

CONSEIL MUNICIPAL COMPTE RENDU SEANCE DU 10 FEVRIER 2017

AMÉNAGEMENT - Opposition au transfert de compétence Plan Local d'Urbanisme à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée

La loi dite ALUR prévoit que la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, le deviendra au 27 mars 2017.

Le transfert de compétences n'aura pas lieu si au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent.

Dans l'attente de la mise en place de la Métropole, il est proposé de s'opposer au transfert de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée considérant que la Commune va approuver son PLU et souhaite conserver la maîtrise de l'aménagement de son territoire.

Intervention de Mesdames DEL PERUGIA et COLLIN et de Monsieur POLITI

**ADOPTÉE PAR 44 VOIX
1 ABSTENTION : Mme DEL PERUGIA**

AMÉNAGEMENT - Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération n°55 du 27 juin 2014, le Conseil municipal a prescrit la révision des Plans d'Occupation des Sols (parties continentale et insulaire) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et précisé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

Cette démarche s'est inscrite dans une logique de réflexion globale, stratégique et durable, dans la mesure où le Plan d'Occupation des Sols ne répondait plus aux objectifs de la Commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu lors du conseil municipal du 02 octobre 2015, conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 04 mai 2016, le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet a été transmis aux personnes publiques associées et à l'État pour avis, conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme.

Les remarques présentes dans ces avis ont été listées dans l'annexe n°1 à la présente délibération. Cette annexe détaille la manière dont il a été tenu compte de ces remarques.

Une commission d'enquête a été désignée par décision du Tribunal administratif de Toulon le 26 juillet 2016 en charge de l'enquête publique afférente à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

L'arrêté municipal n°1273 du 02 août 2016 de mise à enquête publique a ensuite été prescrit. L'enquête a été organisée pour une durée d'un mois, du 26 septembre 2016 au 28 octobre 2016, conformément à l'article L153-19 du Code de l'urbanisme.

La commission d'enquête a rendu un avis favorable, assorti de plusieurs recommandations listées dans l'annexe n°2 de la présente délibération.

Malgré la grande diversité des requêtes émises par les Personnes Publiques Associées ou lors de l'enquête publique, requêtes détaillées dans les annexes à la présente délibération, quelques grandes problématiques ont été évoquées, présentées ci-après avec la manière dont elles ont été prises en compte.

Zones A & N

De nombreuses demandes de reclassement de zones agricoles et de zones naturelles en zones urbaines ont été faites par les hyérois. A l'inverse, la Chambre d'agriculture et l'INAO ont défendu le maintien en zone agricole de plusieurs zones à urbaniser. Sur ces points, la Commune conserve sa position liée à la nécessité d'un développement équilibré, tenant compte des besoins en logements, de la préservation du patrimoine et de l'environnement et du fonctionnement agricole des espaces.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP, sont sources de nombreuses attentes et inquiétudes de la part d'habitants et riverains. Les OAP liées aux secteurs de la Crestade Demi-Lune, de la Font des Horts, de Costebelle et des Rougières ont plus particulièrement fait l'objet d'interrogations et de demandes de précisions.

Il convient de rappeler que les OAP ne constituent pas des « projets opérationnels ». Les OAP correspondent à des principes d'aménagement globaux qui doivent être pris en compte en aval dans le cadre des permis de construire et d'aménager ou des ZAC. De même, les études de risque et les évaluations environnementales seront réalisées en phase de projet, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Ces OAP sont toutes soumises à des objectifs de production de logements locatifs sociaux, nécessaires afin de permettre de répondre aux objectifs de production exigés. Ces seuils sont néanmoins adaptés au regard des contextes propres à chaque quartier et en fonction des capacités résidentielles développées dans chaque OAP.

L'OAP des Rougières a focalisé un certain nombre de remarques, favorables comme défavorables. Il convient de rappeler que cette zone est ouverte à l'urbanisation depuis plus de 30 ans (zone NA du POS) et que tous les documents d'urbanisme successifs ont confirmé cette zone à urbaniser. L'approche retenue par le PLU s'avère mesurée, avec environ 1000 logements, une hauteur limitée à des bâtiments en R+3 au maximum. Ce projet fera de plus l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, en vue de créer un véritable lieu de vie et non une cité dortoir. Par ailleurs, tout projet sera soumis à études d'impact préalables relatives à l'environnement, au réseau pluvial, et à la circulation notamment. Ces études étant une condition réglementaire imposée à l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Sainte Eulalie

Le projet de golf a également fait l'objet de critiques, négatives comme positives. Le projet de PLU constitue un point d'équilibre incontestable qui conduit à refuser les amendements suggérant des évolutions dans les limites de la zone Nsl liée, tout autant que les amendements visant à la suppression du projet.

Les îles d'Hyères

Les îles d'Hyères ont fait l'objet de demandes diverses, concernant notamment les évolutions des zones agricoles, le changement de destination de certains bâtiments sur Porquerolles en vue de favoriser des projets publics, agricole et d'intérêt général, la recherche d'une règle applicable pour les constructions inférieures à 50m² sur l'île du Levant... Ces demandes sont envisageables à terme mais nécessitent de développer de véritables solutions techniques (question de l'approvisionnement en eau sur le Levant) ou de mener des réflexions plus avancées concernant les projets proposés. De plus, les changements demandés nécessitent les avis de la commission des sites ou de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, impossibles à obtenir suite à l'enquête publique et dans le délai contraint pour approuver le PLU avant fin mars 2017, date de caducité du POS.

Sécurité & Risque

La nécessité de prendre en compte les risques a été soulevée à de multiples reprises. La gestion des risques est traitée de multiple manières dans le PLU : rappel dans le règlement des différents risques applicables sur le territoire communal, intégration du PPRi rendu opposable par anticipation, imposition de la gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets ou des parcelles (directive MISEN).

Le PLU vise donc pleinement à éviter toute aggravation des risques par l'urbanisation nouvelle et à limiter l'imperméabilisation. De plus, pour chaque projet d'aménagement, des études visant à déterminer et encadrer les risques sont obligatoires : la prise en compte du risque inondation est obligatoire à l'échelle de chacune des OAP, toutes devront comprendre des systèmes de gestion des eaux pluviales afin de ne pas augmenter, voire de réduire le risque dans les quartiers environnants.

Espaces Boisés Classés & Espaces Verts Protégés

Plusieurs pétitionnaires ou personnes publiques associées ont demandé la suppression de certains EBC. Le classement des Espaces Boisés Classés ayant été validé par la commission des sites et du paysage du Var, aucune évolution n'a pu être envisagée dans le cadre de l'approbation du PLU.

Les demandes d'évolution des EVP ayant reçu un avis favorable de la Commission d'enquête ont quant à elles été examinées au cas par cas. Les erreurs manifestes de jugement ont fait l'objet d'une correction. Ces déclassements ont néanmoins été opérés lorsqu'ils n'altéraient pas la qualité du paysage, objectif fort du PLU et rappelé par de nombreux habitants durant l'enquête publique.

Modifications réglementaires et graphiques diverses :

Plusieurs pétitionnaires et personnes publiques associées ont signalé des imprécisions ou des cas particuliers non traités dans le règlement et dans le zonage. Ces remarques ont amené à apporter des précisions au niveau de certains articles du règlement, sans remettre en cause l'esprit de chacune des zones et sans toucher aux densités autorisées : traitement des constructions existantes dans les zones d'activités, règles relatives aux clôtures en bord du domaine public maritime, gestion de certains types de toiture...

Certaines évolutions minimales ont également été réalisées pour permettre une meilleure protection de l'environnement (MGEN-Chateaubriand), classer dans un zonage adéquat les parcelles sur lesquelles des permis avaient été délivrés, adapter le zonage à la limite parcellaire...

La prise en compte de ces remarques a appelé à apporter des corrections au PLU arrêté, sur la base de l'intérêt général. Cependant, compte tenu de leur nombre et de leurs caractéristiques, celles-ci ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Vous trouverez ci-après pour information les principales modifications apportées aux documents graphiques du P.L.U.

Intervention de Monsieur COLLET, Monsieur KBAIER, Monsieur POLITI, Madame COLLIN, Monsieur SEEMULLER, Madame DEL PERUGIA, Monsieur DONZEL, Madame ANFONSI, Monsieur POLITI

ADOPTÉE PAR 32 VOIX

13 CONTRE : M. POLITI, Mme TROPINI, M. PELLEGRINO, Mme ANFONSI, M. DONZEL, M. FALLOT, M. FELTEN, Mme COLLIN, M. COLET, M. EYNARD-TOMATIS, M. KBAIER, M. SEEMULLER, Mme DEL PERUGIA

AMÉNAGEMENT - Soumission à déclaration préalable des divisions volontaires de propriétés foncières, conformément aux articles L115-3 et R115-1 du code de l'urbanisme

Dans un souci de préservation des espaces agricoles et naturels hyérois et de gestion des divisions foncières, il est proposé de soumettre à déclaration préalable toutes divisions d'unités foncières volontaires, en propriété ou en jouissance, par ventes ou locations simultanées ou successives, n'étant pas soumises à un permis d'aménager.

Le champ d'application de cette disposition s'étend à l'ensemble des zones agricoles et naturelles identifiées au document d'urbanisme de la Commune.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ (45 VOIX)

URBANISME - Avenant n° 1 à la Convention de Projet Urbain Partenarial concernant le changement de destination d'un centre de formation des apprentis en résidence de tourisme sur les parcelles EY0007 et EY0008

Par délibération n° 44 en date du 24 juin 2016, le Conseil Municipal a approuvé la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), conclue avec la société PX HOLDING, dans le cadre d'un changement de destination d'un centre de formation des apprentis en résidence de tourisme sur les parcelles EY0007 et EY0008. Cette convention de PUP signée le 20 octobre 2016 prévoit de faire contribuer la Société PX HOLDING au financement des travaux d'extension du réseau électrique dont le montant estimatif s'élève à 42055.24 euros H.T. Le permis de construire n° 83069 15Y0208 délivré le 24 octobre 2016 à la société PX HOLDING comprend la convention de PUP qui est l'une des conditions nécessaires à l'opération. En date du 30 décembre 2016, la SCI PRESQU'ÎLE DE GIENS, représentée par Madame MARTEL-MASSIGNAC Hélène, a demandé le transfert, à son profit, du permis de construire. Ainsi, le présent avenant n°1 à la convention a pour objet de modifier la convention au bénéfice de la SCI PRESQU'ÎLE DE GIENS.

Intervention de Mme DEL PERUGIA

**ADOPTÉE PAR 43 VOIX
2 CONTRE : M. SEEMULLER, Mme DEL PERUGIA**



La version intégrale des interventions, sera mise sur le site de la Ville dès l'approbation du Procès-Verbal, lors de la prochaine séance du Conseil Municipal.