



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
A QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?	4
B LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
C CONSTRUIRE L'AVENIR DE HYERES	6
 ORIENTATIONS & OBJECTIFS	 9
A ORIENTATION N°1 : AFFIRMER UN NOUVEL EQUILIBRE TERRITORIAL	10
B ORIENTATION N°2 : AMELIORER LES EQUILIBRES HUMAINS	17
C ORIENTATION N°3 : RENFORCER LES EQUILIBRES ECONOMIQUES	21
 OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	 25

PREAMBULE

A I QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques...

Si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec celui-ci.

B I LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000) ;
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003) ;
- Lois Grenelle 1 et 2.
- Loi ALUR

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU. Son contenu est défini aux articles L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme.

L'article R 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;
- un règlement ;
- le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes. »

L'article L 101-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme expose que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. « L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4. La sécurité et la salubrité publiques ;
5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

L'article L 151-5 prévoit que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

C I LE PROJET URBAIN MUNICIPAL : UN REVE CONTENU

Le POS a eu son heure de gloire. Le SCOT et le PLU font désormais l'actualité ! Il a, en effet, toujours fallu trouver une réponse à une question simple : comment satisfaire les besoins et les attentes de chaque citoyen sur un territoire qui, au-delà des droits de propriété individuels, appartient finalement à tous ?

Élaborer un Plan Local d'Urbanisme constitue donc une nécessité démocratique autant qu'une exigence administrative pour donner à une commune un avenir collectif.

Pourtant, quand elles concernent une ville comme Hyères, cette nécessité et cette exigence prennent une dimension particulière. Car Hyères n'est pas une ville comme une autre...

Par son histoire, par son territoire, par sa situation, elle impose autant de précaution que d'ambition.

La responsabilité première qui nous incombe est de respecter ce que l'héritage de nos anciens et la permanence d'une nature d'exception nous ont légués.

13400 hectares de superficie qui en font l'une des plus vastes communes du département du Var ; un archipel d'exception et 60 kilomètres de littoral qui affirment sa vocation nautique et touristique ; un massif forestier, des espaces naturels et des zones humides qui scandent son paysage et abritent une biodiversité aussi riche que rare ; des terres agricoles, viticoles, horticoles qui ont construit son identité et en font une petite sœur du Piémont ; un patrimoine architectural qui d'Olbia à Noailles en passant par le moyen-âge et l'époque Victorienne atteste un passé brillant.

Il est vrai que Hyères dispose décidément de tous les talents et de tous les atouts spatiaux, naturels, culturels, patrimoniaux. C'est sa chance...mais c'est peut être aussi son problème. Comment choisir entre tant de possibilités et de richesses quand on imagine son avenir ? Comment ne pas lui donner une orientation touristique privilégiée, elle qui a vu naître la Côte d'Azur et qui, épargnée par les années folles du bétonnage côtier, a pu et su conserver tout son potentiel et son attractivité ? Comment imaginer son futur sans protéger un environnement unique et précieux et, parfois même, partir à sa reconquête ! Comment ne pas respecter son horticulture qui a tant contribué à son peuplement comme à son économie et qui en fait, encore aujourd'hui, la capitale française de la fleur coupée ?

Comment ne pas épargner à cette ville et surtout à son centre ancien, les traumatismes que pourraient produire des constructions dont la hauteur, la couleur, la taille altéreraient l'éclat et l'authenticité des rues médiévales, des maisons de maître, des bâtisses anglicanes et deux jardins miraculeusement conservés ?

Et pourtant, s'ils s'imposent à nous, ces devoirs culturels, historiques, patrimoniaux ne peuvent nous dispenser d'autres devoirs, plus contemporains, plus économiques, plus humains mais tout aussi impérieux.

Notre devoir et notre volonté sont en effet de permettre à tout citoyen hyérois de disposer de conditions adaptées de logements, d'activités et d'emploi.

L'accueil dans une cité ne peut en effet se réduire à ceux qui, par leur histoire personnelle ou par leur réussite sociale, peuvent s'affranchir plus facilement des contraintes qu'engendrent un foncier onéreux et une urbanisation limitée.

Dès lors, les invitations administratives de l'État à construire plus de logements sociaux, à réhabiliter des friches, à assurer la promotion de zones d'activité rejoignent très naturellement nos propres exigences éthiques.

Simplement, pour mettre en œuvre les mutations nécessaires de façon maîtrisée, un principe doit présider à la réflexion : assurer l'harmonie, respecter les équilibres, planifier l'espace en organisant le temps.

Quand on cumule aujourd'hui tant de surfaces à protéger (5000ha), à cultiver (3000ha) ou à entretenir dans leur identité (ZPPAUP), on est bien obligé d'observer qu'avant tout changement dans la définition des espaces, seuls 50 ha restent à ce jour « librement » constructibles. Encore faut-il garder à l'esprit que les initiatives nécessaires qui seront prises heurteront et irriteront un voisinage habitué à l'immobilisme ou enclin à conserver des privilèges dont il connaissait pourtant, dès l'origine, la fragilité.

50 hectares pour accueillir les logements sociaux requis dans les quelques années à venir par le programme local de l'habitat, voilà à l'évidence un pari qui ne peut être gagné dans la simplicité.

Hyères la surdouée, Hyères la paradoxale, Hyères l'incomparable multiplie tant d'atouts qu'elle féconde, de ce fait, contraintes et limites.

Élus, citoyens, administrations, nous devons tous ensemble faire preuve de pragmatisme, d'imagination, d'humilité et de lucidité.

Analysons par exemple comment, sans dégrader ce qui fait la qualité de notre vie et de notre ville, nous pouvons rendre à l'urbanisation des terres qui, depuis des années, n'ont d'agricole que le nom ou de boisé que l'appellation ; étudions comment, en revanche, restituer à l'agriculture des espaces qui sont désormais, de fait, totalement inconstructibles.

Au milieu des OGS, PNPC, Loi Littoral, Natura 2000, ZPPAUP, PEB, PPRI, TRI, tous éléments parfaitement légitimes, il faut trouver les moyens de retenir les jeunes actifs dans la ville qui les a vus naître, de développer le tourisme et l'économie, d'assurer la mixité sociale, de donner à Hyères une ambition raisonnable et simple : construire son avenir en restant fidèle à son passé et à son caractère si singulier.

Ce contexte et ces bonnes intentions méritent une traduction. C'est l'objet du PLU de la mettre en œuvre.

Mais pourquoi, avant d'y entrer en détail, ne tenterions-nous pas d'imaginer le Hyères dont nous pourrions, demain, rêver ? Une ville moyenne à croissance démographique et à développement maîtrisés qui loin de vouloir concurrencer sa grande voisine Toulonnaise, souhaite, par-dessus tout, conserver son identité et garantir la fidélité à son passé. Mais une ville qui, forte des 65 000 habitants qu'elle pourrait compter dans 20 ans, se projette sans complexe vers plus de modernité et plus de compétitivité.

Pour décrire le Hyères qui nous serait alors conté, il faudrait, territoire par territoire, mission par mission, décliner notre ambition.

Sur des espaces aussi sensibles que ceux du site classé de la presqu'île de Giens, notre devoir serait alors de réparer. Là où comme au Chalet Jeanne ou à la Badine des Blockaus ou des cabanes disparates occupent aujourd'hui le sol sans capacité d'entretenir la nature, ne doit-on pas rechercher, mètre par mètre, des projets plus valorisants susceptibles de la préserver et d'y installer une capacité d'accueil résidentiel ? On peut fermer les yeux devant l'abandon de ces sites ou, au contraire, offrir une destination nouvelle à une clientèle jusqu'ici largement ignorée.

Quand un littoral, par sa qualité et son étendue étonne le monde, ne doit-on pas chercher à le faire rayonner et à lui permettre de promouvoir un tourisme à l'année ? Souvent nos visiteurs de marque atterrissent à Hyères et dorment ou dînent dans les communes situées à l'Est ou à l'Ouest.

Quelques hôtels de prestige seraient bienvenus à proximité de celui qui, au droit de la plage du Ceinturon, y assure aujourd'hui une présence solitaire. Certes l'hôtellerie de plein air fait partie de nos atouts mais il n'est pas interdit, là encore, de compléter la gamme offerte aux touristes. Des touristes qui attendent aussi de nous que le commerce de proximité retrouve un dynamisme qui s'est parfois estompé.

Cette volonté de moderniser et de rayonner n'épargne pas le secteur tertiaire. Aux zones commerciales et artisanales existantes, doit demain s'ajouter un centre d'affaires ouvert aux établissements de service et de haute technologie dont l'écrin de la zone du Roubaud serait le lieu privilégié.

Au surplus, comment ignorer que tourisme et activités de service sont nos deux réserves d'emplois les plus prometteuses et les plus attendues.

Quand un territoire tire son attractivité d'un environnement préservé et d'une agriculture aussi performante que protectrice, il doit concevoir leur maintien comme un devoir. Mais ne peut-on évoquer, pour y parvenir, la nécessité de libérer de quelques contraintes de jeunes agriculteurs souhaitant pérenniser l'exploitation familiale pour éviter que, de jachère en jachère, les terres agricoles n'aient plus, un jour, qu'un statut théorique. Le mieux étant l'ennemi du bien, il faut renforcer l'intérêt des jeunes pour les métiers agricoles et ne pas les dissuader d'accomplir leur vocation.

Et puis, plutôt que de pratiquer la politique de l'autruche, une réflexion devra être menée pour régulariser, autant que faire se peut, des pratiques ou des traditions qui relèvent parfois du culturel, mais qui ont négligé l'administratif. Les cabanes de Giens comme certains campings à la ferme de longue date reconvertis méritent une analyse lucide et pragmatique. Entre rechercher un progrès ou nier les problèmes, il faut choisir la meilleure solution.

Enfin, et c'est décisif, il convient, dans le PLU à venir, de respecter notre jeunesse. Une commune qui ne retient pas sur son territoire les jeunes qui y sont nés ou ceux qui en sont tombés amoureux manque à ses obligations. Elle prend également le risque de s'affadir, de s'endormir et de perdre sa vitalité.

Créer des logements pour actifs et des logements sociaux aux Rougières, à la Crestade ou à Costebelle constitue une nécessité.

Fournir à cette jeunesse et à ses actifs la promesse d'un emploi sur son territoire est une exigence morale et le moyen de ne pas transformer en ville dortoir une ville tournée vers l'avenir.

Car c'est d'avenir dont il est question dans un PLU.

Un avenir à 15 ou 20 ans certes, mais qui ne doit pas méconnaître le plus long terme car il prépare, dès aujourd'hui, les PLU futurs.

Comment ne pas, en l'occurrence, au moins dans la réglementation, commencer à intégrer des mesures visant à limiter les effets potentiels dévastateurs des inondations et des risques de submersion que les analyses du SCOT et de la ville présentent avec plus ou moins d'optimisme ? Comment ne pas entamer, d'ores et déjà, une politique active de déplacements plus doux et plus respectueux des sites ? Comment ne pas faire de la mixité sociale une priorité absolue, rappelée dans le PLH, quand nous nous devons d'être tout entier tournés vers la réalisation du « vivre ensemble », un vivre ensemble fait d'harmonie et d'équilibre ?

Hyères n'est monocolore ni en termes de territoire ni en termes de population.

Hyères ressemble, de ce point de vue, à la France dans sa biodiversité et sa richesse.

C'est l'enjeu de notre PLU de se rapprocher au plus près des contraintes objectives et administratives sans sacrifier notre ambition. C'est au PLU d'opérer maintenant la traduction de notre vision d'avenir pour une commune qui doit garder cette étrange beauté qui fait son charme et sa renommée.

M. Jean-Pierre GIRAN
Député-Maire de Hyères



Crédits : ©TPM



Crédits : ©Office de tourisme de Hyères



Crédits : ©Office de tourisme de Hyères



Crédits : ©TPM

Loi Littoral : loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

OGS : Opération grand site

PEB : Plan d'Exposition au Bruit

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PNPC : Parc National de Port-Cros

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondations

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

TRI : Territoire à Risque Important d'inondation

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

ORIENTATIONS & OBJECTIFS

A I ORIENTATION N°1 : Affirmer un nouvel équilibre territorial

Le territoire hyérois est riche de qualités naturelles et agricoles qui ont façonné son identité. Elles ont été le vecteur d'un développement humain et urbain qui a permis d'en faire la troisième ville du département du Var par sa population, un haut lieu du tourisme azuréen et une commune attractive, desservie par l'autoroute, le TGV et disposant d'un aéroport. Les atouts objectifs du territoire ne manquent pas. Pourtant, celle-ci s'est tenue – au cours de la dernière décennie - à l'écart du développement régional.

L'urbanisation de la commune, par l'application de POS, partiels et successifs, au regard des évolutions réglementaires et législatives, a contribué à limiter la réalisation d'un projet de territoire ambitieux et fédérateur sur le plan urbain et économique et entraîné, en conséquence, un ralentissement des dynamiques démographiques, des initiatives économiques, etc.

Le nouveau PLU d'Hyères se veut donc l'expression d'un projet de territoire dynamique basé sur les équilibres géographiques et urbains, et l(es) identité(s) du territoire en vue d'améliorer les conditions de vie quotidienne de la population et nécessite de :

- **Préserver, gérer et valoriser le patrimoine naturel maritime et terrestre**

La qualité du patrimoine naturel maritime et terrestre de Hyères est connu et reconnu, il fait d'ailleurs d'ores et déjà l'objet de diverses mesures de protection (par les documents d'urbanisme réglementaire, SCOT...), de gestion (par la collectivité : Conseil Départemental, Agglomération, Commune...) et de valorisation par des aménagements réalisés pour maîtriser les conditions de leur fréquentation (parkings, sentiers, signalétique etc.). C'est particulièrement vrai pour les espaces iliens et littoraux, ainsi qu'à l'intérieur du massif, tandis que les espaces de plaine et de piémont sont moins reconnus et entretenus.

Le PLU doit ce faisant être un outil intégrateur, protecteur et valorisant de la trame verte et bleue de la commune. Bien plus que la simple question de la protection de ces espaces qui souvent cumulent les sensibilités (par exemple une grande partie des zones agricoles de la plaine sont inondables), ce sont leurs modalités de gestion et de valorisation écologique, paysagère, touristique, ludique (...) qui doivent être promues.

- **Prendre en compte les risques naturels**

La commune subit régulièrement les conséquences dramatiques d'aléas risques naturels (inondations mais aussi d'incendies). Ces risques constituent une menace pour l'ensemble du territoire : les espaces urbanisés, dont certains sont régulièrement touchés par les phénomènes naturels dans des secteurs résidentiels comme dans des zones d'activités, mais aussi les espaces agricoles

et les espaces naturels. La question des risques naturels est donc une problématique large qui doit impliquer dans le cadre du PLU une prise en compte globale (prévention/protection, gestion/entretien).

- **Définir un développement urbain rationnel et coordonné**

La mise en œuvre d'une nouvelle dynamique de développement territorial de la commune de Hyères dépend des choix fondamentaux à opérer en matière de renouvellement urbain et de densification des espaces urbanisés d'une part, et d'extension géographique de l'urbanisation d'autre part. Le tissu urbain hyérois offre une grande diversité de formes urbaines aux caractéristiques (typologie, âge, esthétique etc.) contrastées mais dont le dénominateur commun est la qualité. S'il est manifeste que certains terrains sous-occupés, certaines friches urbaines, certaines « dents creuses » méritent d'être renouvelés, il n'est pas concevable d'engager des évolutions des droits à bâtir à grande échelle, de nature à transformer l'identité des différents quartiers. « Faire la ville sur la ville » ne doit pas se faire au détriment de la ville elle-même, de ses qualités et de son caractère. Les urbanisations nouvelles doivent être des réponses qualitatives aux questions d'interfaces entre la ville et les grands territoires naturels et agricoles et une réponse aux besoins de la population.

- **Mieux se déplacer**

L'étendue et la configuration du territoire hyérois, ses dynamiques quotidiennes et son attractivité touristique ne sont pas sans conséquences sur l'organisation et la performance des déplacements tous modes confondus. L'accessibilité générale de la commune et de ses grands équipements (aéroport, port, gare, centre-ville, casino, villa Noailles...) mérite d'être améliorée et la problématique des liaisons interquartiers doit également être approfondie.

Le PLU se doit donc de mettre en œuvre une politique des mobilités en adéquation avec les perspectives de développement de la commune, en faveur de l'intermodalité, de la réduction de l'intensité de la circulation et la desserte en transport en commun et d'amélioration des équipements en modes doux. Le développement urbain doit également permettre de mieux se déplacer, bénéficier de plus de services, dans un environnement protégé, plus sûr et mis en valeur.

OBJECTIFS	ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
Protéger les entités agricoles, terrestres et marines et leurs connexions	Préserver les grands ensembles boisés et naturels et la biodiversité	- Protéger le Massif des Maures, les Maurettes, le Fenouillet, le Mont des Oiseaux, le Massif de Costebelle, la presqu'île de Giens, les pinèdes littorales, Le Levant, les massifs de Porquerolles et de Port Cros ; - Protéger les zones humides : le salin des Pesquiers, les Vieux Salins, le marais Redon, la réserve biologique des Estagnets, le salin du Poucet et La Lieurette ; - Protéger le fonctionnement du double tombolo ; - Encadrer l'urbanisation dans les secteurs présentant une sensibilité écologique : Arromanches, Palyvestre, aéroport, îles et presqu'île... - Mettre en œuvre des dispositions de gestion favorables à la biodiversité et aux paysages dans le Grand Site (Orientation n°5 de l'OGS) ;
	Préserver les espaces agricoles	- Stopper le mitage des zones agricoles ; - Préserver les zones agricoles à forte valeur paysagère : vallée de Sauvebonne, piémonts agricoles du Fenouillet, les Borrels, les espaces agricoles de l'île de Porquerolles... ;
	Favoriser les connexions afin de restaurer les Trames Vertes et Bleues ¹	- Préserver les ripisylves et les corridors boisés ; - Maintenir les coupures d'urbanisation existantes ; - Favoriser la création d'îlots de verdure dans les zones urbaines - Conserver la trame verte intra-urbaine, vecteur de continuité entre les différents îlots de verdure ; - Ménager les sensibilités écologiques dans les secteurs de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle ; - Permettre d'améliorer le franchissement des infrastructures de transports par la faune sur les secteurs dont la mortalité des espèces est la plus grande (actions à mener par le Département et/ou RFF).
	Améliorer la gestion des ressources	- Garantir un approvisionnement en eau qui préserve les ressources du territoire (continent et îles), tant en qualité qu'en quantité ; - Interdire l'assainissement individuel à proximité des périmètres de captage ; - Accompagner la politique de gestion des déchets, respectueuse de l'environnement - Permettre l'exploitation durable de la forêt ; - Réduire les pollutions liées aux rejets anthropiques vers les milieux terrestres, littoraux, insulaires et marins en lien avec le Contrat de Baie ;
Prévenir et réduire les risques et nuisances sur les personnes et les biens	Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement	- Prendre en compte les aléas dans le cadre des opérations d'aménagement (principe d'urbanisation limitée) ; - Interdire l'urbanisation dans les secteurs d'aléa fort ; - Mettre en œuvre une interface entre les espaces urbanisés et les massifs boisés soumis au risque de feux de forêt ; - Préserver le fonctionnement hydraulique et écologique des cours d'eau, notamment le Gapeau et le Roubaud ; - Réaliser les aménagements adéquats permettant de réduire l'exposition des personnes dans les secteurs les plus sensibles face aux risques ; - Préserver et améliorer les fonctionnalités naturelles des milieux terrestres, littoraux, insulaires et marins en lien avec la gestion du risque dans le cadre du Contrat de Baie ;

¹ Maillage des réservoirs de biodiversités et des continuités écologiques sur le territoire communal

OBJECTIFS	ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
	Gérer l'exposition aux risques technologiques	- Prendre en compte le risque lié aux transports et stockage de matière dangereuse sur les zones concernées (ligne SCNF, A570, RD98, RD42, aéroport, base militaire...) ;
	Améliorer la prise en compte de la problématique de ruissellement des eaux pluviales	- Limiter l'imperméabilisation dans les zones urbaines et à urbaniser en imposant les dispositifs adaptés ; - Favoriser les aménagements permettant de répondre aux problématiques de ruissellement existants dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement (bassin de rétention, noues...)
	Limiter l'exposition aux nuisances	- Respecter les dispositions du PEB ; - Veillez au respect de la réglementation dans les zones de bruit : mesures d'isolation acoustique sur les tronçons des voies bruyantes... - Améliorer la qualité de l'air en améliorant la gestion du trafic ; - Préserver la qualité des eaux de baignade et des milieux aquatiques en limitant les politiques d'aménagement susceptibles de multiplier les pollutions ;
Définir un projet urbain de long terme	Organiser et articuler la ville pour une croissance maîtrisée	- Encadrer le développement urbain par des limites claires, définies au regard des enjeux paysagers, des contraintes environnementales et agricoles et des risques ; - Prioriser l'urbanisation et la densification en fonction des quartiers ; - Favoriser le développement du centre-urbain, dynamiser les polarités secondaires et encadrer l'urbanisation dans les autres secteurs ; - Permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, en réponse aux enjeux développement urbain et économiques (SCoT, PLH...) et adaptés au fonctionnement urbain ; - Promouvoir de nouvelles formes d'habitat plus économes de la ressource foncière - Promouvoir l'émergence de pôles de quartier (cœurs de vie) dans les nouvelles opérations et dans les polarités secondaires en favorisant leur mixité fonctionnelle - Reclasser les zones NB en tenant compte de leur degré d'urbanisation et en tenant compte de la sensibilité des sites (classement en zone urbaine lorsque le secteur est à dominante urbanisée) ;

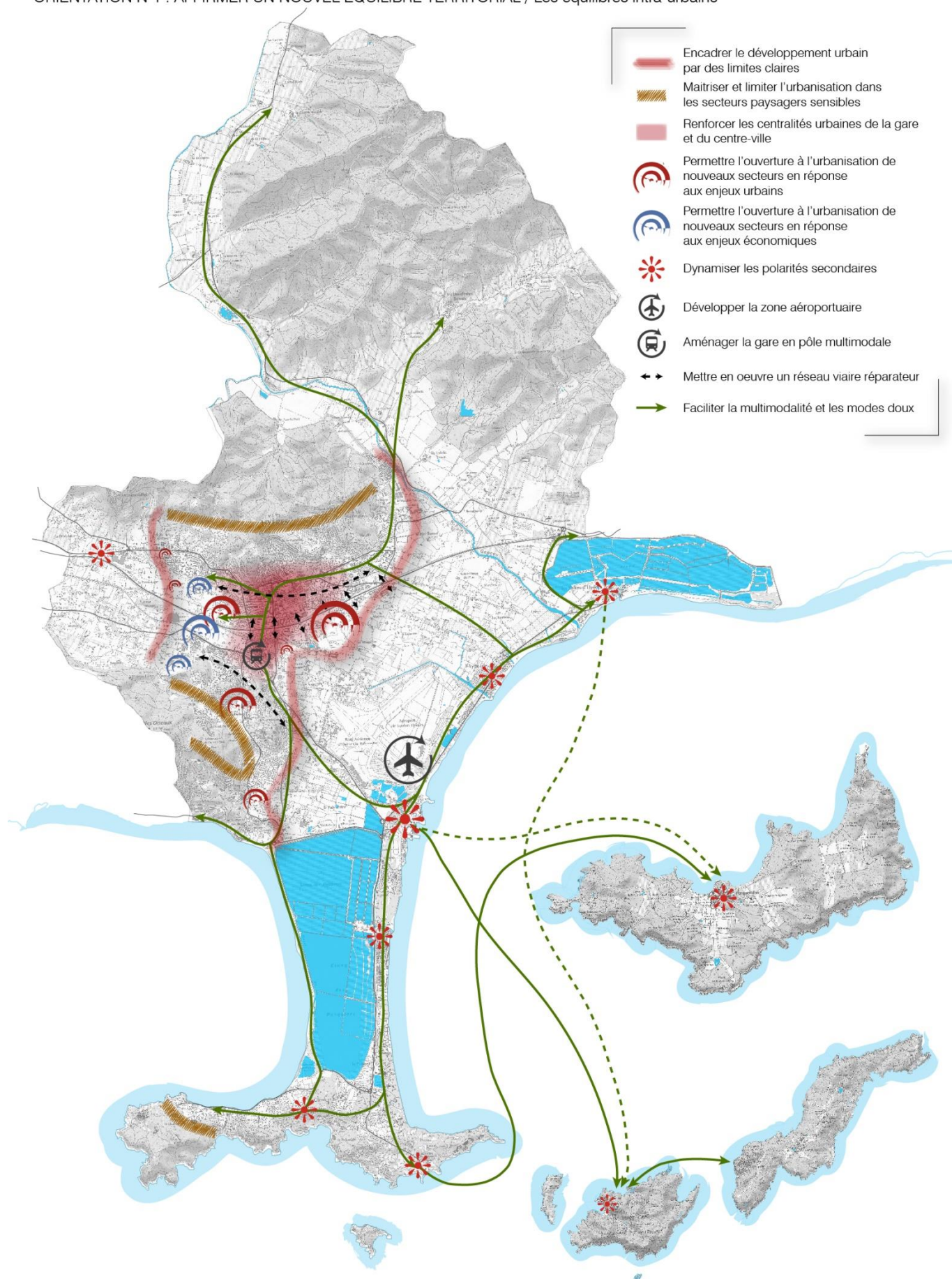
OBJECTIFS	ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
	Renforcer et accroître le rayonnement du centre-urbain	- Renforcer les centralités urbaines autour de la gare et du centre-ville - Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain raisonnée : - o en mobilisant efficacement les parcelles facilement mutables (bâti dégradé...) et le foncier en dents creuses (refaire la ville sur la ville) ; - o en favorisant le renouvellement urbain dans les secteurs de centre-ville non marqué par un intérêt architectural, urbain ou paysager ; - Répondre aux enjeux de développement par l'ouverture à l'urbanisation : - o des secteurs de développement prioritaires : Les Rougières, Crestade Demi-Lune, Costebelle et la Font des Horts ; - o des secteurs de développement complémentaires : Jean-Moulin, Aufrène et Le Béal ;
	Dynamiser les polarités secondaires	- Permettre le développement et/ou la dynamisation des cœurs de quartiers des villages des Salins, de l'Aiguade, du port, de la Capte, de Giens, de Porquerolles, du Levant et de Port-Cros ; - Développer le hameau de la Bayorre afin d'en faire une véritable polarité urbaine et l'entrée de ville Ouest de Hyères ; - Requalifier le bâti et les espaces urbains denses dans le respect des volumétries existantes des constructions ; - Conforter les hameaux ruraux existants : Les Borrels...
	Maîtriser et limiter l'urbanisation dans les secteurs paysagers sensibles	- Adapter les constructions, les aménagements et les activités humaines, économiques et touristiques en fonction de la sensibilité du Grand Site (Orientation n°4 de l'OGS) ; - Conforter le principe d'une constructibilité de faible densité sur la presqu'île de Giens ; - Encadrer l'urbanisation dans les coteaux et veiller à une bonne intégration paysagère
	Aménager et restaurer durablement le littoral hyérois	- Faciliter l'accès des personnes, dont PMR, sur l'ensemble du littoral ; - Sécuriser les accès et les secteurs littoraux soumis aux risques mouvements de sol et submersion marine ; - Mettre en œuvre des actions de lutte contre l'érosion des dunes, du double tombolo et du trait de côte littoral ; - Favoriser l'aménagement des activités portuaires ou nécessitant la proximité de l'eau (requalification des ports, développement des activités nautiques...) ; - Préserver le caractère patrimonial des ports de la Presqu'île de Giens ; - Aménager le secteur du Palyvestre pour préserver les connexions écologiques existantes et améliorer l'intégration paysagère des activités de loisirs et nautiques ; - Aménager le secteur Arromanches en lien avec l'entrée de la presqu'île et du port ; - Créer les seuils d'accueil et une interface de qualité entre littoral et quartiers urbains ; concevoir une signalétique de territoire globale, qualitative et maîtrisée (orientation n°2 de l'OGS) ;
	Favoriser l'émergence d'une ville durable	- Autoriser le développement des écoconstructions ; - Valoriser et renforcer la ville de Hyères comme ville-jardin ; - Autoriser l'utilisation d'énergies renouvelables pour les constructions existantes et futures ; - Favoriser le développement d'écoquartiers dans les secteurs de développement de l'urbanisation (prise en compte des modes, doux, écoconstructions, mixité fonctionnelle et sociale...) ;

OBJECTIFS	ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
Améliorer les connexions et la mobilité	Mettre en œuvre un réseau viaire réparateur	- Structurer l'organisation et la cohérence urbaine afin de limiter les déplacements ; - Faciliter les liaisons interquartiers indépendantes de l'avenue Ritondale et du centre-ville : traitement des passages à niveau, liaisons Est-Ouest... - Fluidifier les trafics et limiter les flux automobiles ; - Sécuriser le réseau routier existant ; - Améliorer et sécuriser les connexions vers la gare ; - Veiller à la prise en compte des problématiques d'accès et de circulation lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ;
	Renforcer les conditions de stationnement	- Accroître la production de places de stationnement dans les opérations d'aménagement ; - Favoriser le stationnement sur les zones de seuil du Grand Site de la Presqu'île de Giens ;
	Faciliter la multimodalité	- Aménager la gare en véritable pôle multimodal ; - Proposer une offre de transport en commun étendue sur l'ensemble du territoire communal ou mettre en œuvre une offre à la demande efficace, notamment dans les quartiers les plus éloignés (Les Borrels, Giens...) ; - Améliorer la desserte de l'aéroport par la création d'une liaison directe en Transport en Commun en Site Propre (TCSP) jusqu'à la gare ; - Aménager des parcs-relais en entrée Est et Ouest d'agglomération, à proximité de la gare et dans la presqu'île de Giens (au port) ; - Rééquilibrer les déplacements au profit des modes doux et des transports en commun et maîtriser leur impact au sein de l'opération Grand Site (orientation n°1 de l'OGS) ;
	Développer les mobilités douces	- Mettre en œuvre un réseau de circulation douce (piétons et cycles) sécurisé reliant le centre ancien, les quartiers périphériques, la plaine agricole et le littoral dans le but d'un usage quotidien et touristique ; - Utiliser la trame verte et bleue comme support de mobilités douces ; - Intégrer les modes doux dans la requalification du littoral ;
	Développer la zone aéroportuaire	- Assurer un développement contrôlé et maîtrisé de l'aéroport, porte d'entrée aérienne du Var ; - Faciliter son accessibilité ;

ORIENTATION N°1 : AFFIRMER UN NOUVEL ÉQUILIBRE TERRITORIAL / Les équilibres naturels, agricoles et urbains



ORIENTATION N°1 : AFFIRMER UN NOUVEL ÉQUILIBRE TERRITORIAL / Les équilibres intra-urbains



B I ORIENTATION N°2 : Améliorer les équilibres humains

La commune dispose d'un capital humain de grande qualité : la population hyéroise présente des capacités d'initiative importantes (créativité, investissement, etc.), ce qui constitue un ressort déterminant du développement local. Cependant, les dernières tendances démographiques sont marquées par de profondes mutations (stagnation, vieillissement et uniformisation des profils des ménages...) qui sont potentiellement des freins pour ce développement. Le ralentissement de l'activité de construction en est en partie à l'origine : trop peu de logements ont été construits au cours des dernières années, ce qui a nui au desserrement local (décohabitation, parcours résidentiels) et a conduit certains hyérois à quitter la commune, tandis que cela limitait les possibilités offertes à de nouveaux résidents. Ce constat est bien entendu valable pour les logements sociaux qui sont une composante fondamentale de l'équilibre social et des dynamiques résidentiels locaux.

Le PLU doit permettre de préserver les équilibres humains existants, concerner tous les hyérois, quel que soit leur quartier, leur âge ou leur profession, et favoriser une reprise globale, résidentielle et économique cohérente.

Cela nécessite de :

- **Répondre aux besoins en logements**

Le PLU doit mettre en œuvre une politique globale de l'habitat, attachée à réduire les déséquilibres typologiques du parc de logements (taille des logements, statuts d'occupation etc.) mais sans remettre en cause les **grands** équilibres sociaux économiques des différents quartiers. Cela implique de réunir l'ensemble des conditions nécessaires à une reprise de l'activité de construction résidentielle : maîtrise foncière, examen attentif des droits à bâtir, recours aux procédures d'urbanisme pré-opérationnel, etc.

- **Développer l'emploi**

Le PLU doit être construit par et pour les hyérois : il doit s'attacher en priorité à réunir les conditions nécessaires au développement endogène, celui des emplois inscrits dans le territoire et par essence non-délocalisables. Le PLU doit réunir les conditions nécessaires à une adéquation entre les caractéristiques de la population active locale et le profil des emplois locaux, en matière de secteurs d'activités, comme de niveaux de qualification. L'enjeu de la formation est à ce titre fondamental, qu'elle soit initiale ou qualifiante et qu'elle concerne les trajectoires individuelles ou les parcours en entreprises.

- **Préserver et favoriser la qualité du cadre de vie**

Le cadre de vie est un des facteurs-clefs de l'attractivité de la commune. Le développement communal doit prendre en compte cette exigence de conservation de l'identité et de l'environnement quotidien des différents quartiers qui a valu à la commune d'être classée Ville d'art et d'histoire en 2014.

Le « grand » patrimoine architectural de Hyères (urbain, culturel, résidentiel ...) est lui aussi connu et reconnu, il fait déjà l'objet de diverses mesures de protection : par les servitudes d'utilité publique (classement ou inscription aux Monuments Historiques), mais aussi par les documents d'urbanisme réglementaire (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) que le PLU doit prendre en compte.

La diversité du patrimoine communal au sens large mérite également une plus grande reconnaissance : le « petit » patrimoine est moins connu et se trouve, de fait, moins protégé et mis en valeur. Il s'agit notamment du patrimoine urbain vernaculaire (notamment des faubourgs), de bâtiments originaux, espaces publics, décors urbains (...) qui méritent d'être identifiés et de faire l'objet, le cas échéant, de prescriptions particulières.

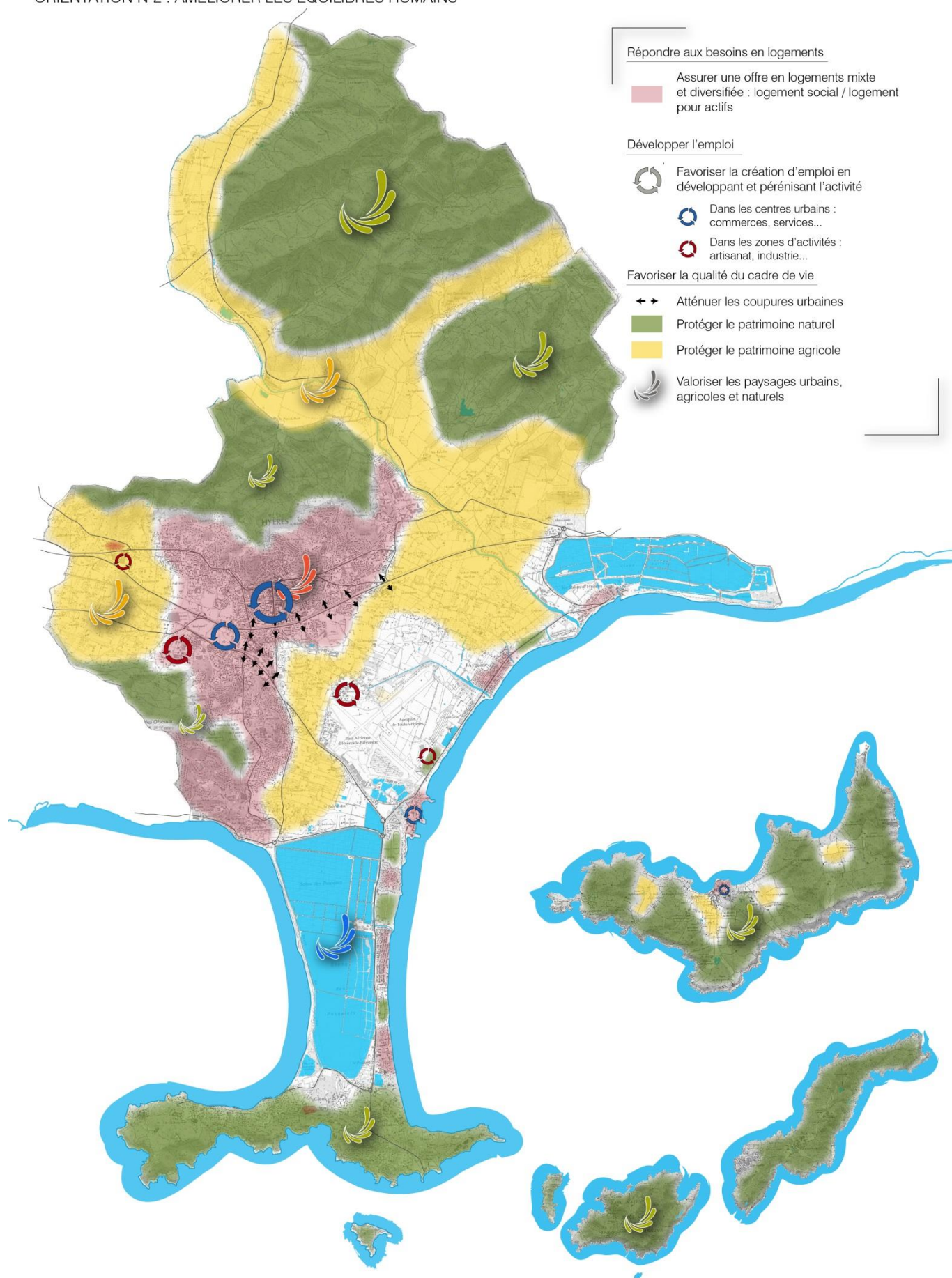
- **Proposer des équipements publics adaptés et performants**

Hyères offre un niveau d'équipements publics important, de diverses natures (hospitaliers, administratifs, culturels, sportifs...), et au service de la population locale mais plus largement du « bassin hyérois » qui englobe une grande partie du littoral (du Pradet au Rayol-Canadel), du massif et de la vallée (de La Crau à Collobrières). Ces équipements publics sont à la fois des gisements d'emplois qui comptent et des vecteurs d'attractivité importants. Le PLU pose les principes de confortement et d'anticipation des équipements comme ligne directrice.

OBJECTIFS	ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
Répondre aux besoins en logements	Assurer une offre en logements mixte et diversifiée	- Encourager le développement d'une offre de logements adaptée au profil de tous les ménages, notamment les actifs : logements collectifs T2/T3... - Favoriser la production de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement, à hauteur de 30 % minimum et 35 % dans les secteurs de projets situés à proximité immédiate du centre (Les Rougières, Crestade...) ou par reconversion du parc existant ; - Faciliter la rénovation et l'adaptation du parc de logements existants, notamment en vue d'améliorer la mixité sociale ; - Maintenir la diversité du parc pour faciliter les parcours résidentiels : par typologie, par statut et en volume ; - Encadrer le développement des résidences secondaires ; - Favoriser une production de logements à proximité des commerces, services et dessertes par les transports en commun ; - Favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants ; - Permettre les nouvelles formes d'habitat durable (coopérative d'habitat...)
	Développer une offre adaptée aux populations spécifiques	- Lutter contre l'habitat indigne et assurer la continuité de la dynamique de résorption de l'habitat insalubre ; - Veiller à l'adéquation entre les lits offerts pour les personnes agréées dépendantes et le vieillissement de la population (EHPAD, logements facilitant l'autonomie...) - Développer une offre résidentielle adaptée pour les actifs saisonniers et les étudiants ;
Développer l'emploi		- Favoriser la création d'emploi dans la commune en attirant de nouvelles entreprises et en pérennisant les entreprises existantes ; - 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 ;
Favoriser la qualité du cadre de vie hyérois pour préserver l'excellence hyéroise	Protéger et mettre en valeur le patrimoine hyérois (urbain et naturel)	- Identifier et préserver les éléments de patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel d'intérêt, notamment dans les quartiers situés hors AVAP ; - Conserver l'identité de chaque quartier et de la ville dans son ensemble ; - Protéger les formes urbaines des quartiers historiques et identitaires de la ville (médiévale, villégiature...) ; - Préserver le caractère de hameau des Borrels et de la Couture ; - Favoriser la sensibilisation, l'information et la formation de tous les publics à l'architecture et au patrimoine de la ville par la création d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine ; - Valoriser et mieux partager la connaissance du patrimoine culturel et naturel de la presqu'île et du littoral (Orientation n°3 de l'OGS) ;

OBJECTIFS	ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
	Valoriser les paysages hyérois (urbain et naturel)	- Mettre en valeur les entrées de ville par un traitement adapté marquant la rupture ville/campagne ; - Soigner le paysage urbain dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement ; - Préserver le paysage insulaire ;
	Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité	- Protéger les éléments de la nature en ville : alignement d'arbres, parcs et jardins remarquables, îlots de verdure en ville... ; - Rechercher une qualité architecturale, urbaine et environnementale - Mettre en valeur les espaces publics ; - Favoriser la création de parkings intégrés paysagèrement ; - Atténuer la coupure urbaine induite par l'avenue Ritondale et la voie ferrée ;
	Favoriser les initiatives durables (énergies renouvelables, éco-quartiers, économie d'énergie...)	- Favoriser la performance énergétique des équipements publics et privés ; - Autoriser les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain ;
Satisfaire aux besoins en équipements	Conforter et développer les équipements	- Mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux normes et aux besoins actuels, notamment les plus vieillissants ; - Anticiper les besoins futurs, notamment dans les futures opérations d'aménagement (équipements de proximité : services publics...) ; - Privilégier la réhabilitation/reconstruction des équipements existants ; - Assurer un équilibre entre les équipements dédiés aux séniors, aux jeunes et aux actifs ; - Développer les équipements intercommunaux, facteur d'attractivité pour la commune ;
	Assurer le développement des communications numériques	- Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements ; - Programmer en amont la desserte « très haut débit » (THD) des nouvelles opérations de construction et d'aménagement ;
	Adapter les VRD au projet urbain	- Mettre en œuvre un réseau viaire réparateur ; - Favoriser les connexions interquartiers et le bouclage des voiries dans le cadre de l'amélioration de l'accessibilité des services d'incendies et de secours ; - Adapter les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement au regard des besoins ; - Améliorer la desserte en eau de Porquerolles par la mise en place d'une canalisation sous-marine ;

ORIENTATION N°2 : AMELIORER LES ÉQUILIBRES HUMAINS



C I ORIENTATION N°3 : Renforcer les équilibres économiques

Support du développement et du dynamisme communal, les activités économiques présentes sur le territoire sont hétéroclites et confrontées chacune à des problématiques différentes. Faute d'un projet de développement ambitieux et fédérateur, ainsi que de foncier disponible, ce dynamisme économique menace néanmoins de décliner et de remettre en cause les équilibres humains que le PLU cherche à préserver et à restaurer. Le renforcement des activités économiques est donc l'une des priorités du PLU. Cela nécessite de :

- **Conforter les activités touristiques**

Le cadre de vie exceptionnel (sites et paysages, terrestres, maritimes et marins, continentaux et iliens, le patrimoine architectural, urbain et culturel) et de renommée mondiale confère à la commune un précieux potentiel de développement touristique qu'il convient d'exploiter, mais également de préserver, notamment à l'aune des contraintes et sensibilités qui le concernent (risques, milieux naturels etc.). Le PLU se propose de valoriser au mieux ce potentiel, c'est-à-dire avec raison et détermination. Une attention particulière doit tout particulièrement être accordée aux équipements touristiques (hébergements, services...) qui doivent redevenir un vecteur d'image forte pour la commune.

- **Préserver l'économie agricole**

Le terroir hyérois est d'une grande richesse. Les terres alluviales de la plaine pour le maraîchage et l'horticulture notamment ; les coteaux en piémont des massifs pour la viticulture et l'oléiculture notamment. La qualité du substrat et les conditions climatiques ne sont malheureusement que des conditions *sine qua none* pour permettre le maintien et le développement d'une activité agricole dynamique : le contexte foncier (structure des exploitations, pression immobilière...), l'économie agricole (filières, concurrence, circuits de distribution...), les risques naturels, sont autant de paramètres sélectifs. Le maintien de cette économie agricole nécessite d'opter dans le cadre du PLU par une attitude de préservation globale des terres agricoles établie au regard de leur fonctionnalité actuelle, de leur histoire et de leur potentiel de développement futur.

- **Dynamiser l'offre commerciale de proximité**

Hyères dispose d'un niveau d'offre en commerces et loisirs de toutes natures (culturels, sportifs etc.) satisfaisant qui assure l'animation de la vie quotidienne. Même si la commune a connu, au cours des années 80/90, un développement important de l'appareil commercial de périphérie, son impact n'a pas été totalement négatif puisqu'il a permis de limiter l'évasion commerciale et n'a pas déstructuré fondamentalement le commerce et loisirs de proximité. Toutefois, au regard du développement accru de l'offre concurrentielle dans les communes voisines, le PLU doit favoriser aujourd'hui le renforcement de cette offre de proximité, en centre-ville comme dans les quartiers, et de limiter en conséquence l'offre de périphérie.

- **Mobiliser le foncier pour les zones d'activités**

La commune a connu un ralentissement de son activité économique qui s'est traduite par une diminution du nombre d'emplois et d'actifs sur son territoire. Si cette tendance est à mettre en lien avec le marasme économique qui affecte depuis plusieurs années l'économie nationale, un constat sévère peut également être posé sur le manque de foncier et d'immobilier d'activité : les espaces d'activités doivent être optimisés et/ou étendus afin de proposer une offre plus diversifiée en rapport avec les besoins de relocalisation d'entreprises de la commune et les attentes de la demande externe. Le PLU doit donc réunir les conditions nécessaires à un meilleur développement économique : diversification de l'offre, requalification des équipements des zones d'activités, etc...

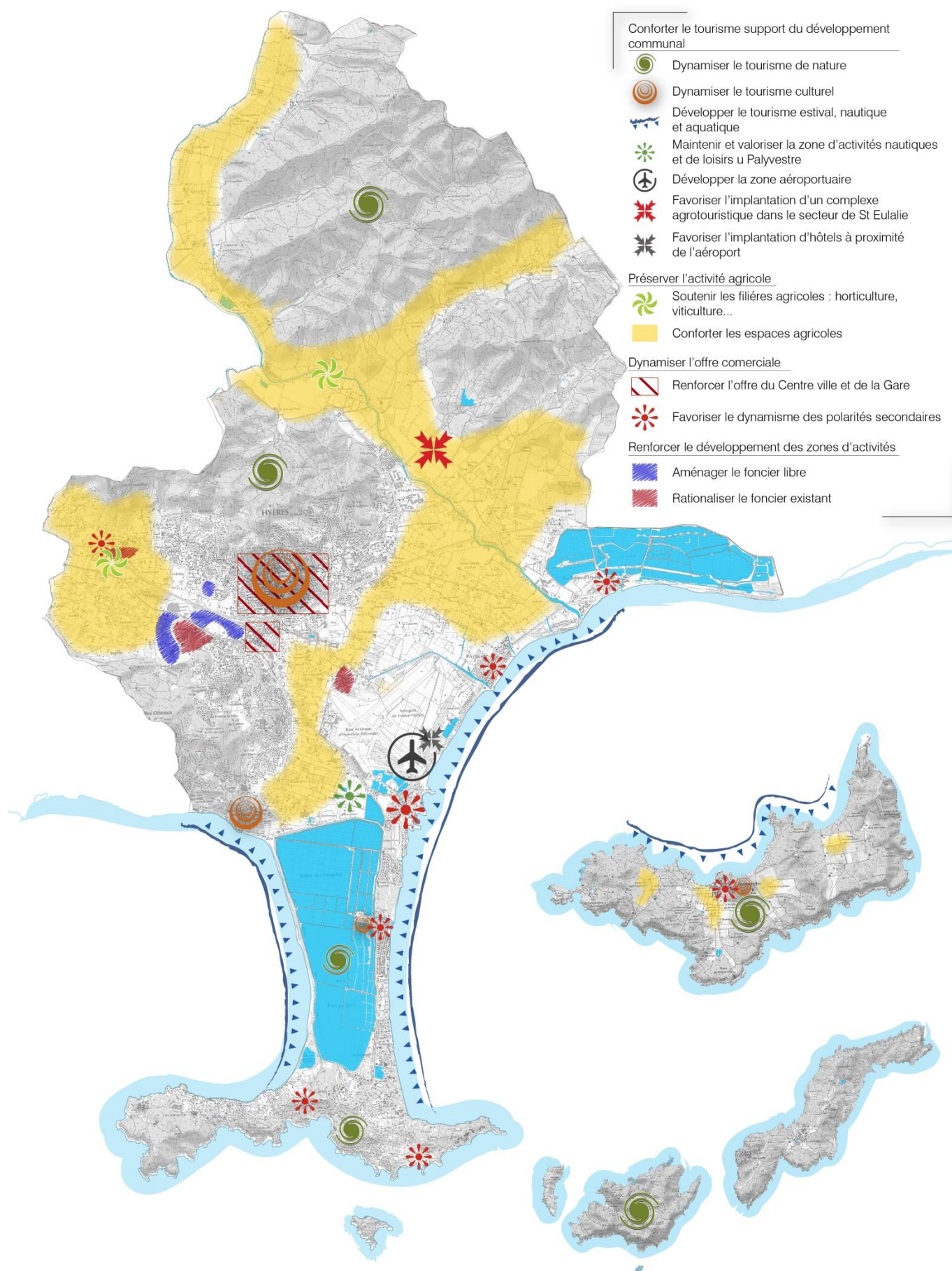
- **Affirmer le développement des filières émergentes**

Au-delà du simple aspect foncier, le développement économique passe par le soutien des activités de niches, liées aux externalités positives propres au territoire. Sa spécialisation dans certains domaines d'activités particuliers, comme la santé, l'environnement... doit être affirmée et étendue.

OBJECTIFS	ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
Conforter le tourisme comme support du développement communal	Développer un tourisme quatre saisons	- Dynamiser le tourisme culturel : mise en valeur des sites (Olbia, Villa Noailles, Château, fondations d'Arts...) et du patrimoine urbain et architectural : préservation de la ville médiévale, ville de villégiature, les îles... ; - Développer le tourisme d'affaire en connectant et valorisant la zone aéroportuaire et le centre-ville et en favorisant le développement d'équipements hôteliers adaptés ; - Dynamiser le tourisme de nature en valorisant l'image rurale et naturelle : aménagement et entretien de sentiers ruraux ; - Développer le tourisme nautique et aquatique : amélioration de l'accessibilité aux plans d'eau... - Développer la filière nautique en complémentarité de l'activité touristique ; - Aménager les plages et le littoral en fonction de leurs sensibilités propres (bases nautiques...) ; - Maintenir et valoriser paysagèrement la zone d'activités nautiques et de loisirs du Palyvestre ;
	Améliorer l'offre hôtelière	- Préserver les hébergements existants par un règlement adapté et développer leur offre ; - Adapter le zonage et le règlement aux besoins des hôtels et campings légalement autorisés ; - Favoriser la montée en gamme de l'offre existante et permettre l'installation d'hôtels de grand standing ; - Favoriser l'installation d'un complexe hôtelier et résidentiel d'excellence environnementale et agricole dans le secteur de Sainte Eulalie ; - Favoriser le développement de l'hôtellerie en lien avec l'aéroport, le littoral (Ceinturon...) et le Port Saint Pierre ; - Favoriser le développement de l'offre d'hébergement patrimoniale (bâtiments remarquables ou pittoresques).
Préserver l'activité agricole	Conforter les espaces agricoles	- Préserver les espaces agricoles fonctionnels : plaine du Gapeau, Les Loubes, vallée de Sauvebonne, Les Borrels et Porquerolles ; - Autoriser une reconquête agricole, notamment dans les secteurs classés en AOC ;
	Développer l'économie agricole	- Soutenir le développement des filières horticoles, maraichères et viticoles ; - Autoriser une diversification agricole contrôlée : vente directe à la ferme, chambre d'hôtes, agrotourisme... - Encourager la création d'espaces économiques de valorisation de la production agricole ;

OBJECTIFS	ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
Dynamiser l'offre commerciale de proximité	Renforcer l'offre commerciale du centre-ville et de la Gare	- Préserver les linéaires commerciaux les plus significatifs ; - Interdire le développement de zones/ espaces commerciaux significatifs concurrents à proximité du centre ; - Faciliter l'implantation de commerces moteurs permettant de ré-impulser l'attractivité dans le centre ; - Autoriser une diversification des activités, sources de plus-values : artisanat d'art, filière de l'innovation et de l'art (artiste, galeries, designers...)...
	Favoriser le dynamisme des polarités secondaires (Les Salins, L'Aiguade, Le Port, Giens, Porquerolles, La Capte)	- Assurer le maintien des commerces et services existants ; - Préserver les linéaires commerciaux les plus significatifs ; - Faciliter l'installation des commerces et services ouverts à l'année.
Renforcer le développement des zones d'activités	Accueillir 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 en permettant une densification contrôlée des zones d'activités existantes (Saint Martin, Palyvestre Nord...) ; - Améliorer la qualité des Zones d'Activités Economiques existantes, en partenariat avec TPM, afin de favoriser leur attractivité.
	Définir une stratégie d'accueil économique ciblée	- Faciliter la spécialisation de la ZAE St Martin – Les Loubes vers l'artisanat et la petite industrie ; - Permettre la création d'un pôle tertiaire/ centre d'affaire de haute valeur ajoutée dans la ZAE du Roubaud à proximité du pôle gare ; - Promouvoir la zone aéroportuaire ; - Valoriser l'aéroport de Hyères comme aéroport d'intérêt national, proposant une offre diversifiée pour tout type de déplacements ; - Maintenir les activités de la ZAE du Palyvestre (artisanat et commerces spécialisés) ; - Affirmer le développement de la filière nautisme ;
Affirmer le développement des filières porteuses	Renforcer les activités liées à la mer	- Faciliter les aménagements littoraux nécessaires au bon fonctionnement des activités nautiques : construction, réparation, locations de bateaux, pêche...
	Développer les activités liées à la santé	- Favoriser le maintien des équipements de soins existants ; - Permettre l'implantation des métiers liés à la santé ;

ORIENTATION N°3 : RENFORCER LES ÉQUILIBRES ÉCONOMIQUES



OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A I Objectifs qualitatifs

La réduction pure des réserves foncières destinées à être urbanisées ne constitue pas à elle seule un objectif viable sur le long terme pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements. La réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace. Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend d'une part **optimiser les espaces déjà urbanisés** - ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou à du renouvellement urbain, sans altérer la ville et le cadre de vie – et **favoriser des greffes urbaines judicieuses**, permettant de répondre à la fois à la question de la production de logements et d'amélioration du fonctionnement urbain. Cette politique, qui s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement, doit de plus être développée en parallèle du principe d'**optimisation des espaces consommés**, qui prévaut pour tous les nouvelles opérations d'aménagement.

Optimiser les espaces déjà urbanisés

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de la Commune en optimisant les espaces déjà urbanisés, ou prévu de l'être, dans les secteurs qui s'y prêtent le plus, autour du centre urbain notamment où se concentrent logements, activités, loisirs, équipements publics, etc.

Pour ce faire, la Commune entend, grâce à l'assouplissement des règles d'implantation et des règles favorisant la rétention foncière (sauf dans les secteurs patrimoniaux ou paysagers les plus sensibles), améliorer la possibilité de générer du renouvellement urbain et exploiter les dents creuses.

En ce qui concerne le développement économique et les zones d'activités en particulier, l'objectif est d'adapter les réserves foncières aux besoins définis par la CA TPM dans le cadre du SCoT.

Favoriser des greffes urbaines judicieuses

Le processus de renouvellement urbain demeure lent et aléatoire et repose principalement sur l'initiative privée. Les protections patrimoniales fortes qui préservent le territoire et le cadre de vie limitent, de plus, sur une grande partie de celui-ci, sa capacité d'évolution. Cela nécessite que la collectivité prévoit des secteurs de développement pour répondre quantitativement et qualitativement aux besoins en constructions (résidentiels et économiques).

Des secteurs d'extension ont donc été prévus en complément de l'intensification urbaine à horizon 15 ans, dans des limites contenues et cohérentes, facilitant la lecture entre les espaces agricoles, naturels et urbains. Sont identifiées dans le PLU toutes les zones potentiellement urbanisables dont l'ouverture à l'urbanisation dépendra des conditions techniques mais aussi de la nécessité de répondre aux besoins réellement constatés.

Optimiser les espaces consommés

Alors que la consommation foncière liée au POS a majoritairement produit du logement individuel, peu dense, la consommation des nouveaux espaces pour l'urbanisation devra être optimisée par des densités plus importantes.

Des densités devront être imposées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Ces densités devront être établies au regard de l'intérêt de la zone, de son intégration dans le tissu urbain et dans le paysage et être compatible avec les ambiances fixées par du SCoT.

B I Objectifs quantitatifs

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs... et les incidences foncières induites.

Malgré ces enjeux de développement résidentiel et économique auxquels la Commune est tenue, celle-ci entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire. Le projet de PLU vise donc à réduire d'environ de 10 % les superficies totales affectées aux zones urbaines et à urbaniser par rapport au plan d'occupation des sols.



Hôtel de Ville
12, Avenue Joseph Clotis
BP 709
83412 HYERES CEDEX