

DEPARTEMENT DU VAR
METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

COMMUNE DE HYERES-LES- PALMIERS
ZAC DE LA CRESTADE

PROJET D'AMENAGEMENT
DOSSIER DE REALISATION

CONCESSIONNAIRE

SPLM
Place Général De Gaulle
Immeuble «Médiaval» – Bât. B
83160 LA VALETTE DU VAR
Tél. : 04.94.14.10.03
info@spl-mediterranee.fr

URBANISTE

Christian LUYTON
Architecte D.P.L.G. Urbaniste S.F.U.
«Le Concorde» – 280, avenue Maréchal Foch
83000 TOULON
Tél. : 04.94.89.06.48
cl@luyton.fr

BET VRD

SITETUDES
37-39, boulevard Vincent Delpuech
13006 MARSEILLE
Tél. : 04.91.42.08.86
t.dias@sitetudes.fr

PAYSAGISTE
RELATIONS URBAINES

32, rue de Cuire
69004 LYON
Tél. : 04.78.39.35.50
agence@relations-urbaines.fr

GEOMETRE

ARRAGON
8, avenue Edmond Dunan
83400 HYERES-LES-PALMIERS
Tél. : 04.94.65.56.03
arragon.hyeres@orange.fr



OBJET DU
DOCUMENT

REFERENCE
1

PRESENTATION DU DOSSIER
DE REALISATION

PHASE DOSSIER	INDICE	DATE
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL		20/09/2019

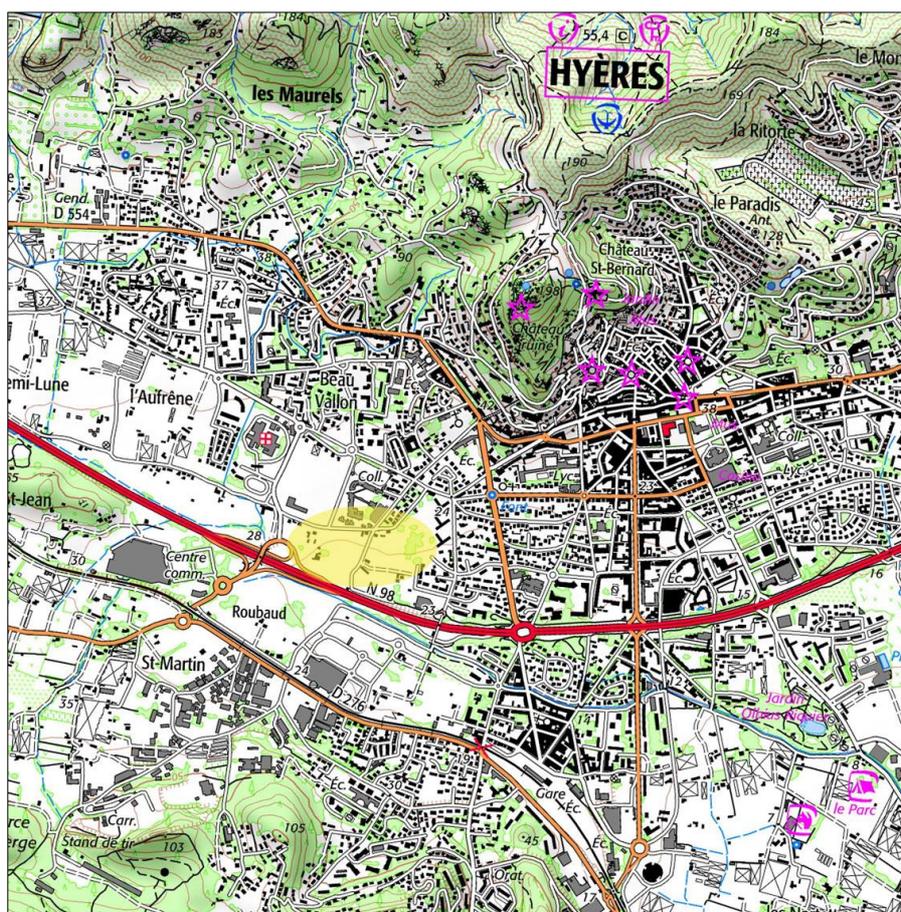
1 PRESENTATION DU DOSSIER DE REALISATION

La note ci-dessous a pour objet de présenter le dossier dit de réalisation de la ZAC de la Crestade située sur la commune d'Hyères-Les-Palmiers dans le Var.

Le contexte

Le présent dossier dit de réalisation de ZAC concerne l'opération d'aménagement de la Crestade, d'une surface d'environ 10 hectares, située à l'ouest du centre-ville d'Hyères-Les-Palmiers au sein de la vallée du Roubaud. Son périmètre est limité par :

- au sud, l'avenue Léopold-Ritondale, prolongement de l'A570 en entrée de ville,
- à l'ouest, le boulevard Maréchal-Juin correspondant à la liaison avec l'échangeur autoroutier bordé par le commissariat de police et dans sa partie nord-ouest par l'hôpital de la ville,
- au nord, la rue André Malraux, le chemin de la Demi-Lune et la rue des Citronniers, limitrophes au collège Jules Ferry, à un gymnase et un habitat individuel,
- à l'est, les limites de propriétés correspondant à des immeubles collectifs et des maisons individuelles.



L'occupation du sol actuelle correspond à des terrains en friche avec quelques arbres disséminés et des maisons à la périphérie avec l'une d'entre elles au milieu. Les accès s'effectuent au nord par le chemin de la Demi-Lune et la rue des Citronniers et à l'est par les rues de la Passeronne et Saint-Vincent.

L'opération d'aménagement du quartier de la Crestade correspond à une intention très ancienne de la commune de voir se réaliser un nouveau quartier d'habitation à l'ouest du centre-ville. Le secteur, destiné à une telle opération d'une superficie d'environ 10 hectares, a fait l'objet dès le premier Plan d'Occupation des Sols d'un classement en zone à urbaniser (NA) et a été maintenu dans tous les documents d'urbanisme successifs.

Il a fait l'objet d'un dossier de création de la ZAC approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 23 avril 2010.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 février 2017 a maintenu ce choix en classant le secteur en zone 2AU, en le complétant d'une part par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'autre part, par l'affectation de périmètres de mixité sociale.

Ces dispositions permettent de réglementer la zone et d'y attribuer des droits à construire effectifs.

De surcroît, Monsieur le Préfet du Var a pris un arrêté en date du 30 mai 2016 rendant immédiatement opposables les prescriptions du Plan de Prévention des risques d'inondation du Gapeau et du Roubaud.

Afin de répondre à ces contraintes hydrauliques, le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau (annexe 5.3) qui comprend une étude de l'aléa inondation réalisée par le BET ARTELIA en 2017, a fait l'objet d'une autorisation environnementale par arrêté préfectoral en date du 11 février 2019 (arrêté en annexe 5.3). Un porter à connaissance réalisé par le BET ARTELIA en mai 2019 conclue à l'impact favorable de la modification du plan masse intervenue en 2018 sur l'aléa inondation par ruissellement pluvial (porter à connaissance en annexe 5.3).

Les diagnostics faune/flore ont été effectués pendant les années 2015, 2016 et 2017 par le bureau d'étude GREENLOGIC. L'étude d'impact initiale du dossier de création de 2010 a été totalement reconstituée sur la base des nouveaux textes législatifs intervenus entre 2010 et 2017, des diagnostics de terrain et des données hydrauliques (annexe 5.4). Dans le cadre du dossier loi sur l'eau, elle a été soumise à l'autorité environnementale qui a donné un avis favorable.

Dans le cadre de l'archéologie préventive, des fouilles se sont déroulées sous l'autorité de la Direction Régionale de l'Architecture et de la Culture (DRAC) en 2017 révélant quelques vestiges en limites des zones constructibles qu'il faudra prolonger avant le début des travaux des constructions (annexe 5.5).

Le cadre réglementaire

Le présent dossier dit de réalisation de la ZAC de la Crestade est l'aboutissement de ces études et autorisations, il est soumis à la délibération du conseil municipal de la ville. Son contenu est régi par l'article R*311-7 du code de l'urbanisme :

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. »

Ainsi, dans le respect de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, le sommaire du présent dossier est composé de :

1 PRESENTATION DU DOSSIER DE REALISATION

2 PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

2 1 INFRASTRUCTURES

2 2 ACCORD DES PERSONNES PUBLIQUES

3 PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

4 MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

5 ANNEXES

5 1 PLAN DE SITUATION

5 2 PLANS DES EQUIPEMENTS PUBLICS

5 3 DOSSIER LOI SUR L'EAU

5 4 ETUDE D'IMPACT

5 5 ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le projet d'aménagement

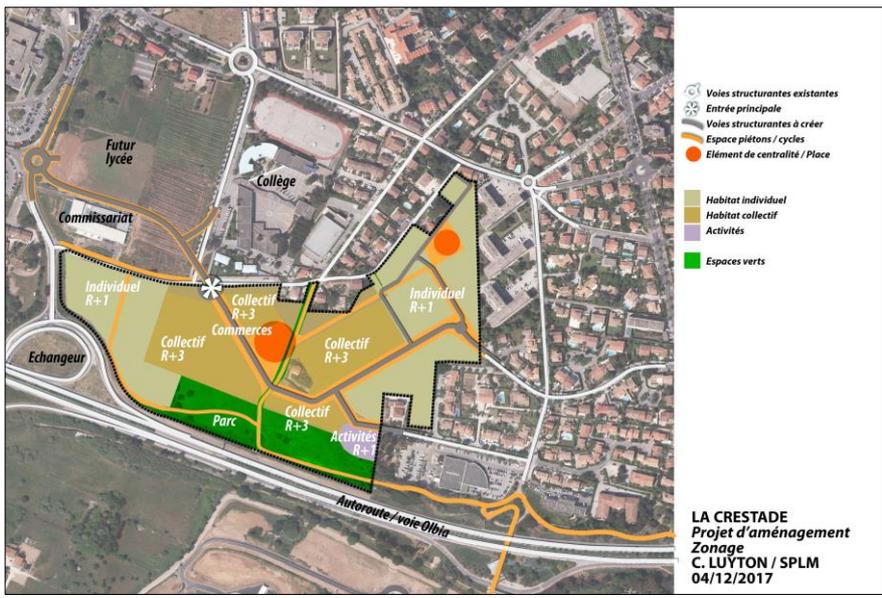
Le foncier constructible et urbanisable appartient à deux sociétés :

- la première, le CILMED pour une contenance de 23 991 m²,
- la seconde, LOTIVAL, pour une contenance de 45 834 m².

Elles se sont engagées par acte notarié, après autorisation d'aménager, à céder leur propriété à l'aménageur public la Société Publique Méditerranée (SPLM).

De l'état des lieux qui n'a pas varié au cours de ces dix dernières années mais des contraintes et possibilités engendrées par les nombreuses approches et procédures mentionnées ci-dessus, le projet d'aménagement arrêté à ce jour propose la réalisation de :

- 400 logements dont 62 maisons individuelles groupées et 338 logements collectifs dont 35 % de logements collectifs sociaux,
- une voie interne de desserte basée sur une chaussée de 6 m bordée de places de stationnement longitudinales et accompagnée de trottoirs et d'une voie active (piétons et cycles),
- un accès principal assuré par une liaison avec le carrefour d'entrée de l'hôpital, liaison de desserte du futur lycée,
- une place principale en cœur d'opération bordée au nord par les arbres à protéger,
- des cheminements piétonniers s'appuyant sur le chemin nord/sud en terre Jean-Natte, et les prolongements à l'est et à l'ouest,
- un parc en bordure d'autoroute correspondant au modelage du terrain pour recevoir les bassins de rétention,
- la plantation d'arbres d'alignement le long de la voie interne,
- des espaces verts ponctuels le long des cheminements piétons,
- un épannelage des volumes construits fixant des hauteurs périphériques à 7 m afin de tenir compte des maisons existantes en bordure du secteur et des hauteurs de 12 m soit
3 étages en cœur d'opération,
- le principe d'implantation des bâtiments en partie à l'alignement dans des îlots clairement identifiés par leurs limites avec les voies ou piétonniers,
- la création d'intersections entre bâtiments sur l'îlot le plus proche de l'avenue Léopold-Ritondale pour d'une part laisser s'écouler les eaux de ruissellement lors d'un épisode catastrophique et d'autre part éviter un effet de masse par rapport à la vision depuis ladite voie.



La conception paysagère

Ancien terrain agricole situé à proximité du centre-ville d'Hyères-Les-Palmiers, cette vaste prairie présente des éléments paysagers intéressants racontant l'histoire du site et témoignant du passé agricole de la plaine (canaux, faune, flore, murs en pierre, ...).

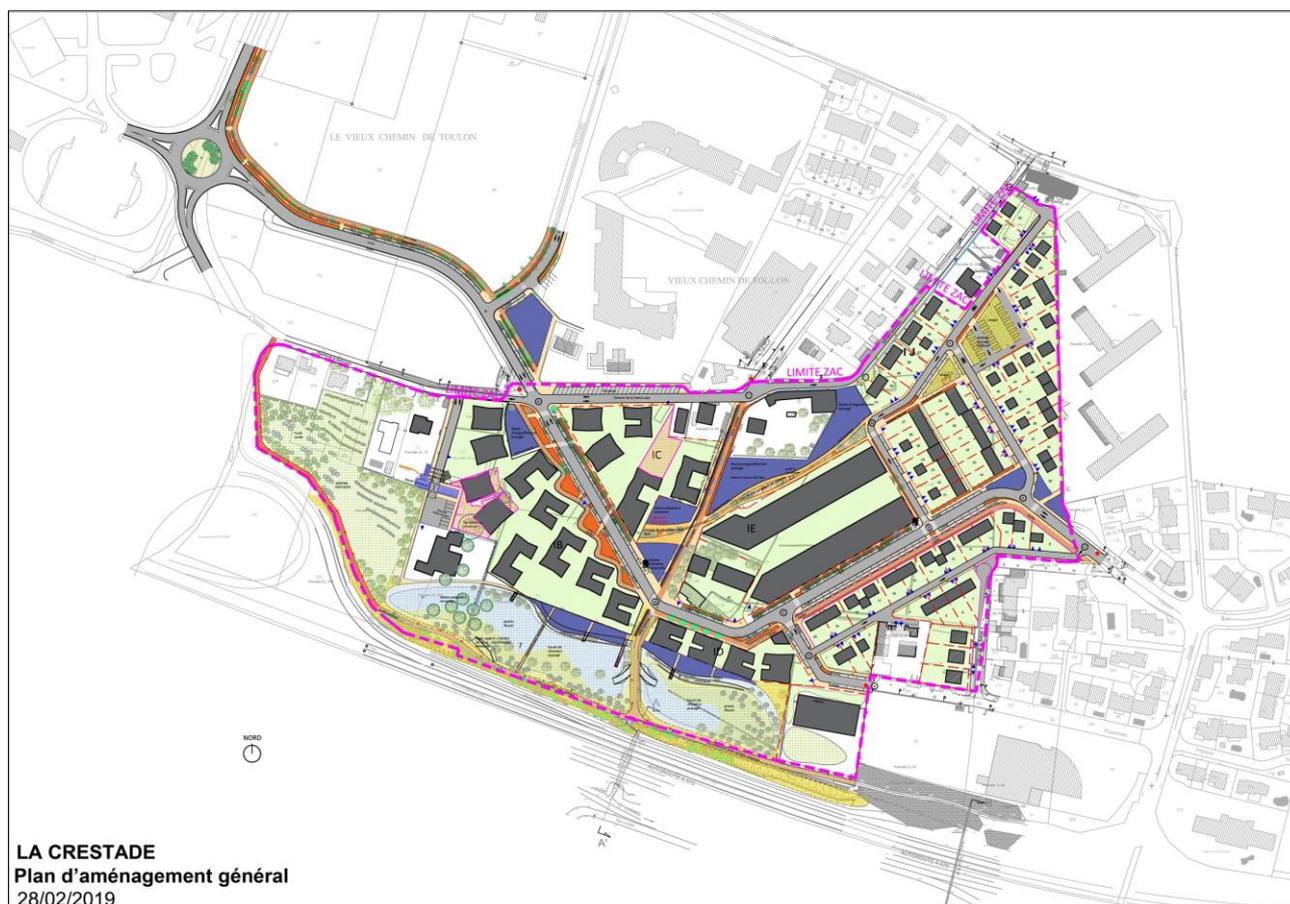
D'autre part, L'ouverture préservée offre de nombreux points de vue sur les collines alentour.

Le «volet naturel habitat faune/flore» étude incidences Natura 2000 réalisée par GREENLOGIC, et particulièrement l'analyse de l'état initial, détaille les atouts majeurs du site en termes d'intérêt écologique et de préservation de la biodiversité.

Le parti pris paysager intègre dans l'élaboration du projet d'aménagement les qualités paysagères identifiées ainsi que les préconisations du volet naturel habitat faune-flore de l'étude d'impact et notamment :

- la préservation d'espaces ouverts et de bosquets comme support de biodiversité,
- la conservation et la reconstitution de zones de prairies fleuries,
- la réutilisation d'éléments du site (pierres, ...),
- la bande non bâtie de 75 m le long de la voie Olbia,
- la mise en valeur de points de vue privilégiés sur les collines,
- la mise en valeur de l'eau et du passé agricole du site.

De ces différentes approches, le dernier plan de masse retenu privilégie la notion de parc habité tel que dessiné ci-dessous :



La démarche Ecoquartier



La commune s'est engagée le 23 septembre 2016 par délibération du conseil municipal dans la démarche Ecoquartier par la signature de la charte Ecoquartier.

La
Depuis

ZAC de la Crestade Demi-Lune est le premier Ecoquartier de la ville d'Hyères. 2016, le projet vise à contextualiser de manière ambitieuse les engagements du label :

Un écoquartier pensé collectivement et progressivement

Réponse aux besoins du territoire, une diversité d'acteurs et de ressources humaines associées à la définition du projet depuis la signature de la charte, de multiples approfondissements thématiques et techniques pour cerner les meilleures réponses

Une réinterprétation contemporaine du patrimoine hyérois

Des traces du passé mises en lumière
Une qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet
Les usages et services aux habitants actuels et futurs au centre des réflexions

Entre accessibilité territoriale et circuits courts

Identité autour de la boucle du champ à l'assiette (jardins, alimentation, santé) & de la boucle de l'éco construction, bricolage et matériaux (matériaux locaux et réduction des déchets)
Quartier connecté au territoire à pieds, à vélo, en voiture, et s'inscrivant en continuité des services numériques développés par la commune

Un écoquartier en transition, résilient au changement climatique

Résorption de l'îlot de chaleur urbain et principes d'implantations bioclimatiques, valorisation de l'eau pluviale, espaces plantés alliant biodiversité, savoir faire horticole, et jardinage vivrier, réduction et valorisation des déchets organiques, etc.

Répondant à l'axe « démarche et processus » du label, l'Ecoquartier prend en compte les besoins du territoire, et associe une diversité d'acteurs et de ressources humaines :

Situé sur un **site particulièrement stratégique** en entrée de ville et à proximité immédiate du centre-ville, le projet a fait l'objet de plusieurs études de diagnostic territorial, techniques, environnementaux, permettant d'aboutir à une programmation qui répond aux besoins du territoire et des habitants, et à une proposition urbaine, architecturale et paysagère de qualité des équipes de concepteurs.

La démarche, portée par Monsieur le maire, **a associé plusieurs partenaires** autour de l'approfondissement opérationnel et de la définition du projet : concertation avec les représentants d'associations et les habitants via les Comités d'Intérêts Locaux (CIL), réunions techniques thématiques avec les services, l'aménageur, les promoteurs, ateliers de travail avec les acteurs moteurs du territoire sur certaines thématiques.

Les **usages et la gestion** ont été anticipés, par des réflexions de constitution d'une ASL (Association Syndicale de Locataire), et la mobilisation d'acteurs pour préfigurer les futures animations et services du quartier.

Le projet vise également à **s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue**, par l'élaboration d'une liste et d'un tableau de bord d'indicateurs aux différentes étapes de l'Ecoquartier : pendant la phase de conception, pendant la phase de chantier, à la livraison, et une fois le quartier confirmé et vécu.

Répondant à l'axe « cadre de vie et usage » du label, l'Ecoquartier réinterprète les traces anciennes d'activités agricoles du site de manière contemporaine, plaçant les usages et futurs services aux habitants au centre des réflexions :

La part d'**espaces publics et espaces plantés** du projet est importante, le parti pris urbain et paysager préserve les **vues sur le grand paysage**, et s'appuie sur les **traces du patrimoine** : murs de pierre en restanque, mise en valeur de l'eau et des canaux, conservation de certains bâtiments comme l'ancien moulin.

La programmation de l'Ecoquartier prévoit une **mixité sociale**, par la réalisation de différentes typologies de logements (logements sociaux, ou en accession / location), et de formes d'habitat (habitat collectif, individuel groupé / en bande), et la prise en compte d'un volet sur la santé favorable à une approche intergénérationnelle.

Les **formes urbaines et architecturales** s'inscrivent de manière contemporaine et simple dans le paysage hyérois, permettent d'allier compacité du bâti, **qualité de vie et générosité des espaces plantés**, qu'ils soient publics ou privés.

Plusieurs polarités, espaces de convivialité et de rencontre sont mises en œuvre pour que l'Ecoquartier soit vivant : une placette et son jardin Andalou autour de laquelle se situeront des espaces de jeux pour enfant, terrains de pétanque, une crèche et des petits locaux commerciaux de proximité ; une polarité plantée et paysagère avec un grand parc et des jardins, espace de rencontre, de liens, de jardinage, de pédagogie, de sensibilisation à l'environnement ; des locaux communs pour se rencontrer et échanger entre voisins.

Répondant à l'axe « développement territorial » du label, l'Ecoquartier s'inscrit dans les dynamiques territoriales, à la fois entre accessible, connecté et encourageant les circuits courts :

A 25 minutes à pieds du centre-ville, le projet **anticipe un changement de comportements et pratiques des mobilités**, en prévoyant un mail planté apaisé, des axes de modes doux structurant et connectés aux grands itinéraires cyclables, et de nombreuses sentes piétonnes, et des espaces de stationnements réversibles pour d'autres usages.

L'e

Fort des marqueurs du territoire, à proximité directe de l'hôpital et du pôle d'activité du Roubaud, l'identité de l'Ecoquartier valorise une **approche vertueuse des ressources**, autour de la boucle du champ à l'assiette (intégrant des espaces et types d'agriculture urbaine, un volet santé, alimentation) et la boucle de l'éco construction, bricolage et matériaux dans les aménagements.

En continuité des **services numériques** et actions développées par la ville, l'Ecoquartier met en place des logements équipés de matériels intelligents, permettant de proposer aux habitants et voisins différents services. Les espaces de centralité que sont la placette, la crèche, les locaux communs, le Moulin sont autant d'opportunités pour permettre un e-inclusion et le développement de nouvelles manières de travailler, d'échanger, de se rencontrer.

Répondant à l'axe « environnement et climat » du label, l'Ecoquartier permet une forme d'adaptation, de résilience, et de transition :

Les espaces plantés généreux, et la composition des volumes des bâtiments permettent de répondre à plusieurs fonctionnalités environnementales :

- **L'eau pluviale** et les traces des anciens canaux sont valorisées, les espaces plantés jouent le rôle d'espaces de tamponnement et de régulation en cas de fortes précipitations et de réduire les risques d'inondation.
- Les **bâtiments** s'orientent selon des principes bioclimatiques de manière à garantir un bon confort visuel, lumineux, d'été et d'hiver pour les logements, protégeant les espaces des gênes lors de jours de grands vents.
- Les **plantations**, le savoir-faire horticole développe des essences adaptées au climat méditerranéen, tout en contribuant à créer des **îlots de fraîcheurs** propices au confort d'été et en permettant des actions de sensibilisation à la conservation et valorisation des espèces locales et de terroir.
- Le parti pris paysager permet de créer différents espaces, ambiances et habitats pour les espèces recensées lors du relevé **faune flore** (oiseaux, lézard des murailles, etc.). La présence de l'eau favorise le développement d'une **petite biodiversité ordinaire**.
- Une attention est apportée à la **réduction et à la gestion des déchets**, par le développement d'espaces de valorisation des déchets organiques (composteurs collectifs et poulaillers collectifs) dans les espaces plantés, par l'anticipation de la collecte et du tri des déchets à la source par conteneurs enterrés, et par l'existence d'espaces de voisinages propices aux échanges de matériels et ateliers de réparation et actions zéro déchet entre voisins.
