

Vu et approuvé pour être annexé
à la délibération n° 22/09/126
en date du : 29/09/2022

**MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE**

www.metropoleTPM.fr



[Handwritten signature]



VILLE D'HYÈRES

LES PALMIERS

DECLARATION DE PROJET

PRESENTATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

Aménagement de la zone d'activités économiques Arromanches
Restructuration de l'activité Euro-Voiles

INTERET GENERAL DU PROJET

Note de présentation



PREFECTURE DU VAR

07 OCT. 2022

Contrôle de légalité

TABLE DES MATIERES

1. Situation géographique du projet	4
2. Objet et description du projet	5
3. Justification de l'intérêt général du projet	7

PREAMBULE

La société Euro-Voiles est implantée à Hyères depuis 1966. C'est actuellement un des leaders en Europe dans le domaine du nautisme et de la plaisance. Implantée dans le secteur, Arromanches son bâtiment principal ne lui permet plus d'exploiter dans des conditions normales.

Afin de pouvoir continuer et d'accroître son activité, la société Euro-Voiles doit construire un nouveau local en conformité avec le risque de submersion marine de la zone ainsi qu'avec la servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2) qui a réduit récemment la capacité de reconstruction du bâti existant. Pour cela une modification de zonage s'avère nécessaire.

Considérant que ce projet est de nature à apporter une valeur ajoutée à son territoire, la Métropole TPM entend mettre en œuvre l'ensemble des procédures nécessaires à sa réalisation.

Pour ce faire, elle envisage de mener à bien une déclaration de projet permettant de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur avec un projet privé de travaux présentant un caractère d'intérêt général.

Aussi, par délibération n°21/02/42 du Conseil Métropolitain en date du 16 février 2021, la Métropole TPM a engagé une procédure de **déclaration de projet**.

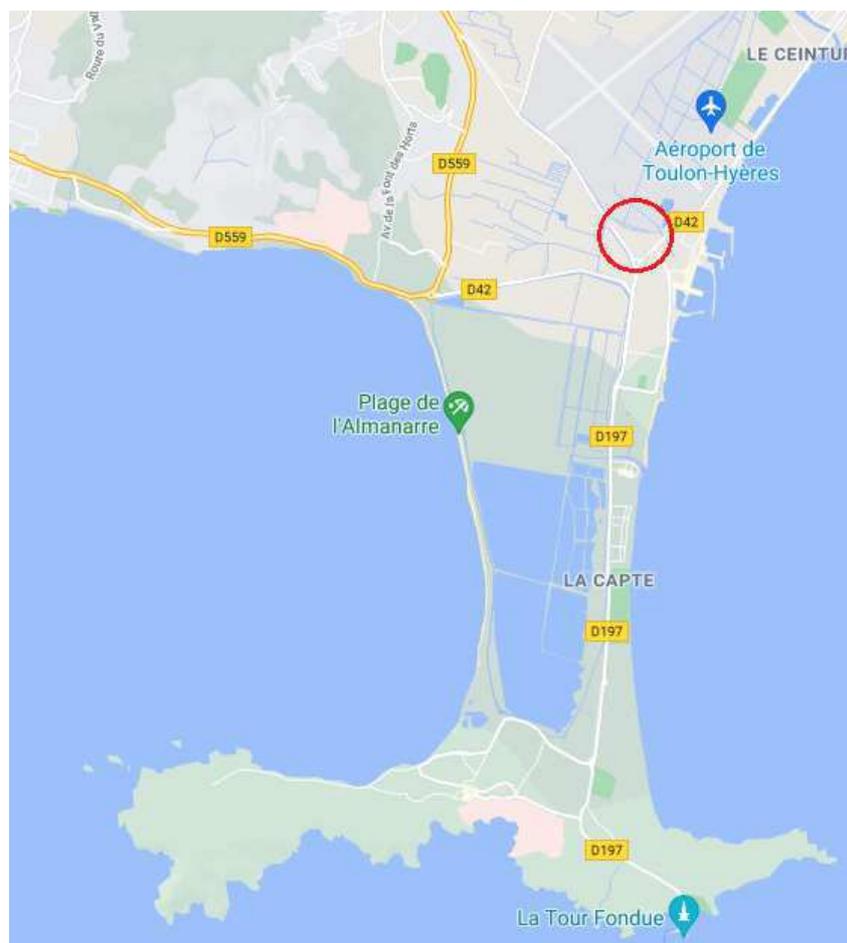
Le projet de restructuration de la société Euro-Voiles nécessite la réduction d'une zone Naturelle située derrière une station service, dont la règle ne permet pas la réalisation du projet au PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers. La réduction de cette zone Naturelle sera compensée par l'augmentation de cette même zone et dans les mêmes proportions.

Il s'agit donc d'établir l'un des volets de la déclaration de projet qui consiste à démontrer **l'intérêt général du projet**.

Un dossier complémentaire, faisant l'objet de l'enquête publique, porte sur la mise en compatibilité du PLU.

1. Situation géographique du projet

Le présent projet d'extension de la zone d'activités économiques Arromanches se situe dans la commune d'Hyères-les-Palmiers, à l'Est de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Plus précisément, le projet de construction se situe dans le secteur Arromanches de la ville d'Hyères-les-Palmiers, à l'Est de l'avenue de l'aéroport, à l'Ouest du Port d'Hyères Saint-Pierre et à côté du parking Arromanches.

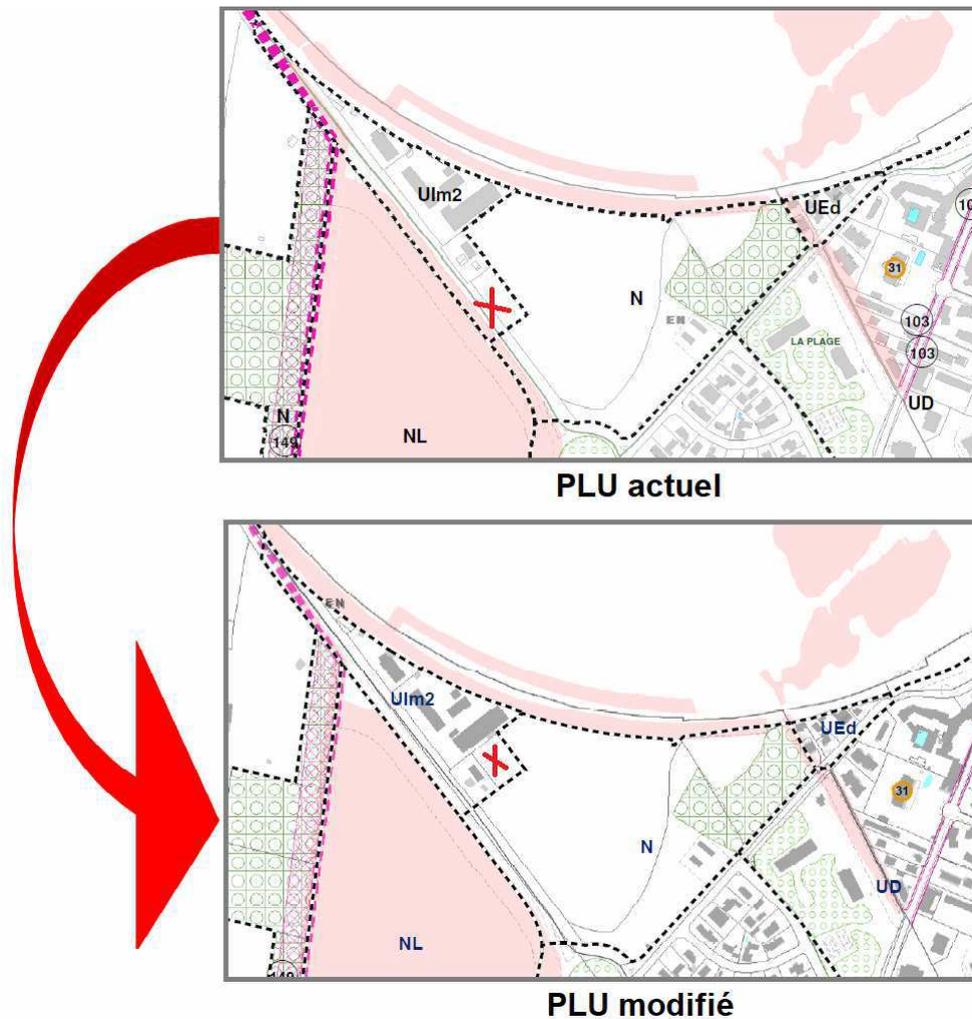




2. Objet et description du projet

La modification proposée consiste exclusivement à déplacer au sein de la parcelle EN 0008 une zone Ulm2 de 2 000 m², actuellement située en bord de l'avenue de l'Aéroport, pour la déporter et la regrouper en mitoyenneté du terrain d'Euro-Voiles, en arrière de la station-service.

Cette opération ne modifie pas le rapport et les surfaces globales des zones Ulm2 et N de la zone Arromanches.



Cette modification permet à la société Euro-Voiles dont le terrain en zone Ulm2 est partiellement grevé depuis 2015 par la servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2), de requalifier son bâtiment principal qui ne lui permet plus d'exploiter dans des conditions normales.

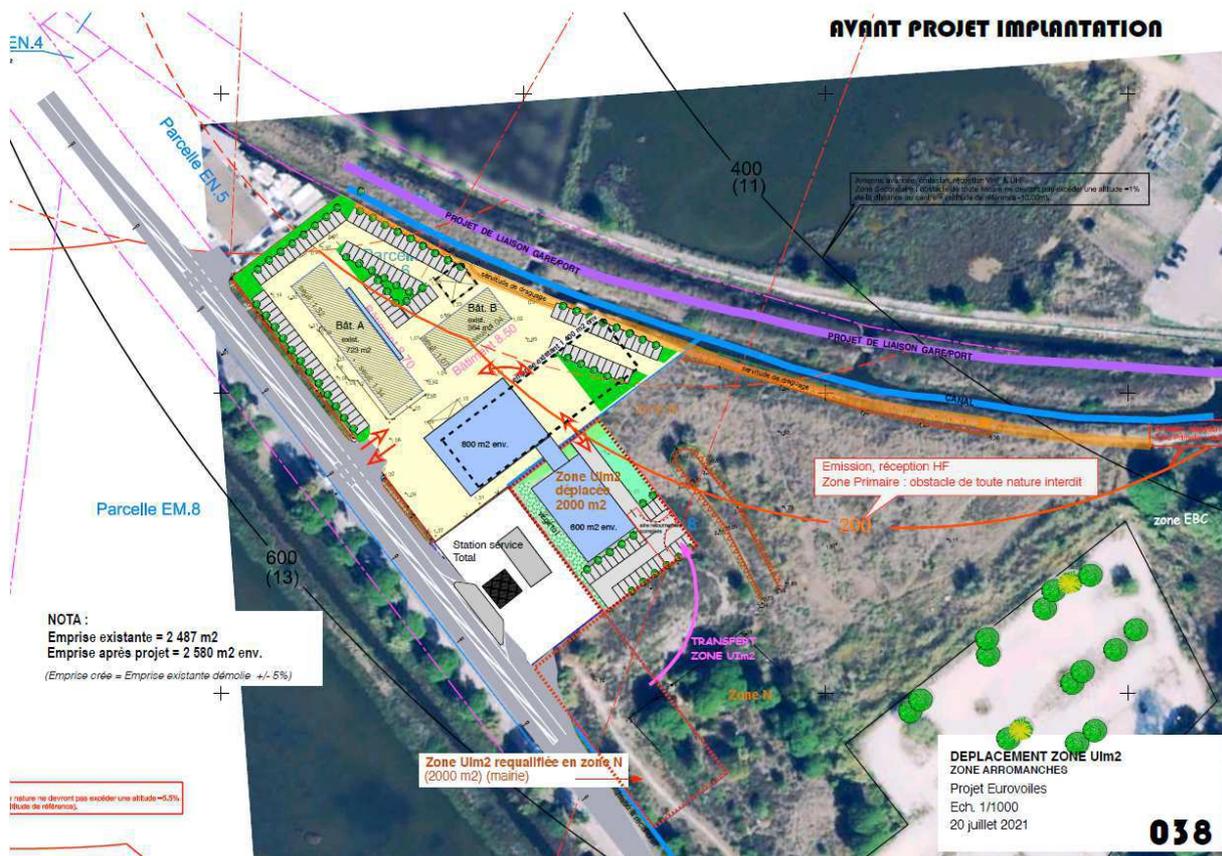
Le simple déplacement d'une portion de la zone Ulm2, le long de l'avenue de l'aéroport vers l'arrière de la station service Total, permettra la réalisation du projet de la société Euro-Voiles.

Le bâtiment sera reconstruit avec une emprise similaire, mais il sera disposé différemment :

- La première partie du bâtiment sera construite au-delà de la servitude radioélectrique à l'emplacement actuel du bâtiment coté Avenue de l'aéroport. Il sera rehaussé de 90 cm conformément au porter à connaissance concernant l'aléa submersion marine.

- L'extension du bâtiment sera réalisée à l'arrière de la station service (sur un terrain dont l'altitude est de 2m environ et respecte les règles liées à l'aléa submersion marine), elle sera de 600 m².

Ce projet respectera les nouvelles contraintes radioélectriques et celles liées à la submersion marine.



L'accès principal se fera par l'entrée et la sortie actuelle de la société Euro-Voiles, aucune modification n'est à prévoir à cet endroit. Le projet n'entraînera pas d'augmentation significative de la circulation.

3. Justification de l'intérêt général du projet

- La situation d'Hyères (diagnostic local) : un constat démographique et économique difficile aggravé par la crise de la Covid-19

Il est essentiel avant d'aborder la question de l'intérêt général de la déclaration de projet de poser le contexte démographique économique et social de la commune d'Hyères.

Selon l'enquête statistique produite par l'INSEE en 2020 à propos de la commune d'Hyères, la population de 15 à 64 ans par type d'activité a diminué entre 2007 et 2017 de 7,5%. Ce constat démographique est renforcé par l'analyse de l'évolution de la population par tranches d'âges. En effet, l'on observe encore entre 2007 et 2017 une baisse globale de la part des 15-59 ans dans la population de la commune. À l'inverse, la part des 60 ans ou + a augmenté de 20% sur la même période étudiée. Ainsi, les données soumises à notre analyse mettent en exergue une dynamique négative, une évolution peu favorable de la population active hyéroise durant la dernière dizaine d'années. Une population qui a vieilli, et qui a vu son nombre d'actifs diminuer.

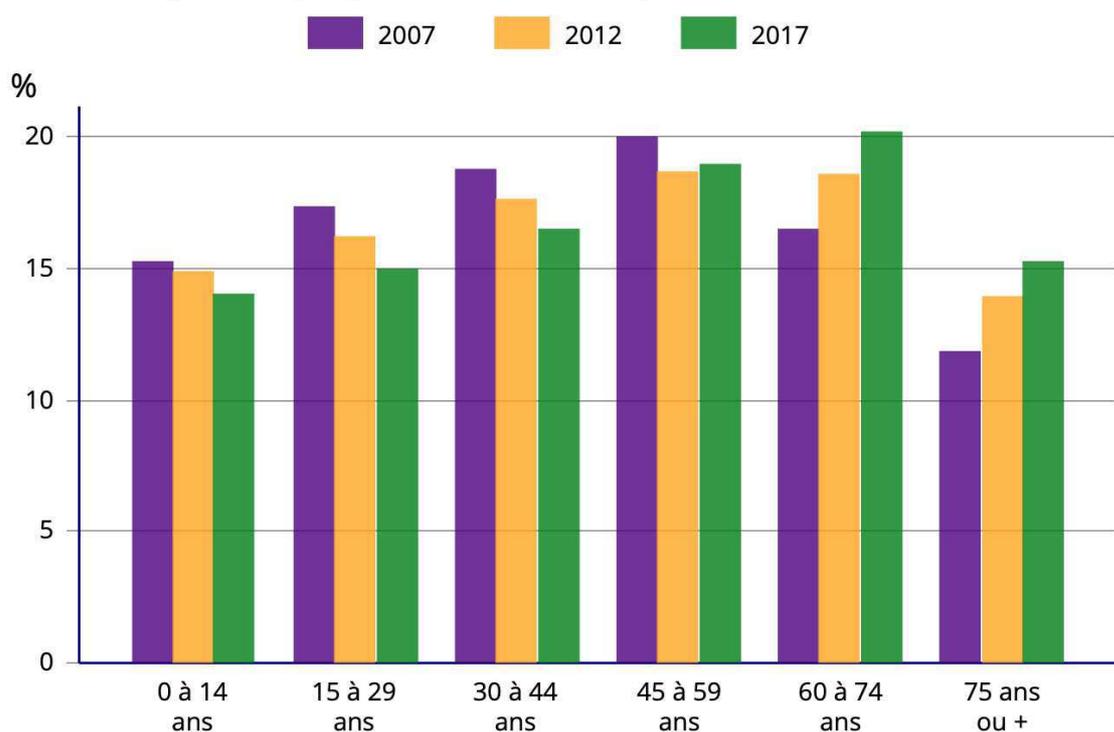
Commune d'Hyères (83069)

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	54 888	100,0	55 402	100,0	55 588	100,0
0 à 14 ans	8 414	15,3	8 263	14,9	7 769	14,0
15 à 29 ans	9 530	17,4	8 978	16,2	8 355	15,0
30 à 44 ans	10 325	18,8	9 754	17,6	9 178	16,5
45 à 59 ans	11 001	20,0	10 370	18,7	10 564	19,0
60 à 74 ans	9 081	16,5	10 317	18,6	11 244	20,2
75 ans ou plus	6 537	11,9	7 720	13,9	8 477	15,3

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2007	dont actifs ayant un emploi	2012	dont actifs ayant un emploi	2017	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	24 164	21 128	23 713	20 482	23 130	19 695
dont						
<i>Agriculteurs exploitants</i>	434	427	309	309	306	291
<i>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</i>	1 847	1 705	1 853	1 686	1 973	1 813
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	2 785	2 668	2 676	2 585	2 769	2 629
<i>Professions intermédiaires</i>	5 831	5 325	6 093	5 507	5 863	5 225
<i>Employés</i>	8 983	7 711	8 452	7 107	8 253	6 907
<i>Ouvriers</i>	4 046	3 292	4 116	3 287	3 722	2 830

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2007	2012	2017
Ensemble	34 069	33 145	31 704
Actifs en %	70,9	71,5	73,0
Actifs ayant un emploi en %	62,0	61,7	62,1
Chômeurs en %	8,9	9,8	10,9
Inactifs en %	29,1	28,5	27,0
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,2	8,7	9,4
Retraités ou préretraités en %	9,1	9,4	6,8
Autres inactifs en %	10,9	10,4	10,7

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

EMP T5 - Emploi et activité

	2007	2012	2017
Nombre d'emplois dans la zone	24 645	24 079	23 753
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	21 437	20 781	20 179
Indicateur de concentration d'emploi	115,0	115,9	117,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	52,6	51,0	49,4

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2020.

Aussi, selon ce même rapport statistique, l'on observe que le nombre de chômeurs a augmenté de 12% en 10 ans, passant de 3032 en 2007 à 3445 en 2017. Si cette décennie suivant la crise de 2008 a certes été marquée par une hausse générale du chômage sur le territoire français, il est important de préciser que la commune fut particulièrement touchée. Effectivement, en 2017 à Hyères, le taux de chômage était de 14,9%, soit 5,5 points de plus que la moyenne nationale. De même, sur la période 2007-2017, le nombre d'emplois dans la commune et les actifs ayant un emploi résidant dans la commune, sont en légère baisse (environ 4% de baisse pour la première variable, et 5% de diminution pour la seconde). Alors que sur la même période, à l'échelle de la métropole, la population active de 15 à 64 ans a stagné (légère augmentation de 0,03%).

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2007	dont actifs ayant un emploi	2012	dont actifs ayant un emploi	2017	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	179 469	155 335	181 431	154 347	183 524	155 965
dont						
<i>Agriculteurs exploitants</i>	971	938	816	790	606	573
<i>Artisans, commerçants, chefs d'entreprise</i>	11 323	10 241	12 501	11 318	13 007	11 850
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	21 294	20 457	22 130	21 312	23 804	22 637
<i>Professions intermédiaires</i>	44 477	40 725	46 745	42 458	47 166	42 556
<i>Employés</i>	65 418	55 662	64 021	53 262	64 180	53 645
<i>Ouvriers</i>	33 702	27 312	32 516	25 208	31 718	24 704

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

En définitive, les observations de « fuite » de la population active, de vieillissement et d'augmentation constante du taux de chômage auxquelles l'analyse des données étudiées sont révélatrices d'un ralentissement de l'activité économique de la commune.

De plus, la récente crise de la Covid-19, dont les données des effets économiques sur la commune n'ont pas été encore publiées, devrait aggraver un constat déjà peu favorable.

Dans ce contexte de crise, développer l'économie et pérenniser l'emploi local au service de la prospérité de tous, relève de l'intérêt général. En effet, favoriser le développement endogène (celui des emplois inscrits et non délocalisables) semble être une solution pour endiguer le ralentissement économique qui nuit à Hyères et à l'ensemble de ses habitants. Ainsi, nous allons étudier en quoi la réalisation de ce projet d'extension de la zone d'activités économiques Arromanches s'inscrit dans cette démarche.

b. La nécessité de pérenniser l'activité d'une entreprise dynamique et pourvoyeuse d'emplois

Tout d'abord, il convient de présenter plus largement la filière nautique, à l'échelle régionale : un secteur stratégique en Provence - Alpes - Côte d'Azur. Avec 12 000 emplois et près d'1,6 milliard d'euros de retombées économiques, il progresse et contribue à l'attractivité Régionale. Concernant les industries nautiques (activités de construction de bateaux, d'équipementiers, de réparateurs et de services liés au nautisme), c'est plus de 1200 établissements employeurs dans la région, près de 9100 emplois en période de pointe, et 284M€ de masse salariale brute.

A l'échelle de la commune : une filière porteuse pour la commune d'Hyères. En effet, selon le rapport de présentation du PLU cette filière regroupe sur la commune 87 entreprises. L'offre locale est variée allant de la vente de bateaux de plaisance, prestations liées à l'offre de loisir (30 clubs et associations de plongées, loisirs et de sports nautiques animent le milieu nautique). Son poids dans l'économie locale et départementale est important : en 2013, la filière a généré plus de 87 millions de

chiffres d'affaires (dont 65 millions pour les chantiers et vendeurs de bateau), ceci représente 14% du chiffre d'affaires départemental. A propos du nombre d'emplois, ils sont au nombre de 420 pour les emplois directs et de 800 pour les emplois saisonniers. Concernant son évolution, on observe selon les données de l'association Hyéroise des Professionnels du Nautisme que la filière est en pleine croissance : depuis 1998 sur la zone d'Hyères l'activité a été multipliée par 3. De plus, elle possède une importante clientèle étrangère (10% du CA) qui contribue à l'attractivité et au rayonnement de la ville à une échelle internationale.

Plus précisément, concernant l'entreprise Euro-Voiles, on peut aussi affirmer que celle-ci est à l'image de la filière, dynamique et innovante. Implantée à Hyères depuis 1966, l'entreprise est un des leaders européens dans le domaine du nautisme et de la plaisance avec plus de 250 bateaux livrés par an. À l'échelle communale, son poids économique et social est non-négligeable. Effectivement, sur l'année 2020, malgré la crise de la Covid-19, son chiffre d'affaires a été de plus de 14 millions €. Elle dispose d'un fichier de 24000 clients dont 20% d'étrangers (4500). Ainsi, en plus de l'apport économique certain, l'entreprise participe aussi au rayonnement économique et touristique de la ville. Euro-Voiles est également un des premiers pourvoyeurs d'emplois nautiques en PACA et le premier sur Hyères avec 52 emplois et plus de 40 emplois indirects nautiques. De ces emplois localisés sur le territoire hyérois, découle un important effet induit. En effet, ces employés consomment à Hyères et contribuent ainsi au développement de l'économie hyéroise. Euro-Voiles incarne le dynamisme de la filière nautique, qui par son ancienneté et son importance dans l'économie hyéroise est une actrice indispensable de l'économie de la commune, qui bénéficie à tous par son apport économique et social et son rayonnement.

La réalisation du projet défini en première partie s'inscrit entièrement dans l'économie générale du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers, en ce qu'elle respecte :

- l'objectif « Renforcer le développement des zones d'activités »
- l'action « Définir une stratégie d'accueil économique ciblée »
- la mise en œuvre « Affirmer le développement de la filière nautisme »

En effet, elle permet le maintien de l'apport économique d'emplois de cette société, et vise à une pérennisation de l'exploitation d'Euro-Voiles sur la commune d'Hyères-les-Palmiers. En conséquence, le projet s'inscrit et entre en accord avec l'enjeu du développement économique endogène de la commune, de la préservation de l'emploi local, de la revitalisation du territoire et donc de l'intérêt général.

c. L'argument du risque naturel : volonté de prise en compte du risque de submersion marine

La submersion marine peut être définie comme « une inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques et marégraphiques sévères » (MEEDAT 1997). Les submersions envahissent généralement les terrains situés en dessous du niveau des plus hautes mers mais atteignent aussi parfois des

altitudes supérieures si des projections d'eaux marines franchissent des ouvrages de protection ou la crête des cordons littoraux.

Ainsi les zones basses littorales (ZBL) délimitent ces zones topographiques du littoral vulnérables à la submersion des eaux de mer.

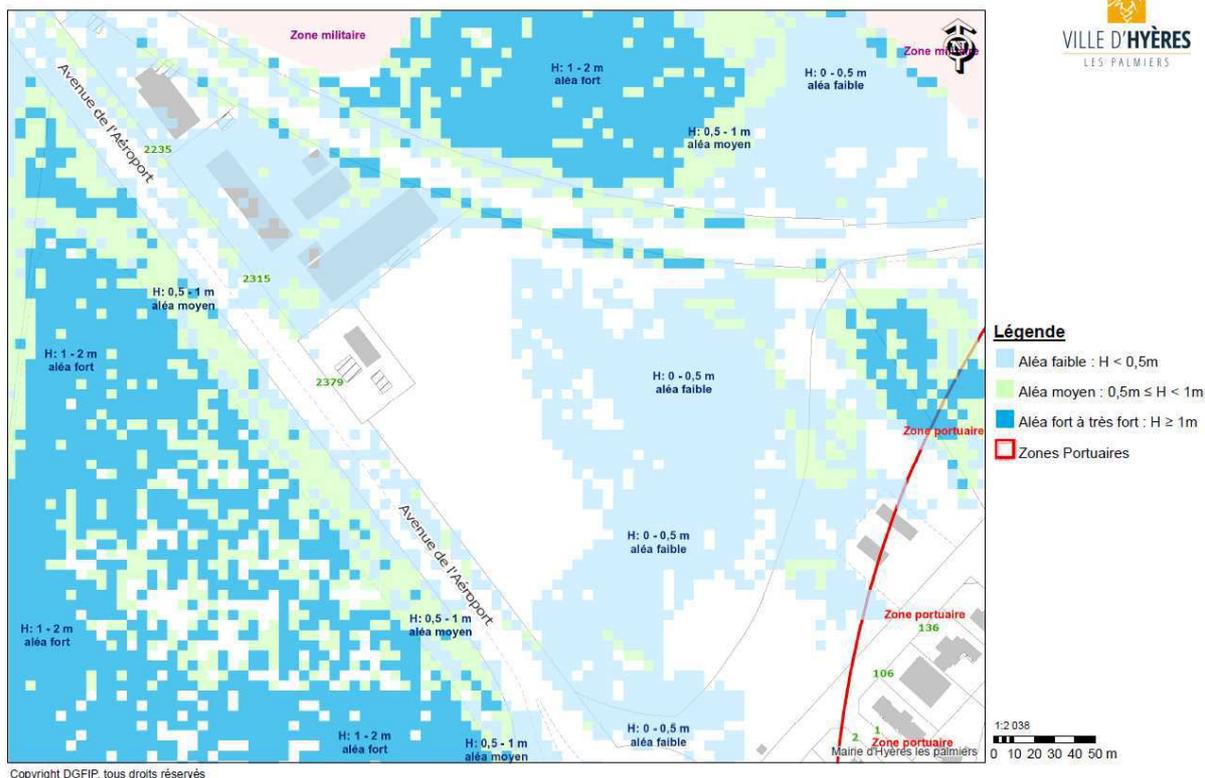
On peut distinguer les risques de submersion de différente intensité en 3 classes :

Hauteur de submersion (H)	classe d'aléa
$H < 0,5 \text{ m}$	faible
$0,5 \text{ m} \leq H < 1 \text{ m}$	moyen
$1 \text{ m} \leq H$	fort à très fort

Hauteur de submersion marine	
Classes d'aléa	
	Aléa faible : $H < 0,5\text{m}$
	Aléa moyen : $0,5\text{m} \leq H < 1\text{m}$
	Aléa fort à très fort : $H \geq 1\text{m}$
	Zones portuaires
	Données topographiques classifiées (zone militaire)

A l'analyse de la carte de risque de submersion marine de la zone ci-dessous, l'on remarque que la zone Ulm2 où se situent les installations de l'entreprise Euro-Voiles, se trouve en zone d'aléa faible. Cependant, si l'on s'intéresse plus spécifiquement au hangar vétuste, du fait de son ancienneté celui-ci ne correspond pas aux normes imposées dans une zone d'aléa faible. En effet, au sein d'une zone d'aléa faible tous types de construction, ouvrages aménagements, et installations (COAI) de quelque nature qu'ils soient peuvent être autorisés sous réserve que la côte plancher soit située à un niveau $>$ à $0,70\text{m}$ par rapport au terrain naturel. Le hangar situé dans la zone Ulm2, du fait de son ancienneté et du niveau de sa dégradation ne satisfait pas cette dernière condition, par conséquent il convient de prévenir ce risque naturel de submersion marine.

Submersion marine



En conclusion le projet de restructuration de la société Euro-Voiles permettra d'avoir des répercussions positives pour le territoire hyérois, à savoir :

- Une portée touristique et économique locale à l'année ;
- Le maintien et la création d'emplois locaux ;
- Le renforcement de la filière nautique sur la commune ;
- La prise en compte du risque de submersion marine pesant sur le bâtiment actuel.

Pour ces raisons, **le projet de d'extension de la zone d'activités économiques Arromanches par la restructuration de l'activité Euro-Voiles constitue de toute évidence un projet d'intérêt général.**