



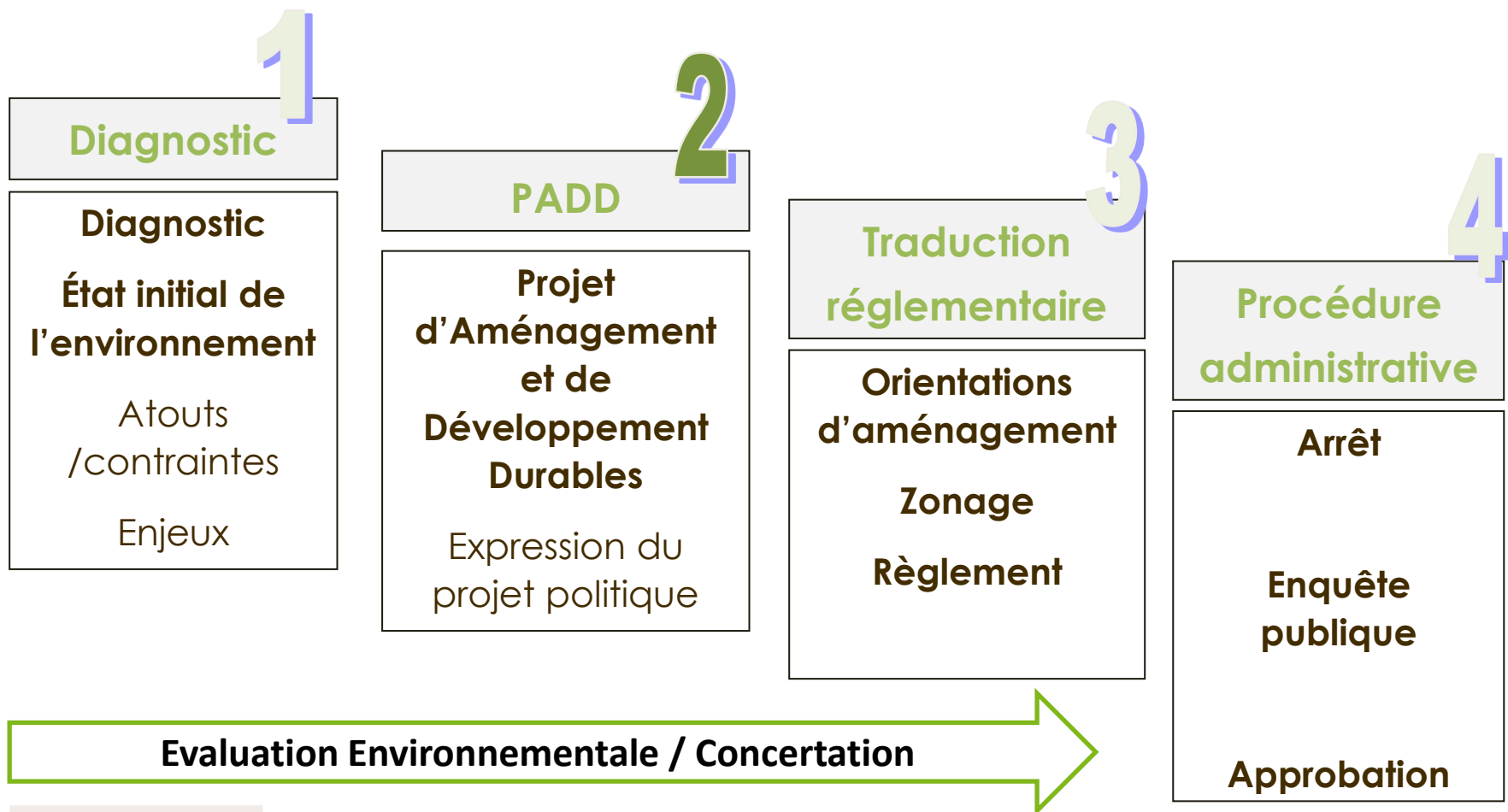
Hyères

MA VILLE
POUR DEMAIN

PRÉSENTATION DU PADD

RÉUNION PUBLIQUE DU 25/11/2015

Les étapes de l'élaboration du PLU



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les objectifs : répondre aux questions suivantes

Quoi ? Que veut-on pour Hyères ?

Où ? Quels sont les secteurs à privilégier ?

Quand ? Quelle programmation dans le temps ?

Comment ? Quelles formes urbaines ? Quelles politiques d'aménagement ?

Combien ? Quel foncier mobilisable ?

- Le PADD a pour fonction de **présenter le projet communal** pour les années à venir de façon **claire, concise et non technique**.
- Il détermine des **orientations générales**.
- Il doit **respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement**.
- Il sert de **guide à l'élaboration des règles d'urbanisme. Il commande la conception du PLU et de ses pièces essentielles**.
- Il doit demeurer **général** et concerner l'ensemble du territoire. De ce fait les éventuelles orientations spécifiques à certains secteurs ou quartiers trouvent leur place dans une nouvelle pièce du PLU (les orientations d'aménagement).
- Le **PADD n'est pas opposable** aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent **être cohérents** avec lui).

UN CONTEXTE À PRENDRE EN COMPTE

Cadre réglementaire et juridique

+

Cadre environnemental

=> Définir ce que l'on peut ou doit faire

Enjeux humains

+

Enjeux économiques

=> Définir ce que l'on veut faire



TROIS GRANDES ORIENTATIONS

ORIENTATION N°1

AFFIRMER UN NOUVEL ÉQUILIBRE TERRITORIAL

ORIENTATION N°2 :

AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES HUMAINS

ORIENTATION N°3 :

RENFORCER LES ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES

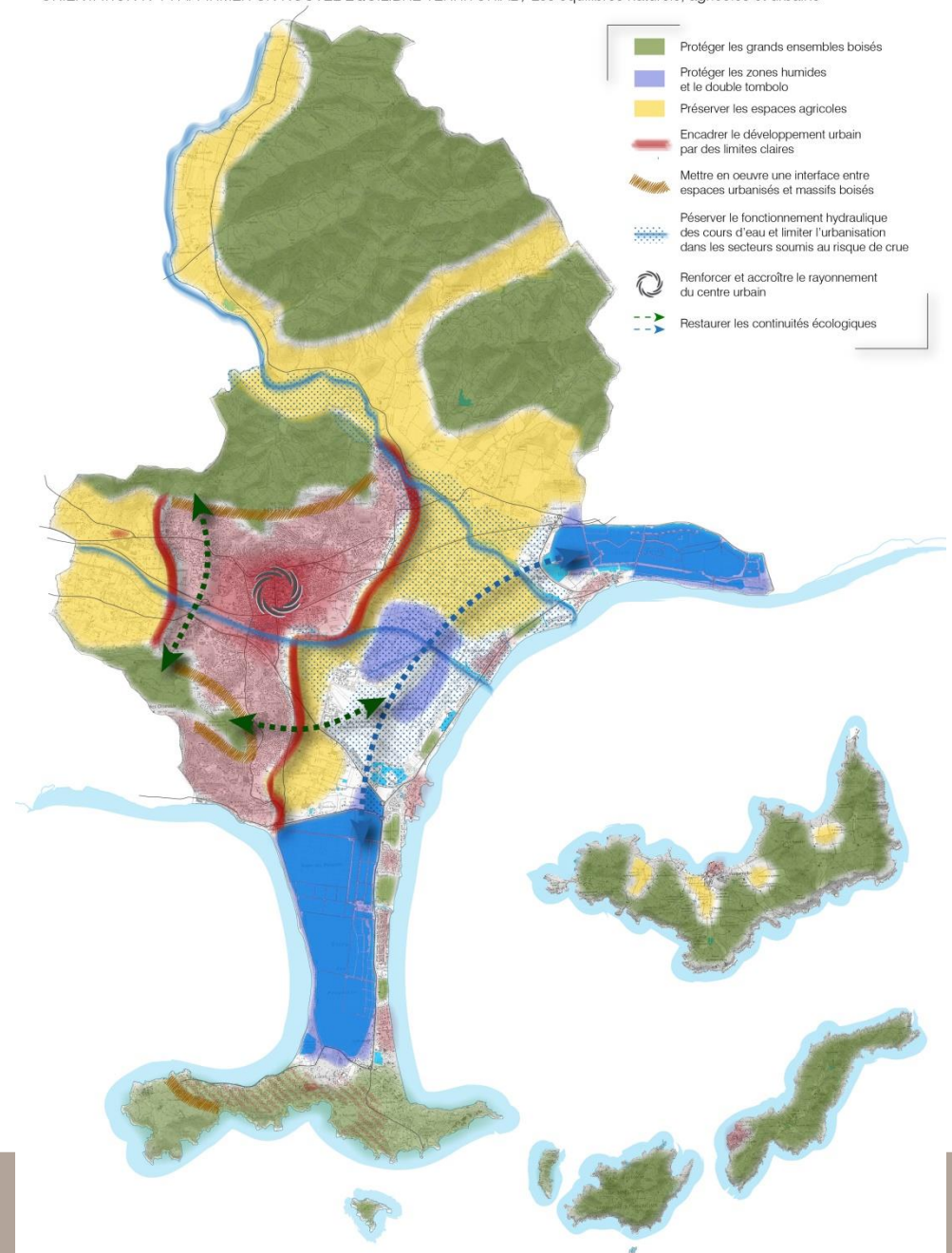
ORIENTATION N°1 : AFFIRMER UN NOUVEL ÉQUILIBRE TERRITORIAL

- **PROTÉGER LES ENTITÉS AGRICOLES, NATURELLES ET MARINES ET LEURS CONNEXIONS**
 - Préserver les grands ensemble boisés et naturels
 - Préserver les espaces agricoles
 - Favoriser les connexions afin de restaurer les Trames Vertes et Bleues
 - Améliorer la gestion des ressources

- **PRÉVENIR ET RÉDUIRE LES RISQUES ET NUISANCES SUR LES PERSONNES ET LES BIENS**
 - Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement
 - Gérer l'exposition aux risques technologiques
 - Améliorer la prise en compte de la problématique de ruissellement des eaux pluviales
 - Limiter l'exposition aux nuisances

ORIENTATION N°1 : AFFIRMER UN NOUVEL ÉQUILIBRE TERRITORIAL

-  Protéger les grands ensembles boisés
-  Protéger les zones humides et le double tombolo
-  Préserver les espaces agricoles
-  Encadrer le développement urbain par des limites claires
-  Mettre en oeuvre une interface entre espaces urbanisés et massifs boisés
-  Péserved le fonctionnement hydraulique des cours d'eau et limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque de crue
-  Renforcer et accroître le rayonnement du centre urbain
-  Restaurer les continuités écologiques



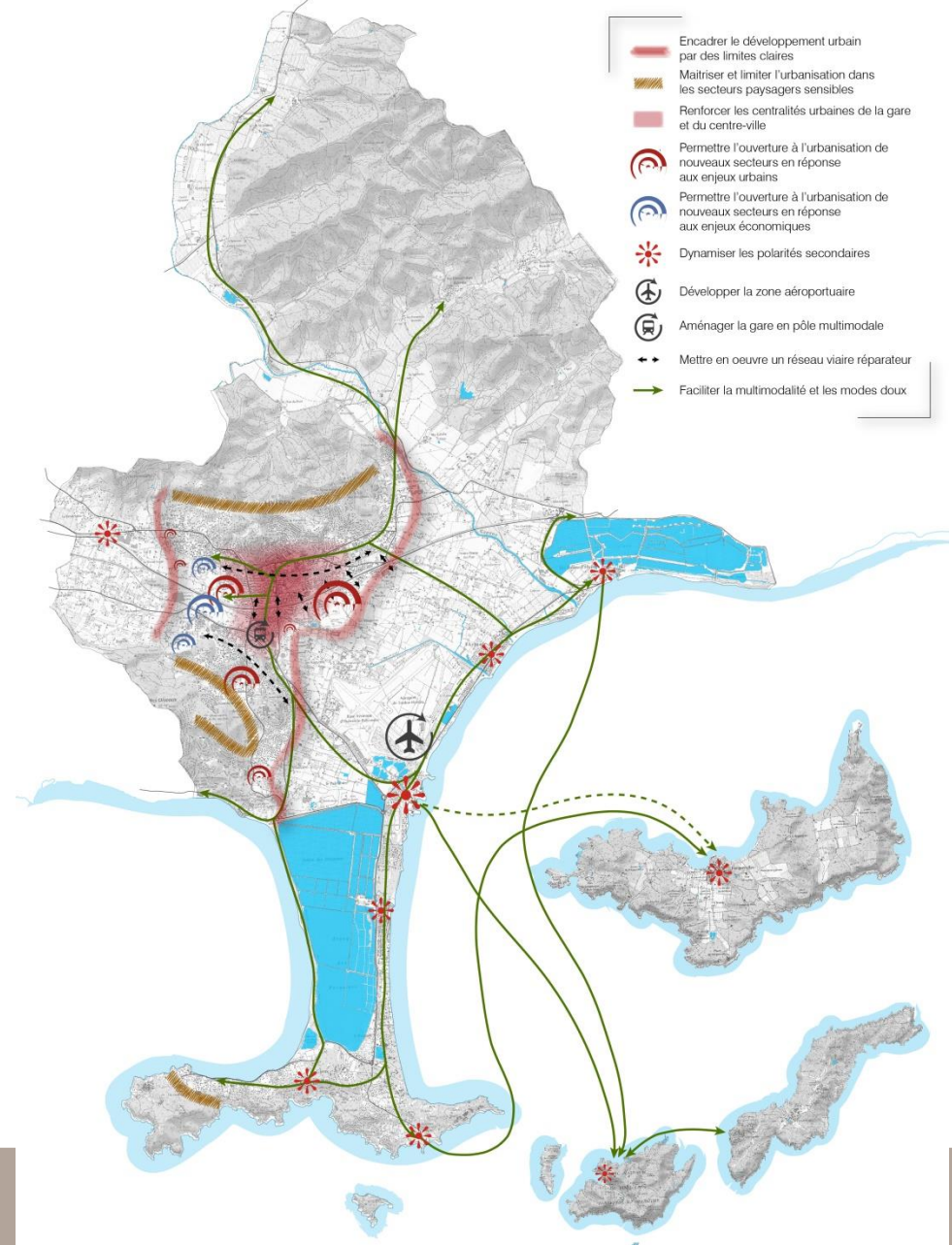
ORIENTATION N°1 : AFFIRMER UN NOUVEL ÉQUILIBRE TERRITORIAL

- **DÉFINIR UN PROJET URBAIN DE LONG TERME**
 - Organiser et articuler la ville
 - Renforcer et accroître le rayonnement du centre-urbain
 - Dynamiser les polarités secondaires
 - Maitriser et limiter l'urbanisation dans les secteurs paysagers sensibles
 - Aménager durablement le littoral hyérois
 - Favoriser l'émergence d'une ville durable

- **AMÉLIORER LES CONNEXIONS ET LA MOBILITÉ**
 - Mettre en œuvre un réseau viaire réparateur
 - Renforcer les conditions de stationnement
 - Faciliter la multimodalité
 - Développer les mobilités douces
 - Développer la zone aéroportuaire

ORIENTATION N°1 : AFFIRMER UN NOUVEL ÉQUILIBRE TERRITORIAL

-  Encadrer le développement urbain par des limites claires
-  Maitriser et limiter l'urbanisation dans les secteurs paysagers sensibles
-  Renforcer les centralités urbaines de la gare et du centre-ville
-  Permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en réponse aux enjeux urbains
-  Permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en réponse aux enjeux économiques
-  Dynamiser les polarités secondaires
-  Développer la zone aéroportuaire
-  Aménager la gare en pôle multimodale
-  Mettre en oeuvre un réseau viare réparateur
-  Faciliter la multimodalité et les modes doux

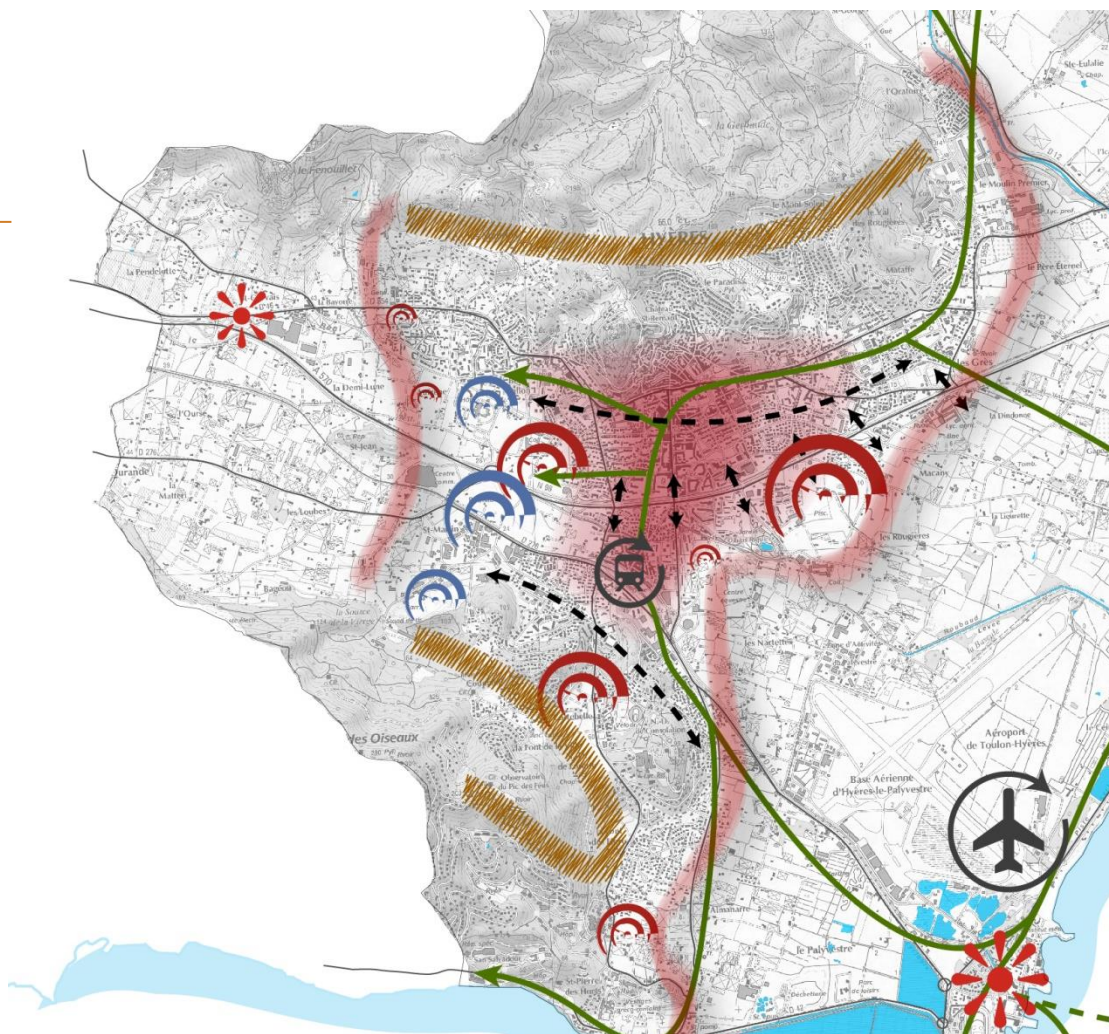


-  Encadrer le développement urbain par des limites claires
-  Maitriser et limiter l'urbanisation dans les secteurs paysagers sensibles
-  Renforcer les centralités urbaines de la gare et du centre-ville
-  Permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en réponse aux enjeux urbains
-  Permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en réponse aux enjeux économiques
-  Dynamiser les polarités secondaires
-  Développer la zone aéroportuaire
-  Aménager la gare en pôle multimodale
-  Mettre en oeuvre un réseau viare réparateur
-  Faciliter la multimodalité et les modes doux

ORIENTATION N°1 : AFFIRMER UN NOUVEL ÉQUILIBRE TERRITORIAL

ZOOM CENTRE-URBAIN

-  Encadrer le développement urbain par des limites claires
-  Maitriser et limiter l'urbanisation dans les secteurs paysagers sensibles
-  Renforcer les centralités urbaines de la gare et du centre-ville
-  Permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en réponse aux enjeux urbains
-  Permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en réponse aux enjeux économiques
-  Dynamiser les polarités secondaires
-  Développer la zone aéroportuaire
-  Aménager la gare en pôle multimodale
-  Mettre en oeuvre un réseau viare réparateur
-  Faciliter la multimodalité et les modes doux



ORIENTATION N°2 : AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES HUMAINS

- **RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS**
 - Assurer une offre en logements mixte et diversifiée
 - Développer une offre adaptée aux populations spécifiques
- **DÉVELOPPER L'EMPLOI**
- **FAVORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE HYÉROIS**
 - Protéger et mettre en valeur le patrimoine hyérois (urbain et naturel)
 - Valoriser les paysages hyérois (urbain et naturel)
 - Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité
 - Favoriser les initiatives durables (énergies renouvelables, éco-quartiers, économie d'énergie...)
- **SATISFAIRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS**
 - Conforter et développer les équipements
 - Assurer le développement des communications numériques
 - Adapter les VRD au projet urbain

ORIENTATION N°2 : AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES HUMAINS

Répondre aux besoins en logements

- Assurer une offre en logements mixte et diversifiée : logement social / logement pour actifs

Développer l'emploi

- Favoriser la création d'emploi en développant et pérennisant l'activité
 - Dans les centres urbains : commerces, services...
 - Dans les zones d'activités : artisanat, industrie...

Favoriser la qualité du cadre de vie

- Atténuer les coupures urbaines
- Protéger le patrimoine naturel
- Protéger le patrimoine agricole
- Valoriser les paysages urbains, agricoles et naturels

Répondre aux besoins en logements

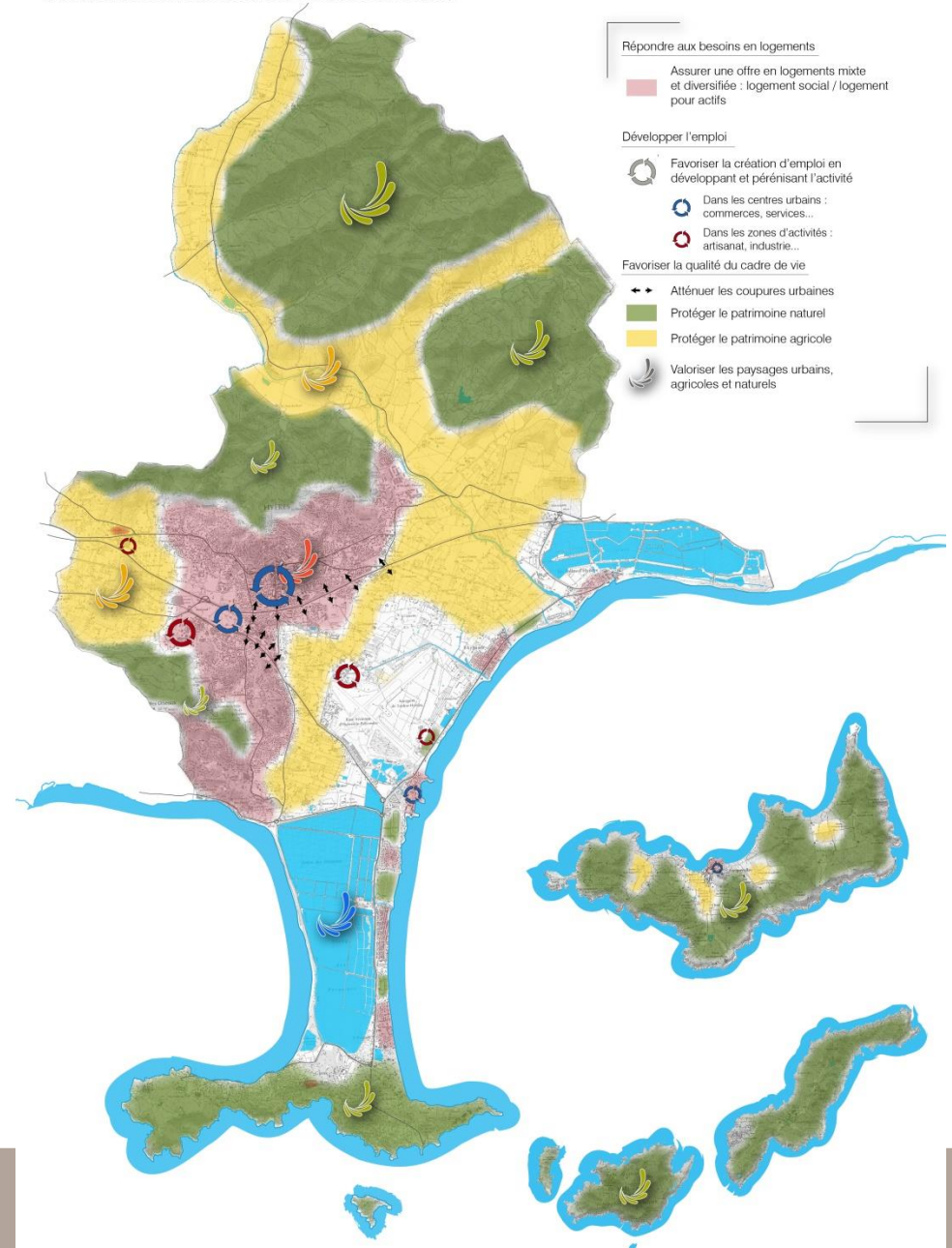
- Assurer une offre en logements mixte et diversifiée : logement social / logement pour actifs

Développer l'emploi

- Favoriser la création d'emploi en développant et pérennisant l'activité
 - Dans les centres urbains : commerces, services...
 - Dans les zones d'activités : artisanat, industrie...

Favoriser la qualité du cadre de vie

- Atténuer les coupures urbaines
- Protéger le patrimoine naturel
- Protéger le patrimoine agricole
- Valoriser les paysages urbains, agricoles et naturels



ORIENTATION N°3 : RENFORCER LES ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES

- **CONFORTER LE TOURISME COMME SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL**
 - Développer un tourisme quatre saisons
 - Améliorer l'offre hôtelière
- **PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE**
 - Conforter les espaces agricoles
 - Développer l'économie agricole
- **DYNAMISER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ**
 - Renforcer l'offre commerciale du centre-ville et de la Gare
 - Favoriser le dynamisme des polarités secondaires



ORIENTATION N°3 : RENFORCER LES ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES

- **RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS**
 - Accueillir de nouvelles entreprises pour créer de l'emploi local
 - Définir une stratégie d'accueil économique ciblée
- **AFFIRMER LE DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES PORTEUSES**
 - Renforcer les activités liées à la mer
 - Développer les activités liées à la santé





ORIENTATION N°3 : RENFORCER LES ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES



Conforter le tourisme support du développement communal

-  Dynamiser le tourisme de nature
-  Dynamiser le tourisme culturel
-  Développer le tourisme estival, nautique et aquatique
-  Maintenir et valoriser la zone d'activités nautiques et de loisirs u Palyvestre
-  Développer la zone aéroportuaire
-  Favoriser l'implantation d'un complexe agrotouristique dans le secteur de St Eulalie
-  Favoriser l'implantation d'hôtels à proximité de l'aéroport

Préserver l'activité agricole

-  Soutenir les filières agricoles : horticulture, viticulture...
-  Conforter les espaces agricoles

Dynamiser l'offre commerciale

-  Renforcer l'offre du Centre ville et de la Gare
-  Favoriser le dynamisme des polarités secondaires



Renforcer le développement des zones d'activités

-  Aménager le foncier libre
-  Rationaliser le foncier existant

Conforter le tourisme support du développement communal

-  Dynamiser le tourisme de nature
-  Dynamiser le tourisme culturel
-  Développer le tourisme estival, nautique et aquatique
-  Maintenir et valoriser la zone d'activités nautiques et de loisirs u Palyvestre
-  Développer la zone aéroportuaire
-  Favoriser l'implantation d'un complexe agrotouristique dans le secteur de St Eulalie
-  Favoriser l'implantation d'hôtels à proximité de l'aéroport



Préserver l'activité agricole

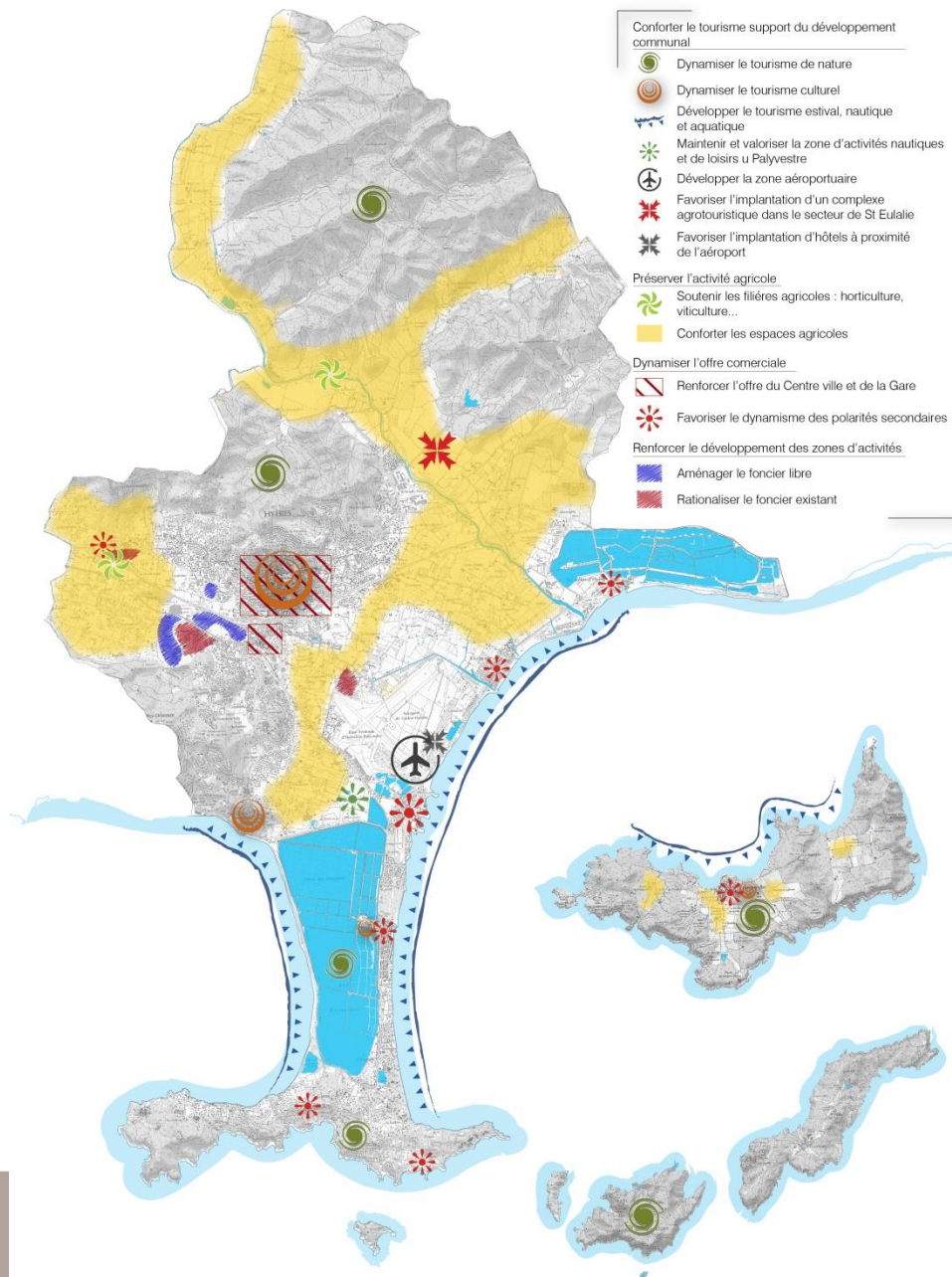
-  Soutenir les filières agricoles : horticulture, viticulture...
-  Conforter les espaces agricoles

Dynamiser l'offre commerciale

-  Renforcer l'offre du Centre ville et de la Gare
-  Favoriser le dynamisme des polarités secondaires

Renforcer le développement des zones d'activités

-  Aménager le foncier libre
-  Rationaliser le foncier existant



CE QUI VA CHANGER DANS LE PLU

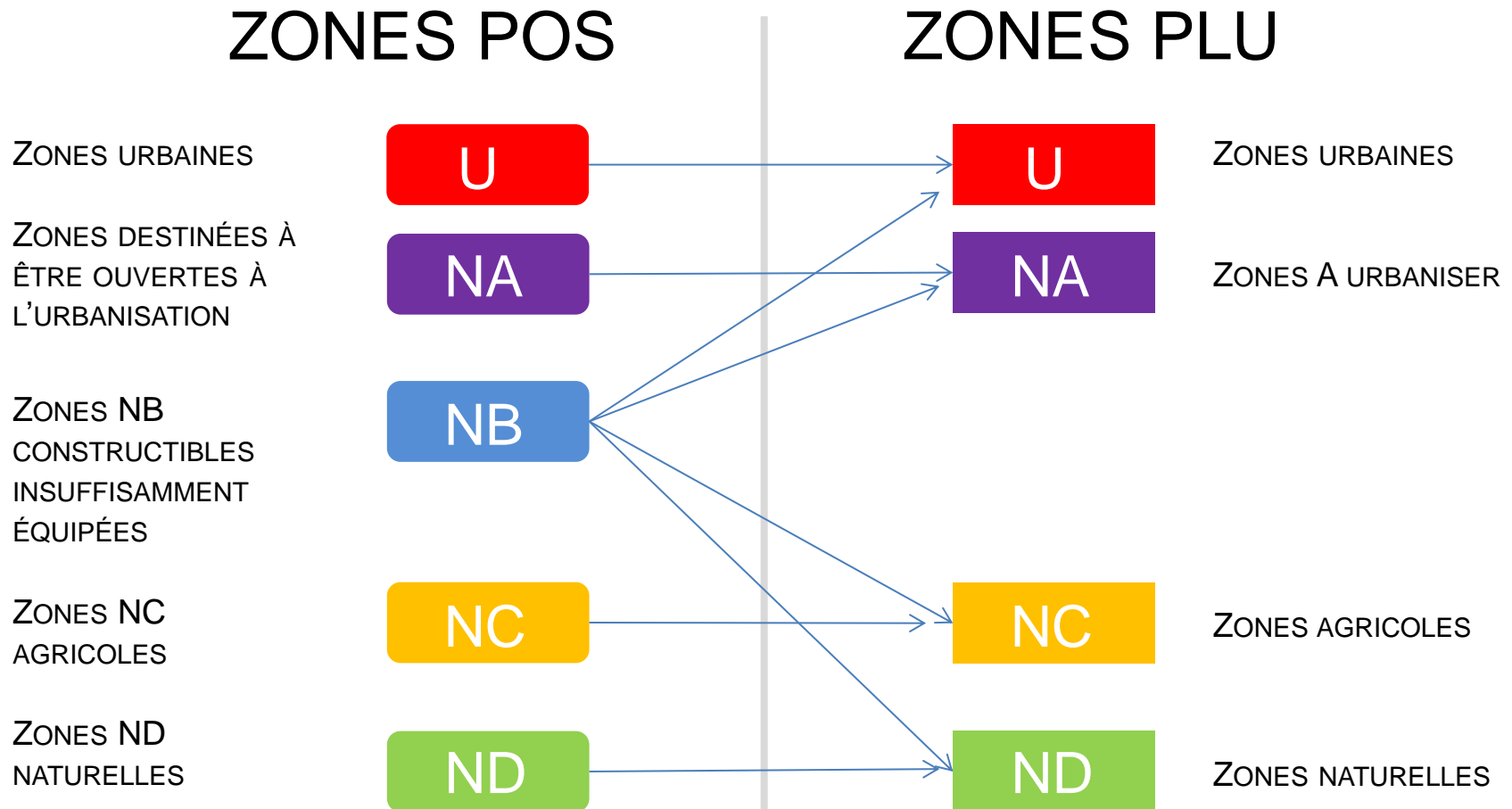
=> des évolutions dans la présentation du zonage et du règlement

=> des nouveaux outils règlementaires

=> les évolutions engagées par rapport au
PLU de 2011



ÉVOLUTION DES ZONES ENTRE LE POS ET LE PLU



LES ZONES URBAINES

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La délimitation d'une zone U version SRU repose dorénavant sur 2 critères alternatifs:

- les secteurs déjà urbanisés de la commune
- les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions

LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations soumises à conditions

Article 3 : Accès et Voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

~~**Article 5** : Caractéristiques des terrains~~ Supprimé par la Loi ALUR en mars 2014

Article 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 7 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 8 : Implantation des constructions les unes avec les autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteurs maximales des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces verts et plantations

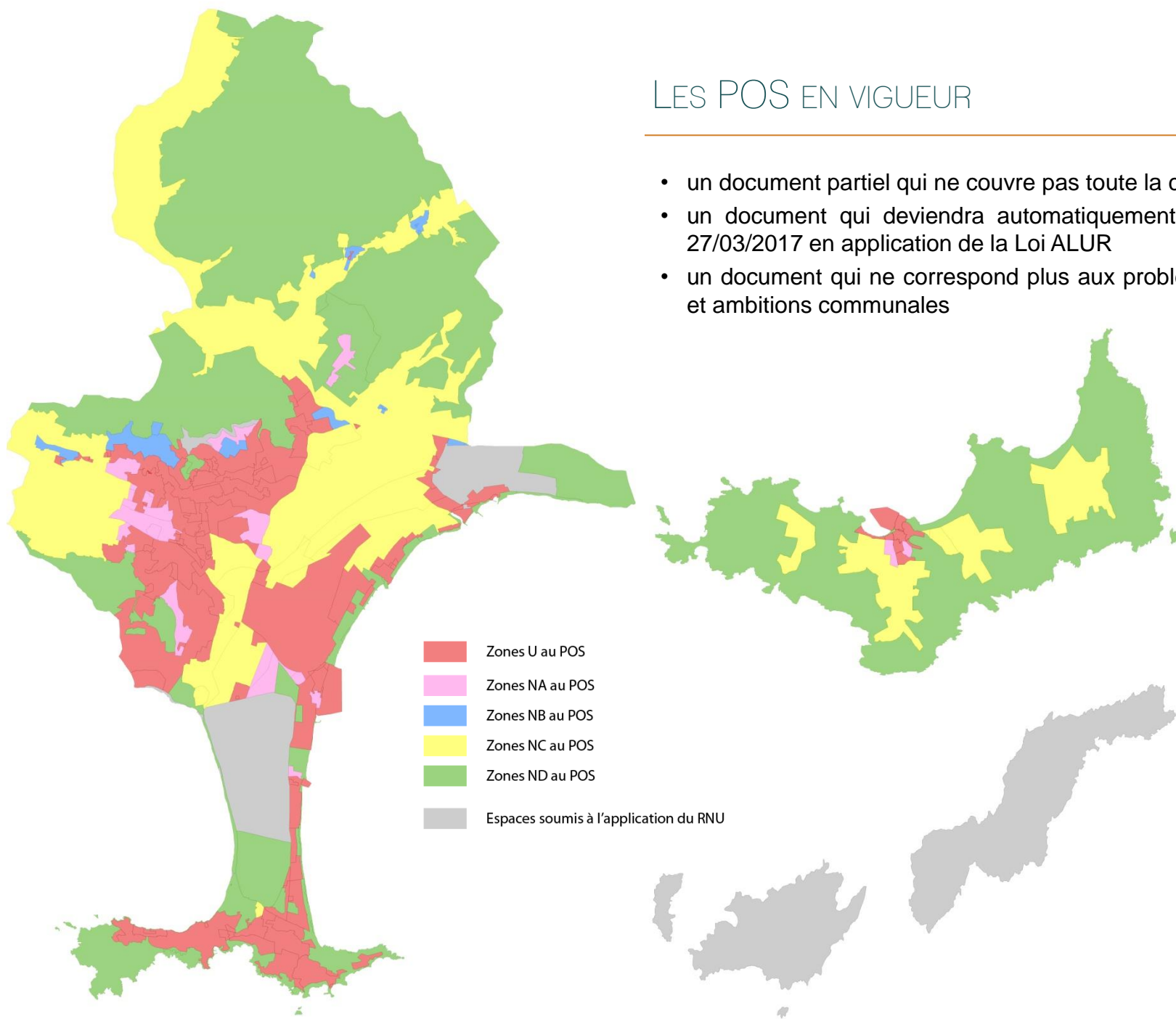
~~**Article 14** : Coefficient d'Occupation des Sols~~ Supprimé par la Loi ALUR en mars 2014

Article 15 : Performance énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électronique

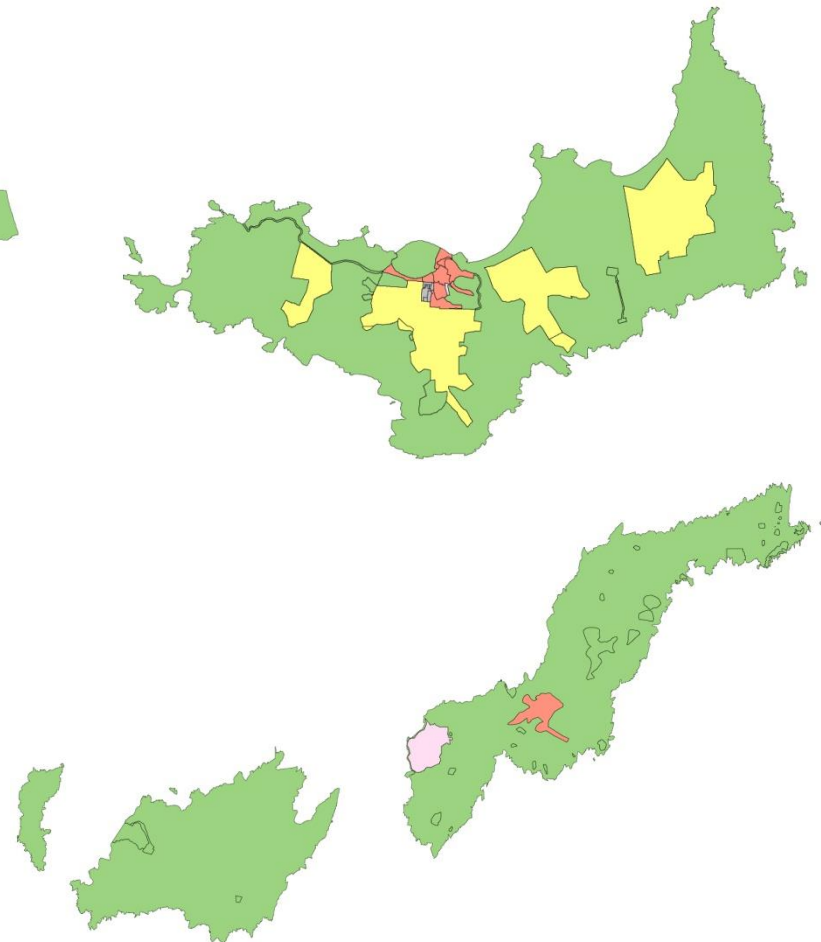
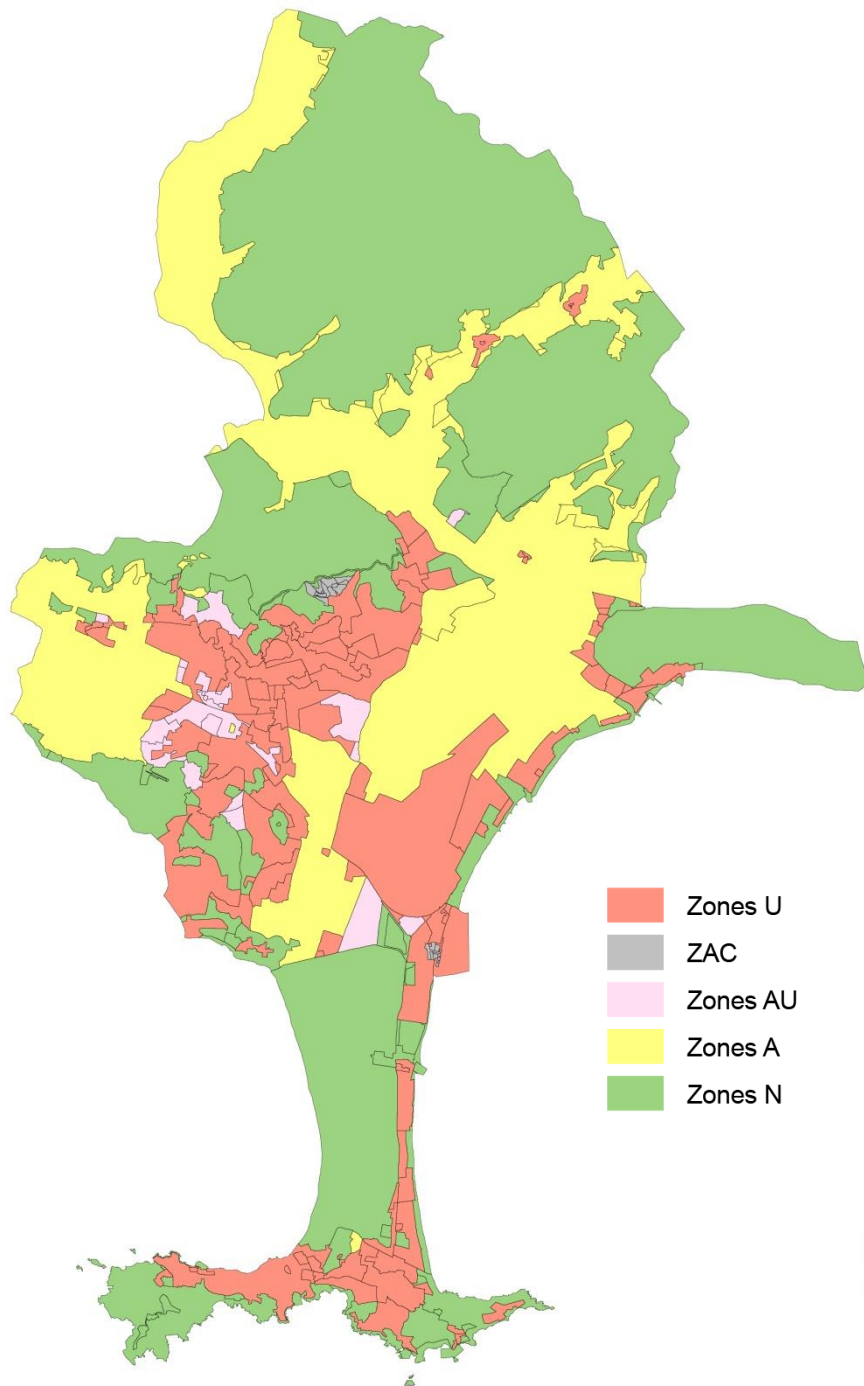
LES POS EN VIGUEUR

- un document partiel qui ne couvre pas toute la commune
- un document qui deviendra automatiquement caduc le 27/03/2017 en application de la Loi ALUR
- un document qui ne correspond plus aux problématiques et ambitions communales



LE PLU ANNULÉ

- un document annulé pour des motifs de forme et non de fond
- un document qui doit prendre en compte de nouvelles réglementations : Loi Grenelle, Loi ALUR...
- un document support pour l'élaboration du futur PLU



CE QUI NE CHANGE PAS PAR RAPPORT AU PLU DE 2011

- Préservation des espaces agricoles et naturels de qualité ou à potentiel
- Maintien du niveau de protection du cadre urbain et du cadre de vie
- Maitrise de la densité urbaine
- Maintien des principales règles de hauteur et de retrait dans chaque quartier
- Maintien des secteurs de projets structurants identifiés au SCoT : Rougières, Crestade Demi-Lune, Roubaud-Gare, Gare et Costebelle.

CE QUI CHANGE PAR RAPPORT AU PLU DE 2011



- Un reclassement majoritaire en zone urbaine des zones NB les plus bâties
- Ouverture à l'urbanisation et/ou structuration de petits secteurs de projets (2 à 4 ha) adaptés à leur environnement immédiat : Jean-Moulin, Aufrène, Béal, les Salins et La Bayorre
- Ouverture à l'urbanisation du secteur de la Font des Horts
- Une simplification réglementaire :
 - UA : centre-ancien
 - UB et UD : habitat collectif
 - UE : habitat individuel
 - UG : équipements, loisirs et santé
 - UI : activités
 - UP : port
 - UK : aéroport
 - UM : zone militaire
 - 1AU : zone à urbaniser constructible
 - 2AU : zone à urbaniser non constructible
 - A : zone agricole
 - N : zone naturelle
 - + Réintégration des ZAC dans le PLU

CE QUI CHANGE

- Valorisation touristique et hôtelière du secteur du Ceinturon
- Valorisation qualitative du secteur de loisirs du Palyvestre
- Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Meilleure prise en compte des risques
- Meilleure prise en compte de la Loi Littoral

LES SECTEURS DE PROJET DU PLU



-  Secteurs de projets constructibles (1AU) faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Secteurs de projets non constructibles (2AU)

COMMENT PALLIER LA SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ?

Jusqu'en mars 2014, les deux principaux outils utilisés pour régler les constructions étaient le **Coefficient d'occupation des Sols** ou COS, défini à l'article 14 de chaque zone, et la **superficie minimale** des terrains, définie à l'article 5.

Depuis mars 2014, il faut utiliser d'autres outils autorisés par le code de l'Urbanisme :

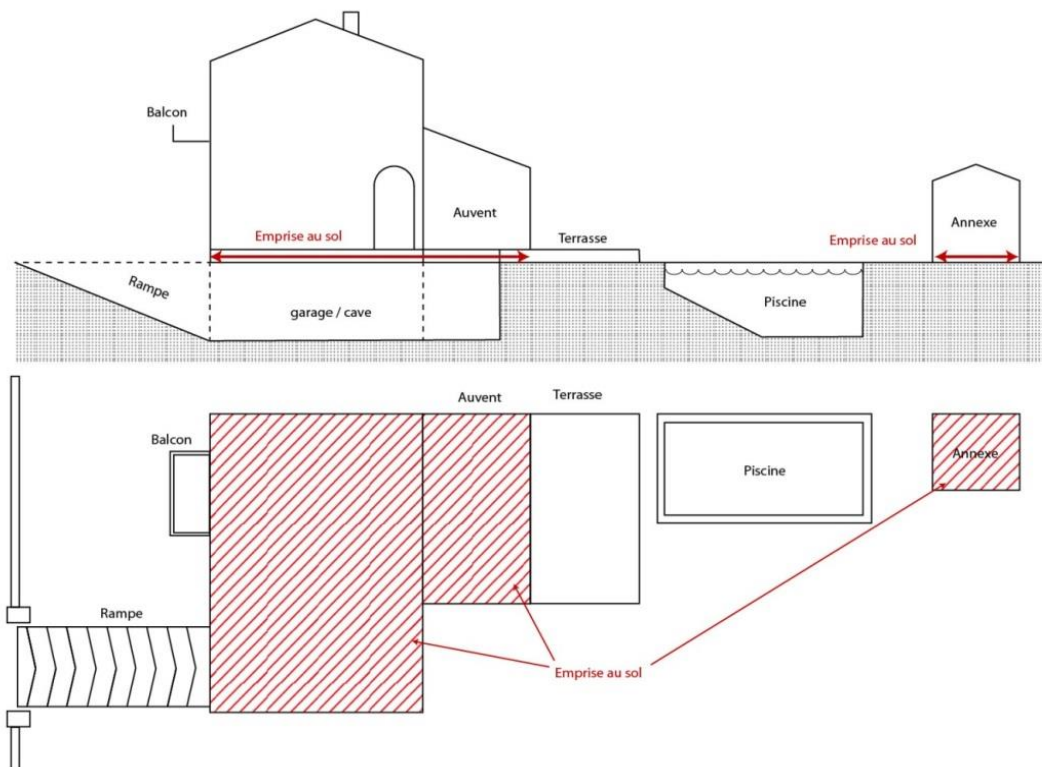
- le **Coefficient d'Emprise au Sol (CES)** : défini à l'article 9 pour chaque zone
- Le **Coefficient d'Espace Vert (CEV)** : défini à l'article 13 pour chaque zone

DE NOUVEAUX OUTILS RÉGLEMENTAIRES : LE CES

L'**emprise au sol** correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).

Les **espaces verts de pleine terre** correspondent aux espaces non artificialisés et non aménagés sur lesquelles il est possible de planter des arbres de haute tige.

Les **espaces résiduels** (non réglementés dans le cadre du règlement) correspondent aux espaces artificialisés non couverts : terrasses, piscines, accès et places de stationnement bétonnées...

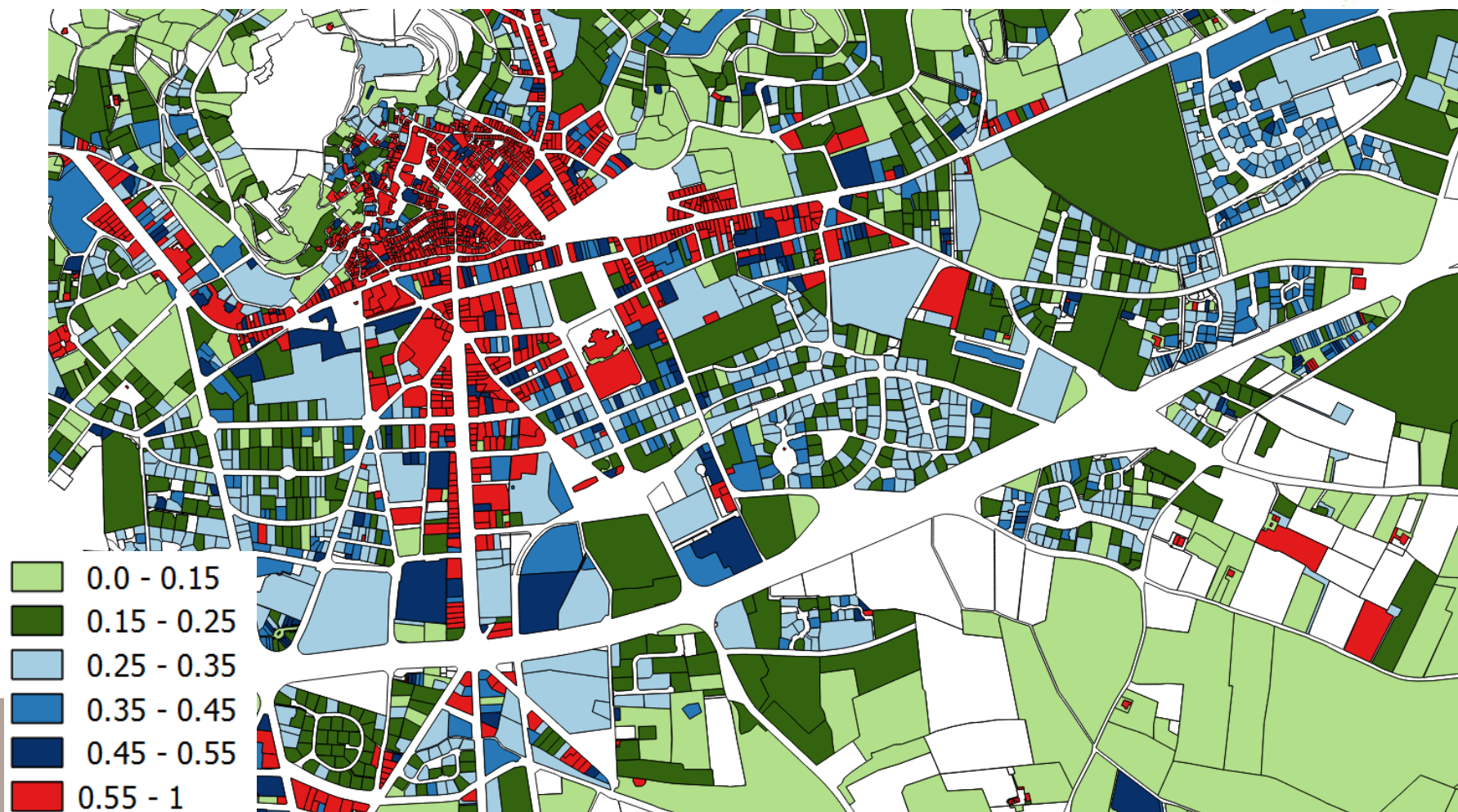


$$\begin{aligned} & \text{Coeff. emprise au sol (article 9)} \\ & + \text{Coeff. espaces verts (article 13)} \\ & + \text{Coeff. espaces résiduels} \\ & = 100\% \end{aligned}$$

DE NOUVEAUX OUTILS RÉGLEMENTAIRES : LE CES

DES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL FIXÉS AU REGARD DE L'EXISTANT

CES observés : Coefficients établis sur le rapport de l'emprise au sol des constructions identifiées au cadastre et la superficie de leur parcelle

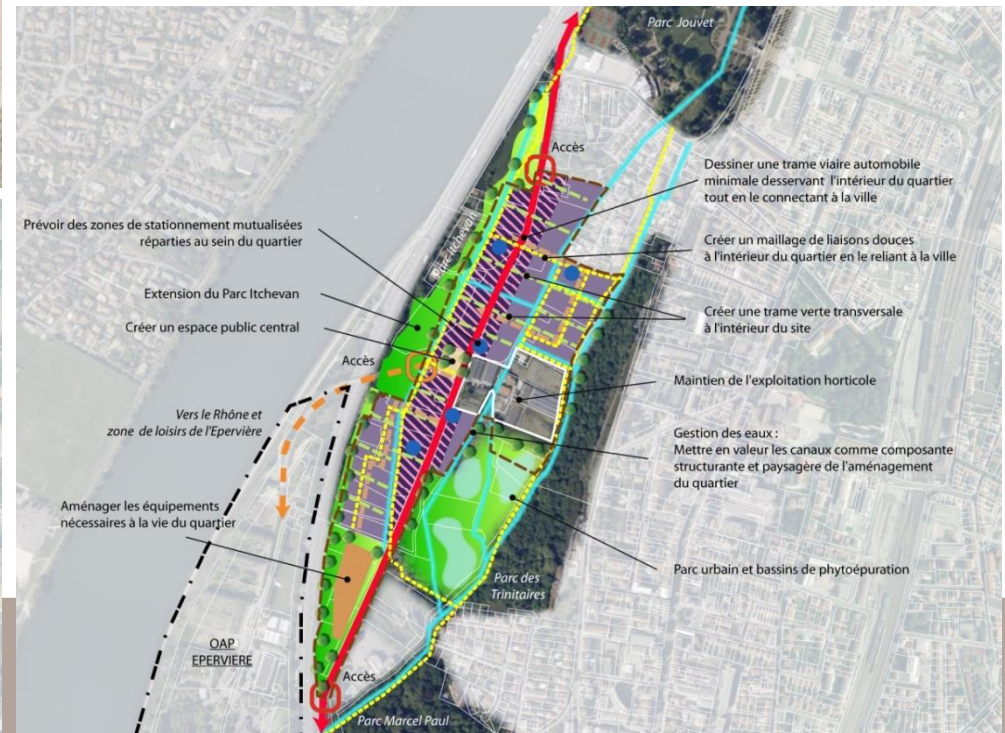


DE NOUVEAUX OUTILS RÉGLEMENTAIRES : LE OAP

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) précisent le projet de la commune sur certains secteurs en complément du zonage et du règlement, dans le respect du PADD. Elles sont opposables au même titre que le règlement et le zonage.



Exemple d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (communes autres que Hyères)



QUESTIONS & ECHANGES





Hyères
MA VILLE
POUR DEMAIN

Participez au
PLAN LOCAL D'URBANISME