



SARL TROIS

Zone d'activités de Saint Martin – HYÈRES (83)

Demande d'examen au cas par cas dans le cadre de l'extension de la zone d'activités existante

12 octobre 2021



Sommaire

Introduction

1 - Présentation du document

2 - Annexes obligatoires

2.1 Document CERFA n°14734 « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » (annexe obligatoire n°1)

2.2 Plan de situation du projet (annexe obligatoire n°2)

Plan de repérage des parcelles sur un extrait de plan cadastrale

2.3 Reportage photographique du site (annexe obligatoire n°3) ;

2.4 Plan et présentation du projet (annexe obligatoire n°4) ;

2.5 Plan et présentation des abords du site (annexe obligatoire n°5) ;

2.6 Situation du projet vis-à-vis des sites NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°6) ;

3 - Annexes volontaires

3.1 Décision n° CU- 2021-2831 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas de la modification n°3 du Plan local d'urbanisme de Hyères (83)

3.2 Cartographie du Zonage PLU en cours de modification (n°3)

3.3 Extrait du projet de modification du PLU (n°3)

3.4 Projet de l'OAP (n°3)

3.5 Étude hydraulique et hydrologique de dimensionnement des bassins écrêteurs de débits – du 9 septembre 2021 – Eau et perspectives.



Introduction

La SARL TROIS projette l'aménagement de parcelles situées le long de l'avenue des Loubes dans la commune de HYERES, dans le département du Var (83).

Il s'agit d'un projet de construction de 7 bâtiments en R+1 à destination de commerce et d'artisanat/ industrie non polluante.

Cette extension est identifiée dans le SCoT comme site d'extension prioritaire et répond à l'orientation n°3 du PADD visant à renforcer les équilibres économiques.

Cette extension est identifiée dans l'OAP Saint-Martin (orientations d'aménagement et de programmation) du PLU de HYERES.

Une modification du PLU, en cours, est nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU_i et la classer en zone 1AU. L'enquête publique portant sur cette modification du PLU a débuté le 11 octobre 2021.

Dans le cadre de cette modification n°3 du PLU de HYERES, la MRAe a été saisie par la Métropole TPM d'une demande d'examen cas par cas le 6 avril 2021. Cette demande a été enregistrée sous le numéro CU-2021-2831.

Par décision de la MRAe en date du 27 mai 2021, il a été décidé que le projet de modification N° 3 du PLU de HYERES n'est pas soumis à évaluation environnementale. (annexe volontaire n°1)

Dans le cadre de cette extension, la métropole TPM est en charge de réaliser les équipements publics suivants :

- Une liaison principale depuis le rond-point Saint-Martin qui traversera la zone du Nord au Sud se connectant à la rue Philémon Laugier
- Un bassin de rétention au Sud de la zone.

La Métropole TPM envisage de déposer une demande d'examen cas par cas pour ces deux équipements.

Après réalisation des équipements publics (liaison principale et bassin de rétention) l'emprise foncière privée sur laquelle porte le projet, objet de la présente demande sera de **25 866 m² environ**.

La surface de plancher prévue sera d'environ 11 595 m². La surface d'emprise au sol sera d'environ 9 952 m².


Occupation du foncier au 24 septembre 2021



Le site, sur sa partie Nord, a accueilli jusqu'en août 2021 un point de stockage pour une pépinière.

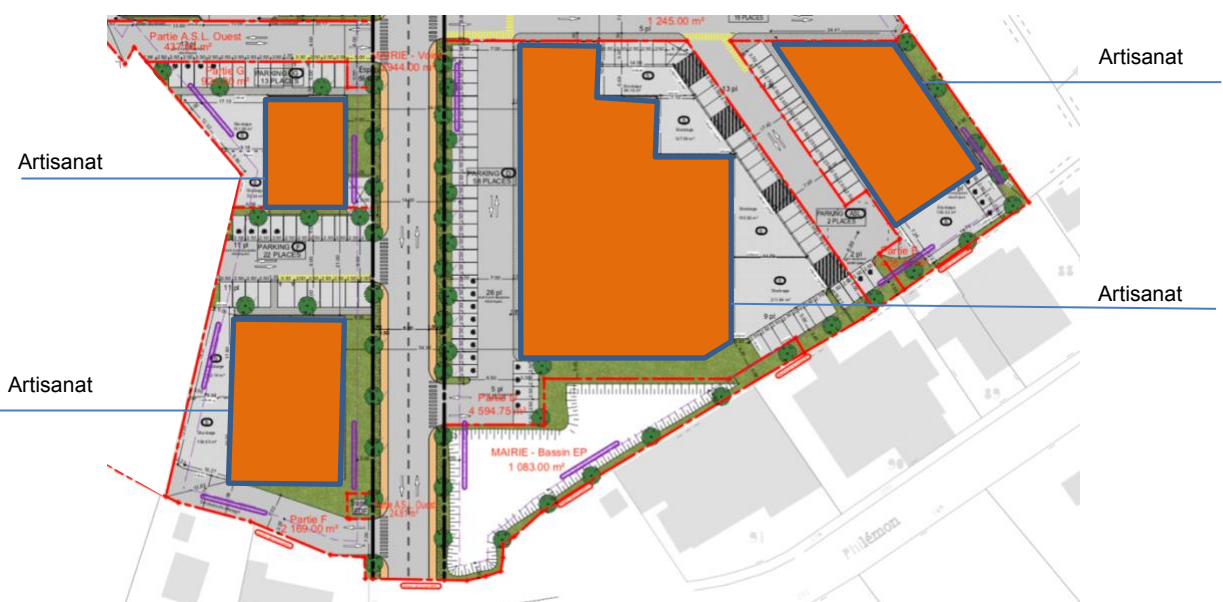
Point de stockage pour une pépinière existant à ce jour.



Parmi les activités futures, il est envisagé l'implantation des activités COMMERCIALES  comme suit :



Parmi les activités futures, il est envisagé l'implantation des activités ARTISANALES  comme suit :





D'après l'article R.122-1 du code de l'environnement, « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. »

Tableau 1. Catégories de projet soumis à examen au cas par cas potentiellement concerné par le projet – Extrait de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement

CATEGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² .	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m ² .	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.
		b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.

Au regard des éléments de programme et des seuils réglementaires décrits dans le tableau précédent, en particulier les rubriques n°39a et 41a, le projet est soumis à une demande d'examen au cas par cas.

Cette demande d'examen au cas par cas comprend le formulaire CERFA n°14734*03 (décret du 29/12/2011 portant réforme des études d'impact, complété du décret n°2016-1110 du 11 août 2016) en vigueur depuis le 24 janvier 2017, et ses annexes obligatoires, à minima.

Ce formulaire permet de présenter les rubriques administratives, les caractéristiques du projet, l'historique des procédures administratives, les sensibilités environnementales et les caractéristiques de l'impact potentiel du projet.