



6

ÉTUDE D'ENTREE DE VILLE

A I OBJET DE L'ETUDE

A.1 I Rappel réglementaire (articles L111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. [Routes mentionnées expressément dans le DOO du SCoT opposable].

Elle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.




A.2 I Application de l'article L111-6 sur Hyères

La commune d'Hyères est traversée par de multiples voies concernées par l'application de l'article L111-6 (ancien L111-1-4) du Code de l'Urbanisme mais une voie est particulièrement impactante car elle traverse la ville d'Est en Ouest et affecte toute l'agglomération. Il s'agit de l'**autoroute A570**, qui se transforme en **voie à grande circulation** au niveau du site de la Crestade Demi - Lune : l'**avenue Ritondale** (ancienne voie Olbia). Cet axe supporte une grande partie du trafic de transit Est-Ouest et se trouve donc très chargé sur certaines sections, telle que le carrefour Henri Petit. L'A570 supporte un trafic de 54 100 véhicules/jour en basse saison, et l'avenue Ritondale 18 500 véhicules/jour.

Extrait de la carte des Zones tampons des Grandes Infrastructures Routières susceptibles d'être concernées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme



Zones tampons des Grandes Infrastructures Routières susceptibles d'être concernées par l'Article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme

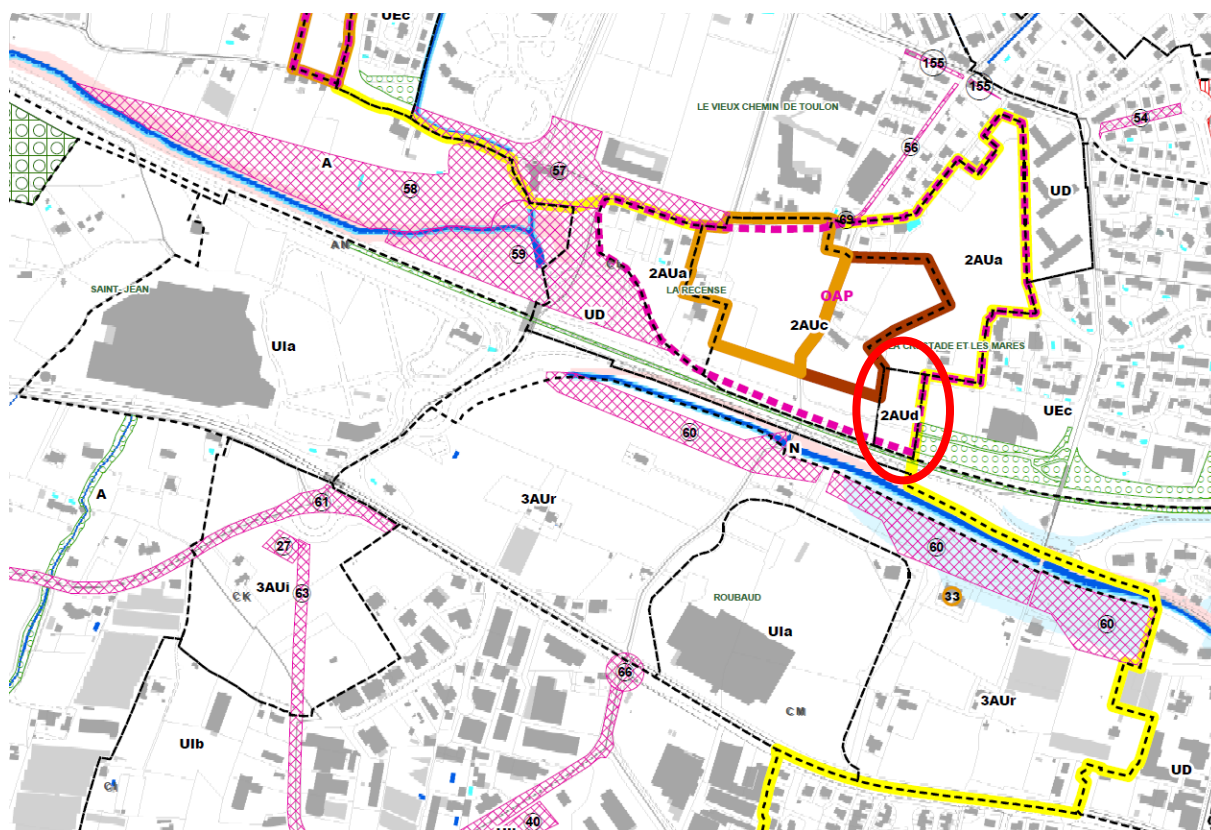
-  Autoroutes (100m / axe)
-  Déviations des voies à grandes circulation (recul 100m / axe)
-  Voies à grandes circulation (recul 75m / axe)

A.3 I Identification du secteur faisant l'objet de l'étude d'entrée de ville dérogatoire au L111-6

Ces contraintes de recul concernent particulièrement l'entrée de ville Ouest de la commune, qui fait l'objet de projets d'urbanisation sur le secteur de la Crestade Demi-Lune et sur le Secteur Roubaud Gare, auxquels s'applique un recul de 75 m de l'avenue Ritondale.

Le PLU ne prévoyant pas de rendre le secteur du Roubaud immédiatement constructible (classement en zone 3AUR inconstructible), seul le secteur de la Crestade Demi-Lune (zone 2AU), et plus particulièrement le secteur 2AUd dévolu au développement d'activités économiques, est donc concerné par la nécessité de la réalisation d'une étude dérogatoire au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. **C'est l'objet du présent document.**

Cette étude vise à analyser et à justifier que les règles d'implantation du secteur 2AUd de la Crestade Demi-Lune sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Extrait du zonage du PLU

B I PRESENTATION DU SECTEUR DE LA CRESTADE DEMI-LUNE

B.1 I Etat initial du site

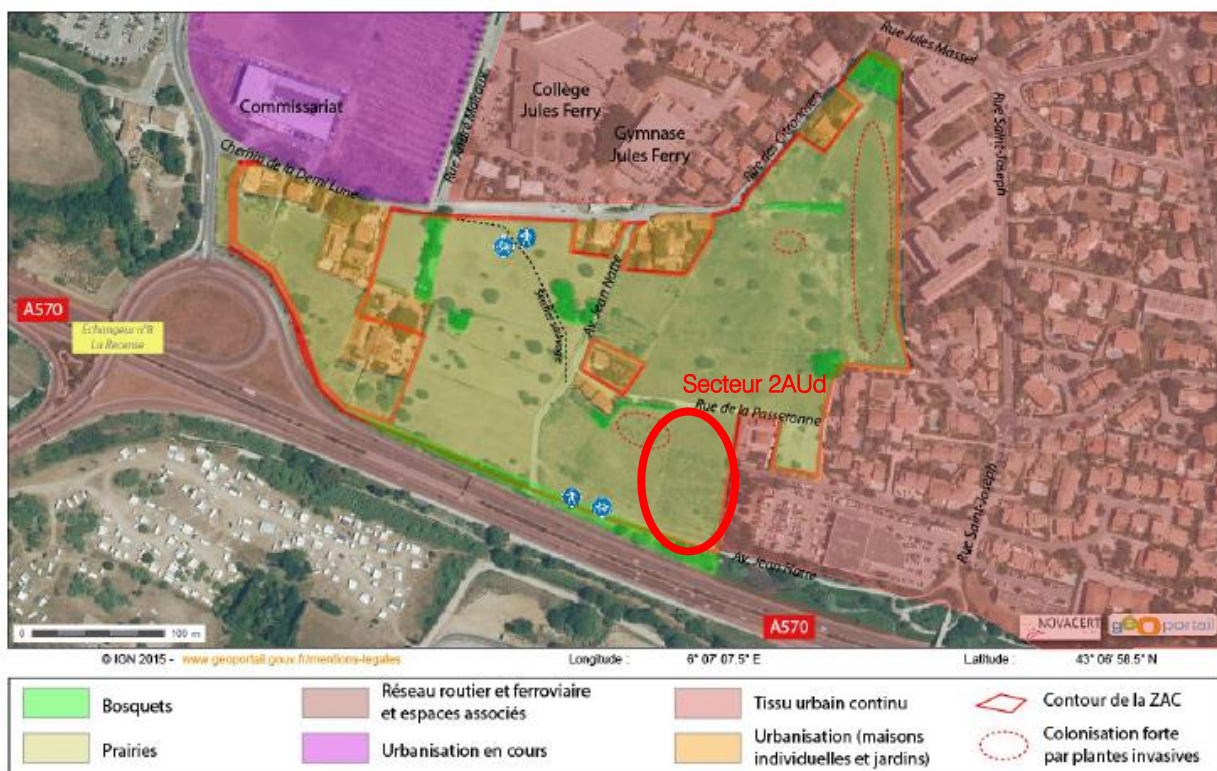
Localisation :



Etat initial du site :

On retrouve sur le site plusieurs bâtisses de typologie agricole, ainsi que des villas plus ou moins récentes. Une bâtisse de caractère et ses boisements de qualité constituent le patrimoine vernaculaire des lieux. Les villas les plus récentes situées à proximité de l'échangeur ne présentent pas d'intérêt architectural particulier. L'avenue Ritondale constitue une frontière pour le quartier, malgré son traitement végétal de qualité.

Le site présente également des éléments témoins du passé agricole de la plaine, comme des vieux murs en moellons, des rigoles d'irrigation pour les cultures et des haies brise vent.



Occupation du sol, détermination des milieux

Les abords du site se caractérisent par une forte hétérogénéité des formes et des volumes bâtis. On y retrouve tour à tour de l'habitat pavillonnaire, un ensemble collectif récent et relativement imposant, des activités et des espaces laissés en friche, le tout sans véritable liaison apparente entre les différents tissus.



Le site, situé au sein de la vallée du Roubaud est encadré au Sud par le massif des Oiseaux et le mont Paradis et au Nord par le massif du Fenouillet et plus largement des Maurettes. Il offre donc des vues panoramiques sur ces massifs, mais également sur le site du château, point d'appel du paysage.





Vue du site vers le Mont des Oiseaux



Vue du site vers les Maurettes et le Château

Depuis l'avenue Ritondale, le site est plus ou moins perceptible selon les endroits où l'on se trouve. En effet, lorsque l'on est situé à l'Est de la zone, le site est peu perceptible du fait des plantations qui le bordent. En revanche, certaines parties du site sont visibles directement depuis l'avenue Ritondale.



Vue du site à partir de l'avenue Ritondale

Thématique	Ponts forts	Points faibles
Qualité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Un classement en zone de développement (2AU du PLU) - La localisation en bordure de quartiers urbanisés ou de sites en cours d'urbanisation - Les éléments techniques et financiers (facilité de desserte de la zone en voirie et réseaux) 	
Qualité architecturale	<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'un patrimoine vernaculaire (une bâtisse de caractère, vieux murs en moellons, canaux de drainage agricole) 	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de villas récentes ne présentant pas d'intérêt architectural particulier
Qualité paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - Une perception des massifs des Maurettes, du fenouillet et du Mont Paradis de qualité - Avenue Ritondale peu perceptible depuis le site du fait des plantations qui la bordent 	<ul style="list-style-type: none"> - L'échangeur de l'autoroute A570 à l'ouest de la zone qui ne fait pas l'objet d'un traitement paysager de qualité
Sécurité et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'une piste cyclable sécurisée longeant l'avenue Ritondale au sud de la zone - Présence d'une passerelle permettant aux piétons et cycliste de traverser l'avenue en toute sécurité - Les bruits en provenance de l'avenue sont atténués par endroits grâce à la présence de plantations en bord de voie 	<ul style="list-style-type: none"> - Un axe supportant une forte densité de circulation qui accentue les nuisances sonores

Points forts et points faibles de la zone relevés dans le cadre du diagnostic

Enjeux écologiques

Tableau des enjeux écologiques, de protection et de bioévaluation de l'aire d'étude*			
Groupe biologique	Nature de l'enjeu	Niveau de risque potentiel lié à la destruction	Bioévaluation
FLORE			
Strate arborescente	Une dizaine de grands arbres sont clairsemés sur l'ensemble de la zone de projet.	Faible y compris les potentialités d'abri des chiroptères	Enjeu faible
Strate arbustive	absente	Nul	Sans intérêt
Strate herbacée	Prairie sèche ouverte au piétinement; zone de dépôt de déchets divers	Faible	Sans intérêt
FAUNE			
Insectes	Espace ouvert pour les rhopalocères	Modéré	Enjeu faible
Reptiles	Espace ouvert longé de murs en pierres maçonnées	Modéré	Enjeu modéré
Amphibiens	Prairie sèche sans écoulements	Nul	Sans intérêt
Oiseaux	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt
Mammifères	Pas d'enjeu pour les espèces patrimoniales	Nul	Sans intérêt

*selon panel documentaire des espèces répertoriées

Synthèse des sensibilités

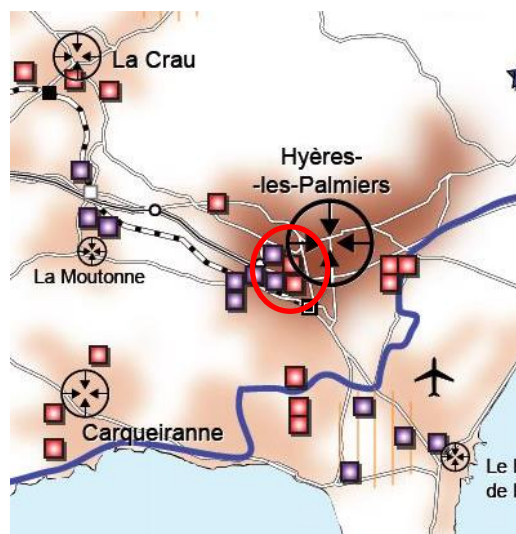
Domaines	Très sensible	Sensible	Modéré	Faible	Sans intérêt
Habitats					X
Flore					X
Faune				X	

La proximité de l'autoroute d'une part et d'un établissement scolaire d'autre part ainsi que la circulation non contrôlée à l'intérieur du périmètre font de cette zone un espace très dégradé ne présentant pas d'intérêt particulier pour la conservation de la biodiversité.

B.2 I Enjeux de développement de ce secteur

Identifié comme espace prioritaire de développement dans le cadre du SCoT Provence Méditerranée, le secteur de la Crestade/Demi-Lune revêt un intérêt particulier dans le cadre du développement urbain de la commune. Il s'agit de l'un des trois grands secteurs d'urbanisation dont dispose la commune (avec Les Rougières et la Font des Horts) pour permettre de répondre aux enjeux de production de logements, et en particulier de logements sociaux.

Pour respecter les obligations qui lui incombent, la commune va en effet devoir produire durant la prochaine décennie, environ 3400 logements locatifs sociaux, et donc bien plus de logements « classiques » pour conserver une véritable mixité sociale. Une partie de ces logements vont devoir être produits par renouvellement urbain et une partie par l'urbanisation de nouveaux quartiers.



Extrait de la carte du DOG du SCoT PM

B.3 I Un Projet d'aménagement défini dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Principes d'aménagement programmatiques

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.

Logements / activité / espace paysager >

La programmation du quartier comprend de l'habitat collectif dans la partie dense 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, dont 140 logements aidés (soit 35% de logements sociaux).

Une partie du secteur, situé dans le prolongement d'un concessionnaire automobile, est destiné à accueillir de l'activité économique. Il s'agit de la zone 2AUd.

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.

Accès, circulations et déplacements >

▪ Accès

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

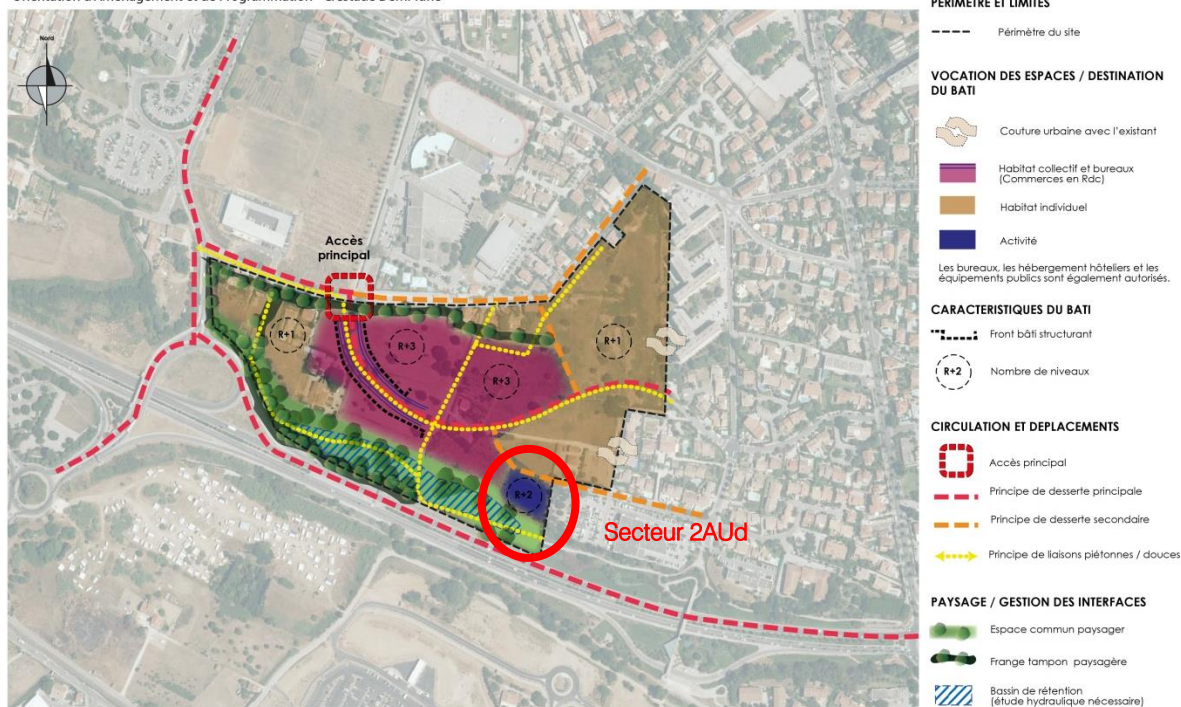
▪ Dessertes

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.

Notons qu'il sera aisé de raccorder la zone aux réseaux existants (eau potable, assainissement, gaz, électricité) compte tenu du fait que le quartier se situe en bordure de zones urbaines déjà équipées.

Schéma d'aménagement

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Crestade Demi-Lune



CITADIA

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Crestade Demi-Lune

B.4 I Contraintes s'imposant au secteur de la Crestade Demi-Lune

Les Servitudes d'Utilités Publiques



Extrait de la carte des servitudes d'utilité publique sur la commune d'Hyères

Le secteur de la Crestade Demi-Lune est réglementé et/ou se situe à proximité des Servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A2 : dispositifs d'irrigation, canalisations souterraines
- A4 : conservation des eaux
- AC4 : patrimoine architectural urbain paysager (ZPPAUP)
- AR5 : ouvrages militaires terrestres : fortifications, places fortes, postes et ouvrages militaires
- EL11 : voies express et déviations d'agglomérations
- L4 : électricité : établissement des lignes électriques, liaisons souterraines

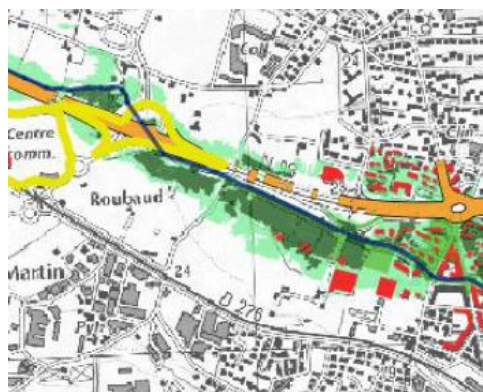
Ces différentes servitudes ont des incidences directes sur les règles de constructibilité dans le secteur.

Les risques

La Crestade/Demi-Lune n'est pas concerné par le risque inondation du PPRI annulé mais l'est de manière ponctuelle par l'aléa faible et modéré de la cartographie du TRI.



Extrait PPRI



Extrait TRI

Elle est également concernée par l'aléa mouvement de terrain, l'aléa retrait-gonflement des argiles et l'aléa transport de matières dangereuses

B.5 I Rappel des principales dispositions réglementaires

Article 2 du règlement de la zone 2AU

Sont autorisées dans le secteur 2AUd les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt et les logements de fonction et de gardiennage, à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone, que leur surface de plancher maximale n'excède pas 80 m² au total et que leur volume soit intégré dans celui du bâtiment principal, et à condition que l'enveloppe globale de surface de plancher soit limitée à 1200 m² conformément aux dispositions de la ZAC ;

Article 6 du règlement de la zone 2AU

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de l'avenue Léopold Ritondale, à l'exception du secteur 2AUd où cette distance est ramenée à 50 mètres ;
- 5 m de l'alignement du chemin de Demi-Lune ;
- à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des cheminements piéton, places et espaces verts ;
- à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement de toute autre voie ;

Article 7 de la zone 2AU

Sauf dispositions spécifiques déterminées dans les OAP, toute construction doit être implantée :

- à une distance des limites séparatives contiguës au périmètre de l'opération au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- en limite séparative ou respecter un recul minimal de 3 mètres des distance des limites séparatives à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Article 9 de la zone 2AU

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder 60 % en 2AUd.

Article 10 de la zone 2AU

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m dans le secteur 2AUd.

Article 13 de la zone 2AU

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à 10 % de la superficie totale du terrain en 2AUd.

La dérogation demandée vise à pouvoir reculer la bande d'inconstructibilité de 25m par rapport au recul légal de 75m dans le secteur 2AUd, afin de créer une continuité avec les activités existantes.



C I Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité au regard des critères de l'article L.111-8

C.1 I Justification au regard des nuisances

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière. La proximité de la voie autoroutière et de l'avenue Ritondale implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

Les différents bâtiments devront donc répondre aux exigences d'isolement acoustique standardisé. L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. A ce titre, l'autoroute A570 est classée comme infrastructure de catégorie 2 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 250 m. La RD 98 est classée comme infrastructure de catégorie 3 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 100 m.

Le retrait lié à la bande paysagère le long de la route départementale permettra également de diminuer sensiblement l'impact sonore des voies.

L'urbanisation du quartier va créer des surfaces imperméables (emprise du bâti, voirie...), favorisant le ruissellement des eaux pluviales. Celles-ci ne pouvant plus être absorbées par le milieu (infiltration limitée...), un bassin de rétention sera aménagé pour éviter des situations d'inondation dans les exutoires naturels en aval.

C.2 I Justification au regard de la sécurité

La réalisation du projet ne pose pas de problèmes en termes de sécurité routière. Plusieurs principes d'aménagement ont en effet été définis pour veiller à la bonne fonctionnalité de la zone et assurer une sécurité optimale.

A l'échelle globale du site, une trame viaire principale est créée permettant d'assurer des connexions avec les quartiers avoisinants. Aucune connexion directe à l'avenue Ritondale ou à l'échangeur de la Recense n'est prévue. Des trottoirs seront créés pour protéger les piétons.

A l'échelle du secteur 2AUd, seule une voirie située au Nord, c'est-à-dire à l'opposé de l'avenue Ritondale est prévue.

C.3 I Justification au regard de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme

L'aspect extérieur des constructions (façades, revêtements, toitures, couvertures, percements, clôtures et enseignes) bénéficie de la cohérence réglementaire d'ensemble définie par le PLU et permettront que les futurs bâtiments s'intègrent dans leur environnement urbain.

De plus, les principes d'aménagement retenus garantissent une parfaite intégration urbaine : ils favorisent une réelle extension des espaces d'activités existants plutôt que la création d'un secteur autonome, tout en optimisant les possibilités de circulation pour chaque activité.

C.4 I Justification au regard de la qualité des paysages

D'un point de vue paysager, le site est aujourd'hui d'une qualité plutôt faible. Il résulte d'un abandon progressif de l'agriculture. L'ouverture de l'urbanisation dans ce secteur 2AUd va permettre de lui redonner une fonction précise et va le faire évoluer vers un paysage « urbain économique » où les espaces verts seront plus restreints mais mieux organisés et davantage mis en exergue, dans un souci d'intégration paysagère du site dans son milieu.

La bande paysagère, composée du bassin de rétention paysager, implantée dans la bande de recul de 50 m conservée des constructions le long de l'avenue Ritondale, créera une barrière naturelle visuelle et sonore entre la voie et les activités et habitations de la zone. Elle assurera également la continuité végétale qui existe le long de la route de part et d'autre du secteur, favorisant ainsi l'intégration paysagère du site dans son milieu.



Hôtel de Ville
12, Avenue Joseph Clotis
BP 709
83412 HYERES CEDEX

