

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
 083-248300543-20251218-lmc1423491-DE-1-1
 Date de validation par la préfecture : vendredi 19 décembre
 2025
 Date de publication : 23/12/2025

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

PRESENTS	REPRESENTEES	ABSENTS
55	22	4

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 25/12/333

**COMMUNE D'HYERES -
MODIFICATION N°7 DU PLU -
ZONE DU ROUBAUD -
MODALITES DE MISE A
DISPOSITION AU PUBLIC DE
LA CONCERTATION**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 18 décembre 2025, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : VEYRAT-MASSON Béatrice

Président de Séance : Monsieur Jean-Pierre GIRAN - Président

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTESTI, M. Robert BENEVENTI, Mme Véronique BERNARDINI, M. Laurent BONNET, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS , M. Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Laurent CUNEO, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, M. Laurent JEROME, Mme Sylvie LAPORTE, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, M. Emilian LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, Mme Anne-Marie METAL, M. Christophe MORENO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Chantal PORTUESE, M. Guy RAYNAUD, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Gilles VINCENT, M. Christian SIMON, M. Joseph MINNITI, Mme Brigitte GENETELLI.

REPRESENTEES :

M. Philippe BERNARDI ayant donné pouvoir à Mme Valérie BATTESTI, M. Pierre BONNEFOY ayant donné pouvoir à M. Laurent JEROME, Mme Béatrice BROTONS ayant donné pouvoir à M. Bruno ROURE, Mme Josy CHAMBON ayant donné pouvoir à M. Erick MASCARO, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à M. Amaury CHARRETON, M. Franck CHOUQUET ayant donné pouvoir à Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Anthony CIVETTINI ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, M. Luc DE SAINT-SERNIN ayant donné pouvoir à M. Albert TANGUY, M. Jean-Pierre EMERIC ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Pascale JANVIER ayant donné pouvoir à M. Laurent BONNET, Mme Corinne JOUVE ayant donné pouvoir à M. Patrice CAZAUX, M. Cheikh MANSOUR ayant donné pouvoir à Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Valérie MONDONE ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, Mme Isabelle MONFORT ayant donné pouvoir à M. Jean-David MARION, Mme Audrey PASQUALI-CERNY ayant donné pouvoir à Mme Amandine LAYEC, Mme Virginie PIN ayant donné pouvoir à Mme Magali TURBATTE, Mme Valérie RIALLAND ayant donné pouvoir à M. Arnaud LATIL, M. Bernard ROUX ayant donné pouvoir à M. Thierry ALBERTINI, M. Jean-Sébastien VIALATTE ayant donné pouvoir à M. Joël TONELLI, Mme Kristelle VINCENT ayant donné pouvoir à M. Guillaume CAPOBIANCO, Mme Sophie ROBERT ayant donné pouvoir à Mme Corinne CHENET.

ABSENTS :

Mme Basma BOUCHKARA, M. François CARRASSAN, M. Jean-Pierre COLIN, Mme Anaïs DIR.

Séance Publique du 18 décembre 2025

N° D'ORDRE : 25/12/333

O B J E T : COMMUNE D'HYERES - MODIFICATION N°7 DU PLU -
ZONE DU ROUBAUD - MODALITES DE MISE A
DISPOSITION AU PUBLIC DE LA CONCERTATION

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivants, L153-11, L153-21, L.153.36 et suivants, R104-1 et suivants et R153-21,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°25/03/44 du Conseil Métropolitain en date du 27 mars 2025, justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUR du Roubaud,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères opposable,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière en date du 10 décembre 2025,

CONSIDERANT que la Métropole souhaite faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Hyères afin de permettre la réalisation d'une Zone d'Activités Economiques (ZAE) sur le site du Roubaud, destinée à accueillir notamment des entreprises/startups innovantes et de hautes technologies, des équipements de santé, des laboratoires de recherche, des établissements de formation, des entreprises de services, des résidences séniors, les services et commerces nécessaires à la vie du site, cela, avec l'ambition de créer environ 500 emplois,

CONSIDERANT que l'actuel zonage 3AUR ne permet pas la réalisation d'un tel projet, en tant qu'il s'agit d'une zone à urbaniser non réglementée,

CONSIDERANT qu'il convient de procéder à l'évolution du règlement de la zone Ula afin d'harmoniser et de mettre en cohérence l'ensemble de la Zone d'Activités Economiques du Roubaud, en lien notamment avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUR,

CONSIDERANT que ces évolutions ne portent pas atteinte au PADD et qu'elles n'entrent pas dans le champ d'application de la révision du PLU, puisque depuis 2020 la zone 3AUR a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives (11 ha portés par l'EPF PACA),

CONSIDERANT que le projet d'évolution du PLU répond à l'orientation 3 « renforcer les équilibres économiques » avec comme objectifs, d'une part, d'aménager du foncier pour accueillir de nouvelles entreprises et assurer un développement pérenne aux entreprises existantes et, d'autre part, de permettre la création d'un pôle tertiaire/centre d'affaire de haute valeur ajoutée dans la ZAE du Roubaud à proximité du pôle gare,

CONSIDERANT que la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères a pour objet de permettre la création d'une Zone d'Activités Economiques sur le site du Roubaud, par l'évolution cohérente des zonages 3AUR et Ula,

CONSIDERANT que cette future ZAE fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettra d'assurer un aménagement cohérent et harmonieux du site, tant sur le plan paysager, qu'architectural mais également hydraulique,

CONSIDERANT que conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification soumise à évaluation environnementale nécessite l'organisation d'une concertation publique qui se déroulera à compter du 5 janvier 2026, jusqu'à ce que la Métropole en tire le bilan,

CONSIDERANT qu'au regard de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme, il convient de fixer les modalités de la concertation suivantes, permettant une juste information et participation du public :

- L'information de la population par voie de presse, affichage à l'Hôtel de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et en mairie principale d'Hyères,
- L'information concernant la procédure au fur et à mesure de ses avancées sur le site internet de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de la Ville d'Hyères,
- L'organisation d'une réunion publique de présentation du projet dont la date, l'heure et le lieu seront précisés notamment par voie de presse, d'affichage et sur les sites internet de la Métropole et de la Ville.

Les moyens d'expression mis en place sont les suivants :

- La mise à disposition du public d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées. Ce registre sera mis à disposition de la population, sur rendez-vous, en mairie principale d'Hyères, aux heures et jours habituels d'ouverture du service Aménagement (1^{er} étage de l'Hôtel de Ville),
- Chacun pourra faire part de ses observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée – Hôtel de la Métropole 107, boulevard Henri fabre – CS 30536 – 83041 TOULON Cedex 09, ou par courrier électronique à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr, en précisant en objet : « Modification n°7 du PLU d'Hyères »,

A l'expiration de la concertation, le Conseil Métropolitain en tirera le bilan. Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées avant l'organisation d'une enquête publique permettant à la population de formuler ses observations.

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER les modalités de la concertation obligatoire relative à la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères, qui se déroulera à compter du 5 janvier 2026, jusqu'à ce que la Métropole en tire le bilan.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou document tendant à rendre effective cette décision.

ARTICLE 3

DE DIRE que la présente délibération valant concertation obligatoire devra faire l'objet de mesures de publicité réglementaires visées notamment par l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4

DE DIRE que la présente délibération sera affichée en mairie d'Hyères et au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 18 décembre 2025

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



POUR

75

CONTRE

0

ABSTENTION 2

Monsieur Anthony CIVETTINI, Monsieur Philippe LEROY.



VEYRAT-MASSON Béatrice

Le secrétaire de séance


MODIFICATION N°7 DU PLU DE LA COMMUNE DE HYERES LES PALMIERS

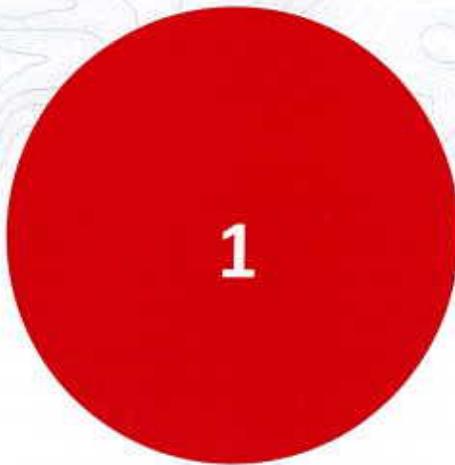
Notice de présentation

Oct. 2025



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. Objet de la procédure.....	4
2. Cadre réglementaire.....	4
a. L'évolution du PLU par une procédure de modification	4
b. L'évaluation environnementale	5
c. Déroulement de la procédure	6
d. Composantes du dossier de modification n°7 du PLU.....	6
CONTEXTE ET DESCRIPTIONS DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SITE	7
1. Le contexte	8
2. La description des principales caractéristiques du site	10
a. Situation géographique	10
b. Réglementation applicable sur le site	11
c. Accessibilité et réseaux	16
d. Caractéristiques environnementales du site.....	19
DESCRIPTION DU PROJET ET COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS D'URBANISME DE RANG SUPERIEUR.....	20
1. Evolution du site et enjeux de la modification	21
a. Un projet de Zone d'Activités Economiques à développer sur le Roubaud	21
b. Le risque hydraulique : une composante majeure du projet	21
2. Un projet compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU opposable	22
3. Compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur	23
a. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) ...	23
b. Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT PM)	23



1

Préambule

1. Objet de la procédure

La ville de Hyères-les-Palmiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10 février 2017. Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis lors.

Ce document de planification identifie le site du Roubaud comme une « Zone d'Activités Economiques » (ZAE), lieu privilégié pour l'accueil d'un pôle tertiaire et artisanal idéalement situé aux abords de l'A570 et à proximité du pôle gare. C'est ainsi que la Métropole et la Ville œuvrent pour favoriser l'implantation, sur ce site, d'entreprises innovantes, à haute valeur ajoutée, dans les domaines de la santé, de la Silver Economie, du bien-être et de la longévité, notamment.

Toutefois, le règlement du PLU classe ce site en zone 3AU non réglementée et ne permet pas la réalisation d'un tel projet.

Aussi, la procédure d'évolution du PLU aura pour objet :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU afin d'édicter des règles d'urbanisme favorables à la création d'un nouveau quartier à vocation de développement économique ;
- d'adapter le règlement d'urbanisme en vigueur sur les centres commerciaux existants, situés au cœur et à proximité du site, pour permettre un aménagement cohérent de la ZAE ;
- d'identifier par un zonage adapté les espaces naturels à préserver,
- de délimiter les principaux équipements publics structurant le site ;
- de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui déterminera les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables sur le secteur.

2. Cadre réglementaire

a. L'évolution du PLU par une procédure de modification

Le présent dossier n'entre pas dans le champ d'application de la révision (art. L153-31 CU) puisque les évolutions du PLU envisagées n'ont pour effet :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En effet, il convient de noter que depuis 2020, la Ville et la Métropole ont entrepris une initiative et un portage foncier public afin d'aboutir à une sortie opérationnelle du secteur. A ce jour la puissance publique à travers le portage EPF détient environ 11ha de foncier, dont près de 5ha seront destinés à l'implantation d'activités économiques.

- ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ainsi, le présent dossier s'inscrit bien dans le cadre de la procédure de modification établie par le Code de l'urbanisme, notamment aux articles L153-36 et suivants.

La présente notice constitue un support pour la concertation préalable du public qui se déroulera à partir du 05 janvier 2026, et ce, jusqu'à ce que la Métropole en tire le bilan. Elle sera ainsi amenée à évoluer suite à cette concertation afin de constituer un complément au rapport de présentation du PLU.

Il convient de noter qu'en application de l'article R153-38 CU* la Métropole a délibéré le 27 mars 2025 pour justifier de l'ouverture à l'urbanisation.

* Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

b. L'évaluation environnementale

Les articles R.104-11 à R.104-14 du Code de l'urbanisme précisent les occasions dans lesquelles les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

Ainsi, l'article R104-12 CU dispose que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision :

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURSES



La présente procédure de modification du PLU entre donc dans le champ d'application du 3^{ème} alinéa de l'article R104-12 CU.

Il convient cependant de préciser qu'au regard des résultats des études préalables menées sur le site du Roubaud, la Métropole, personne publique responsable, estime que l'évolution du plan local d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Aussi, en application de l'article R104-33 CU, la Métropole décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27 CU (contenu et procédure de l'évaluation environnementale).

c. Déroulement de la procédure

Conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°7 du PLU de Hyères-les-Palmiers s'articule autour de plusieurs étapes :

- Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr du Roubaud par délibération n°25/03/044 du conseil métropolitain en date du 27 mars 2025 ;
- Organisation d'une concertation dont les modalités sont fixées par délibération du conseil métropolitain ;
- Élaboration du dossier de modification du PLU : notice et modification des pièces du PLU ;
- Saisine de la MRAe pour avis sur l'évaluation environnementale ;
- Bilan de la concertation tiré par délibération du Conseil Métropolitain ;
- Notification du projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées ;
- Organisation de l'enquête publique, d'une durée minimale d'un mois, à l'issue de laquelle, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport ;
- Avis du Conseil municipal de Hyères sur la procédure de modification n°7 du PLU ;
- A l'issue de ces phases, le dossier fera l'objet d'une délibération d'approbation du Conseil Métropolitain.

d. Composantes du dossier de modification n°7 du PLU

Le dossier de modification n°7 du PLU est composé des pièces suivantes :

- La notice de présentation exposant et justifiant les évolutions apportées dans le cadre de la procédure. Cette notice constituera un complément au rapport de présentation du PLU ;
- Le règlement graphique modifié (planche n°4-b Centre) ;
- Le règlement écrit modifié (pièce n°5) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées (pièce n°3 : OAP) ;
- L'évaluation environnementale de la procédure de modification.



2

Contexte et descriptions des principales caractéristiques du site

1. Le contexte

Dans le contexte de la raréfaction foncière et de l'application des dispositions des objectifs de la loi Climat et Résilience, la Métropole met en œuvre ce qu'elle considère comme son dernier gisement foncier à vocation économique sur la commune de Hyères, confortant l'aménagement de son entrée de ville Ouest.

En effet, le site du Roubaud constitue le seul potentiel foncier sur le territoire communal pour une opération d'aménagement économique technopolitaine. Il est d'ailleurs inscrit au SCOT Provence Méditerranée, comme « Site à enjeu économique à échelle métropolitaine », et s'implante dans la polarité économique avec les ZAE adjacentes (Saint Martin, Centr'Azur).



L'ambition de la collectivité est d'accueillir notamment des entreprises/startups innovantes, de hautes technologies, des équipements de santé, des laboratoires de recherche, des établissements de formation, des entreprises de services, des activités productives, des espaces de loisirs/sport, des espaces commerciaux pour activités de bien-être/services à la personne, une offre d'habitat spécifique, ce en lien notamment avec la filière de la silver-économie.

Début 2020, la Ville et la Métropole ont entrepris une initiative et un portage foncier public afin d'aboutir à une sortie opérationnelle du secteur. Depuis, le projet a connu des avancées significatives en termes de procédures et de mise en place d'outils pré-opérationnels avec notamment la signature d'une Convention d'Intervention Foncière (CIF) le 20 décembre 2020 (Métropole TPM / Ville d'Hyères / EPF Paca).

A ce jour la puissance publique à travers le portage EPF détient environ 11 ha de foncier, dont près de 5 ha seront destinés à l'implantation d'activités économiques. A noter que le reste du foncier acquis sera

essentiellement dédié à la mise en œuvre d'une zone d'expansion de crues, ouvrage de protection majeur inscrit dans le schéma hydraulique du fleuve Le Roubaud.

Les objectifs clés de la procédure visent à :

- Permettre l'implantation de constructions à vocation économique dans une dent creuse, comprise entre le quartier de la gare, le centre commercial Leclerc et le pôle commercial Centr'Azur ;
- Intégrer ces deux équipements commerciaux existants pour assurer une cohérence urbaine, avec la possibilité d'optimiser les stationnements ;
- Assurer une couture urbaine entre la future ZAE et le quartier de la gare, en favorisant un ou plusieurs accès sécurisés au futur Pôle d'Echanges Multimodal ;
- Préserver le caractère environnemental et paysager du site en proposant un zonage adapté sur les espaces naturels à préserver ;
- Identifier les équipements publics structurants permettant de répondre aux enjeux de circulation et de gestion des eaux pluviales.

2. La description des principales caractéristiques du site

a. Situation géographique

Le site du Roubaud s'étend sur environ 30 hectares dont environ 8 hectares sont aménageables. Il constitue l'une des dernières réserves foncières du territoire hyérois et présente la particularité d'être contraint par plusieurs éléments physiques tels que :

- la RN98 et le Roubaud au Nord
- le centre commercial Centr'Azur à l'Ouest
- le quartier de la Gare à l'Est
- la voie ferrée au Sud.

Depuis 2010, le centre commercial Leclerc s'étend sur près de 6 ha, au centre du site.

Au Nord de la RN98, dans la plaine du Roubaud, l'Ecoquartier de la Crestade (400 logements) et ainsi que les grands équipements structurants de la Ville (hôpital, commissariat, futur lycée hôtelier et collège) complètent le développement de l'entrée ouest de la Ville. Bien que séparés par l'A570-RN98, ces éléments amènent la Métropole à s'interroger sur les enjeux de desserte et d'intégration dans grand paysage.

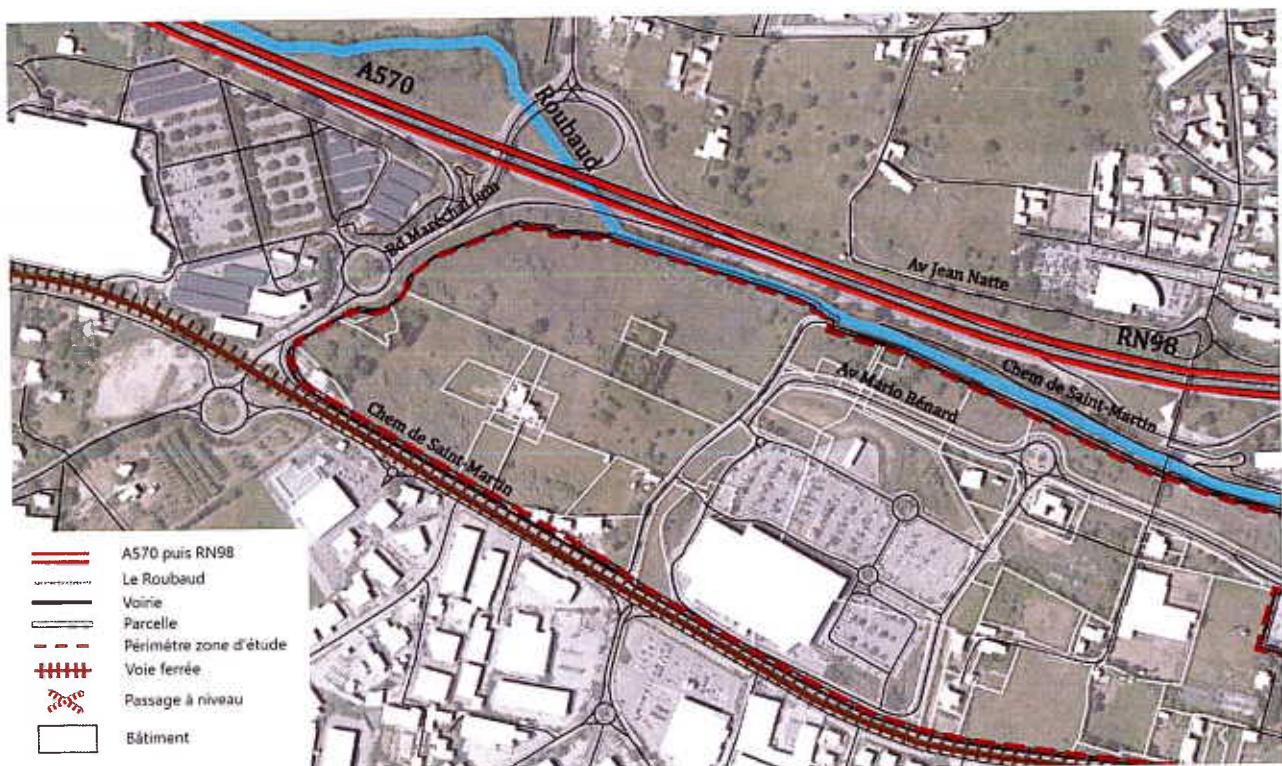


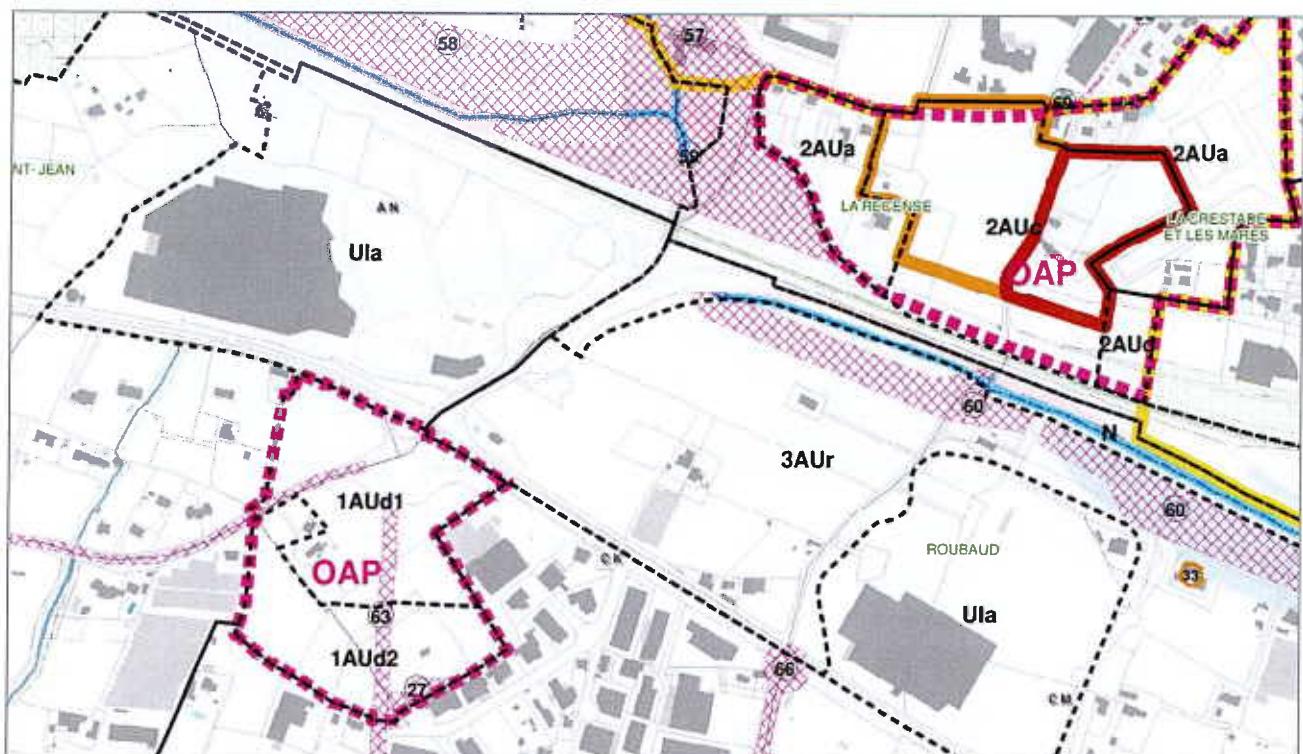
Figure 1 : Carte de l'état des lieux viaire du périmètre d'étude

b. Réglementation applicable sur le site

► Le Plan Local d'Urbanisme opposable

Le site est actuellement concerné par plusieurs zonages :

- La zone 3AUr non réglementée, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite la présente procédure de modification. Ce zonage concerne les terrains non bâtis (à l'exception des maisons d'habitation présentes sur le site) ;
- La zone Ula concernant les 2 grands centres commerciaux Leclerc et Centr'Azur ;
- La zone N « naturelle » correspondant essentiellement au fleuve le Roubaud.

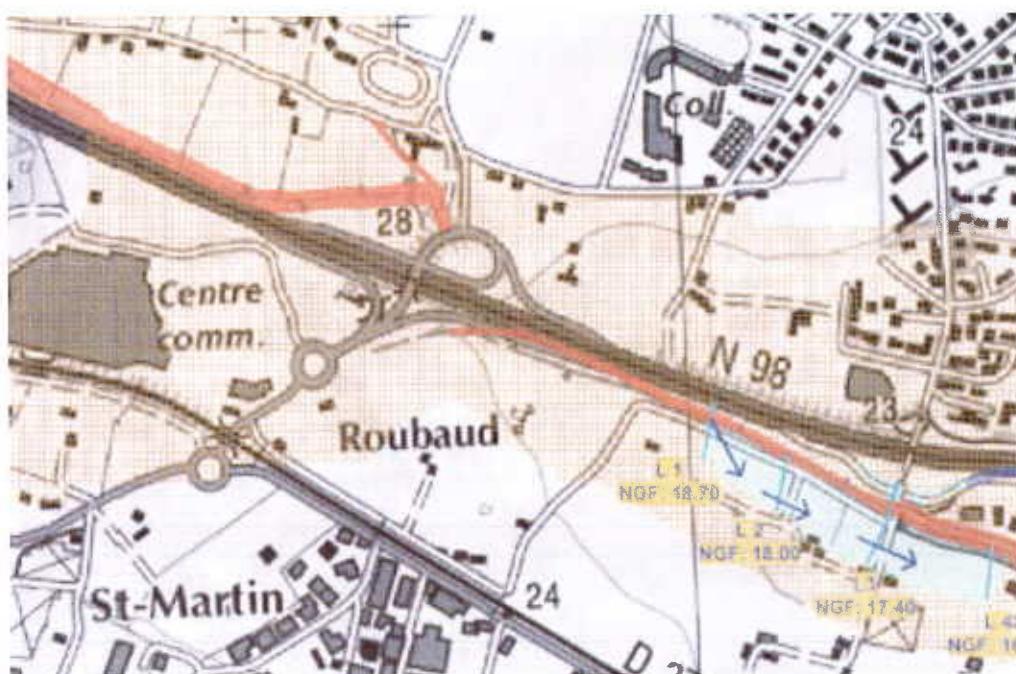


Le site du Roubaud est également concerné par l'emplacement réservé n°60 correspondant à la création de bassins de rétention.

► Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation

Par arrêté préfectoral en date du 30 mai 2016, certaines dispositions du projet de Plan de Prévention des Risques naturels Inondation lié à la présence du Roubaud, du Gapeau et de ses principaux affluents ont été rendues immédiatement opposables sur la Commune de Hyères.

Aussi, comme illustré par le plan suivant, le site du Roubaud est concerné par de la zone basse hydrographique et de la zone B1 :

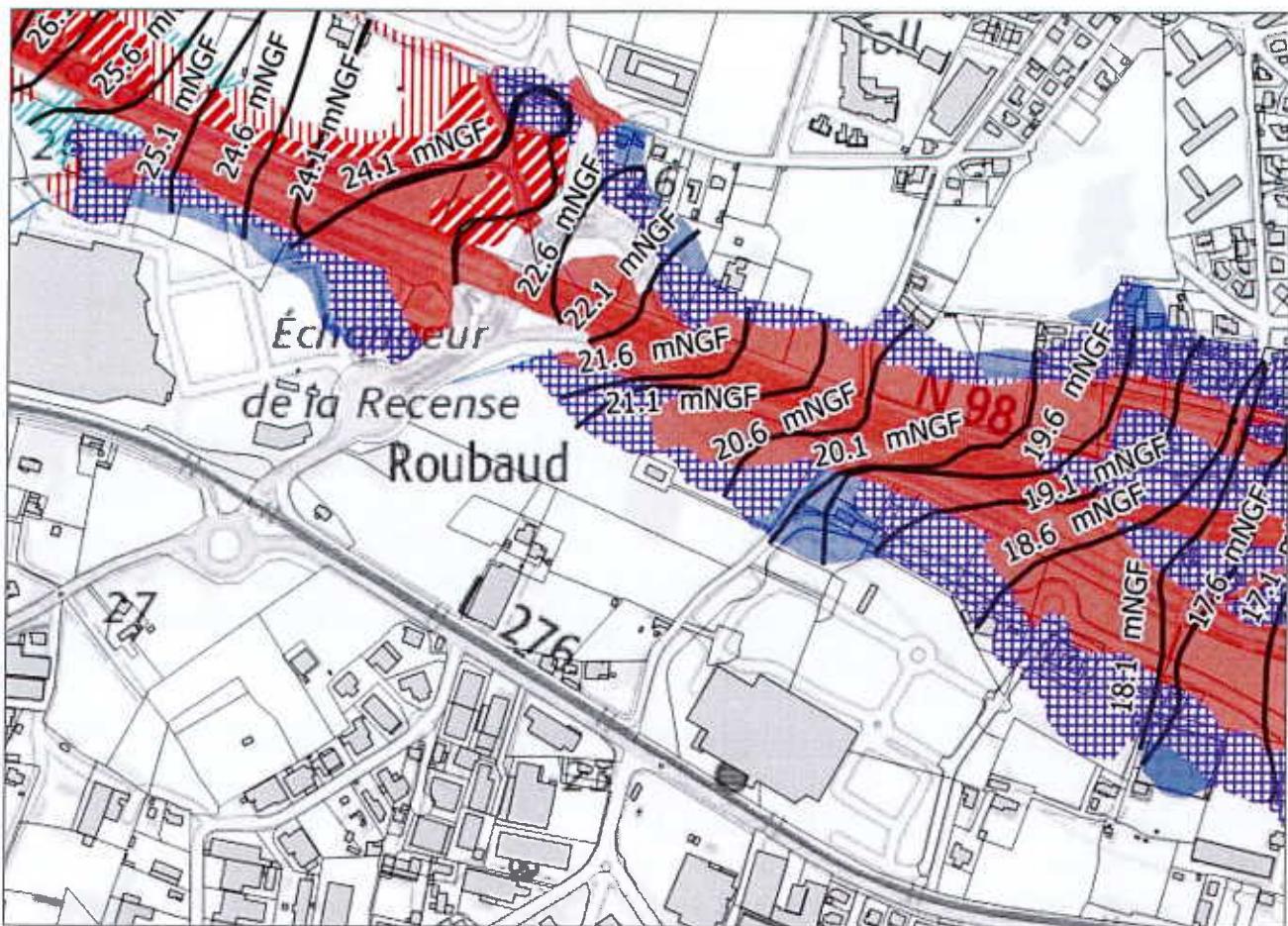


Ce PPRI a été mis en révision afin, notamment, de préciser le règlement applicable aux zones basses hydrographiques (dites « bistrots »).

Actuellement, le PPRI est en cours d'élaboration depuis l'arrêté préfectoral du 26 novembre 2014 prolongé par arrêté du 25 octobre 2017. Suite à cette prescription, de nouvelles études hydrauliques ont été engagées en 2017 par les services de l'Etat, et ont été achevées en 2020. Ces études ont été portées à la connaissance des collectivités.

Le site d'étude sera donc également analysé au regard des nouvelles études envoyées par la DDTM, bien que ces dernières n'aient encore aucune portée réglementaire.

Sur le site du Roubaud, la zone basse hydrographique qui avait été définie par le PPRI fait désormais état de l'aléa suivant :



Carte d'aléas – source DDTM 2021

► Les servitudes d'utilité publique

Le site du Roubaud est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- T1 : relative aux voies ferrées

La commune est traversée par la ligne ferroviaire n°942.000 dite de La Pauline-Hyères aux Salins-d'Hyères.

Cette ligne longe le site du Roubaud sur sa partie sud et un passage à niveau se situe à moins de 200m des terrains à aménager les plus proches. Aussi, il conviendra que le projet respecte :

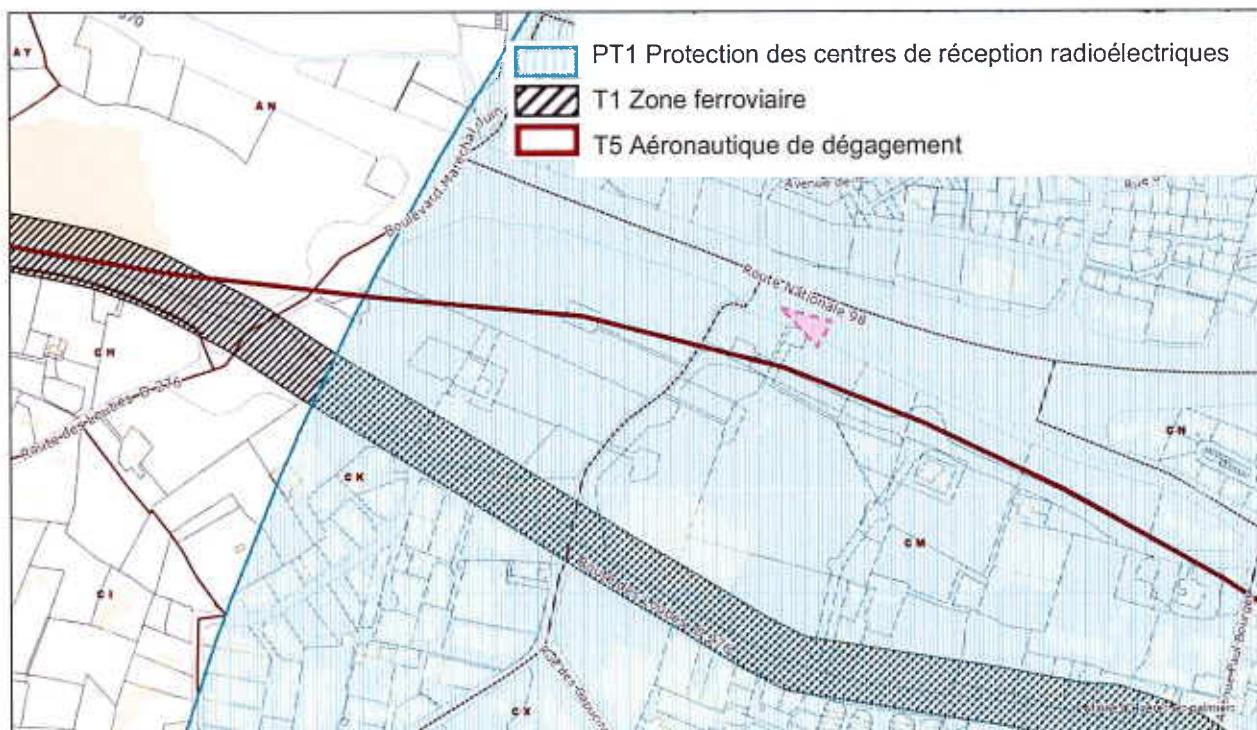
- Les règles de protection du domaine public ferroviaire ;
- Les servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau ;
- Les dispositions relatives à la maîtrise de la végétation.

- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement

Instituées en application des articles L. 6351-1 à L. 6351-5 du Code des transports, il s'agit de servitudes dites « aéronautiques de dégagement », créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs. Ces servitudes comportent l'interdiction de créer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne. Par conséquent, le site du Roubaud est concerné par cette servitude qui n'impose pas de contrainte d'urbanisme particulière.

- PT1 : Télécommunication : protection contre les perturbations électromagnétiques

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L. 57 à L. 62-1 du code des postes et des communications électroniques. La servitude a pour conséquence l'obligation de faire cesser les perturbations électromagnétiques et l'interdiction de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions radioélectriques. Ainsi le site du Roubaud, du fait de sa proximité relativement lointaine à l'aéroport et à la base aéronautique navale d'Hyères - Le Palyvestre, est soumise à cette servitude qui n'impose pas de contrainte d'urbanisme particulière.

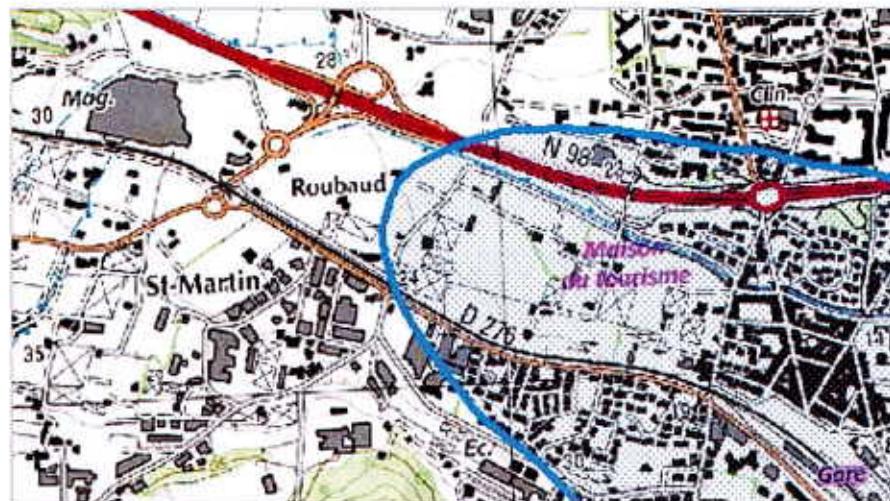


- PT2 : Télécommunication : protection contre les obstacles.

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, la servitude PT2 de protection contre les obstacles délimite des zones dans le but de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes. Le site du Roubaud est ainsi soumis à une servitude instituée au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale. Néanmoins, les contraintes de hauteur de bâtiment n'auront pas d'impact sur l'aménagement du site (>103 m).



L'éloignement de la future ZAE du Roubaud par rapport à l'aéroport Toulon-Hyères, lui confère un classement en zone D autorisant toutes constructions sous réserve d'une isolation acoustique et, le cas échéant, de l'information des futurs occupants.



c. Accessibilité et réseaux

Le site est ceinturé par 2 axes majeurs :

- au nord l'autoroute A570, qui se poursuit vers l'est à hauteur de l'échangeur, par la RN98,
- au sud la voie de chemin de fer.

Autour de la zone, des axes structurants assurent le maillage viaire. Se trouve à l'Est, l'Avenue Paul Bourget assurant la traversée du passage à niveau, depuis le rond-point Petit (entrée de ville) vers la Montée de Costebelle. La RD276, Route des Loubes, permet de longer la voie ferrée selon un axe est-Ouest pour se connecter au Boulevard Maréchal Juin qui rejoint la RN98 dans les deux sens.

Au sein de l'emprise projet, la structure viaire est peu développée et ne présente aucun axe majeur. Les voiries servent essentiellement à la desserte du centre commercial. Seules deux connexions avec le réseau viaire extérieur sont répertoriées : l'accès au site par l'Avenue Mario Bénard, et une sortie par le Chemin de Saint-Martin.

Malgré la nécessité de redéfinir le schéma viaire, cette zone présente un potentiel fondé sur les connexions avec les axes majeurs environnants. Ces derniers permettent notamment un accès au centre-ville, avec la RN98 qui parcourt le territoire selon un axe est-ouest, et traverse l'agglomération hyéroise en son centre.

Le site présente également une très grande proximité avec la gare SNCF d'Hyères. Cette dernière est desservie par des TGV en provenance de Paris Gare de Lyon, et des trains TER Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La création d'un Pôle d'Échange Multimodal (PEM) est prévue sur le site stratégique de la gare, avec l'intégration d'une gare de bus et sa billetterie, ainsi qu'un parking-relais et mail végétalisé portant le stationnement à plus de 500 places.



Futur point de connexion entre tous les modes de transports, le pôle d'échanges multimodal a pour but de mettre en liaison les différents modes de déplacement en privilégiant l'usage des transports en commun et des modes doux, améliorer l'accessibilité et les déplacements aux abords de la gare et étoffer l'offre de stationnement.

Le projet accueillera la gare routière et ses neuf quais de bus directement intégrés dans le bâtiment et proposera une desserte multimodale.

Un parking aérien mutualisé et un mail végétalisé de plus de 500 places (contre 300 actuellement) servira de relais pour les usagers des transports et de stationnement de plus longue durée.

Le projet devrait être livré fin 2028.

Sur le territoire hyérois, se trouve également l'aéroport de Toulon-Hyères. Un projet de connexion de l'Aéroport à la gare SNCF par un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) est en cours d'étude.

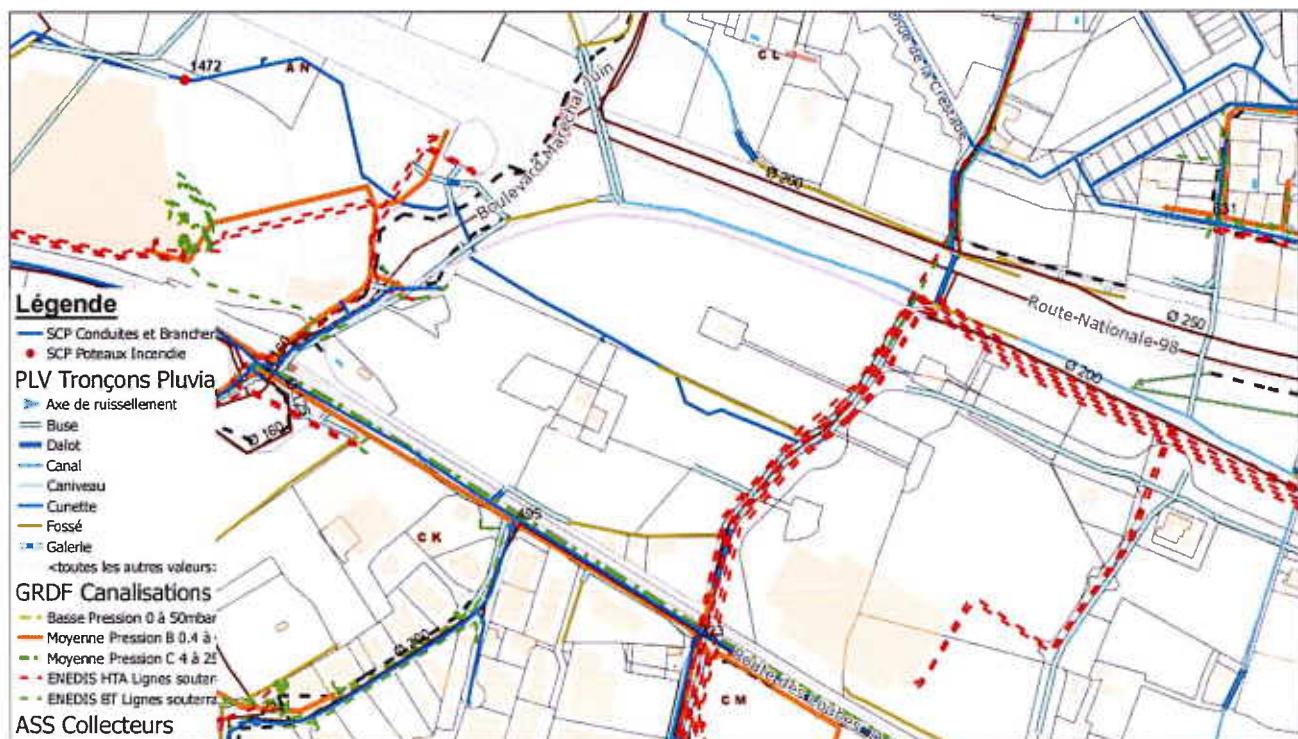
Ces infrastructures de transports renforcent l'attractivité du site. Il est nécessaire de connecter le secteur du Roubaud à ces équipements, de fluidifier les parcours et multiplier les liens, notamment pour les modes actifs.

Le site du Roubaud est parcouru par les réseaux publics suivants :

- le réseau d'électricité haute tension qui traverse le site sous le chemin Saint Martin ;
 - le canal de Provence, sur la partie ouest du site uniquement.

Il est également parcouru par les réseaux privés desservant le centre commercial Leclerc (eau potable, assainissement, électricité, éclairage, pluvial, gaz et télécommunication).

Le Roubaud pourra, par ailleurs, être raccordé aux réseaux publics d'eau potable, assainissement, pluvial, gaz, électricité (basse tension) et télécommunication, en ce qu'ils sont présents sur les avenues Paul Bourget, Mario Bénard et Maréchal Juin (et en attente de raccordement).



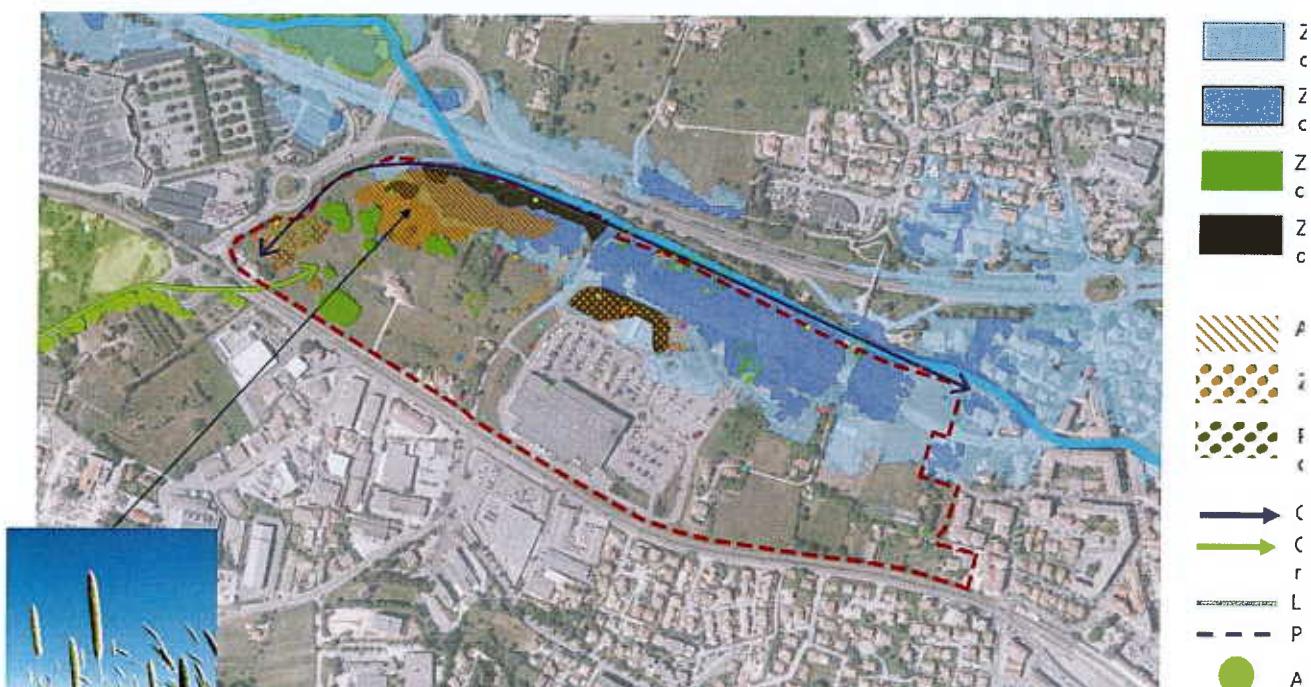
d. Caractéristiques environnementales du site

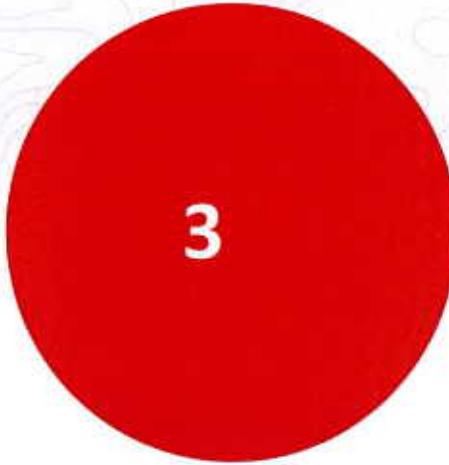
Le site du Roubaud est une réserve foncière fragmentée par des habitations et une activité commerciale en son centre. Les espaces non urbanisés à ce jour présentent néanmoins une certaine anthropisation due à une ancienne activité agricole.

Aussi les enjeux environnementaux du site, se situent essentiellement sur la partie ouest de la zone :

- Une large zone ouest du site est boisée de grands pins et de cyprès et constitue une zone de chasse pour des espèces de Chiroptères protégés.
- Une population d'Alpiste est identifiée dans le secteur nord-ouest du site, secteur qui doit recevoir le bassin de rétention GEMAPI

La cartographie ci-dessous superpose ces enjeux environnementaux. Un cordon naturel en périphérie du site du Roubaud se dessine, sur les secteurs nord et ouest du site, en parallèle du Roubaud et des voies à fort trafic.





3

Description du projet et compatibilité avec le PADD et les documents d'urbanisme de rang supérieur

1. Evolution du site et enjeux de la modification

a. Un projet de Zone d'Activités Economiques à développer sur le Roubaud

La valorisation du site représente une opportunité stratégique majeure pour consolider le développement économique de la Commune et du pôle Est de la Métropole.

Le projet de ZAE nouvellement porté a pour ambition le développement d'une cité d'affaire à vocation tertiaire de haute technologie. L'implantation de nouveaux commerces de type « Grande ou Moyenne Surface » y est donc à proscrire.

Le projet s'articule autour de plusieurs thèmes majeurs à savoir :

- désenclaver le site et créer un maillage adapté interne, liées aux parcelles et aux voies déjà existantes,
- promouvoir l'implantation d'activités de santé, tout en évitant une mono-thématisation sur l'ensemble de la zone,
- proposer une programmation économique mixte (tertiaires, productif, services),
- imposer une ambition forte en matière de qualité d'aménagement pour en faire une « zone d'excellence » (site d'entrée de ville) et qui fasse écho à l'orientation « santé » de la zone,
- respecter les éléments naturels en place (habitats et espèces),
- profiter des structures comme la ripisylve pour accentuer la trame verte et bleue,
- valoriser les points de vue et les beautés du paysage.

Le projet affiche clairement une intention forte de préserver une importante frange le long du fleuve côtier.

Le long de la voie ferrée, plusieurs séquences se succèdent d'est en ouest : le quartier de la gare, à dominance d'habitat dense, allant se raréfiant vers l'ouest ; un centre commercial décomposé en un bâtiment hors d'échelle de plus de 11000 m², flanqué de son parking de surface de 16000 m², son bassin et sa station-service ; une zone en friche, partiellement boisée, sur la partie ouest.

L'objectif est de permettre une urbanisation mesurée de ces trois séquences : gérer une transition douce depuis le quartier de la gare, vers des bâtiments d'activités, d'artisanat et de bureau sur l'Est et le centre du secteur, puis un pôle d'industrie et d'artisanat sur la partie Ouest.

La diversité fonctionnelle envisagée pour ce site permettra d'accentuer le développement économique du territoire, à travers l'étoffement de son offre d'activités, amplifiant son rayonnement. La multiplicité des activités, développées en cohérence avec les composantes environnementales, patrimoniales et paysagères du secteur élargi, permettra une mise en valeur de ce site en entrée ouest de la Ville.

b. Le risque hydraulique : une composante majeure du projet

Le risque d'inondation est fortement présent sur l'ensemble du territoire hyérois. Aussi, la Commune a établi en 2010 un schéma directeur pluvial permettant d'identifier les différentes zones d'expansion de crue des fleuves côtiers que sont le Roubaud et le Gapeau.

Concernant le Roubaud, ses crues ont eu plusieurs impacts sur le quartier de la gare, particulièrement exposé. C'est ainsi que, sur la base de ce schéma directeur, le PLU approuvé en 2017 a inscrit

l'emplacement réservé n°60 sur les terrains bordant le fleuve, pour la création de bassins de rétention dits « GEMAPI ».

Ces bassins ont pour vocation de préserver les espaces urbanisés situés à l'aval (quartier de la gare). Ils n'ont pas pour objet de contribuer à la compensation de l'imperméabilisation des sols engendrée par le futur projet de ZAE.

Les études hydrauliques menées récemment ont permis de déplacer ces bassins GEMAPI afin de ne plus impacter les câbles haute tension et de transport électrique présents sous le chemin Saint Martin. Ces bassins ont donc été regroupés au Nord Ouest du projet, grevant 3,5 ha de terrain maîtrisé par la puissance publique.

Désormais compétente, la Métropole a réactualisé ce schéma directeur pluvial qui intègre bien les caractéristiques techniques de ce nouveau bassin de rétention.

Cette composante majeure sera intégrée au projet de modification du PLU dans le cadre de l'OAP et du zonage.

Il convient de noter que la compensation de l'imperméabilisation des futures constructions de la ZAE sera assurée à la parcelle, par chaque porteur de projet, indépendamment du bassin de rétention GEMAPI.

2. Un projet compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU opposable

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUR est en parfaite compatibilité avec le PADD du PLU de la ville d'Hyères, en ce qu'il répond aux orientations suivantes :

ORIENTATION N°2 : AMELIORER LES EQUILIBRES HUMAINS

- Développer l'emploi :
 - Favoriser la création d'emploi dans la commune en attirant de nouvelles entreprises,
 - Améliorer l'adéquation entre les emplois communaux et les habitants,
 - Améliorer le fonctionnement économique du territoire et ses perspectives de développement,
 - Adapter l'emploi aux évolutions sociétales et technologiques.

ORIENTATION N°3 : RENFORCER LES EQUILIBRES ECONOMIQUES

- Renforcer le développement des zones d'activités en accueillant de nouvelles entreprises pour créer de l'emploi local :
 - Aménager du foncier pour accueillir de nouvelles entreprises et assurer un développement pérenne aux entreprises existantes (Roubaud, Saint Martin),
 - Rationaliser le foncier existant permettant une densification contrôlée des zones d'activités existantes,
 - Améliorer la qualité des Zones d'Activités Économiques existantes afin de favoriser leur attractivité.
- Renforcer le développement des zones d'activités en définissant une stratégie d'accueil économique ciblée :

- Permettre la création d'un pôle tertiaire / centre d'affaire de haute valeur ajoutée dans la ZAE du Roubaud à proximité du pôle gare

3. Compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur

a. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le SRADDET, porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. C'est un schéma de planification et d'aménagement du territoire à moyen et long terme (2030-2050). Il est approuvé par arrêté du préfet de Région.

Ce document identifie la ville d'Hyères comme indispensable au maillage régional à organiser entre grands centres urbains, au sein des espaces métropolisés d'Aix-Marseille et de Toulon, ayant un « rôle d'appui au développement métropolitain à préciser et consolider ». Le document présente les grandes orientations sur 11 thématiques.

Le secteur du Roubaud, qui est destiné à un pôle tertiaire dédié à la santé, la silver économie, le bien-être, les hautes technologies, les services à la personne, et le tourisme, répond parfaitement à la ligne directrice 1 qui promeut le renforcement de l'attractivité du territoire régional, tout en conciliant cette attractivité avec l'aménagement durable, prenant en compte l'économie des ressources.

La ligne directrice 2 est aussi respectée avec la maîtrise du foncier et la restauration des continuités écologiques.

La modification n° 7 du PLU est compatible avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

b. Le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (SCoT PM)

La commune de Hyères est comprise dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Méditerranée approuvé par délibération du 06 Septembre 2019, document d'urbanisme de référence sur le territoire.

Le projet de Technopôle du Roubaud est inscrit au SCOT Provence Méditerranée, opposable sur le territoire Provence Méditerranée, comme enjeu économique d'échelle métropolitaine.

Le Roubaud est identifié comme un des sites présentant des potentiels intéressants : le site est identifié comme un des grands sites à destination tertiaire (bureaux), en dehors des centres villes, et notamment les quartiers de gare, bien desservis par les transports en commun.

Il est dit dans le SCOT « bien que visible depuis la D276 et l'A570, le site d'extension du Roubaud serait peu impactant en termes paysagers au vu de son implantation autour d'une zone commerciale existante ».

Le projet du Roubaud est une ZAE d'intérêt Métropolitain qui est identifiée dans le Schéma de Cohérence Territorial Provence Méditerranée (SCoT PM) comme un secteur d'extension prioritaire pour le développement économique, en entrée Ouest de la ville.

Le projet est inscrit dans les Orientations du DOO :

ORIENTATION 6. AFFIRMER LES FILIERES ECONOMIQUES STRATEGIQUES

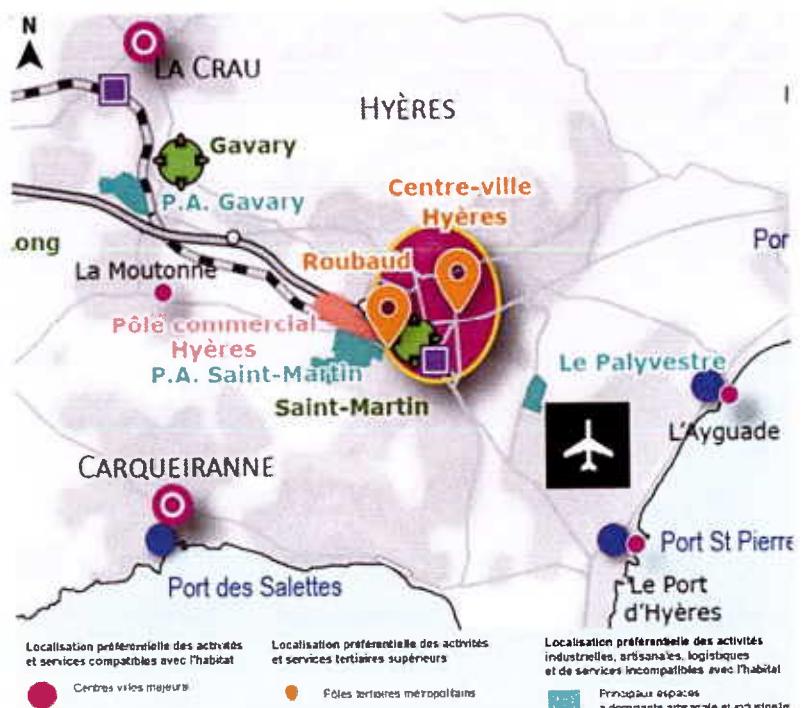
Les activités de santé, du bien-être et de la silver économie doivent devenir une des « marques d'excellence » emblématique de l'économie locale. À ce titre, il s'agit de développer dans le territoire des espaces économiques dédiés à l'accueil de « pôle santé / bien-être ». Les espaces d'implantations préférentielles suivants sont identifiés pour accueillir des pôles d'échelle métropolitaine : le site du Roubaud, en entrée ouest d'Hyères (...).

ORIENTATION 7. AFFIRMER LES ESPACES ET LES SITES DE L'AMBITION METROPOLITAINE

Au sein de ces grands espaces, les sites technopolitains / métropolitains suivants servent de sites leviers pour l'accueil des activités économiques métropolitaines : dans le grand centre d'Hyères : le site du Roubaud (...).

ORIENTATION 10. METROPOLISER LES POLES TERTIAIRES

Les pôles suivants sont à considérer comme des pôles tertiaires d'envergure métropolitaine à conforter et développer : le site du Roubaud en entrée Ouest de Hyères, en liaison avec la gare d'Hyères, afin de constituer un technopôle de dimension régionale et nationale dans le domaine notamment de la santé, la silver économie et du tertiaire supérieur. Précisément, aux termes des cartographies du DOO, le site du Roubaud est inscrit parmi les localisations préférentielles pour les pôles tertiaires métropolitains.



La modification n° 7 du PLU est compatible avec le SCOT Provence Méditerranée.