



## ► Contexte

La commune de HYERES est située dans le département du Var (83), en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. La commune a une superficie d'environ 132 km<sup>2</sup> et compte 55 069 habitants en 2018 (INSEE). Du sud-est à l'est se trouve la rade d'**Hyères** avec les îles de Bagaud, Port-Cros et Le Levant. Au nord-est, la commune est **limitrophe** de La Londe-les-Maures et de Pierrefeu-du-Var au nord. Le Gapeau la sépare de La Crau au nord-ouest, la station balnéaire de Carqueiranne est située à l'ouest.

Le projet est localisé entre le Rond-Point Saint-Martin sur la route des Loubes (D 276) et la rue Philémon Laugier, au Nord de la Zone Industrielle existante dénommée Saint-Martin.

Ce projet a pour objectif de répondre à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite dans le PLU de HYERES.

La demande dans ce secteur pour des locaux d'activités récents avec possibilités de stationnement est forte, et la mairie est favorable au projet.

## ► Le programme

Le projet privée, objet de la présente demande cas pas cas se réalisera sur une emprise foncière d'environ 25 866 m<sup>2</sup>.

Le projet s'inscrit dans l'aménagement des parcelles suivantes :

- Section et Parcelles : CI3 ; CK92 ; CK93 ; CK94 ; CK97 pour partie ; CK98 pour partie ; CK 99 pour partie, CK 109 et CK 110.
- Surface cadastrale du terrain : 29 893,72 m<sup>2</sup>

**Dans le cadre de cet aménagement, le PLU identifie deux emplacements réservés pour équipements publics à réaliser par la métropole TPM :**

- Création d'un bassin de rétention faisant l'objet de l'emplacement réservé N°27 ; la superficie affectée à ce bassin est de 1 083,00 m<sup>2</sup>,
- L'aménagement d'une voirie de liaison de 14,00 m de largeur, du Rond-Point Saint-Martin à la rue Philémon Laugier et l'élargissement d'une partie de la rue Philémon Laugier.



La réalisation de cette liaison divisera l'unité foncière en deux zones :

- La Zone à l'Est de la voirie de liaison,
- La Zone à l'Ouest de la voirie de liaison,

La zone EST accueillera :

\* 4 bâtiments sur 4 parties identifiées (B,C,D,E). Chaque bâtiment disposera de ses propres emplacements de parking.

La zone OUEST accueillera :

\* 3 bâtiments sur 3 parties identifiées (A,F,G). Chaque bâtiment disposera de ses propres emplacements de parking.

A l'issue de la division de l'unité foncière d'une superficie de 29 893,72 m<sup>2</sup>, l'ensemble d'activités se décomposera comme suit :

ZONE EST :

Bâtiment B de 661,68 m<sup>2</sup> d'emprise au sol  
Bâtiment C de 1 371,47 m<sup>2</sup> d'emprise au sol  
Bâtiment D de 2 092,20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol  
Bâtiment E de 726,86 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en mono propriété,

ZONE OUEST :

Bâtiment A de 3 994,76 m<sup>2</sup> d'emprise au sol  
Bâtiment F de 708,54 m<sup>2</sup> d'emprise au sol  
Bâtiment G de 338,03 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Equipements Métropole TPM :

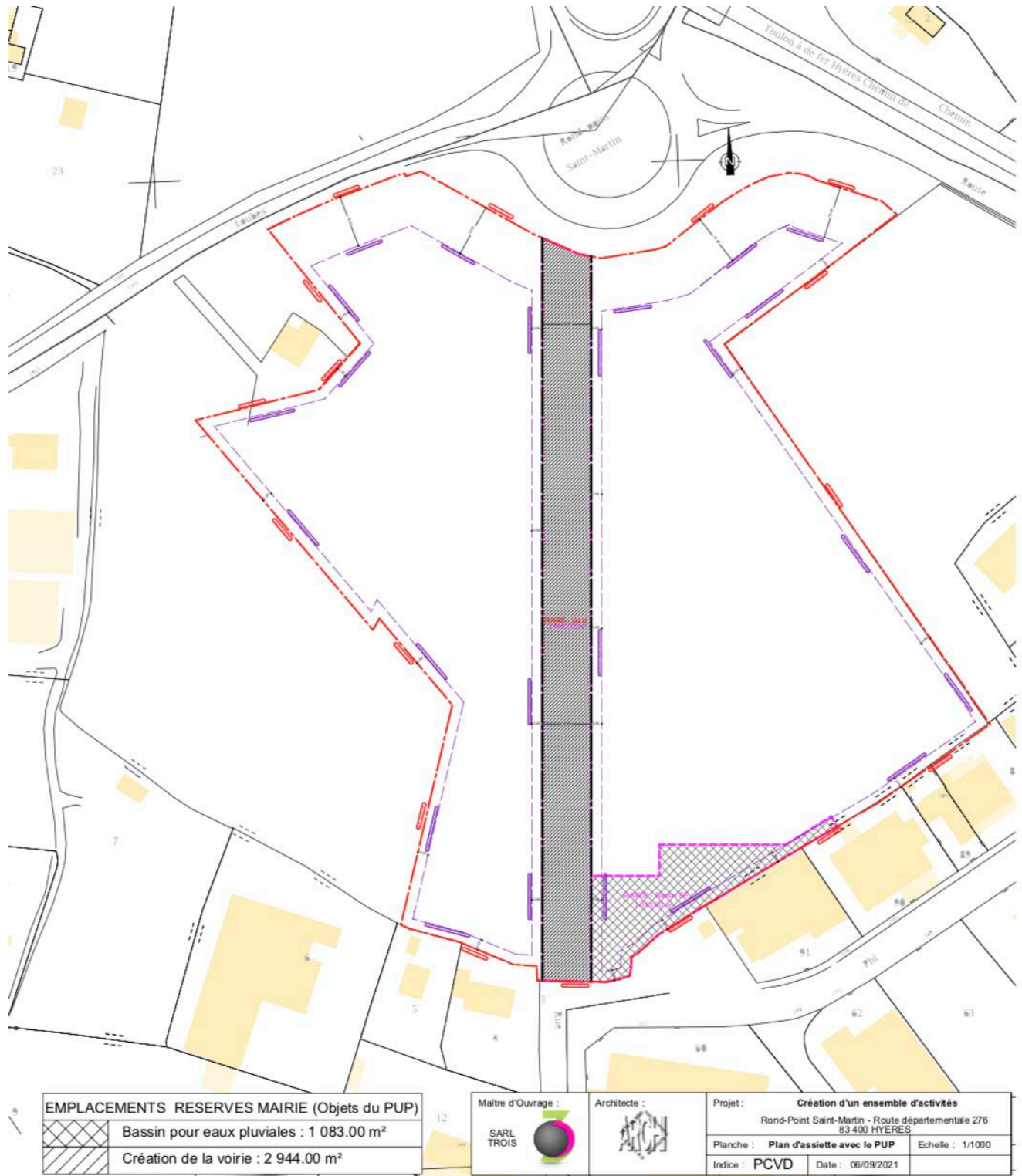
- \* Emplacement réservé (futur bassin pour eaux pluviales) de 1 083,00 m<sup>2</sup> avec aucune emprise au sol,
- \* Emplacement réservé (future voirie de liaison Nord-Sud) de 2 944,00 m<sup>2</sup> avec aucune emprise au sol.

L'ensemble fera l'objet d'un permis de construire valant division en cours de constitution et d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) qui sera signé avec la Métropole TPM.

La Métropole TPM déposera un dossier de demande cas par cas pour la réalisation des équipements publics à sa charge (liaison et bassin).



**Le plan ci-dessous fait apparaitre les emplacements réservés pour l'aménagement des équipements publics réalisés par la Métropole TPM**





### ► Démolition des bâtiments existants

Cette opération va nécessiter la démolition de ruines, d'un puit et d'un abri.





## ► Accès et stationnement

Deux accès à la nouvelle zone d'activités seront créés :

- une entrée/sortie depuis le rond point Saint-Martin au Nord.
- une entrée/sortie par la rue Philémon Laugier au Sud.

Depuis la voie principale à créer l'entrée et la sortie des véhicules légers et des poids lourds se feront par les accès créés au niveau de la voirie principale reliant le Nord au Sud.

De nombreuses places de parking sont prévues dans le cadre du projet, l'objectif étant que les salariés se rendant sur leur lieu de travail puissent stationner facilement sur place. Au total, environ 306 places de parking seront créées, réparties sur la totalité du foncier du projet.

L'ensemble d'activités comprendra au total **123 places** pour les « deux roues ».

Un cheminement piéton et PMR fera la liaison entre toutes les parties de l'ensemble d'activités.

Il est également prévu, conformément au PLU l'équipement nécessaire en bornes de recharge électrique.

## ► Aménagement paysager

Tous les espaces libres de construction, de stationnements ou de circulations relatives à l'accessibilité sont traités en espaces verts aménagés et plantés d'arbres, d'arbustes d'essences locales (comme le recommande le Plan local d'urbanisme). Au total, 116 arbres seront plantés.

La zone réservée à la gestion des eaux pluviales devrait prendre la forme de deux bassins enterrés, positionnés sous les bâtiments A et C.

Pour répondre au coefficient d'espace perméable (CEP) la majorité des places de stationnement des véhicules légers et des « deux roues » seront traitées en pavés drainants  
Les espaces libres auront une surface d'environ 3 760 m<sup>2</sup>.

## ► Gestion des eaux pluviales

Une étude de gestion des eaux pluviales a été réalisée par la société EAU ET PERSPECTIVES. Les eaux de ruissellement seront traitées quantitativement (écrêtement dans des ouvrages de rétention) et qualitativement (système de traitement) avant d'être rejetées vers le milieu naturel (infiltration et/ou rejet dans un cours d'eau).

Les ouvrages de rétention sont dimensionnés selon les prescriptions locales. De plus, un dossier de déclaration sera également rédigé dans le cadre de la Loi sur l'eau et ce conjointement avec la Métropole TPM.



### ► **Planning**

Sous réserve d'obtenir le permis de construire valant division en février 2022, il est prévu un démarrage des travaux en avril/mai 2022.

### ► **Travaux**

**Le chantier** suivra les étapes classiques de la phase travaux à savoir :

démolitions,  
terrassements,  
excavations,  
nivellements,  
constructions

**La phase de travaux peut engendrer des pollutions occasionnelles** des ressources en eaux souterraines et superficielles, d'origine mécanique ou chimique, liées aux installations du chantier, à la circulation des engins et au rejet de matières en suspension entraînées par les eaux de pluie, notamment pendant les travaux de terrassement. En outre, les travaux pourront constituer différentes nuisances sur le milieu terrestre (émission de poussières et de gaz, bruit et vibrations, destruction des surfaces végétalisées).

**Différentes mesures sont mises en place afin de réduire ces impacts.** Les engins et le matériel seront stationnés sur des surfaces imperméabilisées, de même que leur entretien, réparation et nettoyage. Les huiles de vidange des engins seront récupérées, stockées et éliminées conformément aux articles R.211-60 et suivants du Code de l'Environnement.

De plus, le calendrier des travaux sera adapté aux contraintes écologiques (périodes de reproduction des espèces, etc.).

### ► **Économie d'énergie**

Afin de répondre à l'OAP Saint Martin, concernant les économies d'énergies, des panneaux photovoltaïques seront installés sur les couvertures de l'ensemble des bâtiments

L'installation globale de panneaux photovoltaïques représente une surface de 3981,00 m<sup>2</sup> et une puissance globale de 812 kWc environ.