

COMMUNE de HYERES-LES-PALMIERS

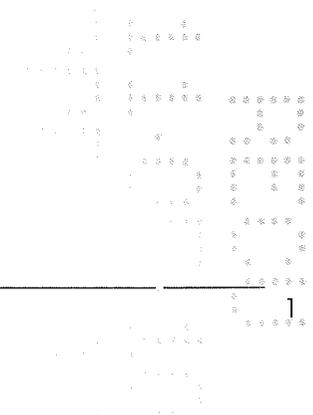
**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
DU QUARTIER DE LA CRESTADE / DEMI LUNE**

DOSSIER DE CREATION

Mars 2010



A- RAPPORT DE PRESENTATION



PREAMBULE

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) nécessite la constitution d'un dossier de création qui comprend notamment un rapport de présentation.

Ce dernier, selon l'article R 311-2 du code de l'urbanisme :

- Expose l'objet et la justification de l'opération,
- Comporte une description de l'état du site et de son environnement
- Indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- Enonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1. Présentation de l'opération

Afin de préserver son cadre de vie et donc son attractivité, urbaine comme économique, la ville de Hyères a choisi de conforter le profil balnéaire de son territoire, mais également de mettre plus que jamais l'accent sur le développement de la vie locale.

Débatu publiquement le 12 décembre 2008 en Conseil Municipal, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, préconise de maîtriser la croissance urbaine et énonce que les sites d'extension de l'habitat de la Crestade, de Costebelle / La Font des Horts et des Rougières seront privilégiés.

Il s'agit de contenir l'étalement urbain tout en répondant aux besoins des populations, mais surtout en maintenant l'équilibre entre tissu urbain, agricole et naturel qui fait tout le charme du territoire.

Dans ce contexte, la commune de Hyères-les-Palmiers a initié le projet d'aménagement du quartier de la Crestade – Demi Lune dont l'urbanisation est déjà amorcée. Ce projet sera dédié principalement à l'habitat et aux équipements nécessaires à la vie du quartier, et dans une moindre mesure au tertiaire économique. Les logements seront partagés entre collectif, semi-collectif et individuel groupé, tout en respectant l'équilibre de mixité sociale.

1.2. Justification du projet

➤ Le choix du site

Le site de la Crestade – Demi Lune a été retenu pour le développement urbain de la commune pour plusieurs raisons :

- le classement en zone ouverte à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme (zone 3NA),
- la localisation en bordure de quartiers urbanisés ou de sites en cours d'urbanisation (logements, grands équipements : collège, hôpital, projets de développement : ZAC du Soleil, Pôle Santé...),
- les éléments techniques et financiers (facilité de desserte de la zone en voiries et réseaux).

➤ Les enjeux liés au site retenu

Les abords du site se caractérisent par une forte hétérogénéité des formes et des volumes bâtis. On y retrouve tour à tour habitat pavillonnaire, ensembles collectifs récents relativement imposants, activités et espaces vides, le tout sans véritable liaison apparente entre les différents tissus.

De plus, la voie Olbia constitue une limite physique pour le quartier, malgré son traitement végétal de qualité.

L'Hôpital et le collège au nord du site sont des équipements structurants qui constituent un potentiel pour faire de ce secteur un pôle de vie attractif, et ce d'autant plus que l'hôpital devrait se voir rattacher un pôle de formation santé.

Mis à part cela, le quartier est tout de même nettement résidentiel, il faut donc veiller à ne pas tendre vers le quartier « dortoir ». On n'y décèle aujourd'hui aucune centralité apparente, et le manque de commerces de proximité est évident.

Le projet doit donc permettre de faire de ce quartier non seulement un quartier résidentiel mixte, mais également un lieu de vie animé par des activités dynamiques.

L'enjeu consiste à répondre aux nouveaux objectifs urbains, soit :

- rattacher ce nouveau secteur urbain au centre de la ville
- créer une cohérence et une harmonie avec le tissu environnant actuel et à venir
- mettre l'accent sur l'esthétique architecturale et l'insertion paysagère de l'habitat comme des activités
- créer un espace de centralité (lieu de sociabilité, commerces de proximité)
- assurer une mixité sociale
- limiter l'étalement urbain, en abandonnant le schéma d'habitat diffus
- privilégier les modes de déplacement doux (voies vertes, pistes cyclables...)
- travailler l'entrée de ville (échangeur sur la voie Olbia),

➤ Les scénarii envisagés

La démarche suivie pour l'élaboration a été la suivante :

- Une analyse initiale du site et de son contexte et de son fonctionnement urbain,
- La proposition de 4 scénarios d'aménagement, répondant au cahier des charges de la commune,
- Le déroulement d'une phase de concertation avec les habitants, pour leur présenter les différents scénarios et répondre aux questions.
- Le choix d'un scénario par le Maître d'Ouvrage, suivi d'une phase d'ajustement de celui-ci afin non seulement qu'il corresponde aux exigences du maître d'ouvrage, mais aussi qu'il respecte le cadre de vie existant, la population et assure la mixité.

1.3. La procédure d'urbanisme

Le code de l'urbanisme définit ainsi la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : « Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ». L'affectation des terrains peut être très diverse : habitat, commerces, loisirs, industrie, ...

La procédure de Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté) est clairement la procédure d'urbanisme opérationnelle adaptée à ce projet urbain de grande ampleur :

- elle garantit la prise en compte de l'environnement, du paysage et du patrimoine,

- elle permet une meilleure appréciation de l'impact sur l'environnement naturel et humain lors de la création (qui peut être complétée en tant que de besoin au stade du dossier de réalisation),
- elle facilite la réalisation des équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone et permet l'instauration d'un système de participation financière,
- elle garantit le respect des principes urbanistiques définis par le Maître d'Ouvrage au travers d'une part du zonage et du règlement du PLU et d'autre part du cahier des charges de cession des terrains permettant d'imposer des prescriptions aux constructeurs et utilisateurs des terrains (et imposant en contrepartie des obligations au Maître d'Ouvrage),
- elle facilite la maîtrise du foncier,
- elle s'appuie largement sur la concertation, par le biais de la procédure de concertation qui est engagée préalablement et se poursuit durant toute l'élaboration du dossier de création de la ZAC.

Il s'agit également de la seule procédure d'aménagement permettant de bénéficier de subventions et de participations publiques (Etat, Région, Département) favorisant l'équilibre financier de l'opération sans pénaliser les contribuables (particuliers ou entreprises).

Cette opération d'aménagement répond donc à des besoins avérés et s'insère dans une réflexion ayant abouti à la définition d'un projet cohérent.

1.4. Présentation du projet

Localisé à l'entrée de la ville, non loin du centre, le secteur de la Crestade – Demi Lune possède plusieurs atouts, parmi lesquels :

- une desserte aisée,
- une situation et des relations spatiales riches,
- un environnement paysagé varié,
- un patrimoine vernaculaire agricole,
- la proximité d'équipements d'échelle communale.

Le projet doit également composer avec les contraintes du site et pouvoir y répondre, à savoir améliorer sa desserte, intégrer et homogénéiser l'environnement bâti, concilier le projet avec le foncier existant mais aussi tenir compte du contexte d'entrée de ville.

Les enjeux portent donc sur la requalification du secteur à travers un programme d'habitat équilibré et varié, intégré au cadre paysager et bâti.

Le projet de la Crestade – Demi Lune s'attache à assurer un développement équilibré de la ville, en intégrant une composante sociale et humaine. Les objectifs du projet consistent à :

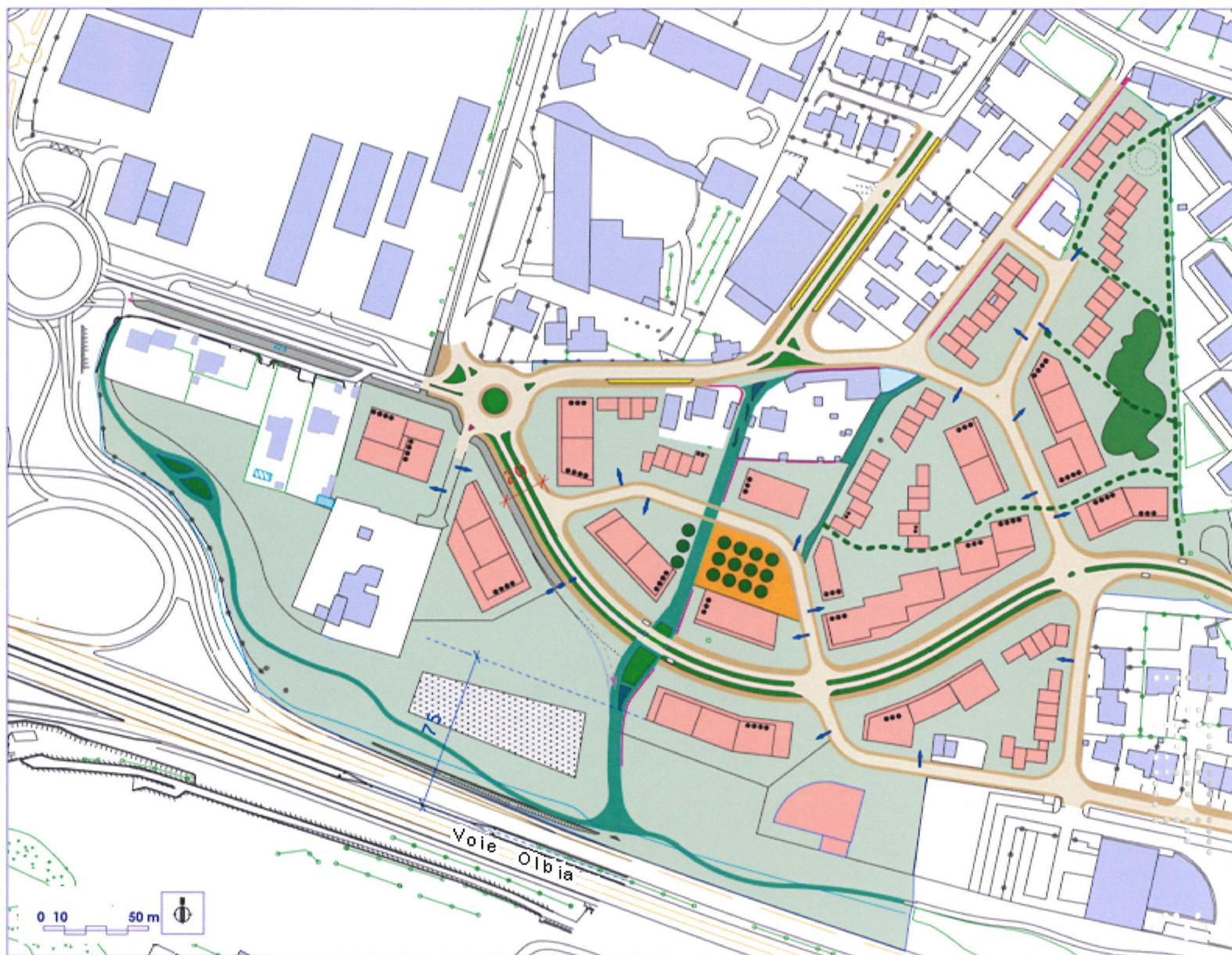
- Répondre aux besoins des habitants, grâce à une offre de logements confortables suffisante.
- Assurer la mixité sociale dans les quartiers, en créant des logements familiaux, des logements sociaux ... de dimensions variées.
- Mêler habitat et activités : cohabitation de logements, services, commerces de proximité et tertiaire économique afin d'assurer la mixité des usages et des fonctions.
- Intégrer le nouveau projet dans le tissu existant, notamment en assurant sa bonne desserte. Composer avec les pratiques, les proximités et les bâtiments préexistants.

- Respecter l'environnement paysager et les logiques de développement durable (en facilitant par exemple les modes de déplacement doux : pistes cyclables...).
- Organiser les espaces communs par la mise en place d'une armature d'espaces publics.
- Participer à l'image de marque de la ville, en profitant de la position en entrée de ville du site.

Le schéma page suivante présente le projet retenu.

Le dossier d'étude d'impact présente tous les détails concernant la desserte et les cheminements, le stationnement, les espaces publics, l'architecture, le traitement paysager, les unités urbaines créées.

Schéma global d'aménagement



2. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

2.1. Rappel

D'une superficie de 10 à 11 ha, le site s'inscrit au sein de la vallée du Roubaud (du nom du cours d'eau qui longe la voie Olbia). En entrée ouest de la ville, le quartier est donc bordé au sud par la voie Olbia.

Entre l'échangeur de la Recense à l'ouest, l'Hôpital, le Collège Jules Ferry et la rue des Citronniers au nord, l'ensemble immobilier l'Oasis et la ZAC de la Crestade à l'est, le site est aujourd'hui partiellement urbanisé.

Peu bâti, seule une petite dizaine de pavillons récents ainsi que des anciennes fermes y sont construites. Le site présente en effet des éléments témoins du passé agricole de la plaine.

Habitat, zones commerciales, santé et agriculture cohabitent de part et d'autre de la voie Olbia. La morphologie urbaine des alentours du site est caractérisée par une grande hétérogénéité des formes et des volumes bâtis : pleins et vides, volumes imposants liés aux activités, typologies d'habitat variées...

Le présent dossier synthétise les principales caractéristiques du site. L'étude d'impact détaille l'ensemble de ces éléments.

2.2. Milieu physique

La topographie du site est quasi-plane.

Le quartier se situe dans le bassin-versant du Roubaud, cours d'eau qui longe la voie rapide et qui est sujet à des inondations. Au regard du dossier communal synthétique des risques majeurs, le site d'étude ne se situe pas en zone inondable.

On citera également un risque de mouvements de terrain, qualifié de « faible ».

2.3. Milieu naturel

Si la commune de Hyères-les-Palmiers possède plusieurs zones intéressantes d'un point de vue écologique, ces zones sont très éloignées du site de la Crestade.

D'occupation essentiellement agricole, le site ne présente pas d'intérêt faunistique ou floristique remarquable.

2.4. Aspects socio-économiques

La démographie affiche un fort dynamisme depuis plus de 30 ans, résultant notamment de l'installation régulière de nouveaux ménages. Cet essor démographique auquel s'ajoute le phénomène de décohabitation, induit des besoins en terme de logements et d'équipements nouveaux.

2.5. Urbanisme réglementaire

Le quartier est classé en zone 3NA qui correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur.

2.6. Paysage et patrimoine

Le site de la Crestade est occupé en grande majorité par des parcelles d'usage agricole. On note également la présence de quelques habitations, dont plusieurs de typologie rurale.

Le site est actuellement peu perceptible depuis la voie rapide, du fait des plantations présentes, mais la localisation en « entrée de ville » est un élément important à prendre en compte dans la définition du projet.

Le site n'est par ailleurs pas concerné par des protections au titre des Monuments Historiques ou des sites.

2.7. Cadre et qualité de vie

Le quartier est longé par la voie rapide, qui constitue une source de nuisances sonores, ce qui induit des prescriptions en terme d'éloignement ou d'isolation de bâtiments nouveaux.

3. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET DES AMENAGEMENTS

Le programme retenu comporte les éléments suivants :

- Création de 384 logements familiaux,
- Aménagement d'une placette, espace de centralité destiné à accueillir des commerces et des services de proximité, au cœur de la zone aménagée : 1434 m² de SHON sont consacrés aux services de proximité,
- La réservation d'un secteur pour le tertiaire économique, au Sud, le long de la voie Olbia, à raison de 1 300 m² de SHON,
- Le tracé de nouvelles voies de circulations, y compris de nombreux cheminements doux (piétons et cycles),
- La création de 720 places de stationnement,
- L'aménagement d'un réseau d'espaces verts.

4. JUSTIFICATION DU PROJET

4.1. Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

Le site retenu pour le projet est entièrement classé au P.O.S. actuellement en vigueur en zone ouverte à l'urbanisation 3NA, affectée aux « aménagements sous forme de Z.A.C. ».

Le projet répond donc complètement à la destination définie dans le document d'urbanisme applicable.

Un règlement spécifique devrait être rédigé et appliqué par procédure de modification, afin de préciser la réglementation qui s'appliquera aux futures constructions.

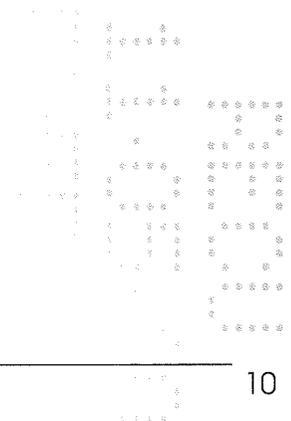
4.2. Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

Pour ce projet, la prise en compte de l'environnement et du paysage a été et sera assurée grâce à plusieurs démarches et outils :

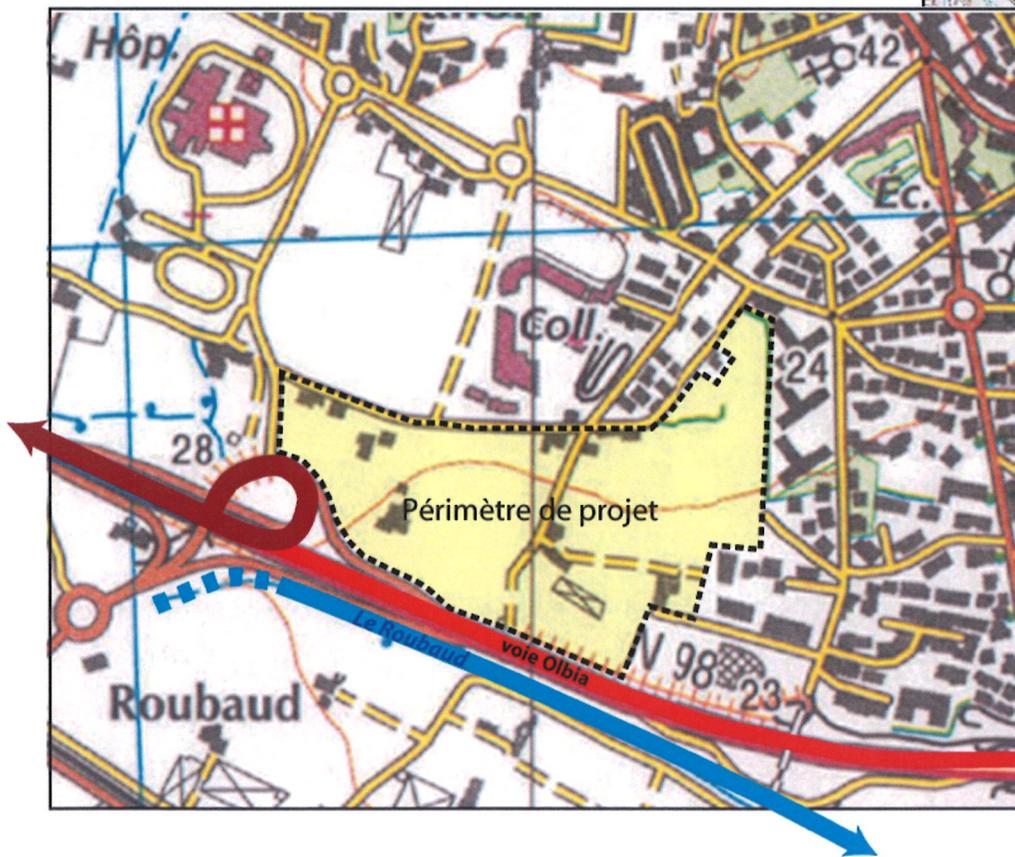
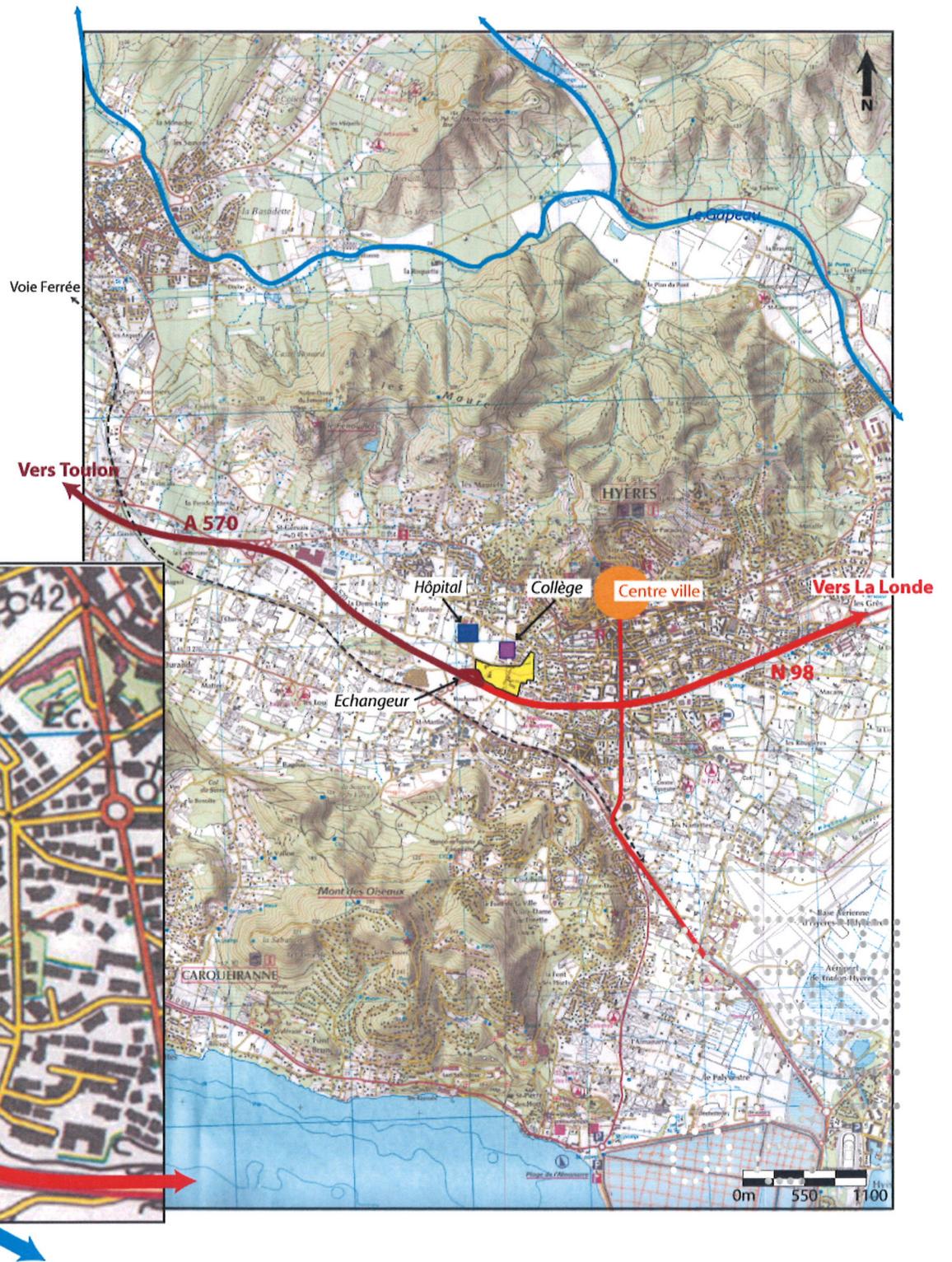
- L'étude préalable de différents scénarii et la concertation avec les acteurs et le public, ayant permis d'optimiser le schéma d'aménagement,
- la réalisation d'une étude d'impact qui prévoit notamment des mesures compensatoires pour les effets négatifs du projet sur l'environnement,
- le choix de la procédure de ZAC,

Par ailleurs, la rédaction du nouveau règlement de la zone et du futur cahier des charges de cession permettra d'imposer des prescriptions techniques, architecturales et paysagères aux futurs aménageurs et constructeurs.

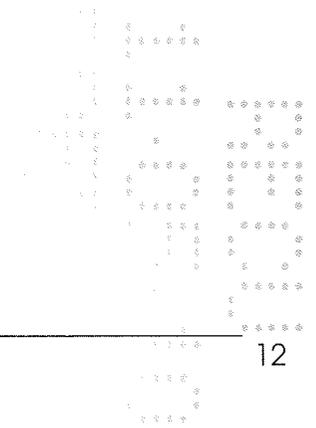
B- PLAN DE SITUATION



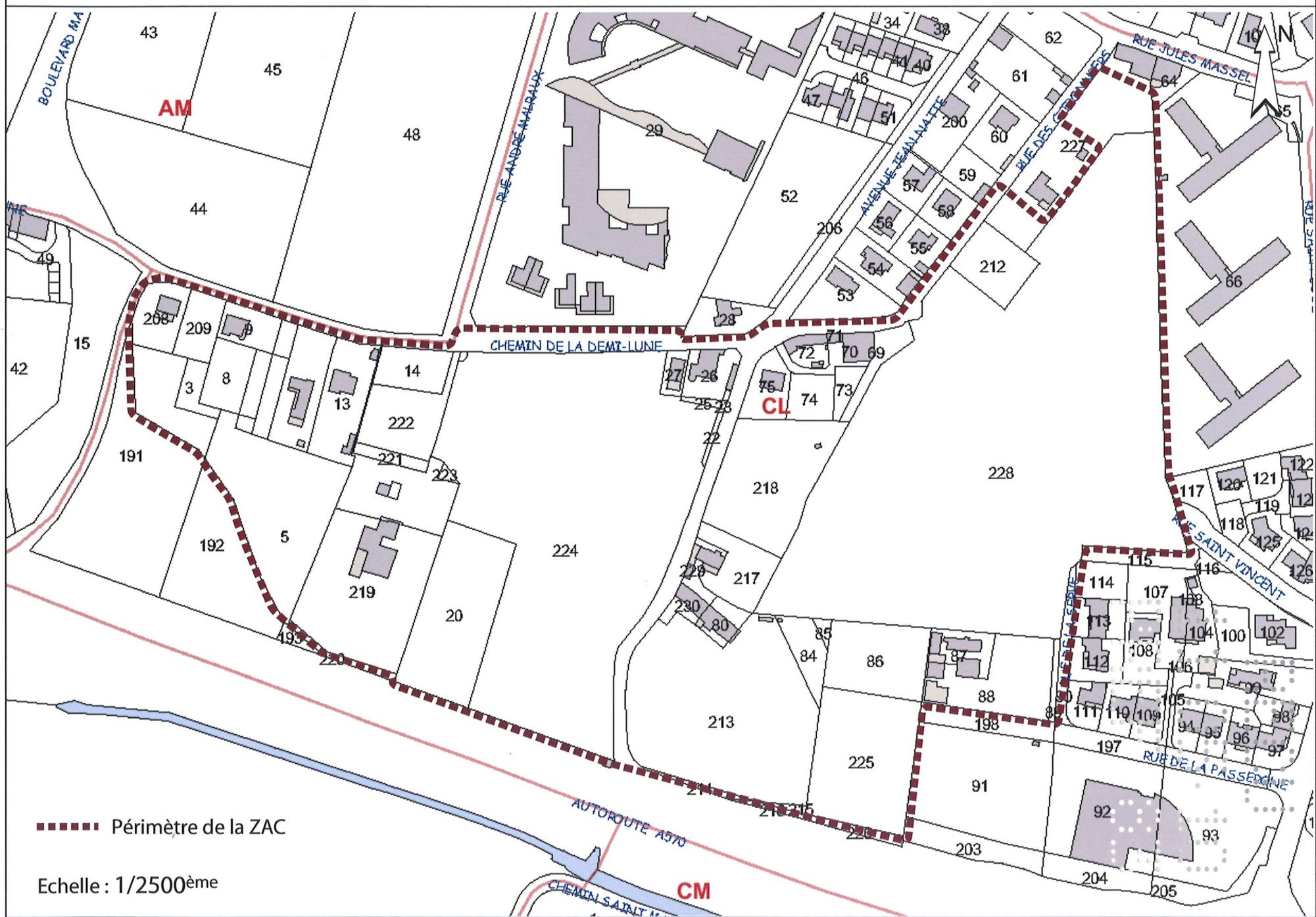
PLAN DE SITUATION



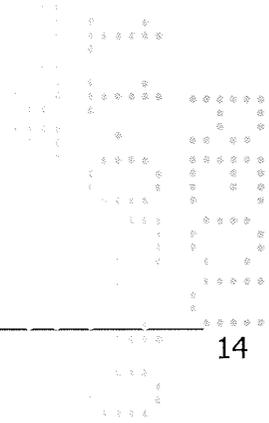
C- PLAN DU PERIMETRE



Plan de périmètre



D- REGIME AU REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

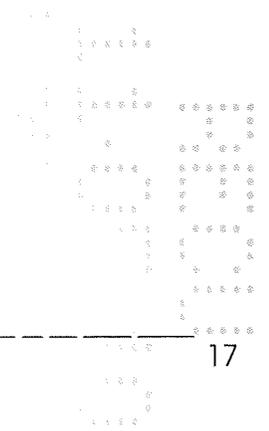


La Taxe Locale d'Équipement ne sera pas exigible dans le périmètre de création de la ZAC de la Crestade Demi Lune.

Un régime de participation financière à la réalisation des équipements sera instauré.

E- MODE DE REALISATION

Le mode de réalisation choisi par le Maître d’Ouvrage est la concession d’aménagement. Elle sera confiée à un concessionnaire après mise en concurrence, conformément à l’article R.311-6 du code de l’urbanisme.



F- ETUDE D'IMPACT

(Voir dossier séparé)