

Modification n°7 du PLU

Secteur du Roubaud Hyères-les-Palmiers

Réunion publique

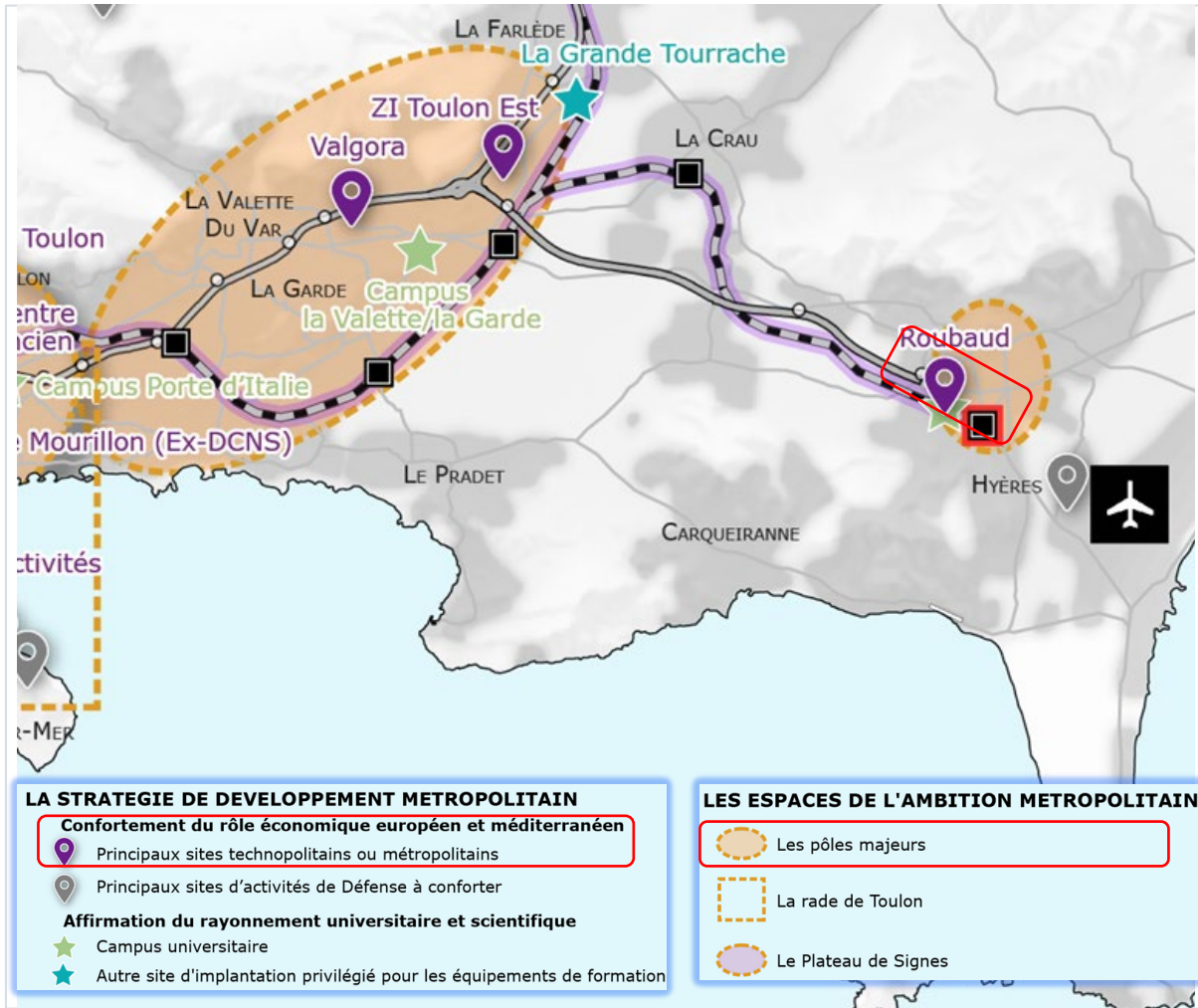
11 Juin 2026



Mots d'introduction Mme BERNARDINI, Maire de Hyères-les-Palmiers Vice-présidente de la Métropole Toulon Provence Méditerranée



Le secteur du Roubaud dans les documents supérieurs : l'entrée Ouest d'Hyères



Extrait carte SCOT PM "schema illustrative de l'ambition métropolitaine"

Entre gare, zones d'activités et pôles commerciaux

- Un site identifié par le SCoT comme à enjeu de développement économique métropolitain.
- Parmi les pôles tertiaires majeurs de la métropole
- Une proximité directe avec la gare et le futur Pole d'Echange Multimodal ;
- Des liaisons à organiser avec Saint-Martin, Centr'Azur et la Crestade ;

Le PLU est tenu de s'inscrire dans les objectifs dictés par les documents cadres qui dépassent ses propres enjeux



Extrait carte SCOT PM "localisation préférentielle des activités économiques et de services"

Les objectifs poursuivis par la modification du PLU

Synthèse de la délibération du conseil métropolitain du 27 mars 2025 prescrivant la procédure de modification n°7 du PLU :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone **3AUr du Roubaud** pour permettre le développement économique du secteur.
- Mettre en cohérence le règlement de la zone d'activités du Roubaud, notamment avec l'évolution de la zone **U1a**.
- Créer une **orientation d'aménagement et de programmation élargie** afin d'encadrer un aménagement cohérent et d'optimiser le foncier.
- Développer un pôle économique à dominante tertiaire, santé, silver économie, bien-être et longévité.
- Accueillir des entreprises innovantes, des équipements de santé, des laboratoires, des services, des commerces et des résidences seniors.
- Répondre à la saturation des autres zones d'activités économiques de la commune et aux besoins d'implantation ou d'extension des entreprises.
- Valoriser la dernière réserve foncière économique significative du territoire communal.
- Conforter un secteur stratégique identifié par le SCoT comme pôle d'extension prioritaire, en entrée ouest de Hyères.
- Soutenir la création d'emplois, avec une ambition d'environ 500 emplois.

Séance Publique du 27 mars 2025

N° D'ORDRE : 25/03/044

OBJET : VILLE DE HYERES - MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 3AUR DU ROUBAUD

LE CONSEIL METROPOLITAIN

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

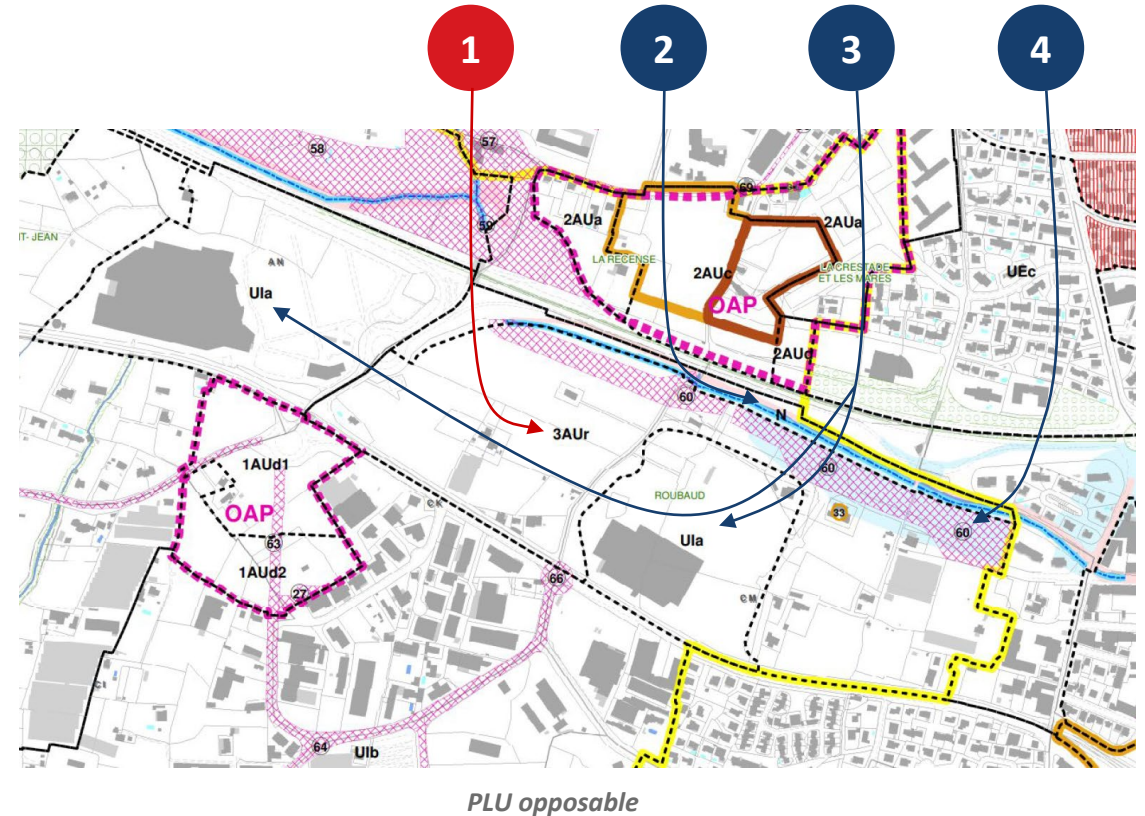
VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée approuvé par délibération du 6 Septembre 2019 par le Comité Syndical du SCoT Provence Méditerranée,

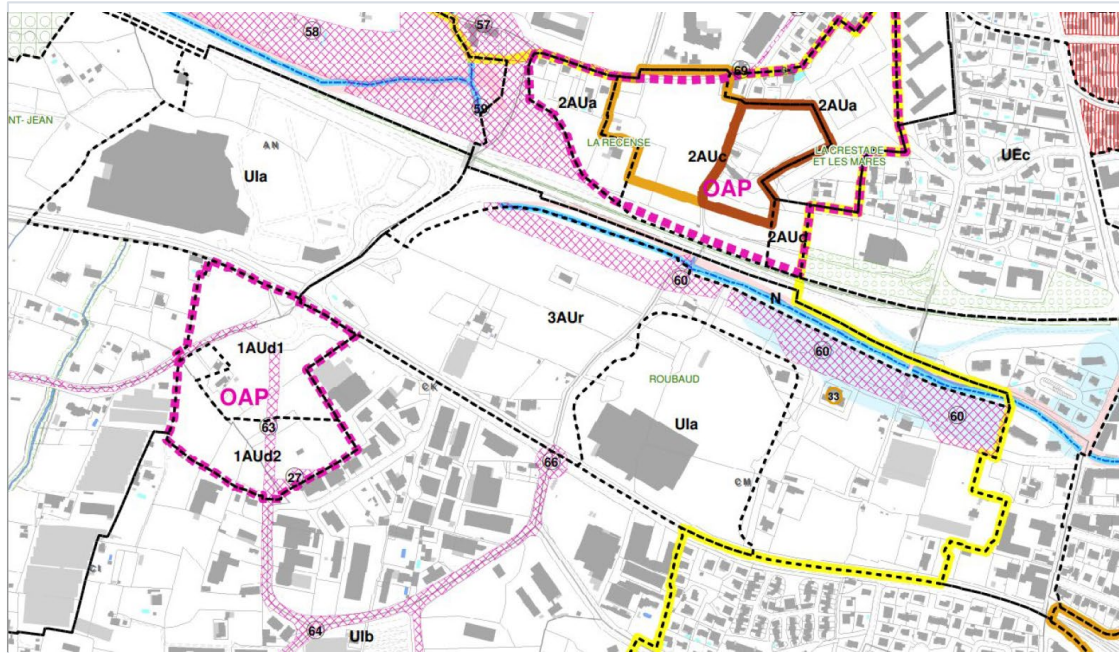
Les objets de la modification du PLU

- 1 Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 3AUr** Création du sous-secteur UIm3 à vocation économique.
- 2 Étendre la zone N** Préserver les franges naturelles et hydrauliques du Roubaud.
- 3 Adapter les règles Uia** Permettre le renouvellement encadré des pôles commerciaux existants.
- 4 Ajuster l'ER n°60** Adapter l'emprise à la future zone d'expansion de crues
- 5 Créer une OAP** Fixer les principes d'aménagement, de mobilités, de paysage et d'eau.
- 6 Instituer un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global** Consolider un projet global avec une servitude d'attente.

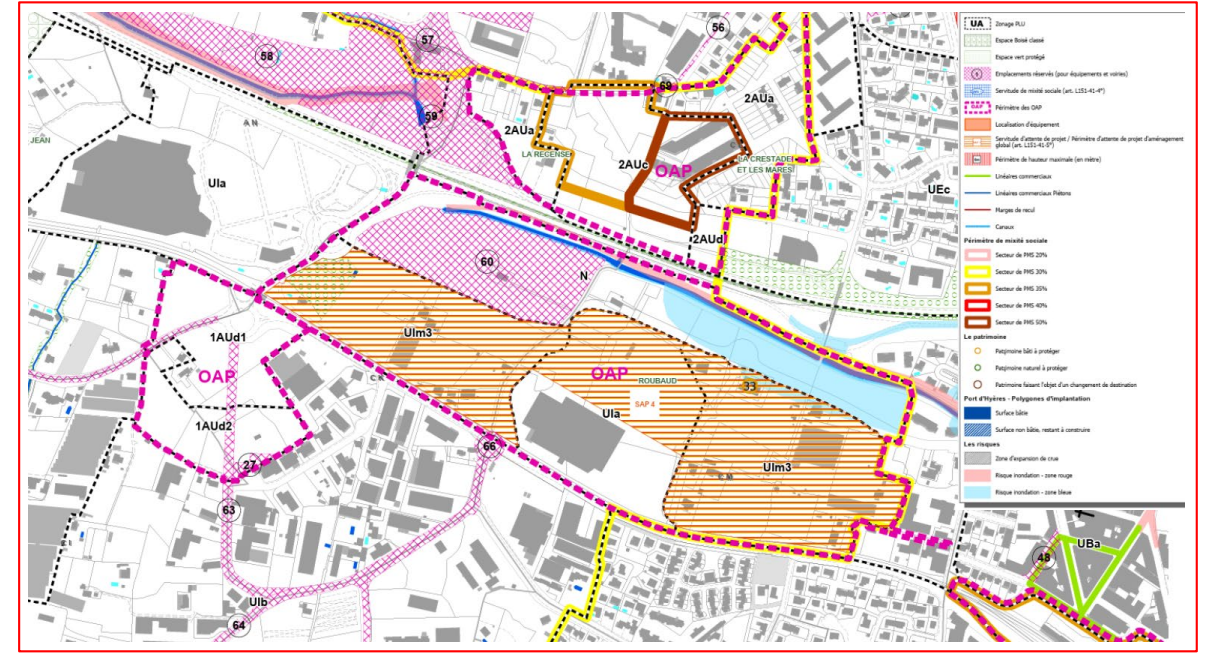


Ces objets sont complémentaires : ils ouvrent, encadrent et temporent.

Evolution du zonage



PLU opposable



PLU projeté

Ouverture encadrée

La zone 3AUr est partiellement reclassée en UIm3 pour accueillir des activités économiques.

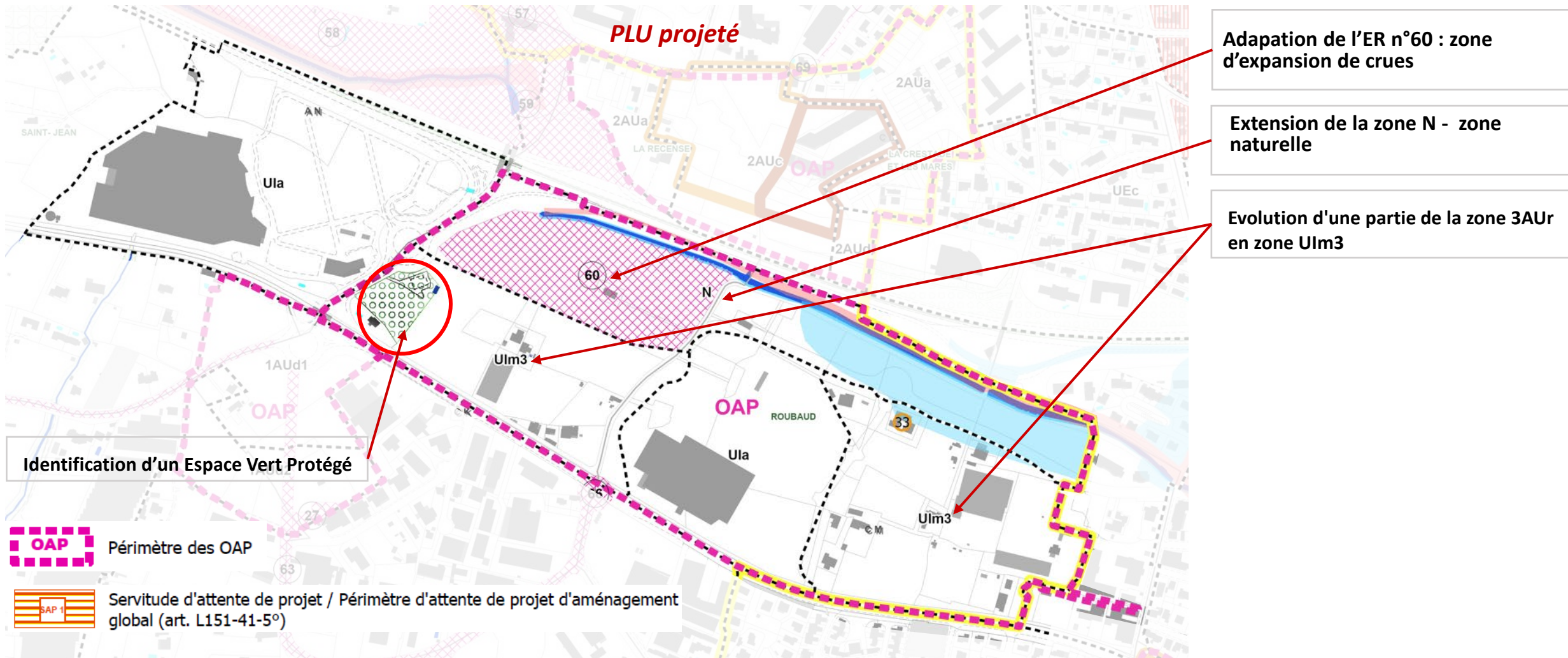
Protection accrue

La zone N est renforcée sur les franges du Roubaud et sur les espaces à enjeux.

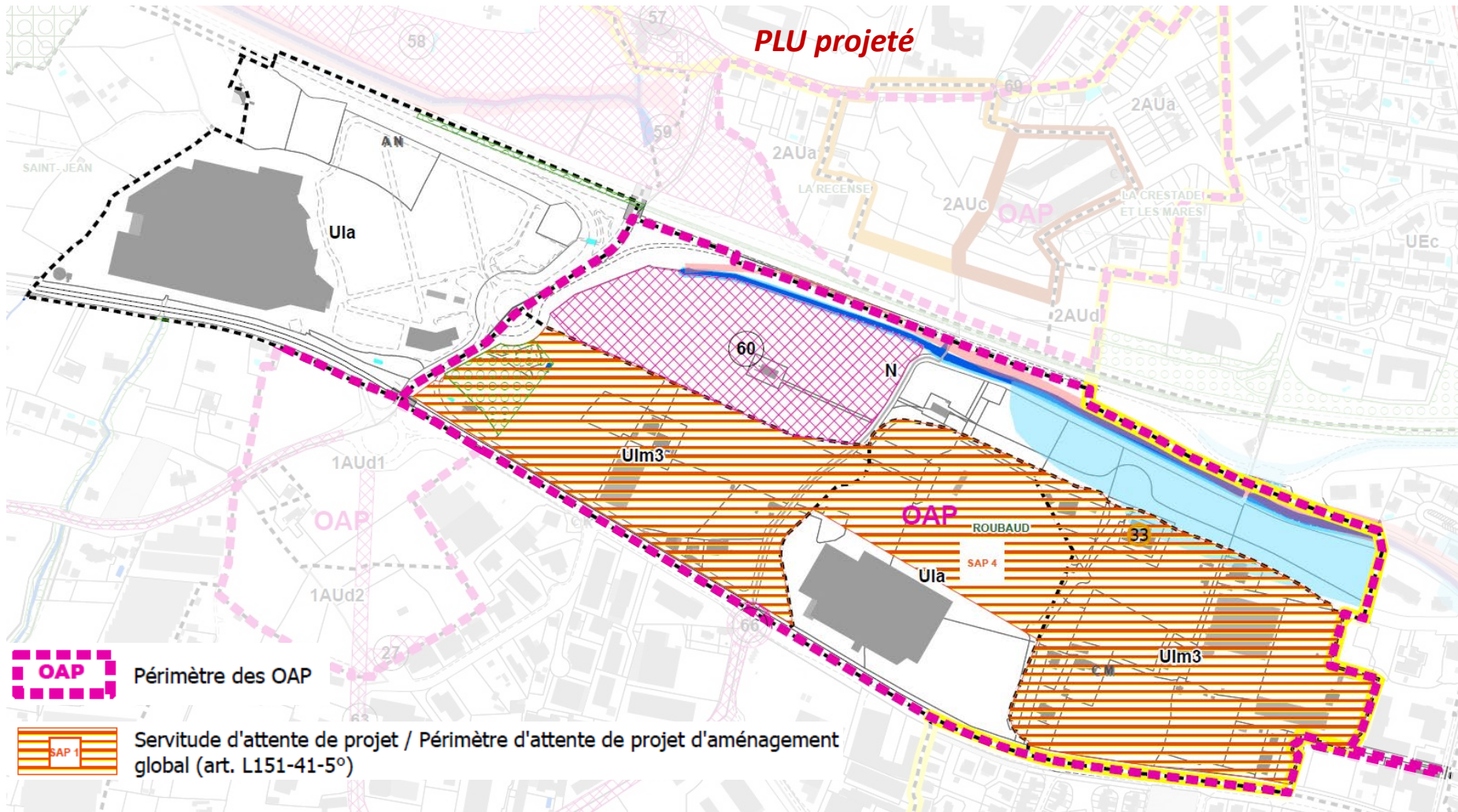
Zone d'expansion de crues

L'emplacement réservé n°60 est ajusté pour la future zone d'expansion de crues.

Evolution du zonage – description des modifications



Evolution du zonage – description des modifications



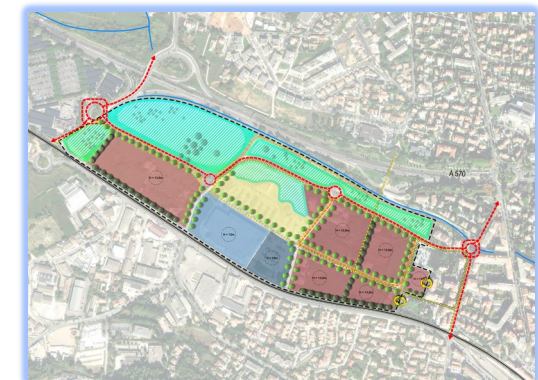
Instauration d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global



Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation



Périmètre des OAP



Instauration d'une servitude d'attente (PAPAG)

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global évite les opérations isolées avant la stabilisation du projet d'ensemble.

Durée

5 ans maximum à compter de l'approbation de la modification.

Seuil

Interdiction des constructions ou installations supérieures à 50 m² dans le périmètre.

Exceptions

Adaptation, réfection, changement de destination et extension limitée restent possibles dans la limite de 250m² par parcelle.

- Préserver les emprises des accès, voies, équipements et ouvrages hydrauliques ;
- Éviter des constructions au coup par coup des tènements bâtis ;
- Articuler le roubaud avec la gare, le PEM, saint-martin et la crestade ;
- Laisser le temps de consolider un projet global, cohérent et optimisé.

Le périmètre d'attente sera à lever par une procédure de modification spécifique une fois le projet défini qui ouvrira définitivement à l'urbanisation la zone.

L'OAP : donner un cadre d'aménagement lisible

PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de site
Opération d'aménagement d'ensemble obligatoire
- ▤ Voie ferrée
- Fleuve Roubaud

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Tertiaire / Services / Artisanat / Industrie
- Centre commercial existant
- Parking sio
- Stationnement existant

CARACTERISTIQUE DU BATI

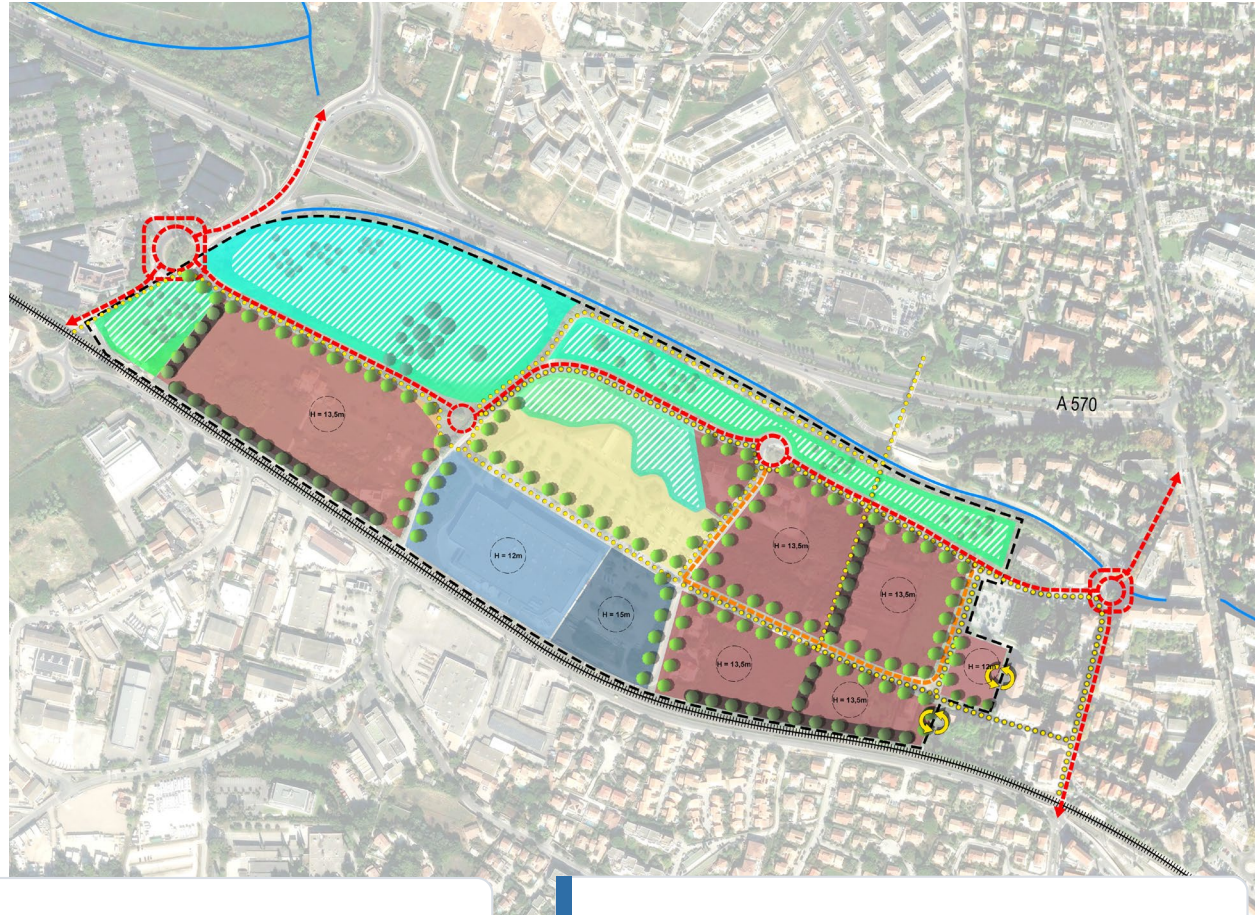
- (H = Xm) Hauteur (m)
- ↻ Couture urbaine

CIRCULATION ET DEPLACEMENT

- Accès principal - giratoire existant et/ou à adapter
- Principe de desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Principe de liaisons piétonnes / douces

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- ▨ Espace tampon / gestion des enjeux environnementaux
- Principe de frange paysagère (haie bocagère...)
- Principe d'accompagnement paysager des limites sur voirie



Vocation économique

Tertiaire, santé, innovation, formation, services, activités artisanales et productives propres.

Transition urbaine et sobriété foncière

Formes compactes, stationnements mutualisés, limitation de l'imperméabilisation.

Déplacements doux

Traiter les liaisons cyclables avec le quartier de la gare, le chemin St Martin, la rue St Joseph au Nord de la N98 et au Sud vers la ZAE St-Martin.

Qualité paysagère

Préserver les franges du Roubaud, organiser les limites de lots, renforcer les plantations. Accroître les plantations et l'accompagnement arboré des déplacements doux.

Risques et eau

Transparence hydraulique, gestion à la parcelle, préservation des ouvrages hydrauliques.

Confort climatique

Ombre, végétalisation, protections solaires, réduction des îlots de chaleur.

Les propositions de règlement : s'insérer dans l'existant avec une ambition environnementale

1 / Création du sous-secteur Uim3

Destinations : sont autorisées les constructions à usage d'activités économiques,

sauf : les activités qui présentent un risque ou une nuisance pour le voisinage, ainsi que les activités commerciales non supports aux entreprises de la zone.

Emprise au sol : sont limitées à 60 % pour les constructions artisanales ou industrielles et à 40 % les autres constructions.

Hauteur : sont limitées à 13,50m

Règles pour toutes les constructions existantes : Réhabilitation, restauration, changement de destination et extension autorisés, dans la limite de 30 % de surface de plancher ou d'emprise au sol existantes sans excéder 250 m² de surface de plancher total par unité foncière.

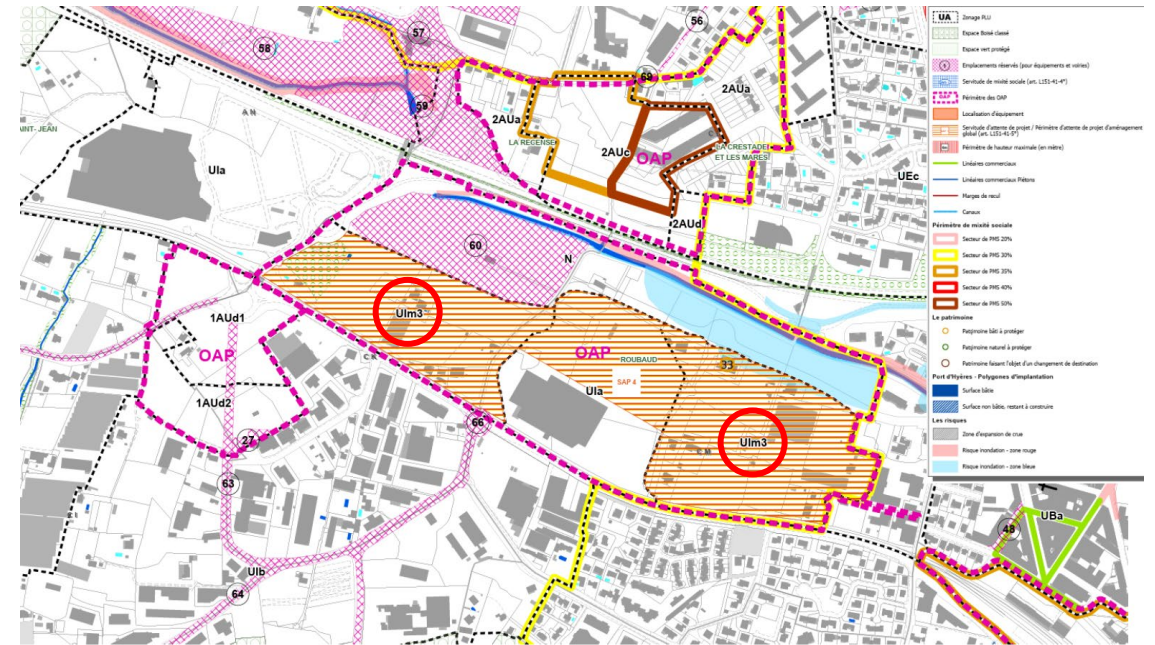
Espaces libres : Le coefficient d'espaces libres minimal est de 20% de la superficie de parcelle.

Y est ajouté un coefficient d'espace perméable au minimum égale à 10% de la surface totale du terrain (pouvant comprendre du stationnement) en plus de la surface d'espaces libres imposées.

Les obligations en matière de traitement des espaces libres sont :

- 1 arbre à planter pour 50 m² d'espace libre
- 1 arbre pour 2 places de stationnement

Objectif : renforcer le couvert végétal à aménager



PLU projeté
Localisation des sous-secteurs Uim3

Les propositions de règlement : s'insérer dans l'existant avec une ambition environnementale

2 / Adaptation du sous-secteur Uia

Destinations : inchangées – secteur accueillant les centre-commerciaux existants.

Sont seulement autorisés :

La construction, la réhabilitation, la restauration et l'extension des constructions existantes à destination de commerce à condition que l'extension de la surface de plancher au sein du tènement foncier soit limitée à 15 % de la surface de plancher régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU (2017) ;

Hauteur : inchangé, sauf :

pour les ouvrages dédiés au stationnement en parking silo dans le secteur Uia, sans pouvoir excéder 15 mètres.

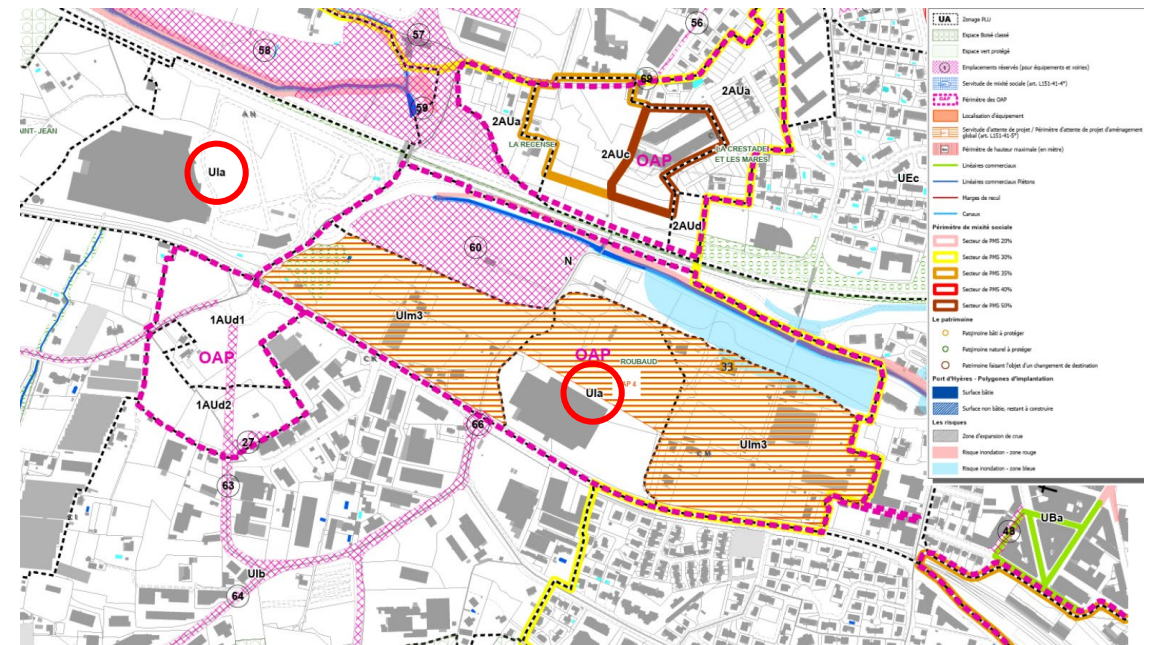
Espaces libres : Le coefficient d'espaces libres à 20% de la superficie totale du terrain reste inchangé.

Il est ajouté un coefficient d'espace perméable au minimum égale à 10% de la surface totale du terrain (pouvant comprendre du stationnement) en plus de la surface d'espaces libres imposées.

Les obligations en matière de traitement des espaces libres sont renforcées, avec 1 arbre à planter pour 50 m² d'espace libre, au lieu d'1 arbre pour 100m² ;

Ces exigences encouragent :

- la réalisation de stationnements intégrés ou mutualisés ;
- le recours aux modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle ;
- l'optimisation des surfaces de circulation et de manoeuvre.



PLU projeté
Localisation des sous-secteurs Uia

Un site stratégique, mais contraint et qui nécessitera plusieurs procédures successives



Un site à enjeux :

- Un secteur ayant déjà accueilli de grandes opérations ponctuelles
- des coupures physiques à accompagner : RN98, Roubaud, voie ferrée ;
- Des enjeux hydrauliques, paysagers et écologiques concentrés au Nord et à l'Ouest.

Plusieurs procédures à envisager :

La présente modification vise à encadrer l'évolution du site avant les projets opérationnels.



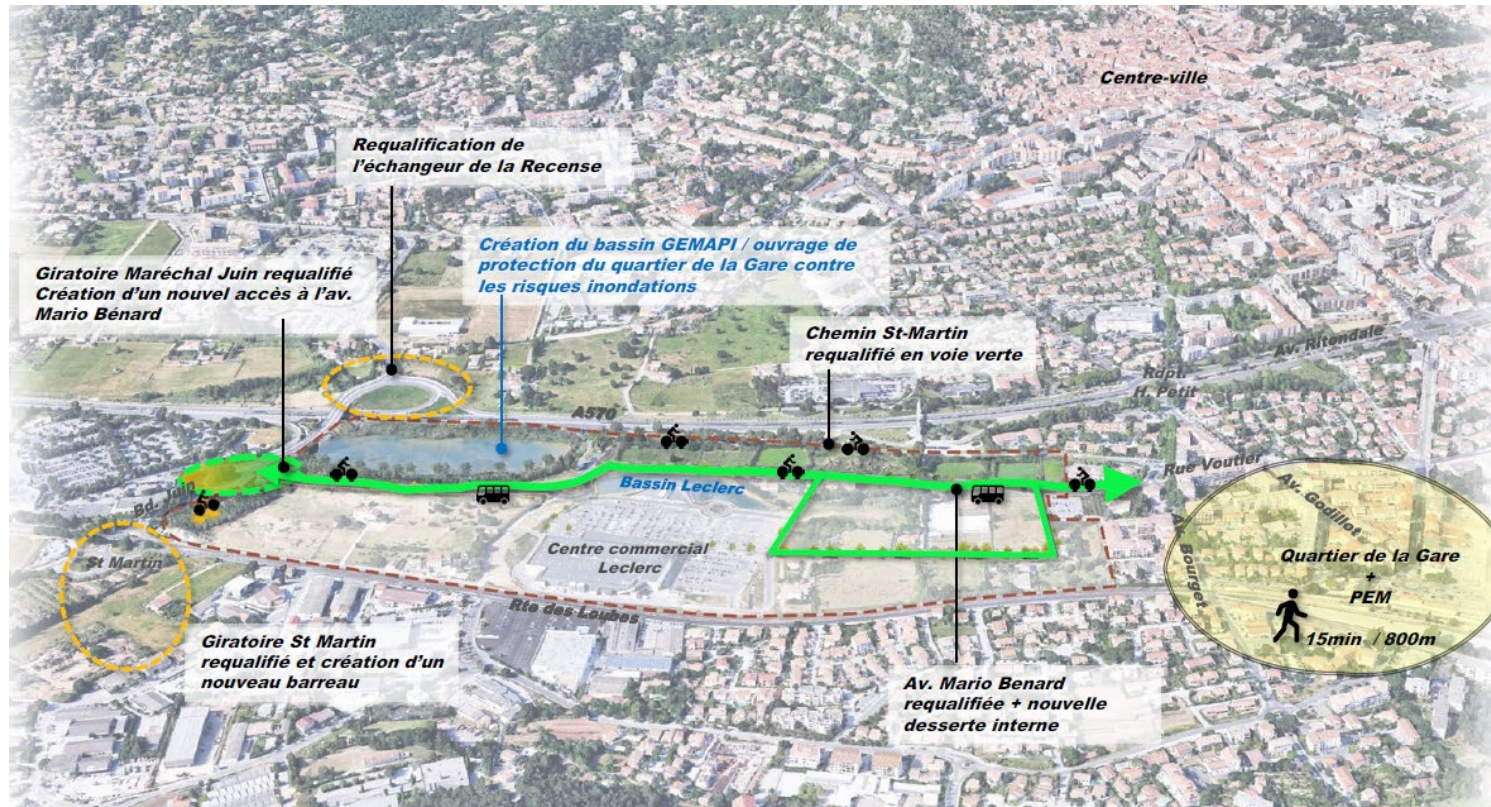
Une autre procédure visant à autoriser les futurs travaux au titre du code de l'environnement est nécessaire.



Enfin sera envisagée une procédure de modification d'urbanisme spécifique une fois le projet défini et qui ouvrira définitivement à l'urbanisation la zone.

Étude de faisabilité et d'impact

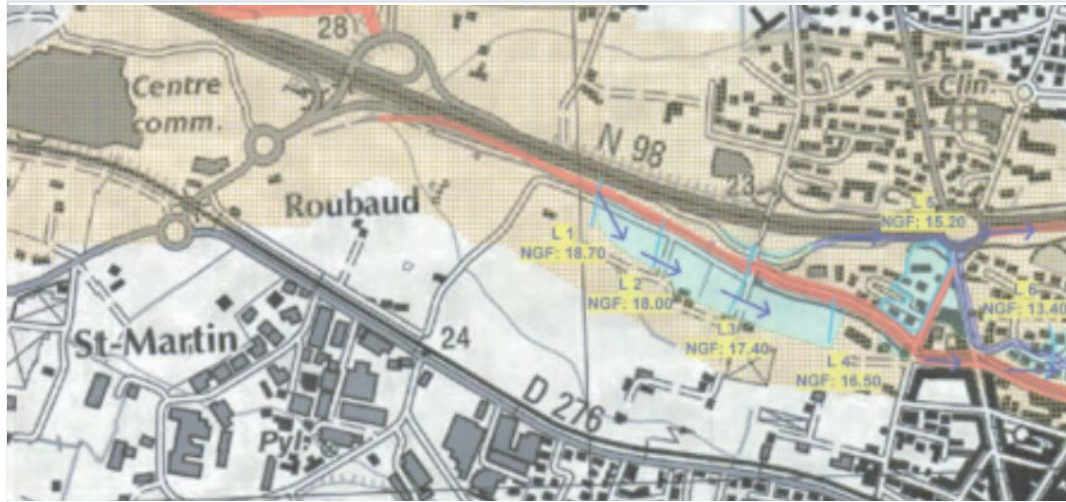
Mobilités : désenclaver et relier au pôle gare



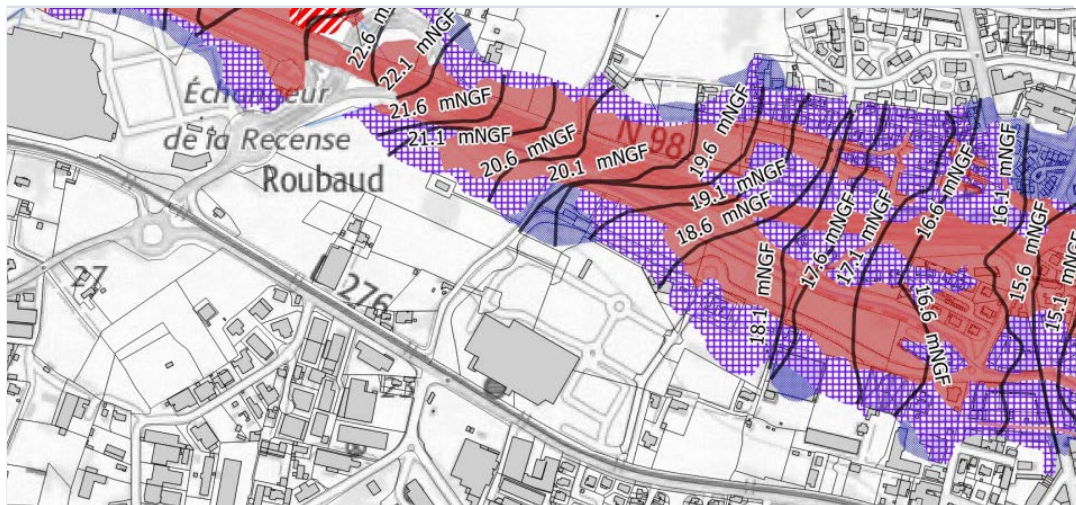
- Création d'un accès Ouest depuis le giratoire Maréchal Juin ;
- Optimisation de l'accès Est depuis l'avenue Paul Bourget et Mario Bénard ;
- Aménagement de liaisons piétonnes et cyclables continues vers la gare et le Pôle d'Échange Multimodal, ainsi que vers la Crestade et Saint-Martin au Sud ;
- Des stationnements à mutualiser et à concevoir de manière qualitative et ombragés.
- Liaisons piétonnes et cyclables entièrement arborées
- Connexion au réseau de transports en commun

Le projet vise à réduire l'enclavement du secteur et à donner une place plus lisible aux modes actifs.

Eau et inondation : la contrainte hydraulique structure le projet



EXTRAIT PPRI OPPOSABLE PAR APPLICATION - 2016



Aléa inondation - connaissance de la nouvelle carte par la DDTM

Zone d'expansion de crues

L'ER 60 est ajusté pour correspondre aux conditions réelles de faisabilité hydraulique – protection du quartier de la Gare. Espace entièrement paysager. (3ha)

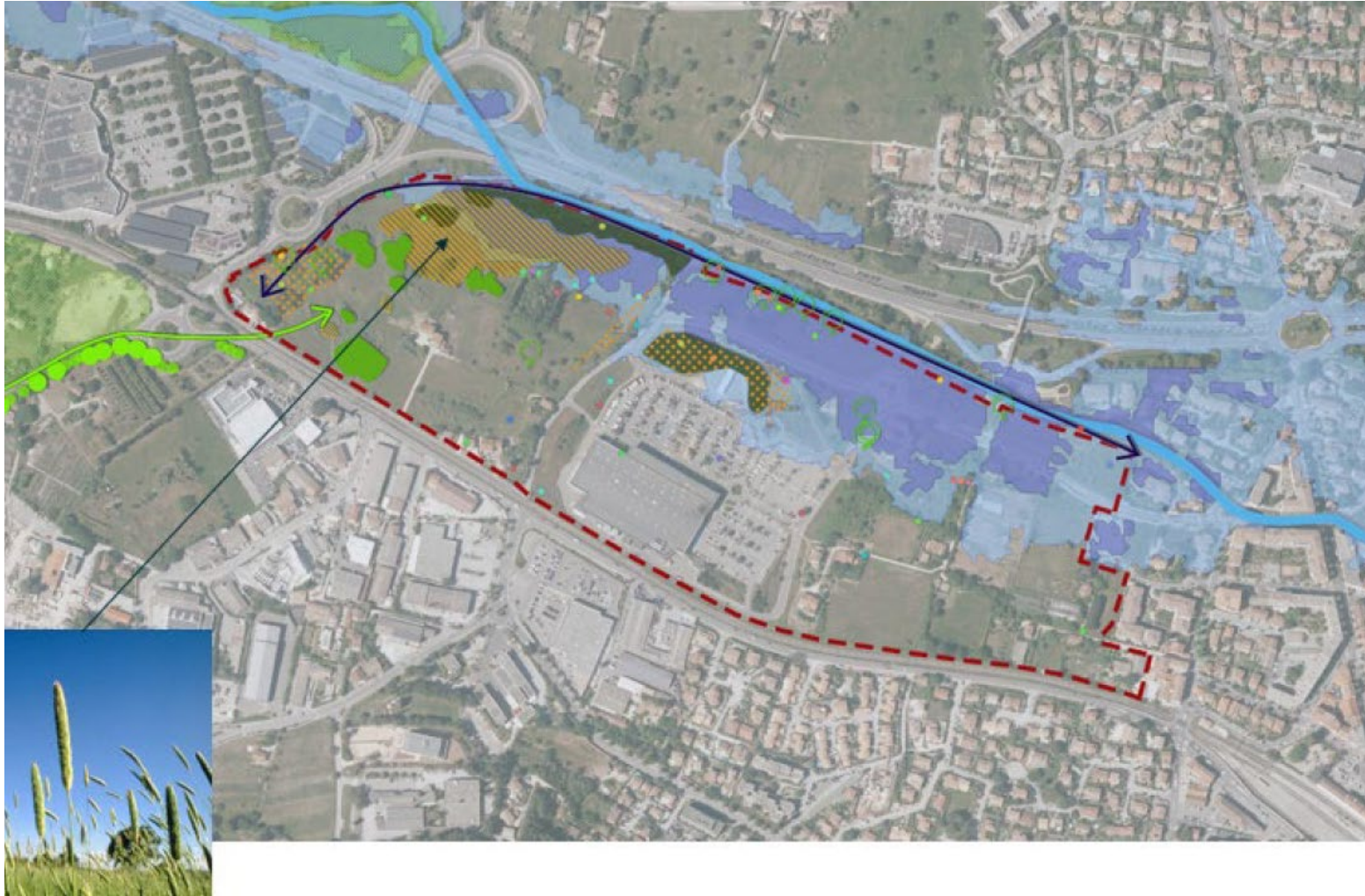
Gestion à la parcelle

La gestion des eaux pluviales se fait prioritairement au sein des tènements ; et en fonction de la réglementation de la DDTM du Var

Transparence hydraulique

La composition bâtie doit éviter les fronts continus faisant obstacle aux écoulements.

Biodiversité et paysage : préserver les franges sensibles



- Extension de la zone N le long du roudaud ;
- Protection d'un bosquet à l'ouest, refuge potentiel pour les chiroptères ;
- Renforcement des plantations et des espaces libres ;
- Prise en compte des continuités écologiques et création de nouvelles trames végétales ;
- Des projets de compensation de la biodiversité sont déjà à l'étude sur des terrains à renaturer et maîtrisés par la puissance publique.

L'évaluation environnementale identifie des incidences, mais aussi des mesures d'évitement et de réduction à intégrer dans le cadre du PLU et des projets futurs.

Évaluation environnementale : principaux points de vigilance

Population et santé

Nuisances de chantier, circulation, bruit et transformations du cadre de vie à prendre en compte.

Biodiversité

Enjeux sur la flore protégée, les oiseaux, reptiles et chiroptères ; mesures ERC à préciser.

Climat et sols

Risque d'îlots de chaleur, artificialisation et mouvements de terre liés aux ouvrages hydrauliques.

Eau et inondation

Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des parcelles et zone d'expansion de crues pour le Roubaud.

Déplacements

Désenclavement positif mais trafic supplémentaire à organiser et à apaiser. Mobilités douces favorisées.

Paysage

Valorisation des franges naturelles, traitement architectural et insertion des stationnements.

L'évaluation environnementale accompagne la procédure et éclaire les choix du PLU.

Les étapes de la procédure



La réunion publique s'inscrit dans la démarche d'information et d'échanges autour du dossier de modification.

Rappel des moyens d'expression mis en place

La concertation est toujours en cours – vous pouvez encore contribuer au projet de modification du PLU de la manière suivante jusqu'au bilan de la concertation (septembre 2026) :

- La **mise à disposition du public d'un registre, sur rendez-vous**, à la mairie d'Hyères principale, aux heures et jours habituels d'ouverture du **service aménagement (1er étage de l'Hôtel de Ville)** ;
- Chacun pourra faire part de ses **observations par courrier** à l'attention de Madame la Présidente de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'adresse suivante : 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».

Après le bilan de la concertation, il sera encore possible de contribuer à l'enquête publique qui sera accompagnée par un commissaire enquêteur

Temps d'échanges