

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 «Médival» – 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 Cuière
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.hyerres@orange.fr



OBJET DU
DOCUMENT

REFERENCE
3

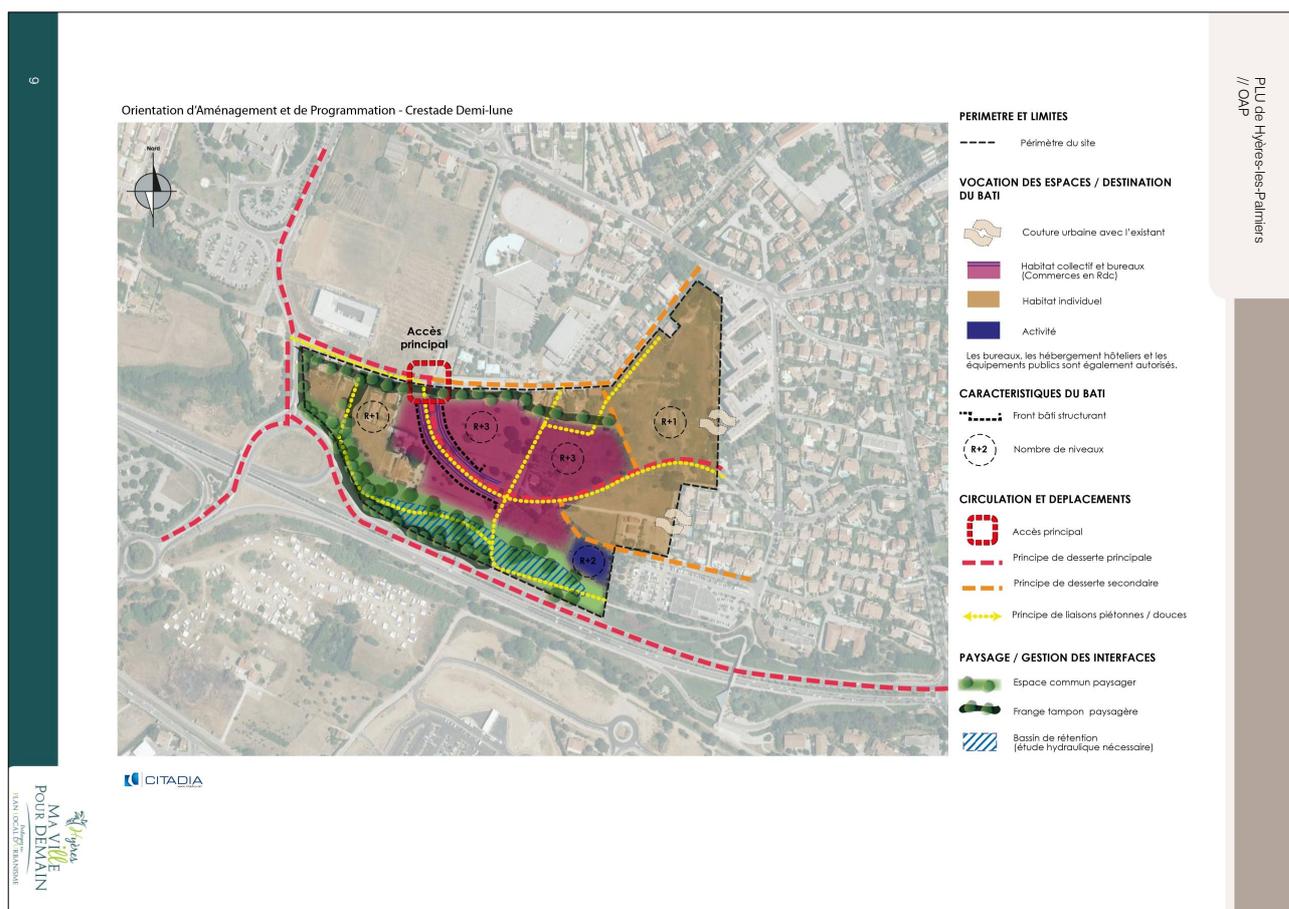
PROGRAMME DES
CONSTRUCTIONS

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

La zone 2AU comprend les secteurs :

- 2AUa, relatif à des secteurs d'habitat de faible hauteur (habitat individuel, habitat en groupé, ...), la Surface De Plancher (SDP) y est fixée à 7 500 m², le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) à 45%, celui des espaces verts à 35 % et la hauteur limitée à 7 m,
- 2AUc, relatif à des secteurs d'habitat de forte hauteur (habitat collectif, ...), aux commerces et aux services, la SDP y est fixée à 25 000 m², le CES et celui des espaces verts ne sont pas limités et la hauteur limitée à 12m,
- 2AUd, relatif à des activités économiques, la SDP y est fixée à 1 200 m², le CES à 60 %, celui des espaces verts à 10 % et la hauteur limitée à 9 m.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



L'OAP traite de l'aménagement global :

«L'aménagement du site s'organise autour de la création d'un cœur de quartier dense bénéficiant d'un espace public structurant. L'urbanisation en périphérie du site est plus douce afin de permettre une transition urbaine avec les espaces urbanisés périphériques et afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances liées à l'autoroute. Un espace paysager, faisant office de zone tampon et de bassin de rétention, doit être aménagé au sud du secteur, le long de l'avenue Ritondale.

Des aménagements d'espaces publics et paysagers sont également intégrés à l'aménagement du site.

La programmation du quartier comprend de l'habitat collectif dans la partie centrale et de l'habitat individuel dans les espaces périphériques. Les bureaux et les commerces en rez-de-chaussée sont également autorisés. Environ 400 logements sont envisageables. Une partie du secteur, située dans le prolongement d'un concessionnaire automobile, est destinée à accueillir de l'activité économique.

Un espace paysager est également prévu en frange sud du périmètre et s'inscrit dans la continuité d'un sentier piéton existant. Ce parc permet l'intégration d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales sur le site et assure l'interface entre la voie principale et les espaces d'habitation futurs.

Les commerces en rez-de-chaussée, les bureaux, les hébergements hôteliers et équipements publics sont également autorisés dans le secteur.

L'accès principal se fait par le nord, rue André Malraux.

La desserte du secteur s'organise autour d'une voie principale est-ouest. Une trame viaire secondaire nord-sud permet une desserte globale du site.

Des liaisons douces parcourent l'ensemble du site et traversent notamment l'espace commun paysager programmé sur la frange sud du périmètre.»

Mixité sociale

Au titre de l'article L151-15° du Code de l'Urbanisme, le PLU impose des quotas de logement locatifs sociaux (LLS) :

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

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

Ainsi le cœur de l'opération comportera 50 % de LLS, la partie ouest 30 % et la partie la plus à l'est aucun.

De ces possibilités de construire, le projet d'aménagement arrêté tel qu'exposé dans la note de présentation du dossier (pièce n°1) propose la réalisation de 400 logements dont 62 maisons individuelles groupées et 338 logements collectifs dont 35 % de logements collectifs sociaux.

Équipement de superstructure

Au cœur de l'opération, en rez-de-chaussée de l'un des immeubles d'habitation sera implantée une crèche d'environ 300 m². Au titre des destinations des constructions elle sera considérée comme un équipement d'intérêt collectif dont la gestion pourra être privée ou confiée à une association parentale.



LA CRESTADE
 DOSSIER DE REALISATION
 PROGRAMME CHRISTIAN LUYTON URBANISTE
 01/08/2019

FONCIER

Périmètre de ZAC	101 631
Voirie	20 147
ESPACE PUBLIC	1 871
Piétonnier central	1 871
Espace central / Espaces Verts	23 333

DESTINATION	REPÈRE	REF	SURFACES	ILOTS	SDP LOGT	SDP TOTALE	SDP COMM	SDP ACT	SDP CRECHE	NBRE LOGT	DONT LLS	
LOTS A BATIR (logements)	Logements collectifs	Ilot A&B	8 522	8 500	8 500					129	46	
		Ilot C	4 987	4 300	4 812	249		263		61	23	
		Ilot D	2 079	3 300	3 300					47	26	
		Ilot E	7 131	8 100	8 240	140				103	60	
		Ilot AD	1 655		410	410						
		TOTAUX	24 374	24 200	25 262	799		263		340	155	
	Logements individuels	Ilot F1	820	291							3	
		Ilot F2	702	291							3	
		Ilot G	1 144	330							3	
		Ilot H1	2 675	970							10	
		Ilot H2	1 191	485							5	
		Ilot I1	1 793	679							7	
		Ilot I2	1 935	679							7	
		Ilot J	2 069	776							8	
		Ilot K	1 806	582							6	
		Ilot L	2 660	970							10	
		Ilot M	725	194							2	
		TOTAUX	17 520	6 247							64	

TOTAUX LOGEMENTS	41 894	30 447						404
TOTAUX LOGEMENTS COMMERCES & EQUIPEMENTS	41 894		31 509	799		263		

LOT A BATIR (activité)	Ilot AC	2 625				1 200		
BATI EXISTANT		11 761	300					

ECHELLE 1/1000
Système de coordonnées CC.43



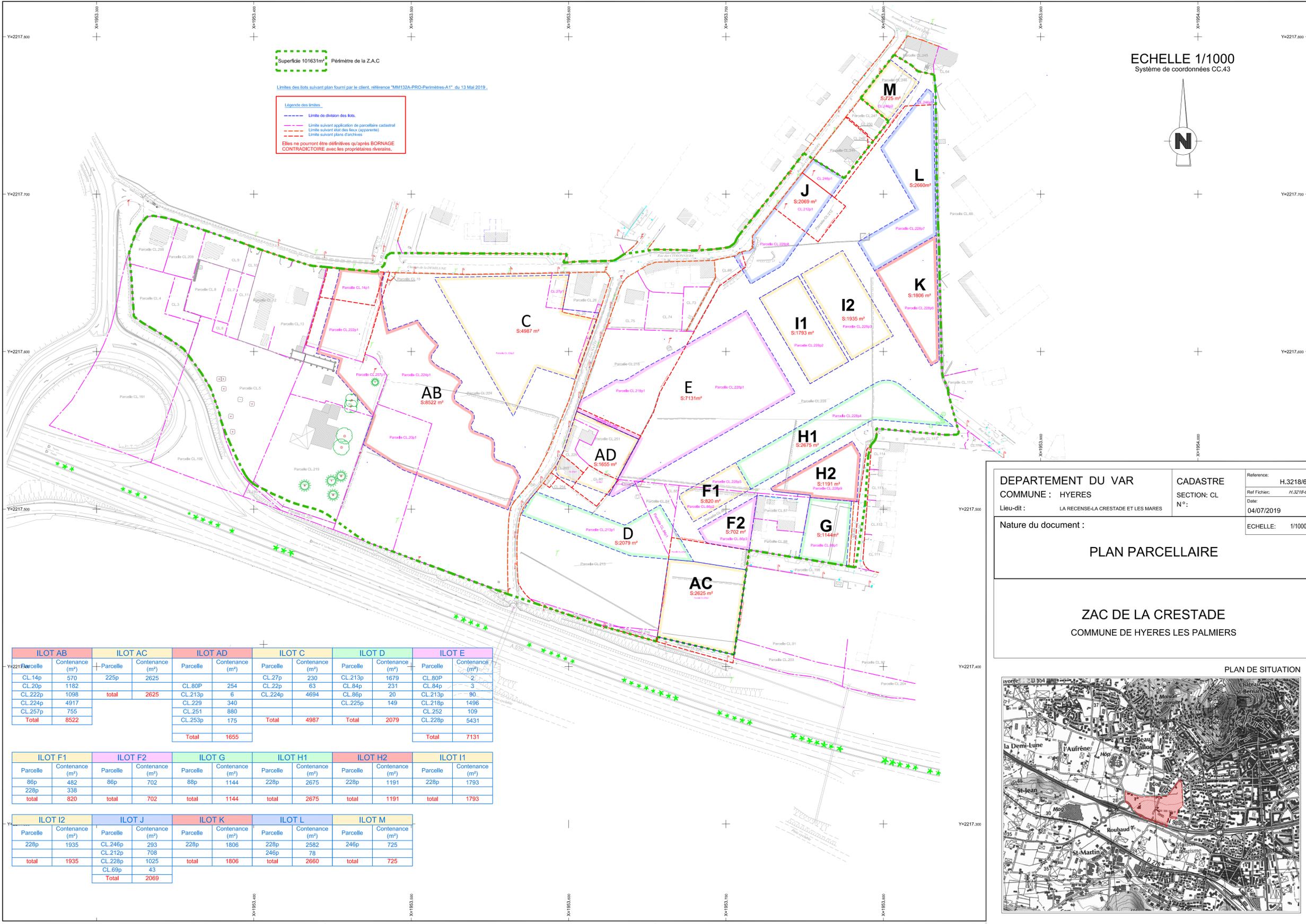
Superficie 101631m² Périmètre de la Z.A.C.

Limites des îlots suivant plan fourni par le client, référence "MM132A-PRO-Périmètres-A1" du 13 Mai 2019.

Légende des limites

- Limite de délimitation des îlots.
- Limite suivant application de parcelles cadastrales
- Limite suivant état des lieux (apparente)
- Limite suivant plans d'archives

Elles ne pourront être définitives qu'après BORNAGE CONTRADICTOIRE avec les propriétaires riverains.



DEPARTEMENT DU VAR	CADASTRE	Reference: H.3218/6
COMMUNE : HYERES	SECTION: CL	Ref Fichier: H.3218/6
Lieu-dit : LA RECENSE-LA CRESTADE ET LES MARES	N°:	Date: 04/07/2019
Nature du document :	ECHELLE: 1/1000	

PLAN PARCELLAIRE

ZAC DE LA CRESTADE
COMMUNE DE HYERES LES PALMIERS

ILOT AB		ILOT AC		ILOT AD		ILOT C		ILOT D		ILOT E	
Parcelle	Contenance (m ²)										
CL.14p	570	225p	2625	CL.80P	254	CL.27p	230	CL.213p	1679	CL.80P	2
CL.20p	1182			CL.213p	6	CL.22p	63	CL.84p	231	CL.84p	3
CL.222p	1098	total	2625	CL.213p	6	CL.224p	4694	CL.86p	20	CL.213p	90
CL.224p	4917			CL.229	340			CL.225p	149	CL.218p	1496
CL.257p	755			CL.251	880	Total	4987	Total	2079	CL.252	109
Total	8522			CL.253p	175			Total	2079	CL.228p	5431
				Total	1655					Total	7131

ILOT F1		ILOT F2		ILOT G		ILOT H1		ILOT H2		ILOT I1	
Parcelle	Contenance (m ²)										
86p	482	86p	702	88p	1144	228p	2675	228p	1191	228p	1793
228p	338	total	702	total	1144	total	2675	total	1191	total	1793
total	820										

ILOT I2		ILOT J		ILOT K		ILOT L		ILOT M	
Parcelle	Contenance (m ²)								
228p	1935	CL.246p	293	228p	1806	228p	2582	246p	725
total	1935	CL.212p	708	total	1806	246p	78	total	725
		CL.228p	1025			total	2660		
		CL.69p	43						
		Total	2069						

