le périmètre actuel sur l'île de Porquerolles n'est pas remis en cause.



Site archéologique d'Olbia (Geoportail)

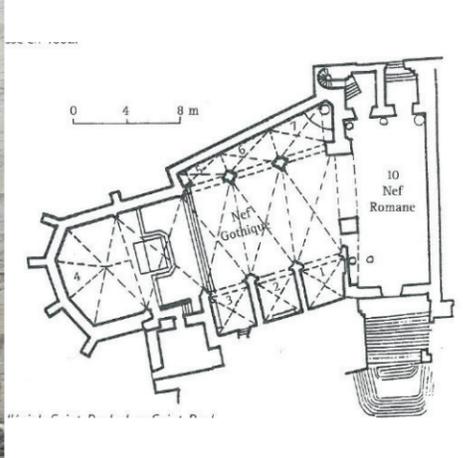


CASTELLUM AERANUM - dessin de Viollet-le-Duc en 1831

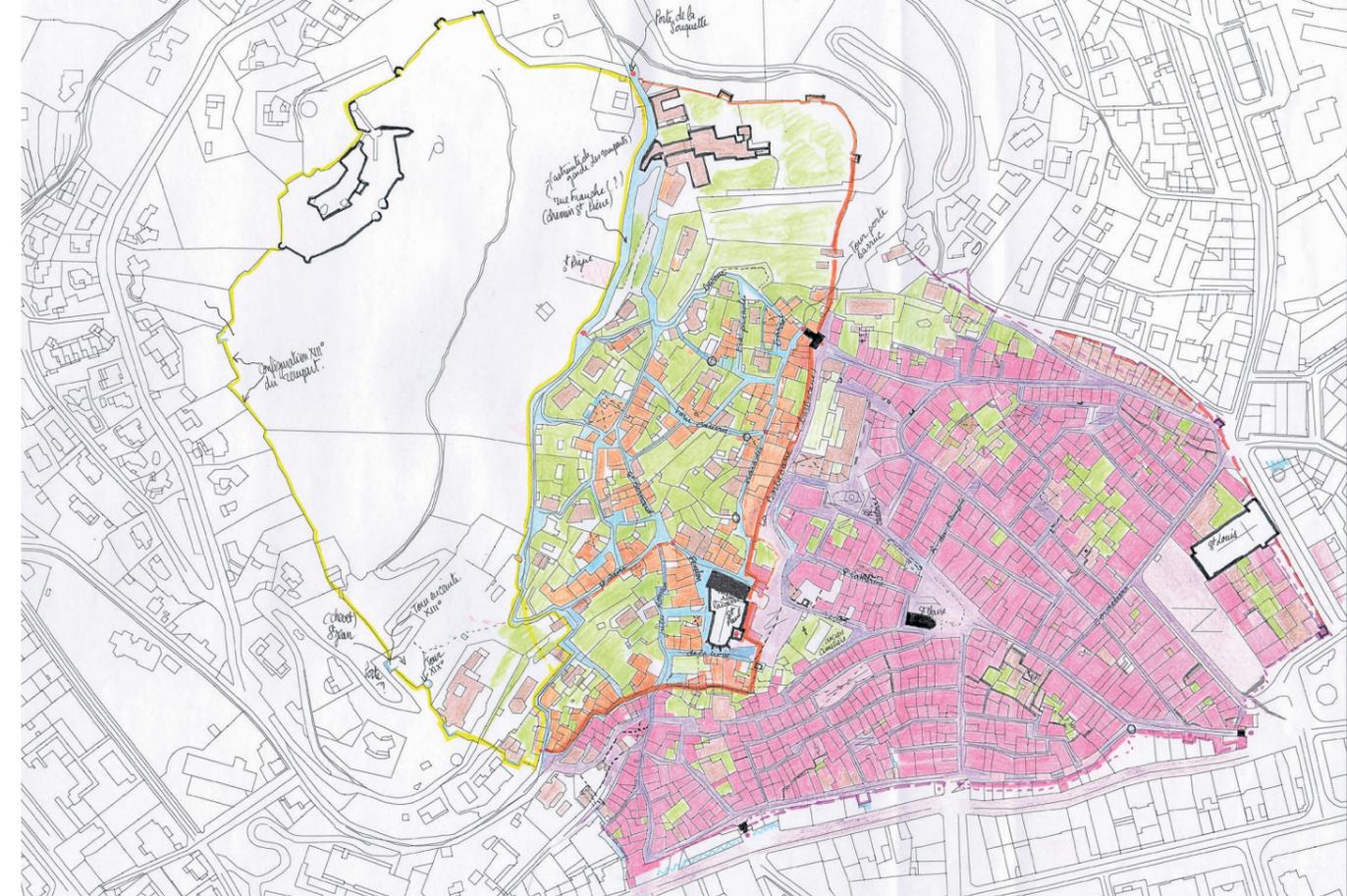


La tour Saint-Blaise

L'ancien portail roman de la chapelle Saint-Paul



La nef et le chœur gothique



La ville Comtale dans l'enceinte du XIII^e

- Extension de la ville à l'intérieur de l'enceinte du XIV^e siècle

1.3 ÉVOLUTION URBAINE

Par sa situation en bordure d'un site naturel remarquable sur la mer Méditerranée, protégé par une lagune propice à la culture du sel et aux échanges maritimes, la présence de sources et de reliefs collinaires, ont été depuis la préhistoire des facteurs de sédentarisation des populations.

Le littoral et les îles d'Or

Olbia, cité gréco-romaine

Après la fondation des premiers comptoirs grecs sur le littoral méditerranéen, le site de l'Almanarre a été choisi pour créer un nouveau port commercial fortifié appelée *Olbia*. Sous la protection de la lagune de Giens et des îles alignées, les *Stoichades*, ce port naturel au pied de ses remparts, servait d'escale aux navires vers l'Italie, pour le commerce de vin, de peaux, de corail, et de sel.

Après l'ouverture par les Romains des voies de communication entre Rome et la péninsule ibérique, la *Via Domitia* et la *via Aurelia*, qui permirent la colonisation de la Province, *Olbia* devient romaine.

Entre le I^{er} s. et le II^e s. ap. J-C, la *pax Romana* est instaurée par les Romains sur l'ensemble de l'Empire, répandant leur suprématie politique et militaire sur la Gaule méridionale. Peu à peu les populations migrent vers les terres agricoles du territoire continental et des îles, où se constituent des domaines agricoles, les *villae*.

Le premier noyau urbain d'Hyères

Au X^e siècle, une ville Seigneuriale

Le bourg et les Salins d'Hyères sont mentionnés pour la première fois en 963 dans une charte de l'Empereur Conrad. La ville, et sa première église paroissiale Saint-Pierre se développe sous la protection de la forteresse édifiée sur la colline du Castéou, le *Castellum Aearun*, ou le Château fort des Aires, en référence aux "aires salantes" ou "tables salantes". La ville et le territoire d'Hyères, sont confiés à la Maison de Fos vers 973, et le resteront jusqu'en 1257. L'accès à la mer et la production du sel, sources de conflits pour sa domination, ont certainement été à l'origine de la richesse et du développement de la ville.

Au XII^e siècle, un établissement Templier

La tour Saint-Blaise, qui faisait partie d'un grand ensemble de bâtiments édifiés autour du rocher du Piol en contrebas de la ville, est le centre d'un nouvel établissement templier qui gère un vaste domaine agricole sur le territoire d'Hyères (Vallée de la Sauvebonne, le Grand Beaulieu). Une nouvelle église paroissiale Saint-Paul est édifiée, dont il subsiste aujourd'hui l'ancien portail occidental. Elle constitue le narthex de la collégiale Saint-Paul, agrandie au Sud à la fin du XIV^e siècle.

Au XIII^e siècle, une ville Comtale

En 1257, la seigneurie d'Hyères, comprenant le château, la ville, les salins et les îles, est rattachée au domaine des Comtes de Provence de la Maison d'Anjou. La Maison de Fos perd alors ses droits sur la Ville.

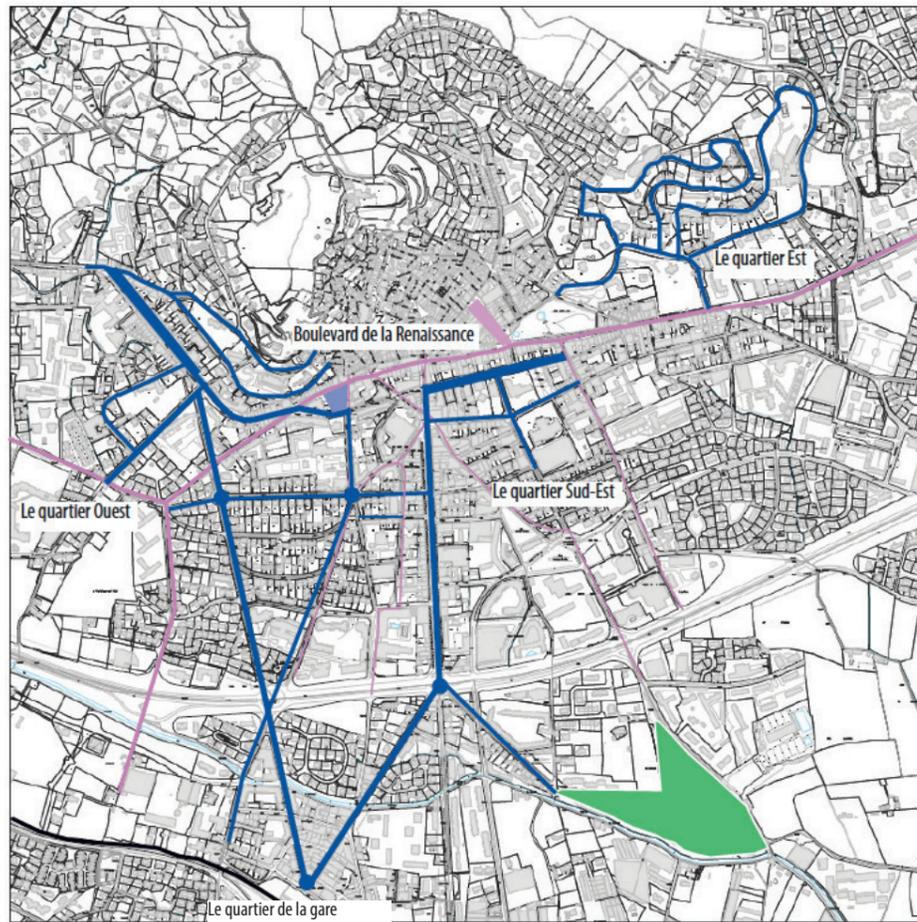
Charles 1er d'Anjou édifie le château actuel et ses fortifications urbaines vers 1260, sur les bases de l'ancien *Castrum* des Seigneurs de Fos. La ville se développe à l'intérieur de l'enceinte du XIII^e siècle. Elle est limitée à l'ouest par l'adossement à l'Aire du Château, délimité par l'ancienne rue Franche ou Chemin de Saint-Pierre, qui relie la porte de la Souquette au nord à l'emplacement de l'église Saint-Jean au sud, et à l'est par l'enceinte dont la rue Barbacane reprend le tracé.

Au XIV^e siècle

La suprématie de la ville d'Hyères favorise l'augmentation de la démographie et l'extension de la ville par des faubourgs qui se constituent de part et d'autre d'un ancien chemin allant des salins au château, l'actuelle rue Massillon. Une nouvelle enceinte est édifiée pour contenir ces faubourgs. Du XV^e à la fin du XVI^e siècle, les guerres de succession puis les guerres de religions seront à l'origine de dispositifs de défense de la ville et des îles.

Au milieu du XVII^e siècle

La période de prospérité et de densification de la ville laisse la marque d'un urbanisme plus "volontaire", avec des alignements de façades le long des axes principaux, les rues du Portalet, Massillon, et Franklin. Aujourd'hui, le château, la ville médiévale et ses anciens faubourgs, constituent le centre historique d'Hyères.



L'urbanisme de la ville climatique



La place Royale



La Terrasse des Palmiers



Quartier de la gare de la Plage d'Hyères

La ville restera dans la limite de ces enceintes jusqu'à la fin du XVIII^e siècle, lorsque commencera à se développer la Villégiature d'hiver dès 1760. Elle s'ouvre alors vers le « Jardin d'Hyères » : les première demeures bourgeoises s'installent hors-les-murs, **la place Royale** et créée à l'emplacement des anciens jardins du couvent des Cordeliers, puis la route Impériale est remise en état, permettant d'améliorer les échanges commerciaux et de favoriser le développement de la ville climatique.

Dès 1832, le développement de la villégiature d'hiver, qui touche une riche société française et étrangère, est à l'origine du déploiement de la ville. La création de **la Terrasse des Palmiers** (l'actuelle place Gabriel Péri), premier aménagement public et belvédère sur la mer, marquera une étape dans l'histoire de la ville climatique.

Le boulevard de la Renaissance (actuelle avenue Joseph Clotis), première promenade rectiligne plantée de palmiers créé en 1861, annonce un nouvel urbanisme pour la ville, qui se développera par la volonté d'un maire, Alphonse Denis et d'un mécène, Alexis Godillot, pour favoriser la venue des hivernants et relancer la ville climatique, alors en concurrence avec d'autres villes de la Côte d'Azur.

De nouveaux programmes architecturaux répondront aux attentes de la population d'hivernants, les villas de villégiature et hôtels de voyageurs au style architectural éclectique, caractéristique de la Belle Époque.

Avec l'avènement du chemin de fer en 1876, un quartier est créé à l'initiative d'Alexis Godillot, constitué d'une promenade le long de la plage, qui sera desservi par la gare de La Plage d'Hyères.

Hyères accèdera au rang de « Station hydrominérale et climatique » en 1913, après la création de plusieurs établissements thermal.

Entre les deux guerres, la ville se densifie au sud du centre historique, le long des axes créés pour la ville climatique, avec les lotissements de Beauregard et Charles Saint.

Parallèlement, avec la démocratisation du tourisme balnéaire, des lotissements seront créés le long du littoral.

L'extension de la ville se poursuit entre 1945 et 1974 par de nouveaux lotissements sur les terres agricoles, autour du centre-ville et sur la presqu'île de Giens.

L'ouverture de la voie Olbia en 1974, va générer une densification de part et d'autre de cet axe.



Lotissement de Beauregard



Lotissement Charles Saint

Milieu du XIX^e siècle : les aménagements du territoire et des îles

À partir des années 1840, Alphonse Denis entreprend l'édification des églises et mairies annexes des hameaux et des îles. De nouvelles industries vont se développer : les salins des Pesquiers et l'usine de Soude à Porquerolles.

Le village de Porquerolles, ordonné par Napoléon, se constitue dès 1820 sous forme de concession avec des vétérans de l'armée, et une population de pêcheurs. Autour d'une vaste place d'Armes aux allures coloniales et militaires, des petites maisons basses accolées s'installent à l'est près de la plage, et au sud de la place d'Armes. En 1849, l'église est édifiée en haut de la place, suffisamment grande pour servir d'hôpital militaire.

Dès la fin du XIX^e les différents propriétaires de l'île seront à l'origine du développement agricole de Porquerolles. Le tourisme se développe avec la création des premiers hôtels par Sylvia Fournier.

Après 1945, Porquerolles n'échappe pas à l'urbanisation de l'après-guerre : quelques interventions de réhabilitation et de résidences sont réalisées.

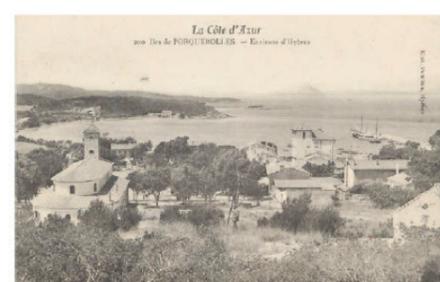




Photo aérienne IGN - 1922



Vestiges du château



Vestiges du château



Panoramas ouverts depuis le château

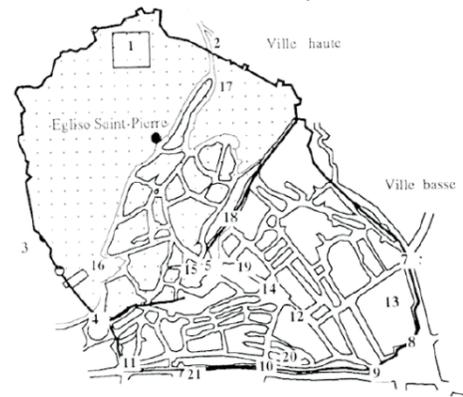


Fig. 5: Plan de situation des principaux vestiges médiévaux d'Hyères.

Source : Fouilles de l'église Saint-Pierre et de ses abords - 1989

1.4 LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

Retracer l'évolution urbaine de la ville d'Hyères et de Porquerolles, par des croisements de sources historiques et une analyse in situ, a permis de mettre en évidence des faits de l'histoire ou des hommes visionnaires qui ont laissé derrière eux des formes urbaines et architecturales remarquables.

L'identification du patrimoine architectural, urbain, paysager et patrimonial, l'analyse des particularités urbaines et des ensembles architecturaux remarquables réalisées dans le diagnostic, ont permis de confirmer les formes urbaines et architecturales identifiées dans les deux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) à prendre en compte dans l'AVAP, d'une part, et de proposer des modifications pour certains secteurs par rapport à la ZPPAUP et au Plan local d'urbanisme (PLU).

1.4.1 L'AIRE DU CHÂTEAU

Au sommet de la colline du Castéou, lieu emblématique d'Hyères, l'Aire du château est un secteur limité par l'enceinte du château et l'enceinte XIII^e au Nord et à l'Ouest, et la rue Saint-Pierre. Elle comprend les vestiges de l'ancien château et de ses enceintes, qui proviennent essentiellement de la seconde moitié du XIII^e siècle, lors de la reconstruction de la place forte par Charles 1^{er} d'Anjou (l'ensemble des vestiges est protégé au titre de monuments historiques).

Véritable réserve archéologique en raison des vestiges susceptibles d'être découverts, en particulier ceux du premier château, cité au X^e siècle, le *Castellum Aeranum*, à l'origine d'un premier bourg et son église paroissiale Saint-Pierre. Le site de l'ancien bourg castral, abandonné progressivement à partir du XIV^e siècle, devrait révéler de nombreux vestiges, comme ces fondations de maisons (7 cabanes utilisées jusqu'au XIII^e siècle), retrouvées à l'occasion de fouilles aux abords de l'église Saint-Pierre en 1989.

Le site possède un caractère naturel dominant dans lequel se trouvent les vestiges. Il propose des panoramas exceptionnels sur le « grand paysage », le Mont des Oiseaux, le littoral, la plaine agricole.

Intérêt patrimonial

L'intérêt patrimonial de ce secteur de bâti ancien a plusieurs aspects :

- **Archéologique et patrimonial**

Située entre le château et la rue Saint-Pierre, limite physique avec la ville haute, l'aire du château regroupe des vestiges du premier et second château, du premier bourg (anciennes structures urbaines, habitations, citernes, etc) et de ses édifices religieux. Peu de fouilles archéologiques ont jusqu'à présent été réalisées, laissant un potentiel archéologique certain qu'il est important de préserver pour les générations futures.

- **Paysager**

Le caractère naturel de la colline sert d'écran aux vestiges du château.

Les nombreux panoramas exceptionnels ouverts sur la diversité et l'exception des paysages hyérois.

Les enjeux de préservation

- Un site accessible au public, parcouru à pied, dans lequel subsistent des vestiges de l'ancien château et de ses enceintes, ainsi que des vestiges du premier bourg, anciennes habitations, citernes, et les églises Saint-Pierre et Saint-jean.
- Des vestiges protégés parmi les monuments historiques ou non protégés, à restaurer, sécuriser et valoriser dans un parcours didactique à travers des chemins balisés et sécurisés. Des vestiges encore enfouis à préserver.
- Un site naturel boisé, réservant des vues sur la ville et le grand paysage à préserver et valoriser, et une végétation à maîtriser pour la conservation des vestiges.



Vue panoramique depuis le Château



Vue cadrée depuis le Parc Saint-Bernard



Affleurements du rocher et traitement des ruelles en calades



Mur de clôture provenant d'anciennes démolitions



Typologies de maisons urbaines depuis le XIIIe siècle

1.4.2 LA VILLE HAUTE

Le premier noyau urbain s'est constitué sur le versant sud de la colline, au pied du château et à l'intérieur de son rempart XIII^e. Malgré les démolitions ou reconstructions du bâti au cours des siècles, le tracé des voies, le parcellaire et les gabarits médiévaux ont perduré.

Il s'agit du secteur à faible densité bâtie, limité à l'Ouest par la rue Saint-Pierre et à l'Est par le tracé de l'ancienne enceinte du XIII^e siècle. Il comprend des structures urbaines et un bâti ancien d'origine médiévale. Le tissu est composé de parcelles bâties et de jardins clos de murs provenant des démolitions progressives de la ville médiévale, apportant par cet équilibre, un caractère minéral et végétal au secteur.

La Villa Noailles et le parc Saint-Bernard s'inscrivent dans ce sous-secteur et proposent une série de fenêtres sur la découverte du paysage lointain.

Intérêt patrimonial

- **Historique et Archéologique**

Un tissu urbain et architectural hérité de la première ville du XIII^e siècle.

- **Urbain et paysager**

Le réseau viaire s'est adapté au relief escarpé, favorisant la permanence de petites traverses, passages et pas-d'âne, remontant vers la partie haute de la ville, la rue Saint-Pierre (ancienne rue Franche) et l'Aire du Château, ainsi que des murs de clôtures ou de soutènements.

Le caractère minéral fort donné par l'ensemble des murs de soutènements et de clôtures de jardins en maçonneries de moellons, et du traitement des sols : affleurement du rocher taillé (partie haute de la ville), ou revêtements de sols en calades. L'évacuation des eaux pluviales est réalisée selon la largeur de la rue, avec caniveau central, sur un côté ou de part et d'autre de la voie.

Présence du végétal dans la ville par les jardins ceints de murs aménagés dans les vides dans le tissu urbain provenant de démolitions de bâtiments anciens.

Des points de vue panoramiques exceptionnels et leur diversité en terme de sensation est riche : vues panoramiques depuis les ruines du Château, cadrées depuis la Villa Noailles, fenêtres végétales depuis le Parc Saint-Bernard, espaces libres en balcon (place St-Paul, place Cafabre, rue Barbacane)

- **Architectural**

Un bâti d'origine médiéval, souvent remanié au cours des siècles, mais qui conserve des vestiges archéologiques remarquables en façade, appareillage de pierres, baies, portes ou cordons, qui fait la qualité exceptionnelle de cet ensemble.

Les enjeux de préservation

- Un tissu médiéval aux particularités urbaines singulières, le caractère minéral et la présence végétale par ses jardins, les caractéristiques des voies adaptées au relief, à préserver et valoriser.

- Un bâti ancien et des typologies de maisons urbaines depuis le XIII^e siècle (cf. Diagnostic), aux caractéristiques architecturales remarquables conservées, compositions de façades, matériaux et savoirs-faire locaux, baies et leur modénature, enduits et badigeons, menuiseries et ferronneries d'origine, à préserver et valoriser.

- **La connaissance approfondie du bâti, par des recherches historiques et des sondages, comme préalable nécessaire à toute intervention (ravalement, réhabilitation, restauration) sur ces édifices à forte sensibilité.**

- La présence de la villa Noailles, le parc Saint-Bernard et le château Saint-Pierre, **comme vecteur de valorisation du patrimoine bâti**, dans un circuit de découverte du centre historique d'Hyères.



Vue de la rue Massillon depuis le Château

1.4.3 LA VILLE BASSE

La ville basse s'est développée dès le XIV^e siècle au sud de l'enceinte XIII^e siècle du premier bourg. Elle est issue des premiers faubourgs de la ville médiévale, qui s'est organisée autour des anciens établissements religieux installés hors les murs, et de part et d'autre d'un ancien chemin venant des salins en direction du château. Un renouvellement du bâti s'est effectué depuis le XIV^e jusqu'au début du XIX^e siècle, à l'intérieur des remparts du XIV^e siècle.

Intérêt patrimonial

- **Historique et patrimonial**

Un tissu urbain dense, issu d'une évolution et d'un renouvellement du bâti maintenu à l'intérieur des remparts du XIV^e siècle jusqu'au début du XIX^e siècle.

- **Urbain et architectural**

Un réseau viarie fondé sur d'anciens chemins qui ont structuré les quartiers, un parcellaire médiéval et des gabarits homogènes.

Des caractéristiques architecturales de maisons urbaines du XIII^e au XIX^e siècle (cf. Diagnostic), qui traduisent un renouvellement urbain à l'intérieur de l'enceinte du XIV^e siècle.

- **Paysager**

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



Ancienne chapelle (?) r. Ste Catherine



Tour St Blaise



Place Massillon

Les enjeux de préservation

- Des particularités urbaines et des ensembles bâtis significatifs de l'évolution historique de la ville.
- Un bâti ancien et des typologies de maisons urbaines du XIII^e au début du XIX^e siècle, aux caractéristiques architecturales remarquables conservées, compositions de façades, matériaux et savoirs-faire locaux, baies et leur modénature, enduits et badigeons, menuiseries et ferronneries d'origine, à préserver et valoriser.
- La qualité de cet ensemble réside dans la qualité architecturale de chaque bâtiment, lui-même constitué d'un ensemble de détails architecturaux représentatifs de chaque époque de construction et indissociables.
- **La connaissance historique et archéologique du bâti est un préalable nécessaire à toute intervention (restauration, réhabilitation, ravalement) sur les immeubles situés à l'intérieur des enceintes XIII^e (Ville haute) et XIV^e siècles (Ville basse) pour conserver cette valeur patrimoniale.**



Meurtrière r. des Porches



Porte du Fenouillet



Porte Massillon



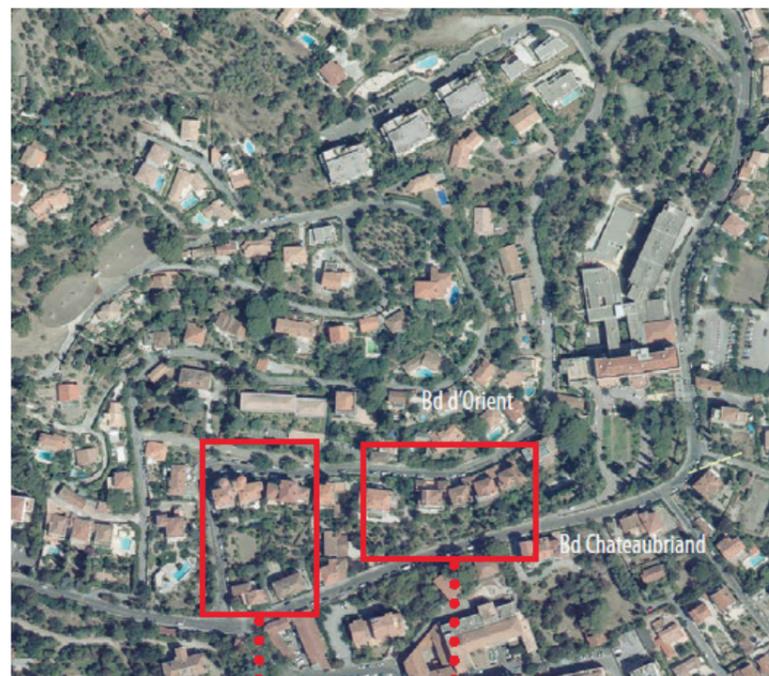
Typologies de maisons urbaines du XII^e au début du XIX^e siècle



La place Gabriel Péri (Terrasse des Palmiers)
le boulevard Riondet (l'ancien boulevard des îles d'Or)



L'avenue Joseph Clotis (l'ancien boulevard de la Renaissance)



Type 1 : Parcelles non traversantes ; villas accolées 2 par 2, façades principales au sud, entrées au nord.

Type 2 : Parcelles traversantes ; villas de style *château*, en apparence isolées en façade sud, mais en mitoyenneté au nord par les garages ; façades principales au sud, entrées au nord.

Les boulevards d'Orient et de Chateaubriand



Le lotissement de Beaugard

1.4.4 LA VILLE CLIMATIQUE

La ville climatique regroupe les quartiers de l'extension de la ville en dehors de ses enceintes sur ses anciens « jardins », depuis le début du XIX^e et jusqu'au début du XX^e siècle. Elle représente le nouvel urbanisme et les nouveaux programmes architecturaux créés dès le début du XIX^e siècle pour répondre aux attentes d'une nouvelle population d'hivernants.

Intérêt patrimonial

• Urbain

Il regroupe différents tissus urbains caractérisés par :

- **les premiers espaces urbains** qui se constituent pour le lancement de la ville climatique le long de l'ancienne voie d'accès à Toulon, anciennes promenades plantées bordées d'immeubles à l'alignement, la place Gabriel Péri (l'ancienne Terrasse des Palmiers), le boulevard Riondet (l'ancien boulevard des îles d'Or),
- **un urbanisme volontaire** aux avenues rectilignes structurantes plantées de palmiers, bordées de villas et d'hôtels isolées dans des jardins, ou d'immeubles à l'alignement des voies, l'avenue Joseph Clotis (l'ancien boulevard de la Renaissance), le quartier Godillot,
- **des avenues épousant le relief** de collines proches du centre historique, bordées de villas de villégiatures et d'hôtels dans des parcs (Boulevards d'Orient et de Chateaubriand).
- **un urbanisme de lotissements**, maillage de rues ordonnées et souvent plantées venu se greffer dans le tissu du XIX^e siècle autour des années 1930, aux villas isolées de faible hauteur dans des jardins, les lotissements de Beaugard et Charles Saint.

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

• Architectural

L'ensemble des villas et anciens hôtels de villégiatures depuis le milieu du XIX^e à l'architecture singulière éclectique, bâties au nord de parcelles arborées (végétation méditerranéenne et exotique) avec leurs clôtures en alignement sur les avenues ; L'ensemble des villas des lotissements de l'entre-deux-guerres bâties au nord de parcelles arborées avec leurs clôtures en alignement sur les avenues ;

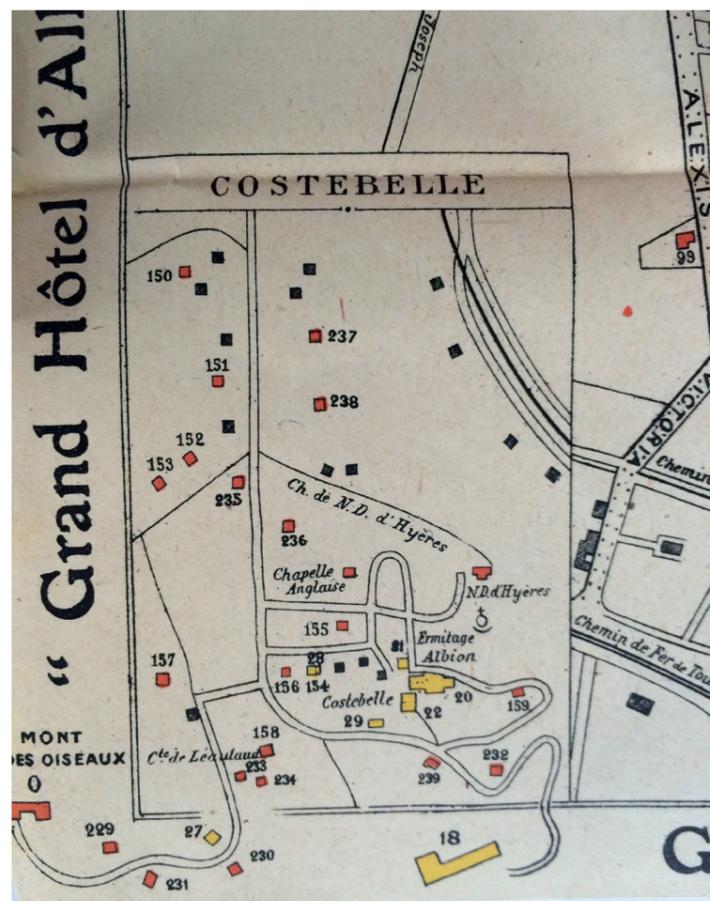
Les nouveaux programmes architecturaux pour la ville climatique répondant aux besoins d'une société d'hivernants.

• Paysager

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

Les enjeux de préservation

- Des particularités urbaines, des perspectives de qualité engendrée par ce nouvel urbanisme, en particulier sur le château, le rapport entre les espaces libres et le bâti (trame parcellaire, gabarits des voies et du bâti, orientation du bâti).
- Des nouveaux programmes architecturaux et des typologies de villas, hôtels, immeubles et édifices publics, aux caractéristiques architecturales propres à cette époque par leur composition, les matériaux employés, les détails d'architecture et la polychromie, et les jardins d'accompagnement.
- Les espaces plantés, publics ou privés, en particulier les alignements d'arbres (palmiers, orangers), les parcs et jardins accompagnant villas et hôtels, et les dispositions de clôtures qui participent à la qualité paysagère des quartiers.



Extrait du Plan de la Ville d'Hyères et de ses hôtels dans le «Guide des Étrangers, saison 1927-28» par l'Agence V.ASTIER représentant les Hôtels en jaune, et le bâti en rouge. (Plan aux alentours de 1920)



Site archéologique d'Olbia - photographie aérienne (Source Géoportail)



Villa Le Plantier de Costebelle



Collection Archives Municipales de la Ville d'Hyères

Église All Saints' Church

Source : Archives municipales

Collection Artistique



Grand Hôtel de Costebelle (actuel Lycée de Costebelle)



San Salvador : La villa-château et l'hôtel

1.4.5 LES QUARTIERS DE VILLÉGIATURE PÉRIURBAINS : COSTEBELLE

Parallèlement à la colline du Venadou proche du centre-ville, les collines de Costebelle et de l'Hermitage furent un secteur de développement de la villégiature à l'époque « climatique », sur d'anciennes propriétés en périphérie de la ville alors en plein essor. Les Anglais contribueront à la transformation ces collines en un lieu de villégiature réputé.

Ce secteur s'étend depuis la Montée de Costebelle jusqu'au littoral, et se caractérise par une plaine ouverte, avec des villas de villégiature et des hôtels dans des parcs de l'époque climatique.

Intérêt patrimonial

• Archéologique et historique

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

• Urbain, Architectural

L'ensemble des villas de villégiatures créées depuis le milieu du XIX^e sur d'anciennes grandes propriétés, pour des commanditaires de la haute société, en grande partie britannique.

Une architecture singulière, signée par des architectes en vogue qui se sont inspirés de l'architecture classique et des villas palladiennes.

• Paysager

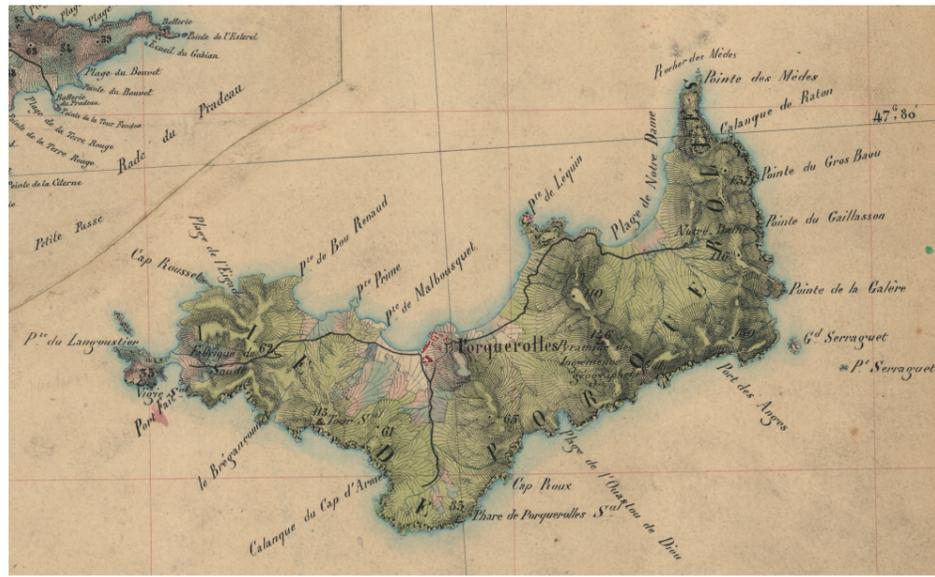
Les quartiers résidentiels où l'espace public se limite à de courtes franges en limite des massifs boisés, dont l'objectif est de conserver au maximum les points de respiration (plaine de Costebelle), ainsi que le caractère « d'intégration » des constructions dans le paysage (prise en compte de la végétation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

Les enjeux de préservation

- Des villas et des hôtels avec des caractéristiques architecturales remarquables, ainsi que leurs parcs, jardins, allées plantées et clôtures, participant par leur dominante végétale au caractère paysager de ces secteurs.

- Des milieux ouverts, comme la plaine de Costebelle, proposant une séquence paysagère tout en contraste au regard des pentes boisées périphériques et de l'abondante urbanisation au sein du secteur.

- Des crêtes boisées comme structures emblématiques du paysage à préserver de toute forme d'urbanisation, modifiant la lecture des massifs boisés.



1.4.6 LE VILLAGE DE PORQUEROLLES

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

Intérêt patrimonial :

• Historique et Archéologique

Une île occupée depuis l'Antiquité, qui possède des vestiges archéologiques révélés par différentes campagnes de fouilles, et notamment au centre du village.

La position stratégique de Porquerolles et des îles d'Or, alignées au large de Toulon et de la rade d'Hyères, ainsi que l'insécurité permanente dans les îles soumises à des guerres et des pirateries, leur a de tout temps donné une vocation militaire, et qui a laissé à Porquerolles un important patrimoine architectural militaire, dont l'ancien fort Sainte-Agathe qui domine le village.

• Urbain et Architectural

Un village conçu autour d'une place centrale, la place d'Armes, de conception traditionnelle coloniale et militaire.

Un bâti traditionnel de qualité, en alignement sur la place et les rues adjacentes, généralement organisé autour d'un jardin intérieur clos de murs.

Des villas et anciens hôtels balnéaires du XIX^e siècle.

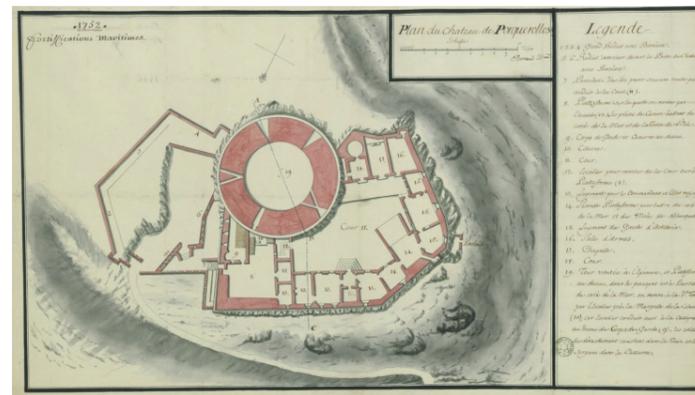
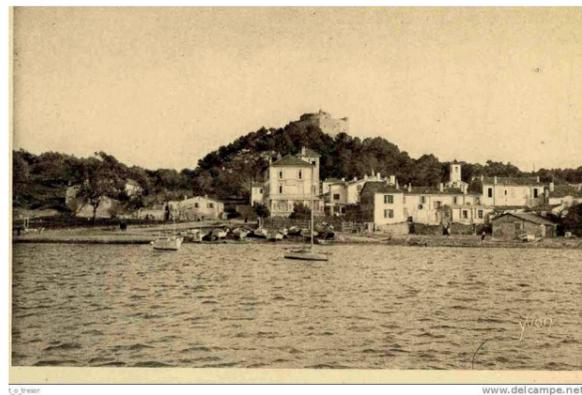
Des matériaux locaux mis en œuvre (le sable, la terre pour les briques, le schiste pour les maçonneries, le quartz blanc employé dans les anciens pavages), et des matériaux importés comme le calcaire ou les dalles d'ardoises.

• Paysager :

L'île de Porquerolles, sauvage et préservée, constitue une exception dans la maîtrise des paysages côtiers.

Le village se détache de la colline boisée d'où émerge le fort Sainte-Agathe, constituant un arrière plan paysager.

Dans le prolongement, une enveloppe agricole de grande qualité entoure le village, alternant séquences ouvertes et fermées, motifs associés, forme un superbe écrin paysager.



Les enjeux de préservation

- Des vestiges antiques (place d'Armes) à préserver.

- Un bâti ancien de faible gabarit, et des typologies de maisons aux caractéristiques architecturales traditionnelles.

- L'intégration de constructions neuves dans ce contexte patrimonial par les gabarits et les matériaux employés.

- Des espaces publics depuis le port jusqu'au village à valoriser.

- Une frange littorale du port et de la baie à reconquérir.

- Le caractère paysager dominant du village par la limitation en hauteur des constructions et le maintien du végétal dans les espaces privés et publics.



2- APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

2.1. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

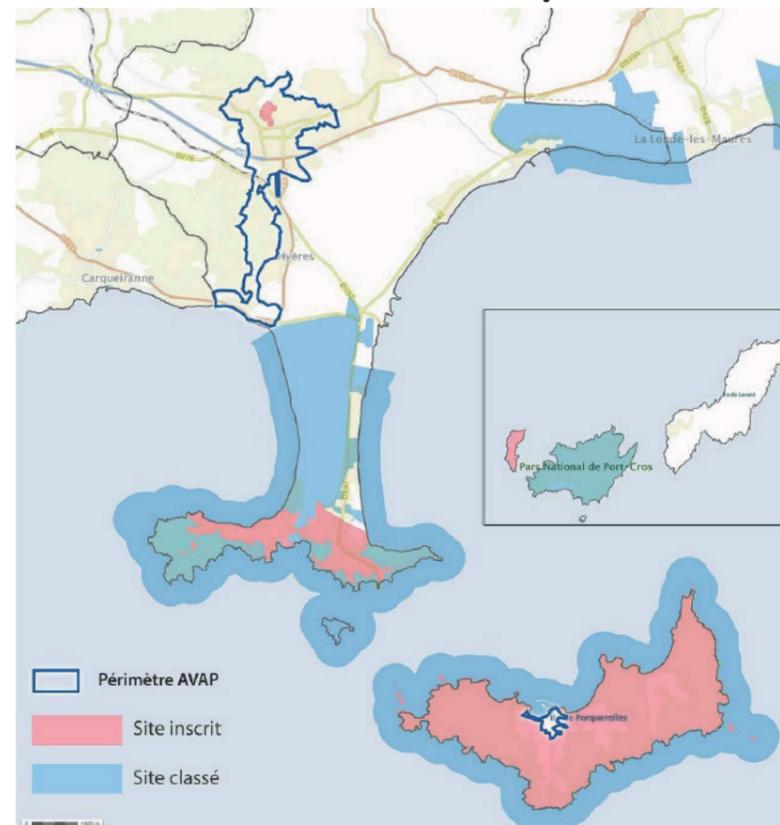
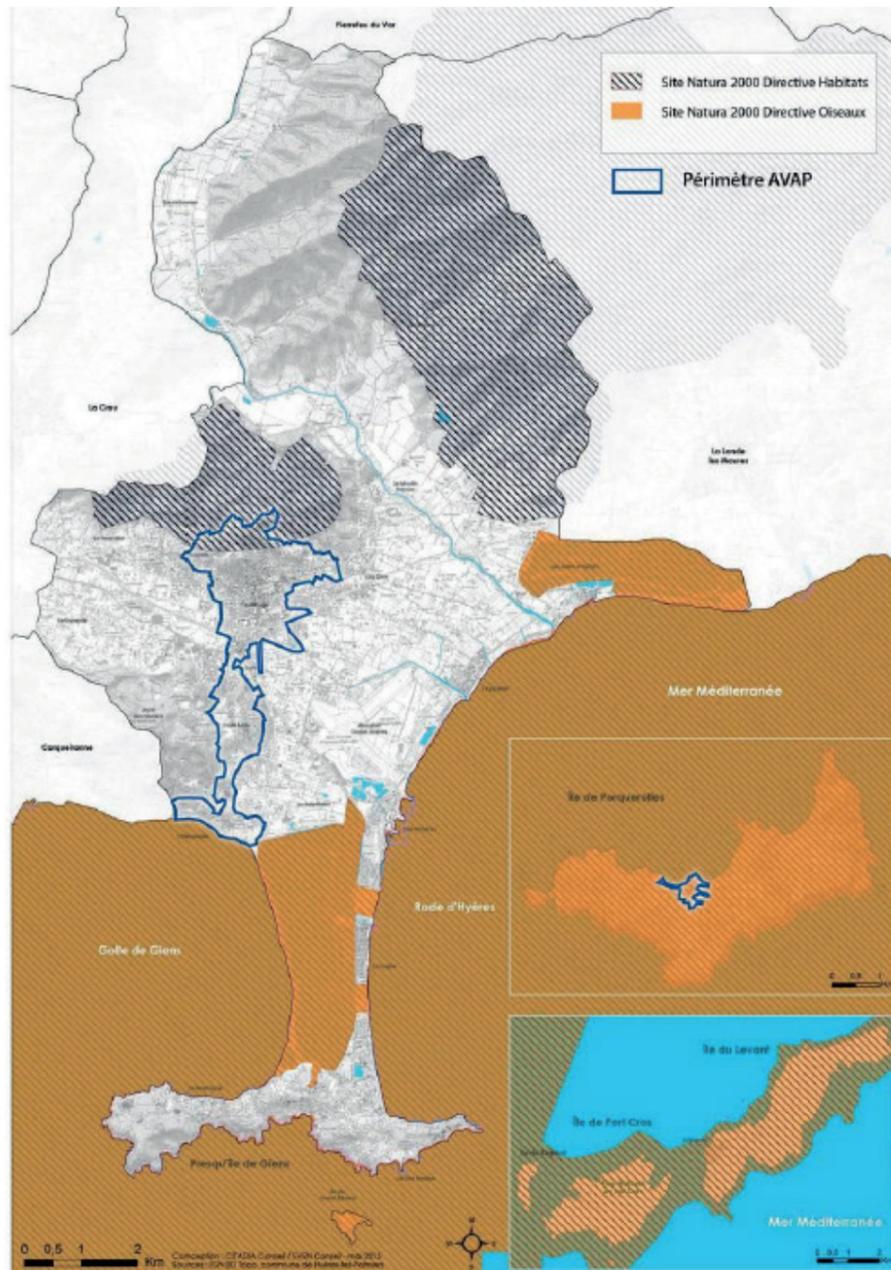
2.1.1 LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS

La surface de l'AVAP est d'environ 555 hectares, ce qui ne représente que 4% de la surface communale couvrant 13 390 hectares. Elle concerne des secteurs essentiellement urbanisés et caractérisés par leur grand intérêt patrimonial, notamment archéologique, historique, architectural, urbain et paysager.

Le périmètre d'intervention de l'AVAP se situe dans l'aire optimale d'adhésion du Parc National de Port Cros hors le secteur S5 (village de Porquerolles) et dans une zone de protection d'une espèce protégée en sensibilité très faible pour la majorité du périmètre et en zone faible à moyenne pour le secteur S5.

Le périmètre de l'AVAP recoupe quelques espaces sensibles et deux sites Inscrits détaillés ci-après :

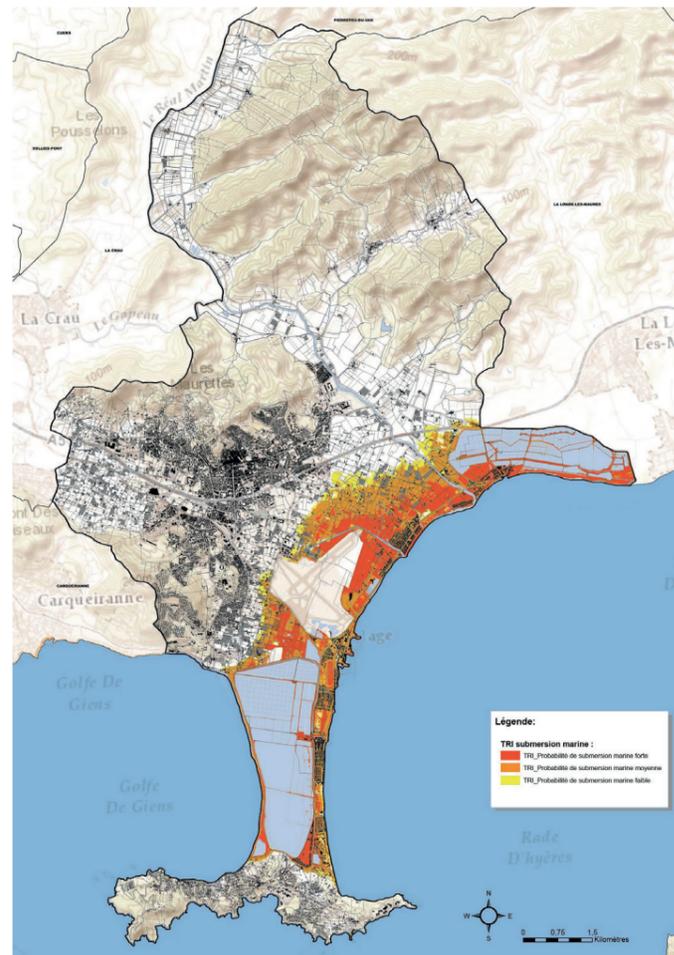
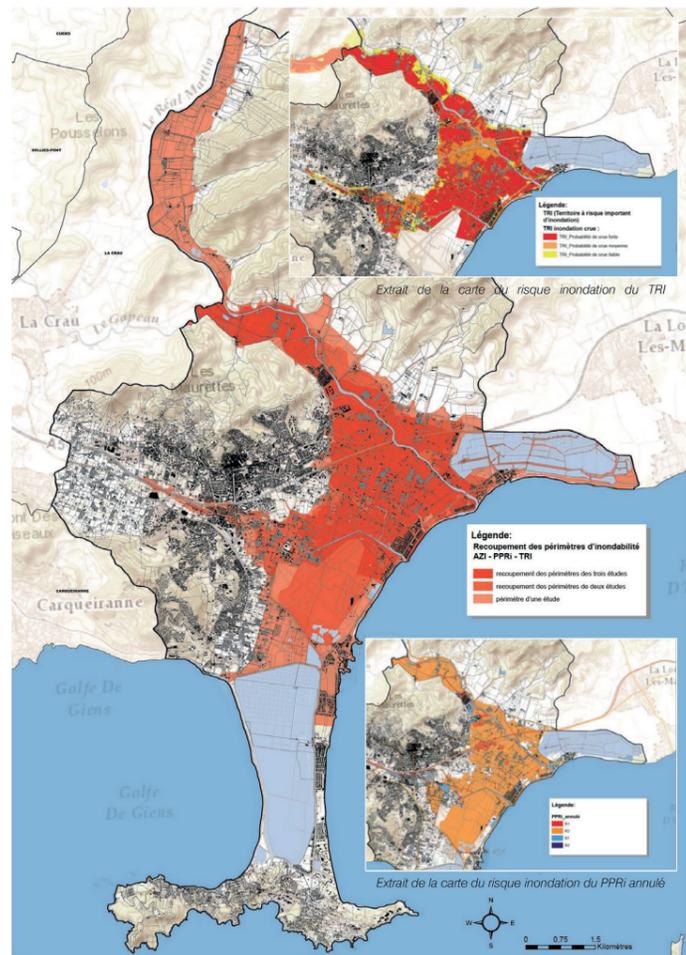
- La partie nord du périmètre de l'AVAP coupe une partie du site Natura 2000 : Plaine et Massif des Maures (FR 9301622).
- D'autres sites Natura 2000 sont concernés par l'AVAP, dont celui de La Rade d'Hyères (FR 9301613), et des îles d'Hyères (FR9310020). Sur les 131 035 hectares de sites Natura 2000 sur le territoire de la commune d'Hyères, le périmètre de l'AVAP s'étend sur une surface de 85,4 hectares.



Type de protection ou d'inventaire	Désignation	Caractéristiques
Parc National	Parc national de Port Cros / aire optimale d'adhésion décret n°2012-649	S = 2605768 ha
Sites inscrits	Colline du vieux château à Hyères inscrit le 24/08/1942	13,26 ha
	Ile de Porquerolles inscrit le 13/12/1965	59,11 ha
Natura 2000 (Zones spéciales de conservations) directive habitats	Plaine et massif des Maures (FR 9301622) arrêté ministériel du 21/01/2014	34 264 ha / DOCOB en animation.
	Rade d'Hyères (FR 9301613) arrêté ministériel du 26/06/2014	48 866 ha / DOCOB en animation.
Natura 2000 (Zones de protections spéciales) directive oiseaux	Iles d'Hyères (FR 9310020) arrêté ministériel du 02/06/2016	47 905 ha / DOCOB approuvé
ZICO (Zone Importante pour la conservation des oiseaux)	Iles d'Hyères (PAC 11)	600 ha : inventaire de 1994
ZNIEFF (Zone Nationale d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II	Maurettes-Le fenouillet -Le mont Redon (83119100)	1014,95 ha / Mise à jour 01/01/2003
	Mont des Oiseaux et colline de Costebelle et de Coupiagne (83152100)	284,48 ha / Description et mise à jour 01/01/2003
	Ile de Porquerolles (83161100)	284,48 ha / Mise à jour 01/01/2003
Zone de protection d'une espèce protégée	Zone de sensibilité pour la protection de la tortue d'Hermann (arrêté 19/11/2007) en zone très faible et zone faible à moyenne	Surface zone très faible : 64 966 ha Surface zone faible à moyenne : 125 400 ha.

Le périmètre de l'AVAP englobe les sites inscrits de la colline du Château d'Hyères, et l'île de Porquerolles. Le périmètre S1 englobe le site inscrit soit 13, 26ha : colline du Vieux Château. Le périmètre S5 est en dehors du site inscrit de l'île de Porquerolles.

Le secteur 4B et 4A coupe les ZNIEFF Maurettes-Lefenouillet-Le Mont Redon (N°83119100) et celle des Mont des Oiseaux, colline de Costebelle et de Coupiagne (N°83152100) ainsi que la ZICO (PAC 11) : Iles d'Hyères et la ZNIEFF (N° 83119100) Ile de Porquerolles cela correspond à 69,6 hectares sur les 2185 hectares.



2.1.2 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIES

Le périmètre de l'AVAP multi-sites est concerné par :

- Le risque inondation de façon mineure au niveau du secteur S2 et S3 qui correspond à 34 hectares uniquement pour la partie continentale.
- Le risque feux de forêts pour le site S4A, S3 situé au Nord et au Sud et une partie du S4B et S5 qui correspond à 99 hectares pour la partie continentale. La partie Ile n'est pas concernée par ce secteur.
- Le risque mouvement de terrain pour tous les secteurs et sur la totalité : 554,5 hectares.
- Le risque submersion au niveau Sud du secteur S4B sur une surface très limitée qui correspond à 4 hectares uniquement sur la partie continentale.
- Les risques technologiques liés aux transferts de matières dangereuses sur les axes structurants.

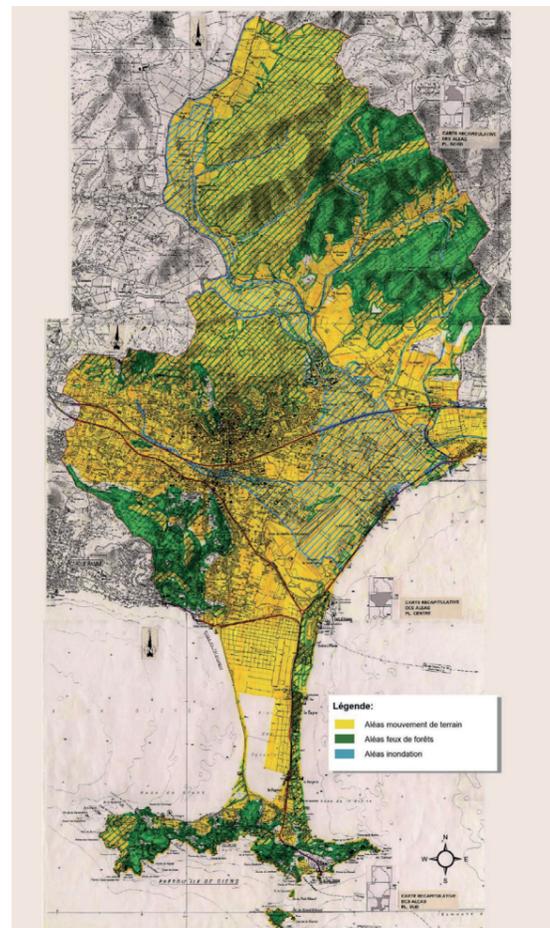
2.1.3 CLIMAT ET ÉNERGIES

Le climat présent sur la commune est un atout au regard des besoins en énergie. En effet, la durée d'ensoleillement est l'une des plus importantes à l'échelle nationale et les températures sont douces en hiver, ces deux caractéristiques sont favorables pour limiter les consommations énergétiques en hiver. Il est contraignant en été par des températures élevées et en hiver par la présence de vents violents.

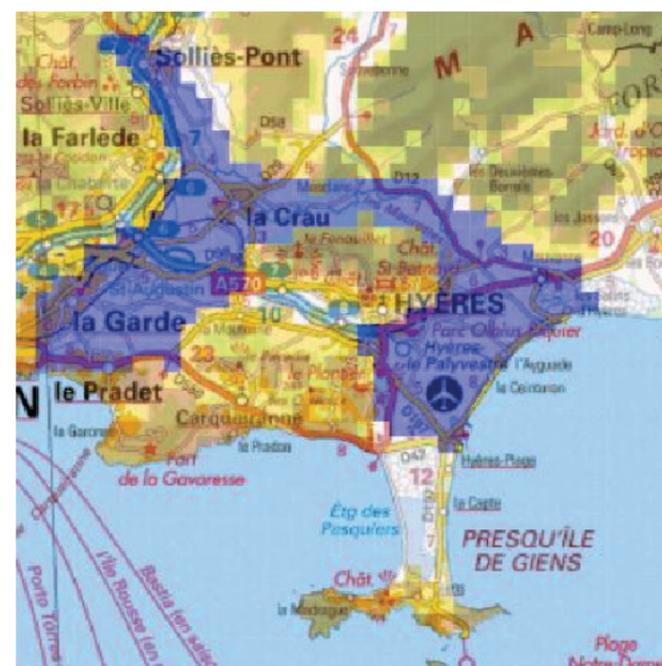
Les énergies renouvelables possibles sur le territoire sont notamment **le solaire, le bois, la géothermie**.

L'approche environnementale a permis une évaluation du territoire dégageant des enjeux environnementaux à l'échelle urbaine, paysagère et du bâti , en particulier :

- **la présence des parcs et jardins** qui accompagnent le patrimoine balnéaire et de villégiature, qui apporte à la ville une diversité biologique au cœur des espaces urbanisés et contribue à l'amélioration de l'ambiance climatique en été ;
- **l'habitat ancien** qui bénéficie d'atouts vis-à-vis de la prise en compte du climat, notamment l'inertie, la part faible de vitrages et la présence du végétal dans les cours des bâtiments. Ses faiblesses sont par exemple l'absence d'isolation ou des logements non traversant.



Ressources en géothermie sur Nappe
(bleu foncé très favorable et bleu clair favorable)



III – OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

1- PÉRIMÈTRE ET OBJECTIFS DE L'AVAP

1.1 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE

L'approche architecturale, urbaine et paysagère du diagnostic a donné lieu à une évaluation qualitative du patrimoine d'Hyères. Elle a permis de dégager le caractère identitaire et l'intérêt patrimonial des diverses composantes du paysage, des entités urbaines historiques, des monuments et ensembles archéologiques majeurs, des ensembles architecturaux et patrimoniaux remarquables hérités des périodes de l'histoire de la ville, à prendre en compte dans l'AVAP.

La délimitation du périmètre de l'AVAP s'appuie sur la délimitation du périmètre de la ZPPAUP, d'une part, et la prise en compte des entités paysagères, archéologiques, urbaines et architecturales ayant une dimension patrimoniale, identifiées dans le diagnostic. Ainsi le périmètre se divise en 5 secteurs :

1.1.1 LE SECTEUR S1 : LE CENTRE HISTORIQUE

Il s'agit du périmètre général du secteur S1 de la «ville médiévale» qui s'est constituée sous la protection du château édifié sur la colline du Castéou, et délimitée par les enceintes des XIII^e et XIV^e siècles, déjà dans la ZPPAUP dans son ensemble.

Cependant le diagnostic a permis de distinguer 3 entités patrimoniales distinctes au lieu de deux dans la ZPPAUP, formant les sous-secteurs suivants :

S1A - L'AIRE DU CHÂTEAU : secteur de sensibilité archéologique, comprenant le site de l'ancien château, les enceintes et la partie la plus ancienne de la ville, limitée à l'est par la rue Saint-Pierre.

S1B - LA VILLE HAUTE : structure urbaine et bâti très ancien hérités de la ville médiévale, contenus dans l'enceinte du XIII^e siècle.

S1C - LA VILLE BASSE : secteur dense issu des faubourgs de la ville médiévale et d'un renouvellement du bâti jusqu'au XIX^e siècle, qui s'est maintenu à l'intérieur des remparts du XIV^e siècle.

1.1.2 LE SECTEUR S2 : LA VILLE CLIMATIQUE

Le secteur S2 regroupe les quartiers de l'extension de la ville en dehors de ses enceintes sur ses anciens « jardins », depuis le début du XIX^e jusqu'au début du XX^e siècle. Deux secteurs se distinguent :

S2A : Il regroupe les premiers espaces urbains le long de l'ancienne voie d'accès à Toulon, les avenues rectilignes plantées de palmiers, bordées de villas et d'hôtels dans des jardins et d'immeubles à l'alignement, et les avenues épousant le relief des collines proches du centre historique, bordées de villas de villégiatures et d'hôtels dans des parcs.

S2B : Il regroupe les zones caractérisées par un urbanisme de lotissements, maillage de rues ordonnées et plantées, d'alignement d'arbres, venu se greffer dans le tissu du XIX^e siècle autour des années 1930, aux villas de faible hauteur accompagnée de jardins.

1.1.3 LE SECTEUR S3 : LES QUARTIERS EN ACCOMPAGNEMENT

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

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

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

1.1.4 LE SECTEUR S4 : LES QUARTIERS PÉRIURBAINS

Le secteur S4A :

Secteur naturel des Maurettes, conservé dans l'AVAP comme cadre naturel et paysager du centre historique (secteur S1).

Le secteur S4B :

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

1.1.5 LE SECTEUR S5 : LE VILLAGE DE PORQUEROLLES

Le secteur S5 est un secteur limité au village créé au XIX^e siècle dans l'île de Porquerolles. Il est dominé par l'ancien Fort Sainte-Agathe, ou Château Sainte-Agathe (inscrit par arrêté du 14 décembre 1927) situé en dehors de l'AVAP. Ce secteur est une enclave dans le Site classé. Il est scindé en 4 secteurs :

Le Secteur S5A « le centre village » :

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

Le Secteur S5B « les extensions » ,

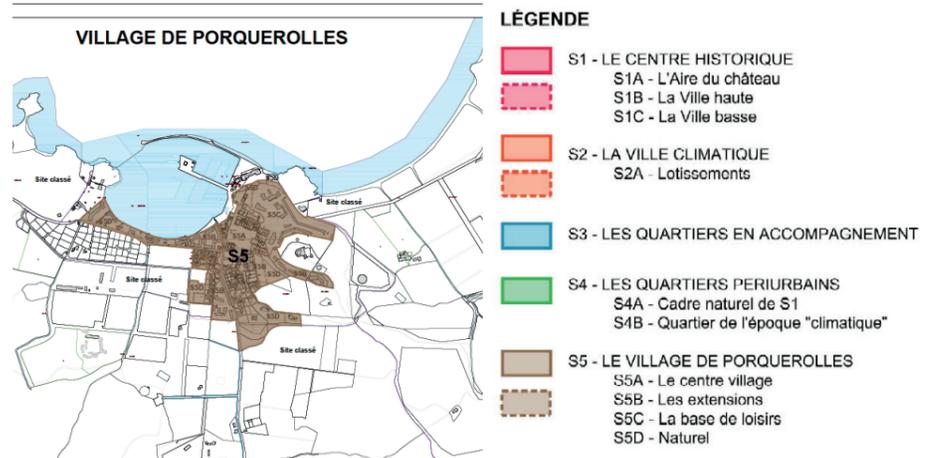
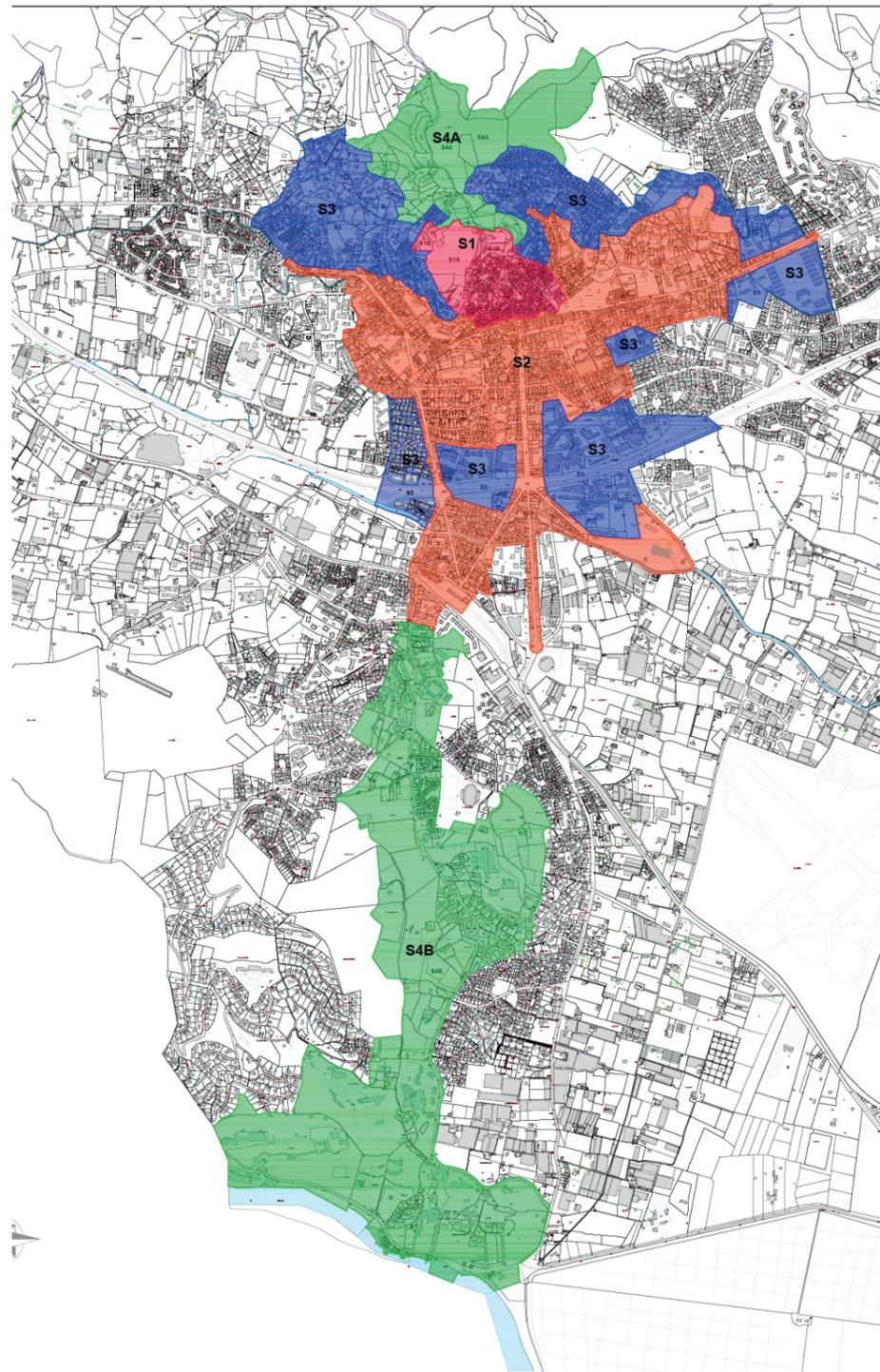
Il correspond aux extensions pavillonnaires récentes et futures.

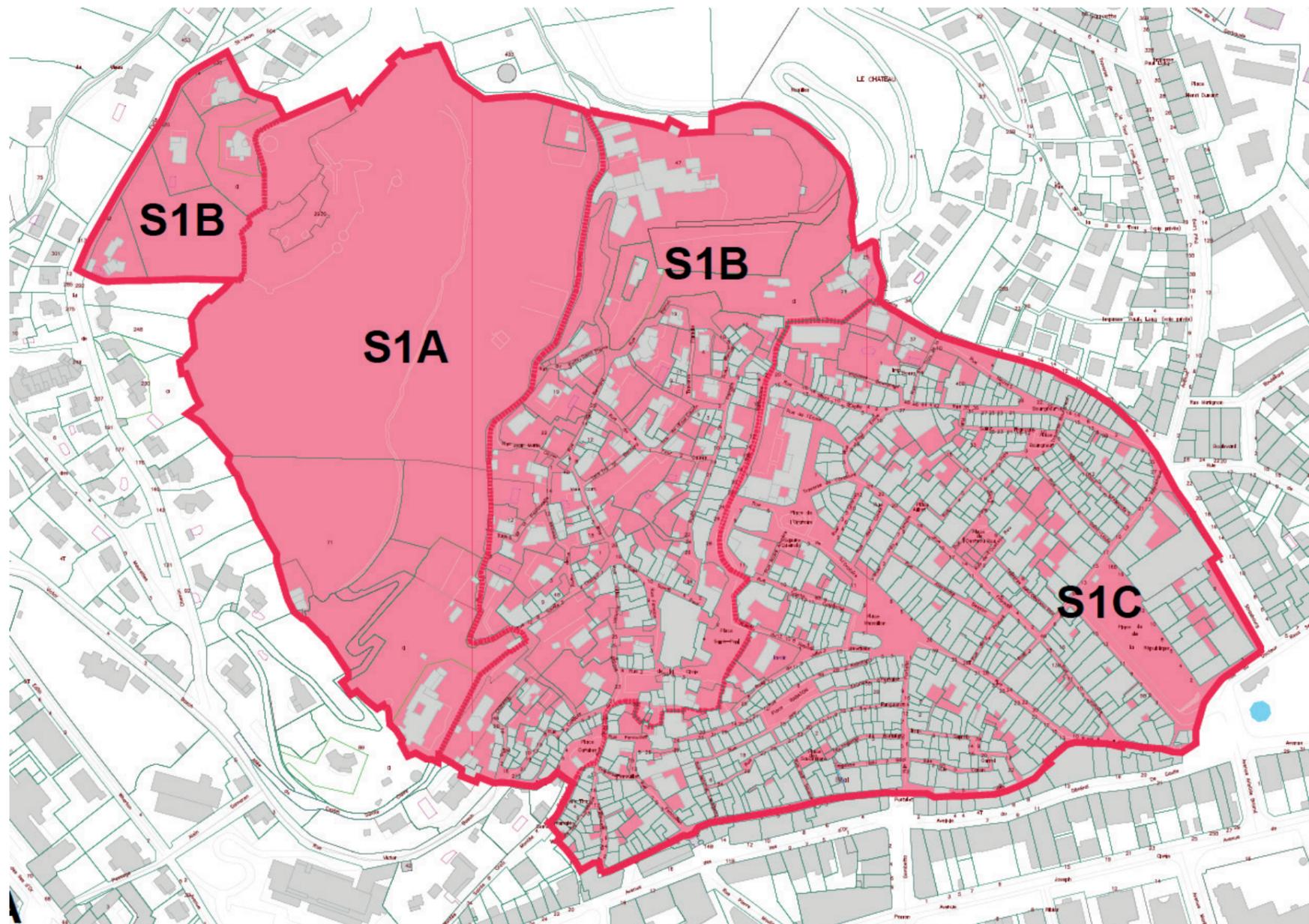
Le Secteur S5C « la base de loisirs » :

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

Le Secteur S5D « naturel » :

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





1.2 LES OBJECTIFS DES DIFFÉRENTS SECTEURS

1.2.1 LE SECTEUR S1 : LE CENTRE HISTORIQUE

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

Il comprend 11 Monuments historiques (liste complète dans la diagnostic) :

- les restes de l'ancien Château et des remparts,
- l'ancienne Chapelle Saint-Blaise,
- l'Église Saint-Louis et l'Église paroissiale Saint-Paul,
- la première enceinte médiévale avec la Porte de Baruc et la Porte Saint-Paul,
- la deuxième enceinte médiévale, avec la Porte Fenouillet et la porte de la Rade, ou Porte Massillon,
- la Maison romane, l'Hôtel Dellor, enfin la Villa Noailles et ses jardins.

Le secteur est inscrit dans l'emprise de la zone 3 (centre ville) de saisine archéologique (cf. diagnostic).

Les principaux objectifs pour l'ensemble du secteur S1 sont de préserver et valoriser les vestiges archéologiques, les particularités urbaines et les ensembles bâtis, significatifs de l'évolution historique de la ville.

Les principaux objectifs de protection et mise en valeur par sous-secteurs :
S1A - L'AIRE DU CHÂTEAU, secteur de sensibilité archéologique

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

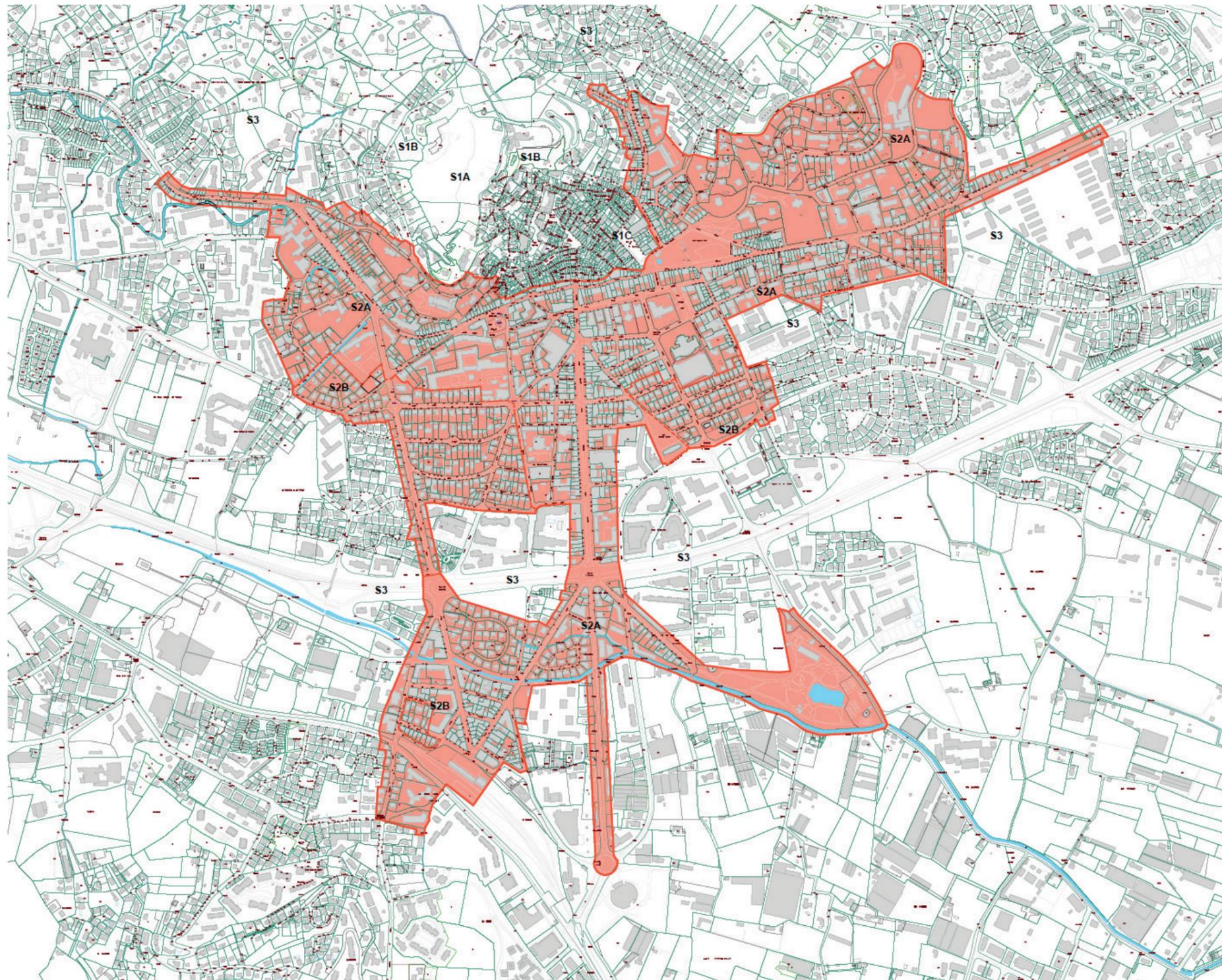
S1B - LA VILLE HAUTE

- Maintenir et valoriser les particularités urbaines de ce tissu médiéval, marqué par des parcelles bâties et des parcelles de jardins et leurs murs de pierres provenant de démolitions d'anciennes maisons.
- Maintenir et valoriser le réseau viaire et les espaces publics adaptés au relief.
- Maintenir et restaurer les murs de jardins (soutènements et clôtures) et les sols de pierres, afin de conserver le caractère minéral fort.
- Maintenir et valoriser le bâti ancien, avec l'ensemble de ses caractéristiques architecturales et ses vestiges archéologiques conservés.
- Maintenir et renforcer les qualités bioclimatiques du tissu urbain (végétation, perméabilité des sols) et du bâti ancien (matériaux et mise en œuvre, combles, ouvertures...).

S1C - LA VILLE BASSE

- Maintenir et valoriser les particularités urbaines, les espaces libres (publics et privés) et les ensembles bâtis, significatifs de l'évolution historique de la ville. Valoriser les espaces ouverts qui contrastent avec le caractère confiné du secteur.
- Maintenir la trame parcellaire et l'homogénéité des gabarits.
- Maintenir et valoriser les perspectives urbaines.
- Conserver et valoriser le bâti ancien et ses caractéristiques architecturales.
- Valoriser les rez-de-chaussée des immeubles (seuils, éléments techniques...) et les devantures commerciales dans le respect du caractère architectural des bâtiments.
- Maintenir et renforcer les qualités bioclimatiques du tissu urbain et du bâti ancien.





1.2.2 LE SECTEUR S2 : LA VILLE CLIMATIQUE

Le secteur S2 représente l'extension de la ville sur d'anciens jardins à partir du XIX^e siècle jusqu'aux années 30.

Il comprend 3 Monuments historiques (liste complète dans le diagnostic) :

- l'École Anatole France (1b rue Michelet),
- la Villa Alberti Tholozan (50 av. Alphonse Denis/6 bd d'Orient),
- la Villa Tunisienne (1, av. Andrée de David de Beauregard).

S2A : Ce sous-secteur délimite l'extension de la ville pour la villégiature d'hiver commencée en 1832, avec les premiers espaces urbains et le percement du boulevard des îles d'Or.

La nouvelle avenue plantée de palmiers (avenue Joseph Clotis) préfigurera la ville moderne lancée quelques années plus tard par Alexis Godillot, avec un urbanisme volontaire, aux avenues rectilignes bordées de villas et d'hôtels dans des jardins, puis d'immeubles à l'alignement, depuis l'ancienne voie de Toulon jusqu'au nouveau quartier de la gare et le jardin Olbius Riquier.

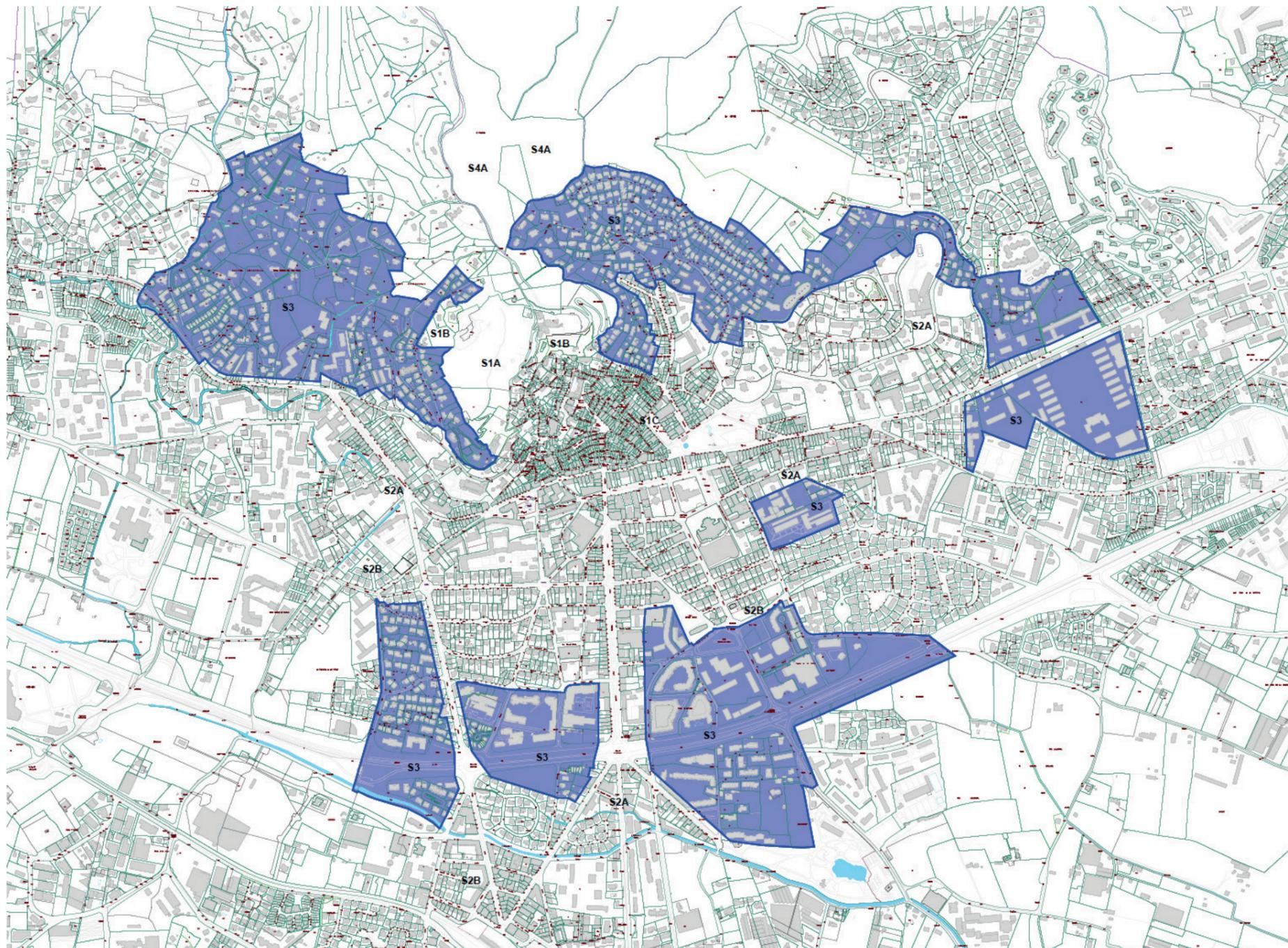
Un lotissement est créé au milieu du XIX^e siècle sur la colline du Venadou, proche du centre historique, aux villas de villégiature et hôtels édifiés dans des jardins ou des parcs d'accompagnement.

S2B : Ce sous-secteur comprend les lotissements de Beauregard et Charles Saint, réalisés entre-deux-guerres et insérés entre les boulevards rectilignes du nouvel urbanisme du milieu du XIX^e siècle, avec des villas édifiées dans des jardins avec des clôtures à l'alignement des rues plantées.

Les principaux objectifs de protection et mise en valeur pour l'ensemble de ce secteur :

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





1.2.3 LE SECTEUR 3: LES QUARTIERS EN ACCOMPAGNEMENT

Ce secteur regroupe les quartiers situés en limite des secteurs S1 (colline du Castéou) et S2 (ville climatique développée en plaine), afin de garantir leur perception de l'environnement paysager et les cônes de vues sur la colline, le château et le centre historique.

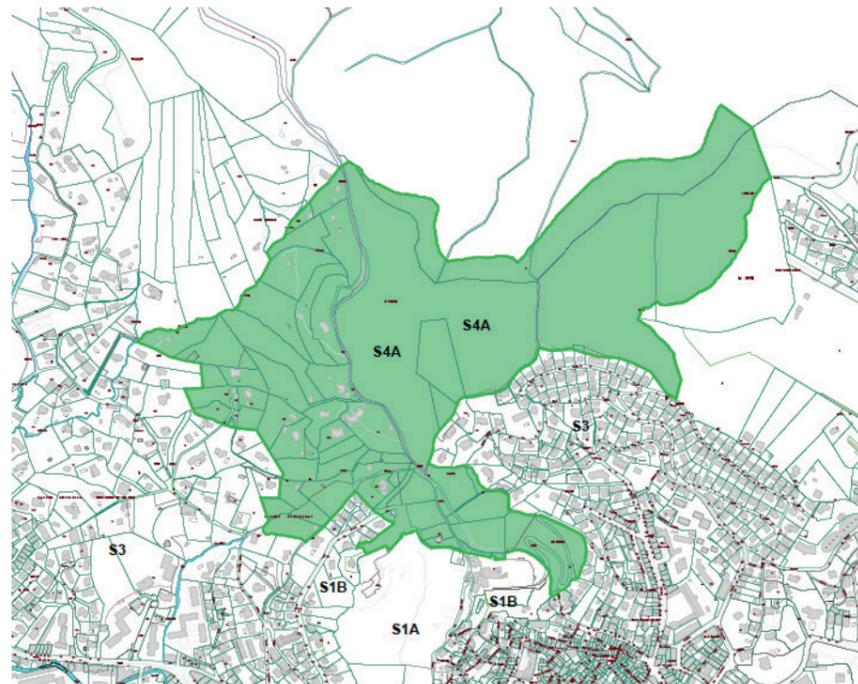
Sans monuments historiques, ces espaces de transition participent toutefois à la valorisation de ces secteurs.

Le classement de ces quartiers d'accompagnement dans le secteur S3 s'inscrit dans la volonté de maîtriser les motifs et formes urbaines développés. Ces espaces de transition ont leur rôle à jouer dans la mise en valeur des autres secteurs considérés comme étant plus qualitatifs.

Les principaux objectifs de protection et mise en valeur pour l'ensemble de ce secteur :

- Maintenir les espaces libres ou naturels à flanc de collines pour préserver les cônes de vues.
- Maîtriser l'urbanisation et sa densité sur les pentes des Maurettes.
- Maintenir et valoriser les perspectives urbaines et les cônes de vues sur le château et le grand paysage.
- Conserver le caractère paysager de l'ancienne voie Olbia.

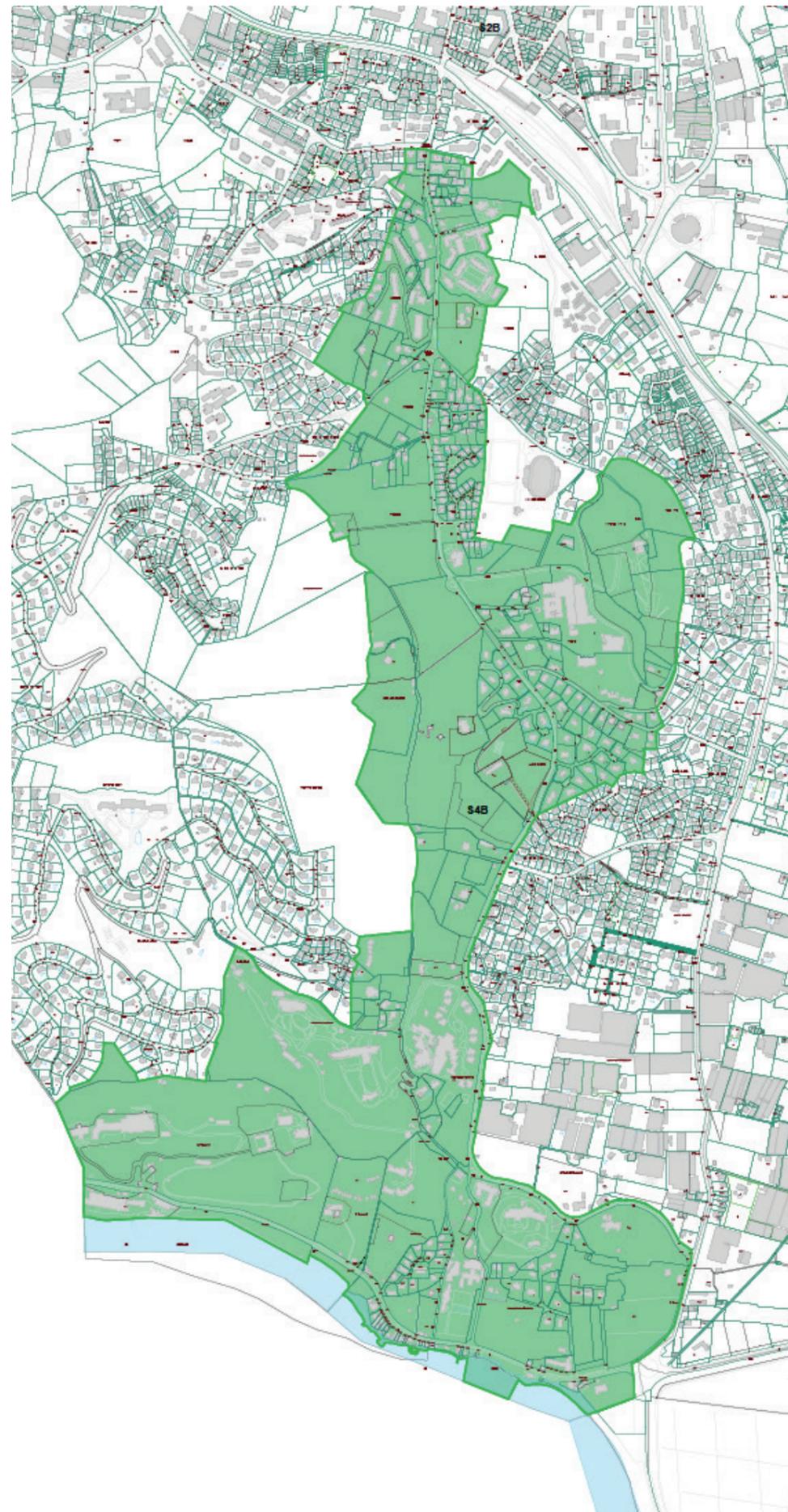




1 Le secteur naturel des Maurettes



2 La colline de Costebelle



1.2.4 LE SECTEUR S4 : LES QUARTIERS PÉRIURBAINS

Le secteur S4A : Le secteur naturel des Maurettes

Cadre naturel et paysager du centre historique (secteur S1) et des quartiers périphériques récents développés sur les pentes des Maurettes (le Paradis, le Mont Soleil, les Maurels).

Le secteur S4B : La colline de Costebelle

Secteur de développement de la villégiature à l'époque "climatique" sur d'anciennes propriétés en périphérie de la ville alors en plein essor.

Il s'étend depuis la montée de Costebelle jusqu'à l'Almanarre et le littoral, intégrant la colline, le vallon, la Font des Horts, puis jusqu'à San Salvador au sud-ouest et les vestiges d'Olbia.

Il conserve les plus anciens vestiges de la ville, et des villas et hôtels créés depuis le milieu du XIX^e sur d'anciennes grandes propriétés, pour une société d'hivernants essentiellement britanniques.

Les 5 Monuments historiques :

- l'ancien Oppidum de Costebelle,
- la Cité gréco-romaine d'Olbia Pomponiana,
- l'Église Saint-Pierre de l'Almanarre,
- la propriété dite Le Plantier de Costebelle,
- le Domaine de San Salvador.

Les principaux objectifs de protection et mise en valeur de ces secteurs :

S4A :

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

S4B :

- Préserver l'intégrité des villas et des hôtels avec leurs caractéristiques architecturales, ainsi que les parcs, jardins, alignements d'arbres et clôtures participant au caractère paysager de ces secteurs.
- Préserver et valoriser les milieux ouverts, plaine de Costebelle. Espace de grande qualité proposant une séquence paysagère tout en contraste au regard des pentes boisées périphériques et de l'abondante urbanisation au sein du secteur.
- Protéger les crêtes de toute forme d'urbanisation. Celle-ci modifie la lecture des massifs boisés : perte de sens des structures emblématiques du paysage.

1.2.5 LE SECTEUR S5 : LE VILLAGE DE PORQUEROLLES

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

Il est scindé en 4 secteurs :

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

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

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

Il correspond aux extensions pavillonnaires récentes et futures.

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

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

- **Le Secteur S5D « naturel »**

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

Les principaux objectifs de protection et mise en valeur de ce secteur :

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





2- LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

2.1- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DANS L'A.V.A.P.

La mise en place de deux ZPPAUP, l'une au centre-ville, la seconde à Porquerolles, a contribué au regard porté sur le patrimoine de la ville et ses îles, à leur sauvegarde et à leur mise en valeur. Mais la prise en compte du développement durable dans le périmètre de l'AVAP, a ajouté de nouveaux enjeux de préservation de ce patrimoine. De plus, l'évolution des modes de vie, la pression foncière, la perte des savoir-faire traditionnels et la forte pression commerciale des matériaux plastiques de ces dernières décennies ont fait parfois perdre certaines caractéristiques architecturales des bâtiments, entraînant inévitablement la dévalorisation du patrimoine architectural.

La mise en valeur du patrimoine de la ville d'Hyères, à travers la partie réglementaire de l'AVAP, nécessite la conservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales et urbaines identifiées dans le Diagnostic. Le règlement de l'AVAP sert d'outil pour la mise en œuvre de ces objectifs. Celui-ci s'appuie sur le Diagnostic et les différents documents graphiques qui l'accompagnent, notamment le plan d'INTÉRÊT PATRIMONIAL, qui concerne le patrimoine bâti, urbain et paysager.

Un inventaire du patrimoine a été réalisé en Annexe 2 de la ZPPAUP, portant sur les bâtiments situés dans les secteurs :

- S1- "Ville médiévale"
- S2 - "Ville climatique"
- S3 - "Quartiers en accompagnement"
- S4 - "Quartiers péri-urbains de l'époque climatique".

Il définit 3 catégories d'édifices, les édifices protégés parmi les monuments historiques, les "édifices remarquables" et les "édifices intéressants" pour l'ensemble de ces secteurs.

Dans l'AVAP, cette classification a été revue en particulier pour les sous-secteurs S1B, aux structures urbaine et bâti médiéval, et S1C, correspondant aux premiers faubourgs de la ville médiévale, puis le développement de la ville à l'intérieur des remparts de XIV^e siècle, afin d'apporter une réponse à la réalité patrimoniale fragile de ces sous-secteurs au bâti ancien et très ancien.



Vestiges du château



Enceinte du XIII^e siècle



Porte de Baruc



Église Saint-Paul



Villa Tunisienne



Villa Noailles

2.1.1 LES ÉDIFICES OU ET PARCELLES PROTÉGÉES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES



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



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



Maisons rue Paradis aux vestiges d'éléments architecturaux d'époque médiévale



Passage médiéval rue Jules Romain



rue Fenelon



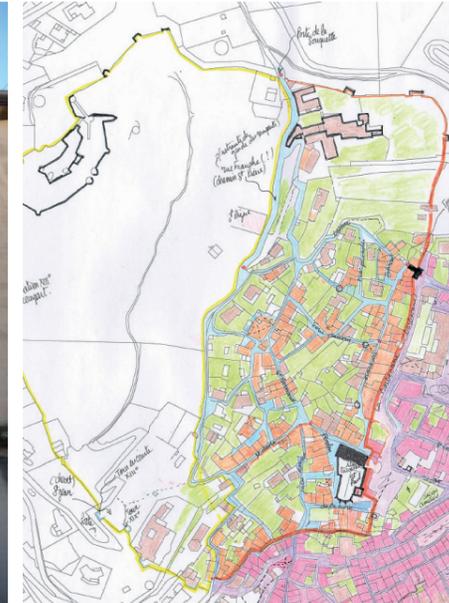
rue Sainte-Claire



Porte XV° rue Paradis



rue Sainte-Claire



Superposition cadastre 1828 sur cadastre actuel

2.1.2 LES ÉDIFICES OU ENSEMBLE D'ÉDIFICES À FORTE SENSIBILITÉ

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

Il s'agit des bâtiments situés dans les sous-secteurs S1B et S1A du SECTEUR S1 - "LE CENTRE HISTORIQUE"

Le sous-secteur S1B - "Ville haute"

Secteur remarquable pour ses structures urbaines médiévales conservées dans leur ensemble. La plupart des soubassements des maisons du premier noyau urbain médiéval subsistent, ainsi que des vestiges d'éléments d'architecture sur l'ensemble des façades des bâtiments anciens. Ces vestiges sont apparents ou bien cachés par des enduits, possédant des caractéristiques représentatives des typologies de bâtis du XIII^e au XIX^e siècle (cf. DIAGNOSTIC).

Rares sont les bâtiments représentatifs d'une seule époque de construction, mais chaque façade révèle, par ses particularités et ses vestiges souvent remarquables, une évolution du même bâtiment au cours des siècles.

La superposition du cadastre de 1828 sur le cadastre actuel, montre les maisons d'origine médiévale du sous-secteur, colorées en orange sur le plan. Chacune de ces maison présente au moins un élément remarquable médiéval (un soubassement avec un parement de pierre de taille, des vestiges de baie ou de porte, d'un cordon ou d'un bandeau, des corbeaux, un porche, etc).

La perte progressive de ces éléments entraîne la perte de ce qui fait la qualité et l'intérêt patrimonial de "la ville haute", qui attirent aujourd'hui un tourisme averti.

Cet ensemble de bâtiments participe à l'identité de la « ville haute ». Il est nécessaire de le préserver et de le valoriser pour son caractère exceptionnel, de par :

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

Chaque intervention sur ce bâti "fragile" pour les raisons évoquées précédemment, doit être étudiée au préalable avec soin pour ne pas risquer de perdre les derniers éléments remarquables de cet ensemble. Ces bâtiments ont donc été repérés comme « bâti ou ensemble bâti à forte sensibilité ».



Quartier des savonneries : traverses rue des Écuries rue Rabaton

Le sous-secteur S1C - "Ville basse"

Ce sous-secteur est remarquable pour son tissu bâti, issu de la constitution de faubourgs hors les murs de la ville médiévale de part et d'autre d'un ancien chemin venant des salins, autour des ensembles religieux préexistants, puis par un renouvellement du bâti au cours des siècles à l'intérieur de la seconde enceinte du XIV^e siècle.

À partir de la réalisation du canal Jean Natte, moulins et savonneries se sont installés à partir du XV^e siècle dans la partie sud de la ville, au réseau de ruelles et traverses s'adaptant à la pente naturelle du site.

Les densifications des XVII^e et XVIII^e siècles sont à l'origine des alignements des rues rectilignes dans la partie est de la ville, avec un bâti représentatif de ces époques de construction.

Comme pour la ville haute (S1B), un grand nombre d'édifices révèlent des caractéristiques architecturales de plusieurs époques successives.

Certains bâtiments conservent des vestiges d'anciens établissements religieux (îlots rue Sainte Catherine/rue de l'Oratoire/traverse de l'Oratoire, l'ancienne chapelle du prieuré du Piol dans un rez-de-chaussée rue Massillon...), ou biens des éléments de l'enceinte XIV^e (deux tours rue des Remparts)



Ancienne tour rue du Rempart

rue Rabaton

rue Sainte-Catherine

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

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

CONCLUSION POUR S1B ET S1C :

Les enceintes des XIII^e et XIV^e siècles délimitent aujourd'hui un vaste ensemble patrimonial qui porte les marques de l'évolution permanente du bâti durant quatre siècles.

La qualité de cet ensemble réside dans la qualité architecturale de chaque bâtiment, lui-même constitué d'un ensemble de détails architecturaux représentatifs de chaque époque de construction et indissociables.

La connaissance historique et archéologique du bâti est un préalable nécessaire à toute intervention (restauration, réhabilitation, ravalement) sur ces immeubles, pour ne pas risquer de perdre les derniers éléments remarquables de cet ensemble et conserver cette valeur patrimoniale reconnue.

Les règles liées à leur protection et leur mise en valeur ont pour objectif de les faire évoluer dans le respect de leur typologie, leurs matériaux et savoir-faire, ainsi que leurs qualités environnementales.



rue Fenouillet

rue Charvet

rue Franklin



2.1.3 LES ÉDIFICES ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES



Les édifices et les constructions (éléments de petit patrimoine) figurent en violet sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Pour les édifices il s'agit des bâtiments construits à partir du XIX^e siècle situés à l'intérieur des secteurs suivants :

- SECTEUR S1 : Le Centre Historique
- SECTEUR S2 : La Ville climatique
- SECTEUR S3 : Les quartiers n accompagnement
- SECTEUR S4 : Les quartiers périurbains
- SECTEUR S5 : Le Village de Porquerolles

Ces édifices figurent en violet sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

- **Édifice à caractère exceptionnel,**
- **Édifices publics ou institutionnels de l'époque climatique,**
- **Édifice représentatif de son époque, dont la volumétrie et les caractéristiques architecturales sont conservées dans leur ensemble,**
- **Ensemble architectural constitué d'un édifice principal remarquable, avec ses dépendances, jardins et clôtures : villas et anciens hôtels de villégiature, établissements scolaires, institutions religieuses ou édifices institutionnels civils, représentatifs de leur époque de construction, dont la volumétrie et les caractéristiques architecturales sont conservées dans leur intégrité, situés dans les secteurs S1, S2, S3, S4 ou S5.**
- **Éléments de petit patrimoine emblématique pour leur rôle joué dans l'histoire de la ville :**
petit patrimoine lié à l'eau (lavoirs, éléments constructifs ou techniques du Béal, canaux d'irrigation, fontaines ...), éléments urbains (tous monuments, obélisques et aménagements de la place G. Péri et square Stalingrad (escaliers, balustrades, fontaine), passerelles, ponts ...)
- **Les immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements ayant obtenu le label "Architecture contemporaine remarquable."**

Ces édifices sont à conserver et à mettre en valeur. Leur extension ou leur démolition n'est pas autorisée.





Alignement bâti



Clôtures en alignement



Immeubles av. Joseph Clotis / av. du Général de Gaulle



Villa Bd. de la Lazarine



Murs et soutènements de jardins



Clôtures de la ville climatique



Murs des chemins et propriété agricoles

2.1.4 LES ALIGNEMENTS BÂTI REMARQUABLES

Les alignements remarquables sont indiqués par un trait violet sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

- **Alignement bâti autour d'une place, d'une rue ou d'une avenue, ayant les mêmes caractéristiques architecturales et les mêmes gabarits, à préserver.**
- **Ensemble de bâtiments en retrait de la rue ou de l'avenue, dont les clôtures forment un alignement sur l'espace public, à préserver ou à restituer.**

Ces alignements sont à préserver.

2.1.5 LES BÂTIMENTS INTÉRESSANTS

Les bâtiments intéressants sont représentés en bleu clair sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

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

Les édifices sont à conserver et à mettre en valeur.

2.2- LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER DANS L'A.V.A.P.

« L'AVAP appréhende les espaces publics aménagés ou à aménager : places, jardins, parcs, voies, ponts, rails, quais. Assurer la qualité esthétique des perspectives urbaines et des paysages de l'aire fait partie de ses objectifs essentiels ». (circulaire du 02/03/2012 relative aux AVAP)

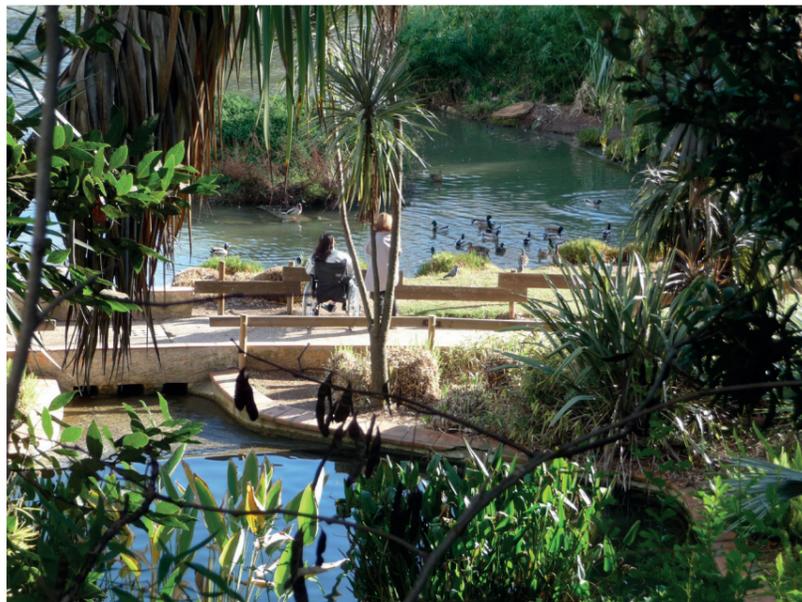
2.2.1 LES CLÔTURES

Les clôtures sont représentées par un trait continu rose pour les clôtures existantes à conserver et valoriser, et par un trait tireté rose pour les clôtures à restituer sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

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

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

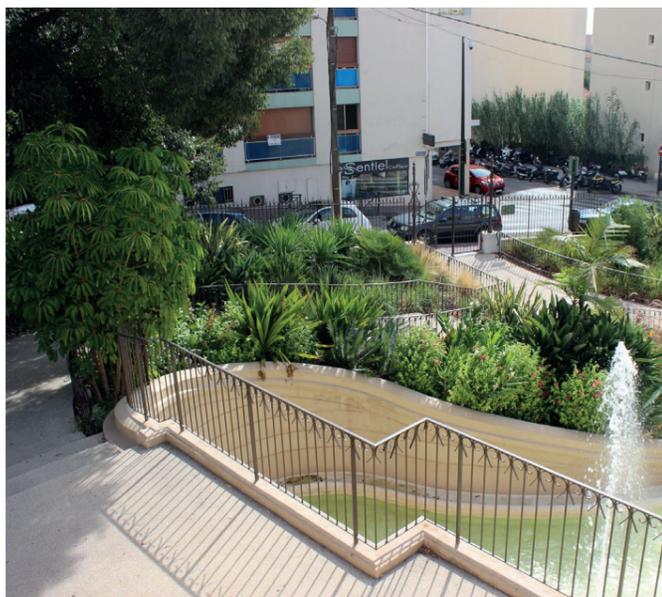
Ces clôtures sont à conserver, à valoriser ou à restituer.



Parc Olbius Riquier



Castel Sainte-Claire



Jardin public de grand intérêt



Jardin d'accompagnement



2.2.2 LES PARCS ET JARDINS REMARQUABLES



Les Parcs et Jardins remarquables sont indiqués par des hachures croisées vertes sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

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

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



2.2.3 LES PARCS ET JARDINS DE GRAND INTÉRÊT



Les Parcs et Jardins de grand intérêt sont indiqués par des hachures doubles vertes sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Il s'agit d'autres parcs et jardins non labélisés, entourant les résidences de villégiature, hôtels ou bâtiments institutionnels, et certains espaces publics des XIX^e et XX^e siècles (le Square Stalingrad,...), ayant un intérêt, au point de vue historique, urbain, paysager, esthétique et botanique, qu'il est important de pérenniser et de valoriser.

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



Les Jardins d'accompagnement et les franges paysagères d'équilibre sont indiqués par des hachures simples vertes sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL. Un trait en zig-zag donne une limite approximative de principe pour les franges à préserver.

Il s'agit des jardins des villas et hôtels de la ville climatique, ainsi que des quartiers pavillonnaires du début du XX^e siècle, et certains espaces publics des XIX^e et XX^e, jouant un rôle important en qualité d'écran naturel des édifices représentatifs de l'histoire urbaine d'Hyères.

Ces jardins aux plantations plus ou moins denses d'espèces méditerranéennes et exotiques sont des éléments de transition entre espace public et privé qui forment un premier plan paysager de grande qualité. Ils contribuent à la qualité urbaine et paysagère des quartiers.

Les Franges paysagères d'équilibre sont identifiées dans le cas de grandes parcelles, afin de préserver au cas par cas un nécessaire équilibre entre l'espace bâti et l'espace paysager, et pour conserver la perception paysagère que l'on a depuis les espaces publics.

2.2.5 LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES REMARQUABLES



Les alignements d'arbres et arbres remarquables sont indiqués par des ronds verts sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Les avenues rectilignes de la ville climatique sont marquées par des plantations en alignement de palmiers, orangers, platanes, etc. Ils sont à maintenir ou à restituer pour leur intérêt paysager.

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



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

De multiples perspectives existent en direction du château et du centre historique. De même, parcourir les rues étroites du centre historique réserve parfois des perspectives sur les grands édifices et le grand paysage. Des cônes de vues ont été repérés dans le secteur S4.

2.2.7 LES ESPACES PAYSAGERS NON BÂTIS

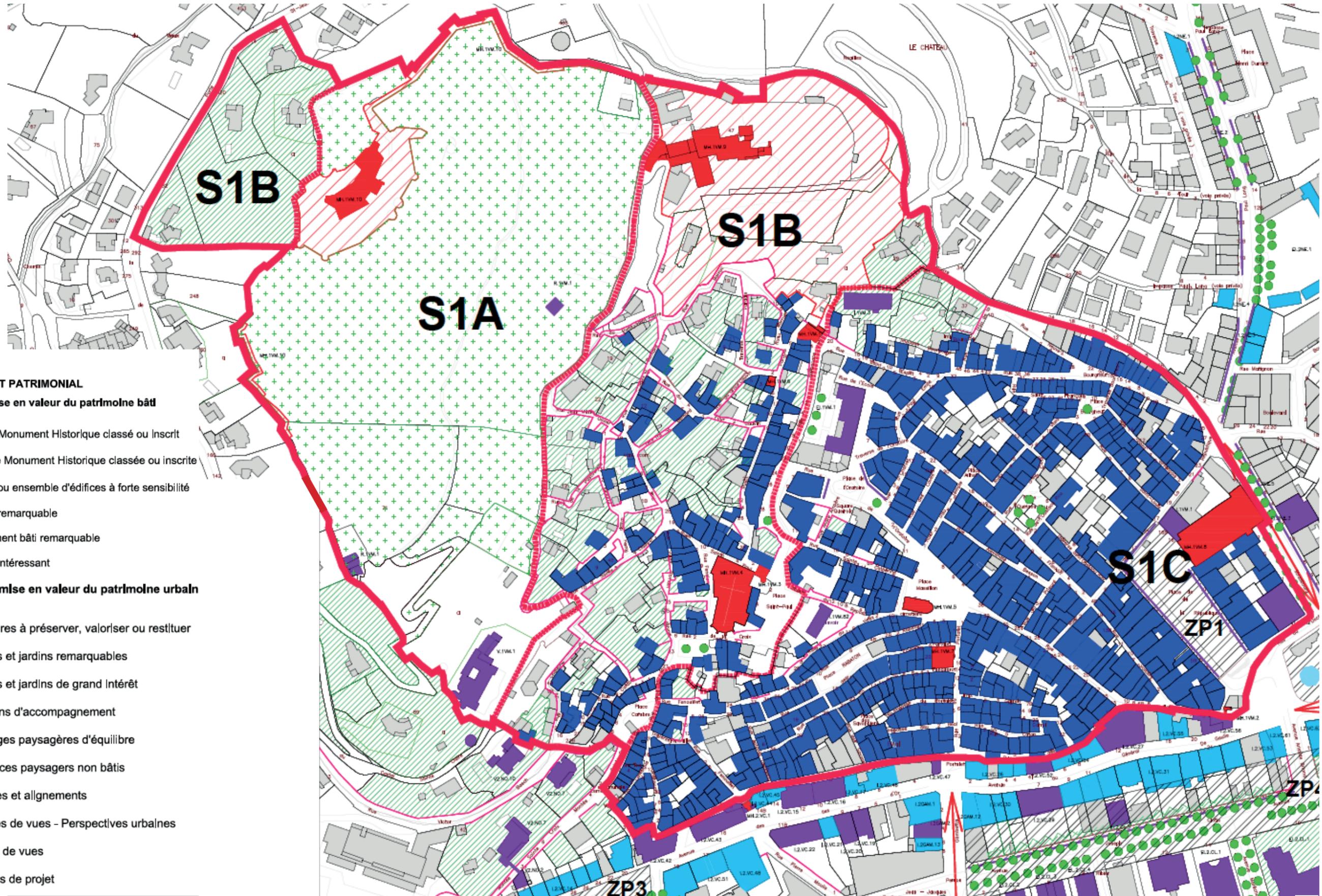


Les espaces paysagers non bâtis sont représentés par des pointillés verts sur le Plan D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.

Ces espaces constituent l'écran paysager du château, du Centre historique et de Costebelle.

3- LE PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

LE SECTEUR S1 : LE CENTRE HISTORIQUE



LÉGENDE

PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

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

Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et paysager

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

LE SECTEUR 2 : LA VILLE CLIMATIQUE
LE SECTEUR S3 : LES QUARTIERS EN ACCOMPAGNEMENT

LÉGENDE

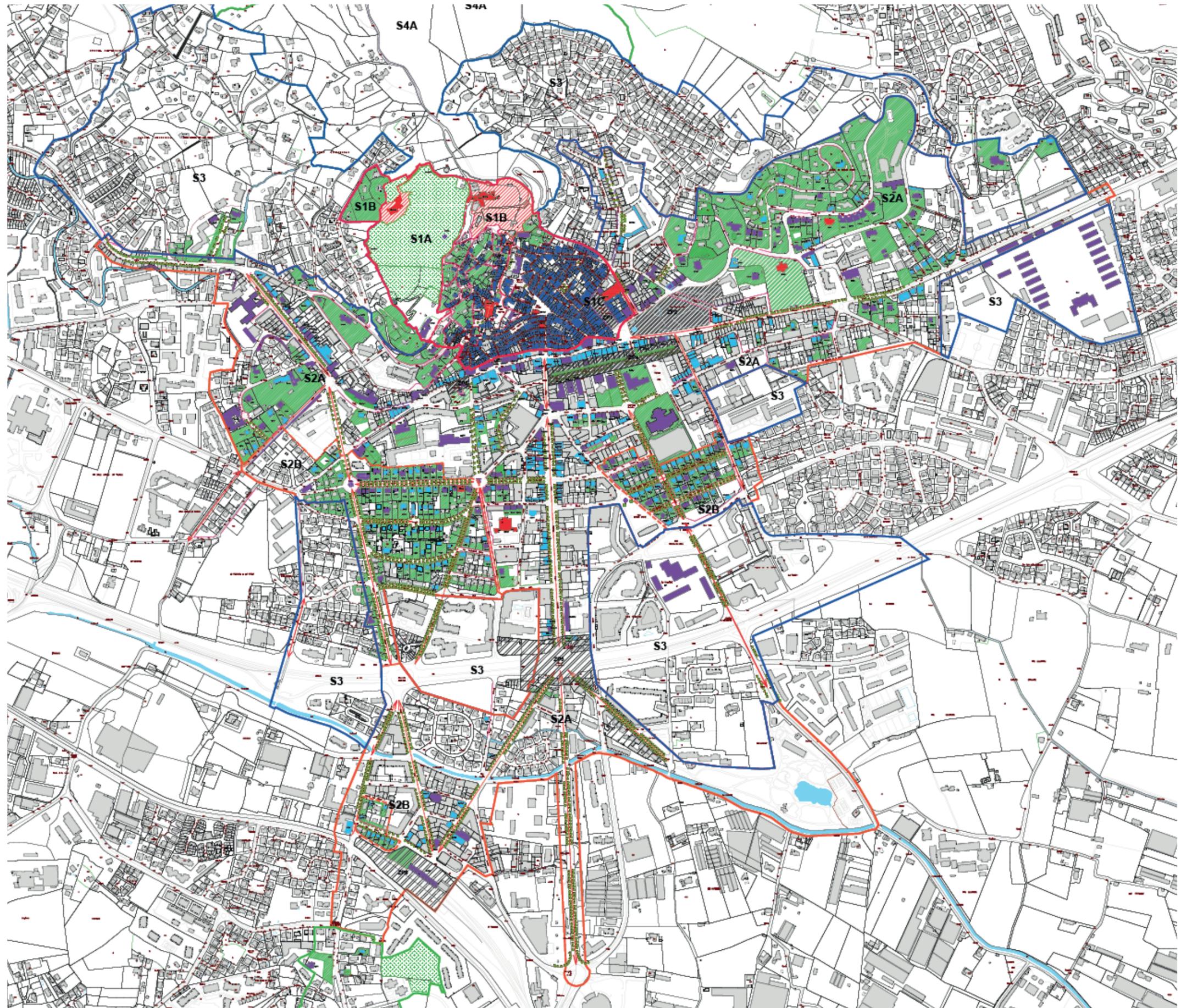
PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

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

Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et paysager

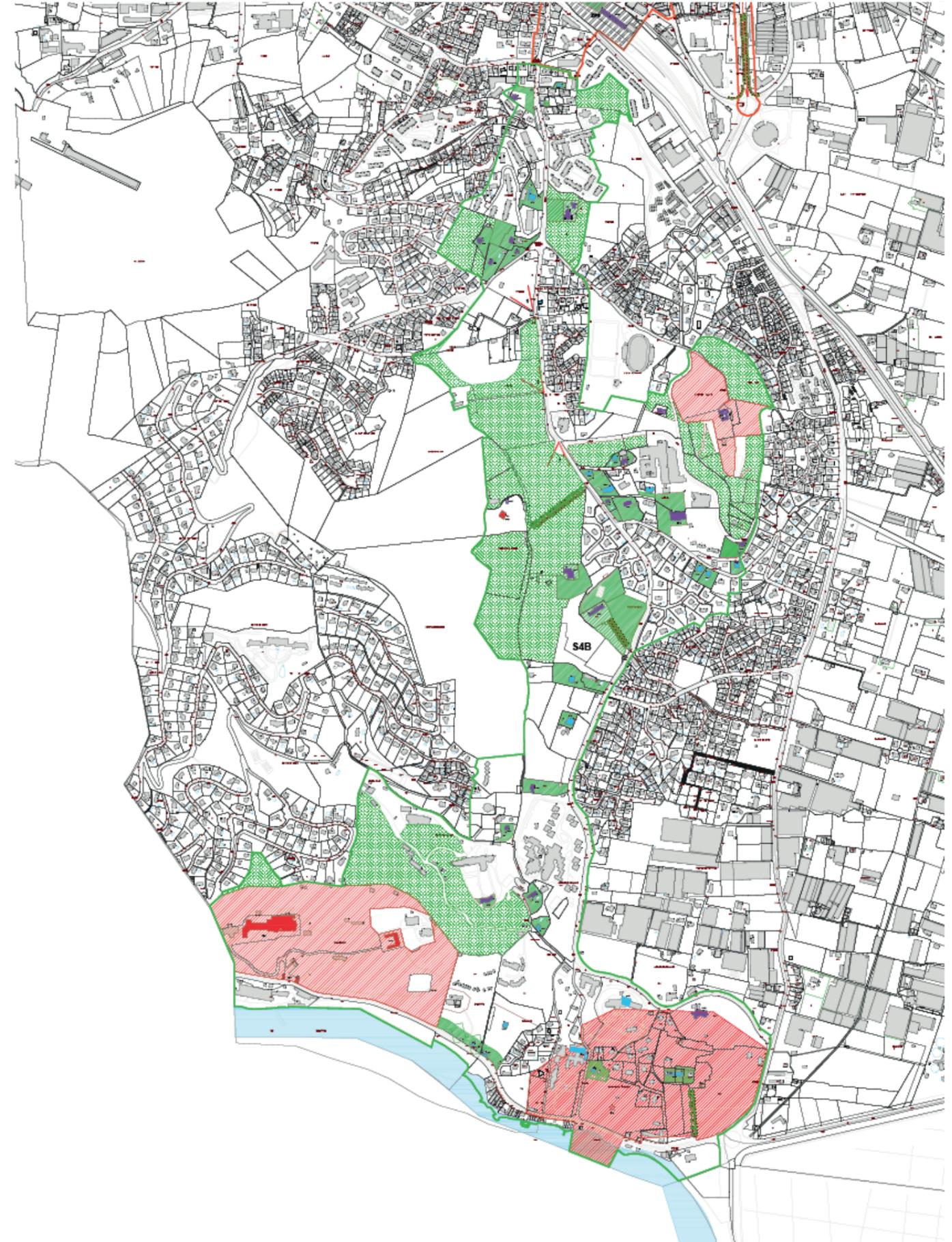
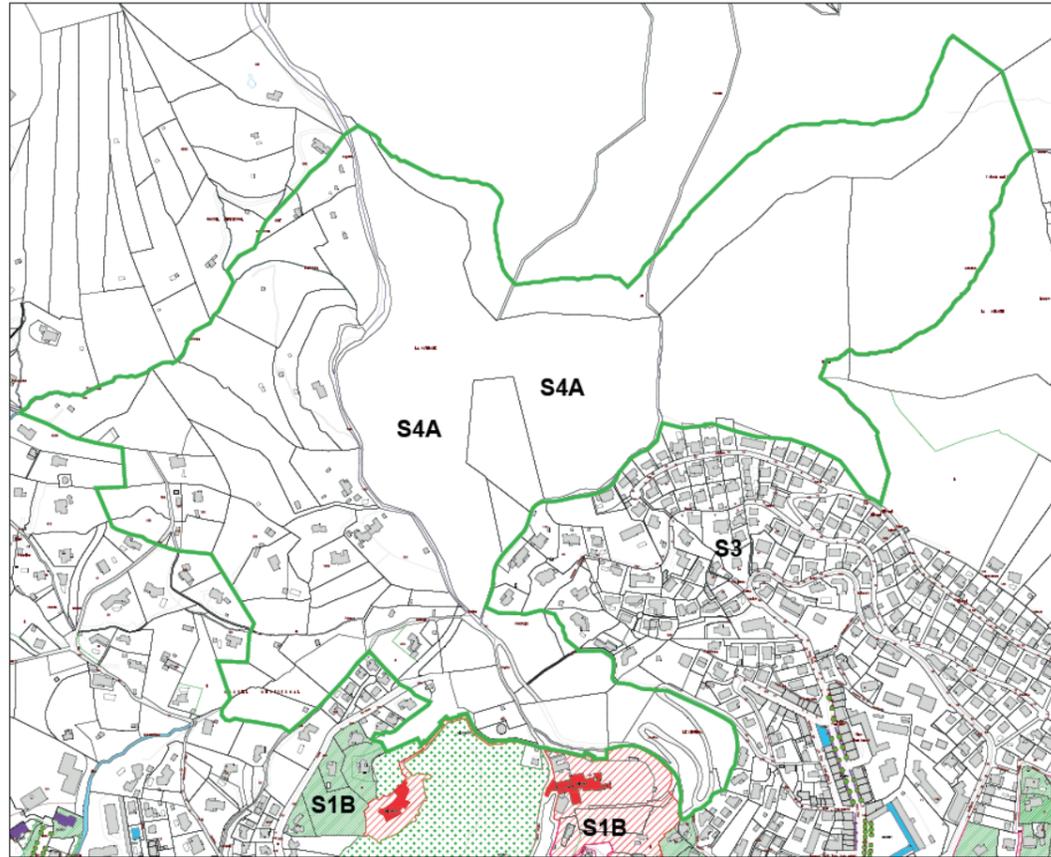
- Clôtures à préserver, valoriser ou restituer
- Parcs et jardins remarquables
- Parcs et jardins de grand intérêt
- Jardins d'accompagnement
- Franges paysagères d'équilibre
- Espaces paysagers non bâtis
- Arbres et alignements
- Cônes de vues - Perspectives urbaines
- Axes de vues
- Zones de projet



LE SECTEUR S4 : LES QUARTIERS PÉRIURBAINS

S4B : La colline de Costebelle

S4A : Le secteur naturel des Maurettes



LÉGENDE

PLAN D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

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

Protection et mise en valeur du patrimoine urbain et paysager

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

LE SECTEUR S5 : LE VILLAGE DE PORQUEROLLES

Le Secteur S5A « le centre village »

Le Secteur S5B « les extensions »

Le Secteur S5C « la base de loisirs »

Le Secteur S5D « naturel »



IV – OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1- LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE AU PLAN INTERNATIONAL ET NATIONAL (A.V.A.P.)

Une réflexion internationale pour la conservation urbaine a été engagée dans le contexte de prise de conscience croissante de ces nouvelles exigences. Le Comité International des Villes et Villages Historiques de l'ICOMOS, lors de la 17^e assemblée générale du 28 novembre 2011, a pris en considération :

"les évolutions significatives des définitions et méthodologies en matière de sauvegarde et gestion des villes et ensembles urbains historiques. Ces modifications reflètent une meilleure prise en compte de la question du patrimoine historique au niveau territorial, et non plus seulement à l'échelle de l'ensemble urbain des valeurs immatérielles, comme la continuité et l'identité des usages du territoire urbain traditionnel et du rôle de l'espace public dans les échanges collectifs, et d'autres facteurs socio-économiques comme l'intégration des facteurs environnementaux. Des questions telles que le paysage considéré comme un socle commun, ou conceptualisant le paysage urbain comme un tout, avec sa topographie historique et sa silhouette physique, semblent plus importantes qu'avant."

Ainsi ont été redéfinis les Villes et ensembles historiques :

"Les villes et ensembles historiques sont constitués d'éléments matériels et immatériels. Les éléments matériels comprennent, en plus de la structure urbaine, des éléments architecturaux, des paysages dans et hors la ville, des vestiges archéologiques, des panoramas, profils, échappées visuelles et des sites remarquables. Les éléments immatériels comprennent des activités, des fonctions symboliques et historiques, des pratiques culturelles, des traditions, des souvenirs et des références culturelles qui constituent la substance de leur valeur historique.

Les villes et ensembles historiques sont des structures spatiales qui expriment l'évolution d'une société et de son identité culturelle. Ils sont partie intégrante d'un contexte naturel ou anthropisé plus vaste et doivent être considérés comme indissociables de celui-ci.

Les villes et ensembles urbains historiques sont une preuve vivante du passé qui les a modelés.

Ces territoires historiques ou traditionnels font partie de la vie quotidienne des hommes. Leur protection et leur intégration au sein de la société contemporaine sont le fondement de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire."

Sur le territoire national, et selon l'article 8 de la loi Grenelle I qui modifie l'article L.110 du code de l'urbanisme, les actions des collectivités en matière d'urbanisme doivent intégrer la lutte contre les changements climatiques, mais aussi la préservation de la biodiversité et la gestion économe des sols.

Les enjeux et objectifs de développement durable rattachés au territoire de l'AVAP sont, d'après la circulaire relative aux AVAP, du 2 mars 2012 :

- Préserver et mettre en valeur le bâti ancien,
- Préserver la morphologie bâtie et la densité des constructions,
- Favoriser les économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti,
- Exploiter les énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres et le paysage,
- Respecter et mettre en œuvre les matériaux locaux et les savoir-faire traditionnels,
- Préserver la faune et la flore, par la connaissance des protections attachées à ces milieux, pour s'assurer que les dispositions de l'AVAP ne leur portent pas atteinte.

2- LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AIRE

2.1 OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE À L'ÉCHELLE URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'évolution récente de l'urbanisation sur la commune d'Hyères a privilégié la maison isolée, l'habitat diffus et l'habitat individuel organisé.

La forme ancestrale de l'habitat urbain dans la pente, constitué de petites maisons mitoyennes resserrées les unes contre les autres, alignées en bordure de rues et donnant parfois à l'arrière sur de petits jardins, est apparue comme une forme d'habitat très contraint, un peu désuet et assez inadapté aux modes de vie contemporains. Il est vrai que ces maisons, souvent anciennes et construites à des périodes où les usages constructifs étaient plus sommaires, ont souvent été abandonnées pour leur inconfort, et le développement de la voiture a permis de s'installer plus loin.

La ville climatique, quand à elle, offre une certaine densité avec de nombreux atouts : des rues ou avenues larges, une orientation des bâtiments vers le Sud et la mer, sur un terrain en majorité plat avec une part d'espaces verts très importante.

La ville d'Hyères, par son centre historique de faible taille, et par la mise en place de parcs de stationnement de proximité, permet de garder un cœur de ville dynamique tourné vers le tourisme, et de valoriser ses atouts, notamment sa richesse patrimoniale. La présence dans le centre ancien de revêtements de sols en pavés et du végétal sont des éléments qui améliorent le cadre de vie et sont donc à respecter.

Les principaux objectifs de L'AVAP pour maintenir cette biodiversité urbaine liée à son patrimoine paysager, sont principalement :

- La préservation du végétal, des parcs et jardins, et des jardins d'accompagnement dans tous les secteurs.
- La préservation de la biodiversité en milieu urbain, en limitant la pression foncière sur ces milieux sensibles et de qualité. Elle aura également un impact positif au point de vue floristique pour la végétation méditerranéenne et la richesse botanique préservée, ainsi que faunistique pour les espèces susceptibles d'y trouver refuge.
- La conservation de l'ambiance thermique de ces secteurs (ombre, limitation de l'échauffement des sols).
- La préservation des cônes de vues les plus remarquables qui participent à la protection de zones naturelles et agricoles.

2.2 OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE À L'ÉCHELLE DU BÂTI

L'environnement et la préservation du patrimoine sont aujourd'hui deux forts enjeux placés au cœur des préoccupations de la ville d'Hyères.

La part de bâti ancien représente 13% de la part totale du bâti global, dont la quasi majorité se situe dans les secteurs S1 et S2 de l'AVAP.

Cependant, les prescriptions de l'AVAP visent à conserver le bâti ancien tout en le renouvelant. Ces prescriptions donnent des orientations au point de vue du développement durable, et notamment pour l'amélioration des performances énergétiques et limiter les consommations d'énergie, tout en respectant les qualités intrinsèques du bâti ancien et ses caractéristiques architecturales.

Il s'agit donc d'agir avec intelligence et circonspection, tout en se gardant d'une application trop rapide sur ces ensembles de règles qui ignoreraient leur logique constructive, et entraîneraient en lieu et place des améliorations recherchées, une dégradation de fait des conditions de confort et de pérennité de ces ensembles.

Ces préoccupations sont d'ailleurs reprises dans les textes réglementaires qui distinguent la mise aux normes des bâtiments récents construits selon les techniques constructives modernes, matériaux légers et industriels, y compris les bâtiments d'avant les réglementations thermiques souvent très mal isolés, et les bâtiments anciens à matériaux lourds et à forte inertie, dont l'amélioration thermique doit faire l'objet d'approches plus fines et plus adaptées.

Les principaux objectifs pour la préservation du patrimoine existant, tant architectural et urbain, que naturel, sont principalement :

- L'amélioration thermique du bâti par les maçonneries, les toitures, les menuiseries, les systèmes techniques, et les conditions optimales pour les énergies renouvelables.
- La prise en compte des ressources naturelles en mettant en œuvre des matériaux de préférence de provenance locale.
- La préservation du bâti ancien économe en énergie grise, la définition de règles et conseils permettant une amélioration thermique sans modifier l'aspect extérieur des édifices "à forte sensibilité", "remarquables" et "intéressants".
- L'incitation à recourir à des matériaux de construction naturels, qui aura une incidence globalement positive pour l'environnement et la santé.
- Les possibilités de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable, malgré certaines conditions de mise en œuvre les limitant en particulier sur les édifices "à forte sensibilité", "remarquables" et "intéressants", et sur l'ensemble des bâtiments du secteur 1. Ces conditions contribueront au développement de ces énergies tout en préservant l'impact sur le paysage.

2.3 LA TRADUCTION DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LE RÈGLEMENT

Le règlement a été réalisé en fonction des spécificités des différents secteurs et des enjeux patrimoniaux retenus. Il s'est attaché à définir les conditions d'une préservation/restauration des caractéristiques architecturales, et de la morphologie urbaine des sites, à préciser les capacités ou non du bâti à supporter des rénovations thermiques et l'implantation d'énergies renouvelables, et les conditions pour la valorisation des matériaux et des savoir-faire locaux, en lien avec la préservation des milieux.

Les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'AVAP sont principalement :

- des objectifs de préservation et de mise en valeur du bâti ancien ;
- des objectifs de préservation de la morphologie du bâti et de la densité des constructions ;
- des objectifs pour favoriser les économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti ;
- des objectifs d'exploitation des énergies renouvelables, sous réserve de minimiser les impacts pour le bâti, les espaces libres et le paysage ;
- des objectifs de mise en œuvre des matériaux locaux et du recours aux savoir-faire traditionnels ;
- des objectifs de préservation de la faune et de la flore.

Les grands principes du règlement répondant à ces objectifs par secteur ont été récapitulés dans le tableau ci-après. Ces grands principes ne s'appliquent pas aux Monuments historiques, aux "édifices et ensemble d'édifices à forte sensibilité", aux "édifices et constructions remarquables" et aux "édifices intéressants".

Tableau récapitulatif des objectifs de développement durable dans le règlement

	Objectifs de préservation et de mise en valeur du bâti ancien	Objectifs de préservation de la morphologie bâtie, urbaine et paysagère et la densité des constructions	Objectifs de favorisation des économies d'énergie, sous réserve de minimiser les impacts sur le bâti	Objectifs d'utilisation d'énergies renouvelables sous réserve de minimiser les impacts sur le bâti, le paysages, les vues	Objectifs d'utilisation de matériaux locaux et du recours aux savoirs faire traditionnels	Objectifs de prise en compte du végétal
Secteur 1 : Centre historique	INVENTAIRE PATRIMONIAL (Partie III du règlement) : Interdiction de démolir pour certaines catégorie de bâtiment, Conservation et restauration des caractéristiques architecturales du bâti, selon leur catégorie. RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN (Partie IV du règlement) Respect de la composition d'origine des façades et des caractéristiques architecturales.	MAINTIEN DES PARTICULARITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES : continuité urbaine, velum	Pour le Secteur 1B et 1C : ISOLATION DES CONSTRUCTIONS Maintenir la qualité des murs anciens tout en améliorant les caractéristiques thermiques par des enduits isolants adaptés. Isoler les toitures en priorité, les planchers bas, Privilégier la conservation et la réparation des menuiseries anciennes avec la mise en œuvre de verre isolant, double fenêtre ou double vitrage. Isolation possible par l'extérieur des constructions neuves ou récentes.	INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES Les systèmes techniques (climatiseurs,...) sont tolérés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale de la façade (baie ou vitrine), et dissimulés derrière une grille. Les saillies ne sont pas acceptées. ÉNERGIE SOLAIRE Les panneaux à énergie solaire sont interdits sur ce secteur.	RESPECT DE L'USAGE ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES MATÉRIAUX TRADITIONNELS Pour les maçonneries traditionnelles, favoriser les enduits à la chaux naturelle (sans ciment), les tuiles canal, les fenêtres neuves en bois massif. Le bois sera si possible de provenance locale ou labellisé PEFC* ou FSC*. Utiliser le plus possible des matériaux de provenance locale et d'origine naturelle.	LE VÉGÉTAL Maintenir le végétal présent. Ne pas intégrer d'espèces invasives et choisir des essences locales. Renforcer le végétal quand cela est possible pour favoriser le confort d'été et la biodiversité.
Secteur 2 : Ville climatique	INVENTAIRE PATRIMONIAL (Partie III du règlement) : Interdiction de démolir pour certaines catégorie de bâtiment, Conservation et restauration des caractéristiques architecturales du bâti, selon leur catégorie. RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DU BÂTI (Partie IV du règlement) Respect des caractéristiques architecturales.	MAINTIEN DES PARTICULARITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES : Continuité urbaine, caractère paysager, gabarits	ISOLATION DES CONSTRUCTIONS Maintenir la qualité des murs anciens tout en améliorant les caractéristiques thermiques Isoler les toitures en priorité, les planchers bas, Privilégier la conservation et la réparation des menuiseries anciennes avec la mise en œuvre de verre isolant, double fenêtre ou double vitrage. Isolation possible par l'extérieur des constructions neuves ou récentes.	INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES Les systèmes techniques (climatiseurs,...) sont tolérés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale de la façade (baie ou vitrine), et dissimulés derrière une grille. Les saillies ne sont pas acceptées. ÉNERGIE SOLAIRE Les panneaux à énergie solaire sont possibles s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public	RESPECT DE L'USAGE ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES MATÉRIAUX TRADITIONNELS Pour les fenêtres neuves, le bois massif. Le bois sera si possible de provenance locale ou labellisé PEFC* ou FSC*. Utiliser le plus souvent des matériaux de provenance locale et d'origine naturelle	LE VÉGÉTAL Maintenir le végétal présent. Ne pas intégrer d'espèces invasives et choisir des essences locales. Renforcer le végétal quand cela est possible pour favoriser le confort d'été et la biodiversité.
Secteur 3 : Quartiers d'accompagnement	INVENTAIRE PATRIMONIAL (Partie III du règlement) : Interdiction de démolir pour certaines catégorie de bâtiment, Conservation et restauration des caractéristiques architecturales du bâti, selon leur catégorie. RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DU BÂTI (Partie IV du règlement) Respect des caractéristiques architecturales.	INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE Préservation des paysages, des perspectives urbaines et des cônes de vues	Sans objet	ÉNERGIE SOLAIRE Les panneaux à énergie solaire sont possibles sur ce secteur uniquement s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.	Sans objet	LE VÉGÉTAL Maintenir le végétal présent. Ne pas intégrer d'espèces invasives et choisir des essences locales. Renforcer le végétal quand cela est possible pour favoriser le confort d'été et la biodiversité.
Secteur 4 : Quartiers périurbains	INVENTAIRE PATRIMONIAL (Partie III du règlement) : Interdiction de démolir pour certaines catégorie de bâtiment, Conservation et restauration des caractéristiques architecturales du bâti, selon leur catégorie. RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DU BÂTI (Partie IV du règlement) Respect des caractéristiques architecturales.	INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE Préservation des paysages, du caractère boisé des crêtes, des parcs et jardins	Sans objet	Sans objet	Sans objet	LE VÉGÉTAL Maintenir le végétal présent. Ne pas intégrer d'espèces invasives et choisir des essences locales. Renforcer le végétal quand cela est possible pour favoriser le confort d'été et la biodiversité.
Secteur 5 : Porquerolles	INVENTAIRE PATRIMONIAL (Partie III du règlement) : Interdiction de démolir pour certaines catégorie de bâtiment, Conservation et restauration des caractéristiques architecturales du bâti, selon leur catégorie. RESTAURATION ET MISE EN VALEUR DU BÂTI ANCIEN (Partie IV du règlement) Respect des caractéristiques architecturales.	MAINTIEN DES PARTICULARITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES : Continuité urbaine, caractère paysager, gabarits	ISOLATION DES CONSTRUCTIONS Maintenir la qualité des murs anciens tout en améliorant les caractéristiques thermiques Isoler les toitures, les planchers bas Privilégier la conservation et la réparation des menuiseries anciennes avec la mise en œuvre de verre isolant, double fenêtre ou double vitrage. Isolation par l'extérieur possible pour les constructions neuves ou récentes.	INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES Les systèmes techniques (climatiseurs,...) sont tolérés à condition d'être intégrés dans la composition architecturale de la baie ou vitrine, et dissimulés derrière une grille. Les saillies ne sont pas acceptées. ÉNERGIE SOLAIRE Les panneaux à énergie solaire sont possibles s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et interdit dans le secteur S5A	RESPECT DE L'USAGE ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES MATÉRIAUX TRADITIONNELS Pour les fenêtres neuves, le bois massif. Le bois sera si possible de provenance locale ou labellisé PEFC* ou FSC*. Utiliser le plus souvent des matériaux de provenance locale et d'origine naturelle	LE VÉGÉTAL Maintenir le végétal présent. Ne pas intégrer d'espèces invasives et choisir des essences locales. Renforcer le végétal quand cela est possible pour favoriser le confort d'été et la biodiversité.

*PEFC

Label de gestion durable des forêts : Pan European Forest Certification

*FSC

Label de gestion durable des forêts : Forest Stewardship Council

3- COHÉRENCE AVEC LE P.A.D.D.

L'AVAP, supra-document par rapport au PLU et au PADD, réglemente certains dispositifs pour protéger le caractère historique d'un territoire. Le PADD dans ces orientations a intégré cette problématique à travers :

l'orientation N°1 : Affirmer un nouvel équilibre territorial, dont un des objectifs est de définir un projet urbain de long terme en ayant comme action : le renforcement et l'accroissement du rayonnement du centre urbain en mettant en œuvre une politique de renouvellement urbain.

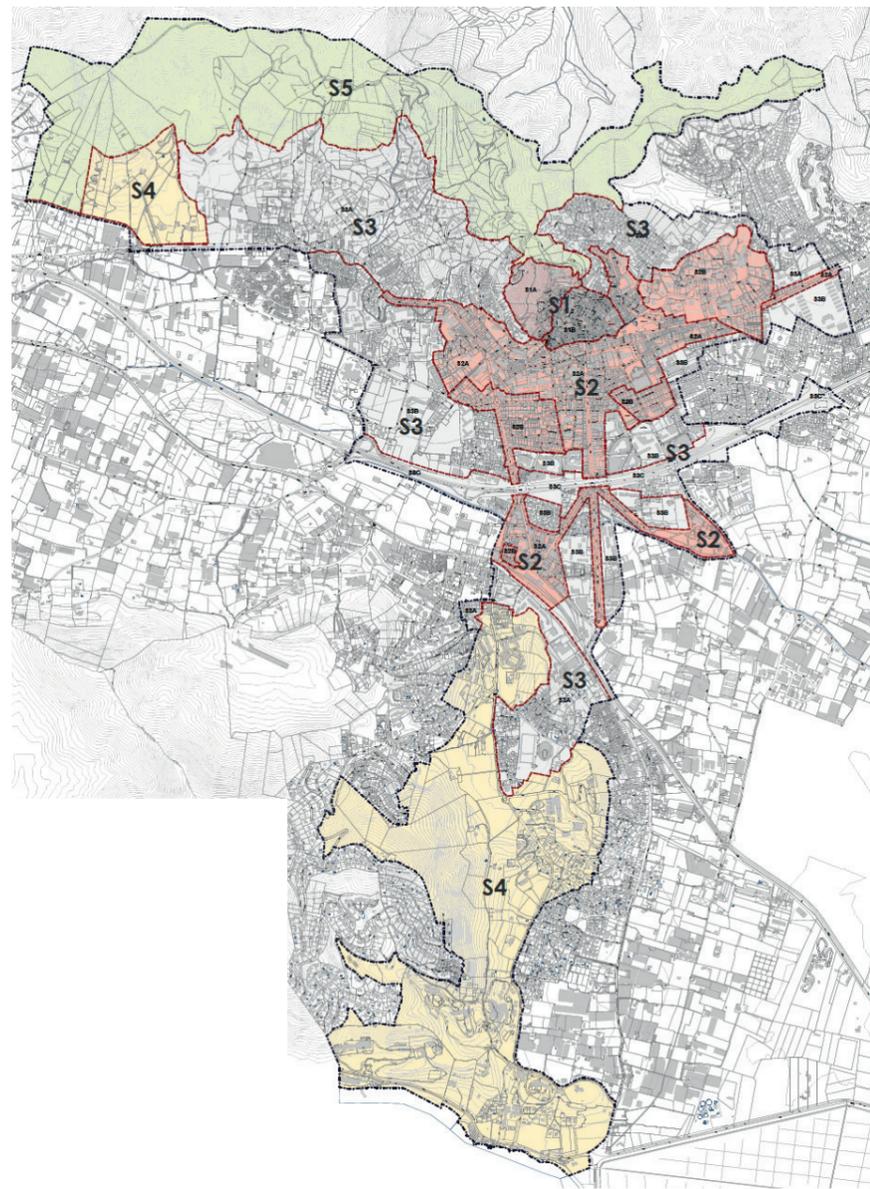
l'orientation N°2 : Améliorer les équilibres humains avec comme objectif de favoriser la qualité du cadre de vie Hyérois en protégeant et mettant en valeur le patrimoine hyérois (urbain, paysager et architectural), en valorisant les paysages et en agissant en faveur d'un cadre urbain de qualité.

Ces orientations consistent à prévoir un renouvellement et une maîtrise du développement urbain en renforçant l'attractivité du centre ancien et le maintien des ambiances de quartiers. Ces directions concourent au maintien des équilibres et vont dans le sens de l'AVAP.

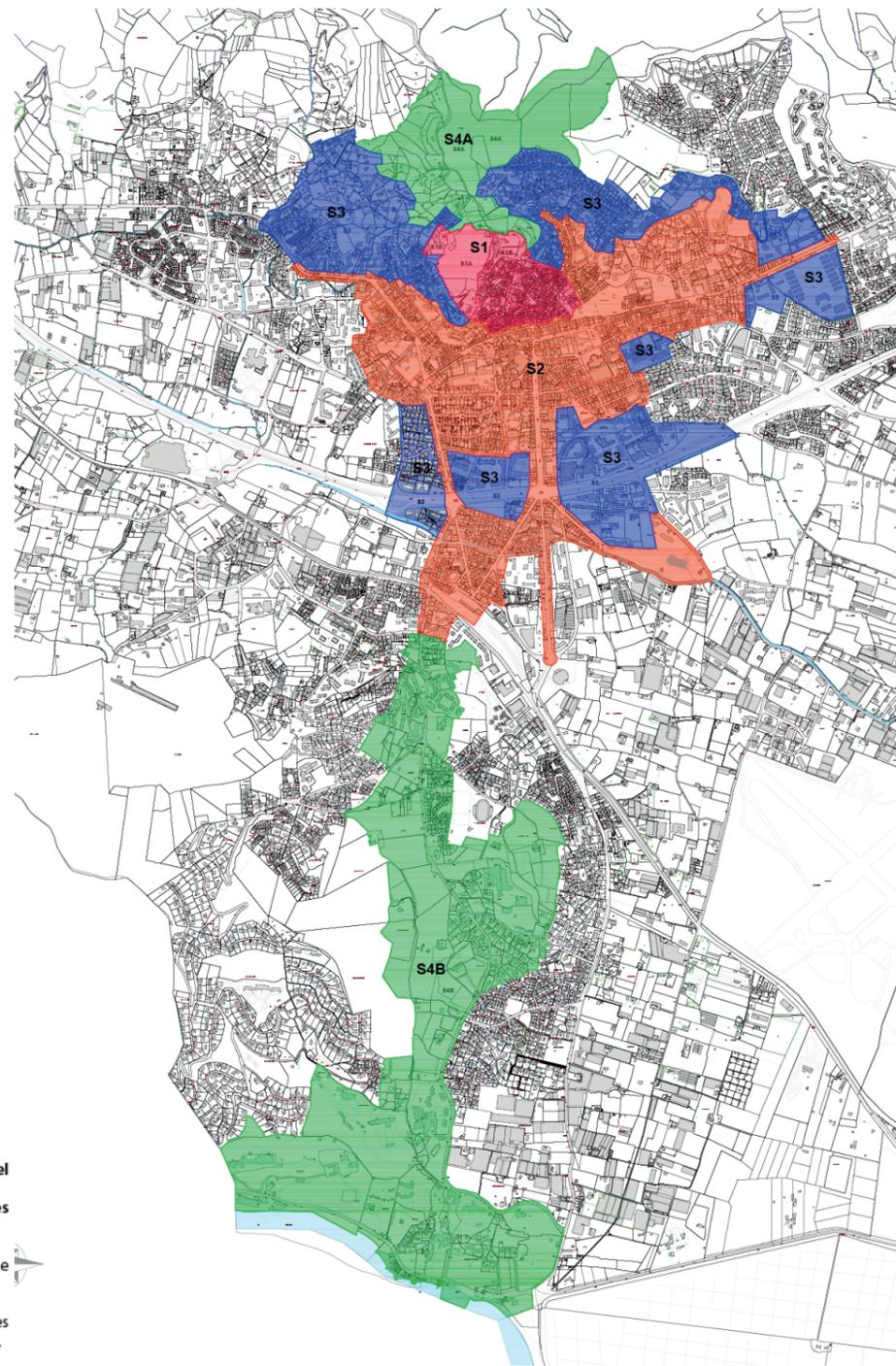
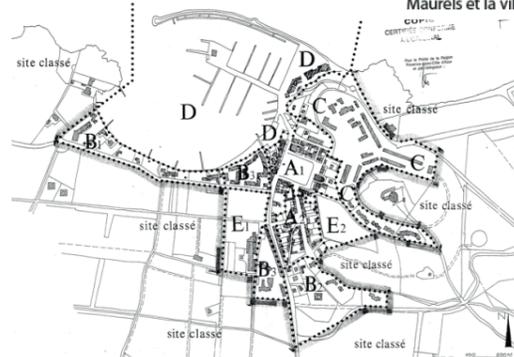
Les mesures de protection patrimoniales de l'AVAP sont de nature à assurer le maintien d'une certaine diversité de l'habitat en le réhabilitant plutôt qu'en le reconstruisant.

La réhabilitation des logements du centre urbain pour créer des logements permanents, permet d'aller dans le sens de la réduction des surfaces potentiellement urbanisables et ainsi de préserver l'environnement.

L'AVAP contribue au renforcement des orientations du PADD en les affinant du point de vue qualitatif concernant l'amélioration de la qualité des paysages (espaces verts publics et privés, plantation d'arbres d'alignement), l'amélioration de la qualité du cadre de vie dans le respect du principe de développement durable, et la mise en valeur du bâti.



- Elle se décompose en 5 secteurs :
 - Secteur S1 : Centre médiéval**, décomposé en deux sous-secteurs
 - S1A : terrains du château, de la villa Noailles et du castel Sainte-Claire, limité par l'enceinte du XIII^e siècle
 - S1B : ville médiévale dense, comprise entre les enceintes des XIII^e et XIV^e siècles
 - Secteur S2 : La ville «climatique»**, comprenant l'extension de l'urbanisation sur d'anciens jardins au XIX^e jusqu'aux années 1930.
 - Secteur S3 : Quartiers en accompagnement**, comprenant des secteurs d'accompagnement des éléments patrimoniaux de la ville.
 - Secteur S4 : Quartiers périurbains de l'époque climatique**, comprenant les cotaux du Fenouillet et la colline de Costebelle.
 - Secteur S5 : Cadre naturel et paysager**, sur les entités naturelles dominant l'entrée ouest de la ville et les entités du Fenouillet, des Maurels et la ville climatique, jusqu'aux crêtes des Maurettes.



VILLAGE DE PORQUEROLLES

LÉGENDE

- S1 - LE CENTRE HISTORIQUE
 - S1A - L'Aire du château
 - S1B - La Ville haute
 - S1C - La Ville basse
- S2 - LA VILLE CLIMATIQUE
 - S2A - Lotissements
- S3 - LES QUARTIERS EN ACCOMPAGNEMENT
- S4 - LES QUARTIERS PERIURBAINS
 - S4A - Cadre naturel de S1
 - S4B - Quartier de l'époque "climatique"
- S5 - LE VILLAGE DE PORQUEROLLES
 - S5A - Le centre village
 - S5B - Les extensions
 - S5C - La base de loisirs
 - S5D - Naturel

CONCLUSION

Rendre compatible la préservation du patrimoine tout en permettant un développement durable du territoire sont les deux fondements qui ont guidé l'élaboration de l'AVAP d'Hyères-les-palmiers.

- **Un diagnostic croisé**

Le diagnostic architectural, urbain, paysager et environnemental, ont permis de définir les enjeux de préservation du patrimoine à prendre en compte dans l'AVAP.

- **Un périmètre adapté**

Les limites de certains secteurs ont évolué par rapport à la ZPPAUP, pour plus de cohérence au regard de l'évolution historique de la ville et de la prise en compte du patrimoine lié à cette évolution, mais également au regard du PLU élaboré parallèlement à l'AVAP, en particulier pour les secteurs les zones agricoles et naturelles.

Le secteur S1 comporte 3 entités patrimoniales distinctes au lieu de deux dans la ZPPAUP :

- **S1A - L'Aire du château**, site de l'ancien château,
- **S1B - la Ville haute**, structure urbaine et bâti hérités de la ville médiévale dans l'enceinte du XIII^e siècle,
- **S1C la Ville basse** issu des faubourgs de la ville médiévale qui s'est maintenue à l'intérieur des remparts du XIV^e siècle.

Le secteur S2 - la Ville climatique, réunissant les extensions urbaines à partir du XIX^e siècle et les lotissements du début du XX^e siècle, est prolongé au sud de la voie ferrée pour relier le secteur de Costebelle.

Le secteur S3 - les Quartiers en accompagnement, a été réduit en particulier au nord-ouest de la commune, notamment sur la ZAC de la Crestade Demi-Lune, et le secteur de la Gare et de la Vilette.

Le secteur S4 du Fenouillet est supprimé, car la zone est en secteur « Agricole » au PLU.

La partie Ouest du **Secteur 4 de Costebelle** est supprimé, étant en secteur « Espace boisé classé » au PLU.

Le secteur 5 de la ZPPAUP a été en grande partie supprimé car il est en secteur « Espace boisé classé » au PLU. Cependant, la partie située au Nord du Secteur S1 a été conservé en secteur paysager **S4A « Cadre naturel du Secteur 1 »**, secteur naturel des Maurettes, pour des raisons de covisibilité avec le château.

Le secteur "Le Village de Porquerolles" devient le secteur 5 dans l'AVAP, et divisé en 4 sous-secteurs :

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

- **Un règlement déclinant les conditions d'un développement durable**

Le règlement a été réalisé en fonction des spécificités des différents secteurs et des enjeux patrimoniaux retenus.

Il s'est attaché à définir les conditions de préservation, de restauration et de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti ancien et de la morphologie urbaine, à préciser les capacités ou non du bâti à supporter des rénovations thermiques et l'implantation d'énergies renouvelables, et les conditions pour la valorisation des matériaux et des savoir-faire locaux, en lien avec la préservation des milieux.