

Le Conseil Municipal de la Commune d'HYERES s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN Député-Maire de la ville d'HYERES LES PALMIERS

ETAIENT PRESENTS : Monsieur GIRAN, Monsieur ROUX, Monsieur CARRASSAN, Madame BERNARDINI, Madame MARINO, Madame PORTUESE, Monsieur DALMAS, Madame MAI, Monsieur DI RUSSO, Madame AUDIBERT, Madame RITONDALE, Monsieur OZENDA, Monsieur DESERVETAZ, Monsieur GELY, Monsieur BANES, Madame CHAMBOURLIER, Madame PEBEREL, Monsieur BACCI, Madame PARENT, Monsieur CUNEO, Madame LOISEAU, Monsieur CORNILEAU, Madame MONTENAY, Monsieur THIEBAUD, Madame LUCIANI, Monsieur FRATELLIA-GUIOL, Madame GALLART, Madame DECUGIS, Monsieur BROSSARD, Monsieur POLITI, Madame TROPINI, Monsieur KBAIER, Madame ANFONSI, Monsieur DONZEL, Monsieur FALLOT, Monsieur FELTEN, Madame CICOLETTA, Madame COLLIN, Monsieur COLLET, Monsieur EYNARD-TOMATIS, Monsieur SEEMULLER, Madame DEL PERUGIA.

ABSENTS :

EXCUSES ET ONT DONNE PROCURATION DE VOTER, conformément à la loi n°47.1744 du 6 Septembre 1947, Madame MONFORT (pouvoir à Monsieur Laurent CUNEO)
Madame TORNATO (pouvoir à Madame Claude DECUGIS)
Monsieur PELLEGRINO (pouvoir à Madame Danièle ANFONSI)

CONSEILLERS EN EXERCICE : 45
DATE DE LA CONVOCATION : 03.02.2017

Lecture a été donnée de ce qui suit :

OBJET : AMÉNAGEMENT - Approbation du Plan Local d'Urbanisme**RAPPORTEUR : Monsieur François CARRASSAN - le 2ème Adjoint****Le contexte**

En préambule, il est rappelé que le PLU cherche à répondre 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 ? La réponse est cependant complexe : élaborer un plan local d'urbanisme constitue 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 : par son histoire, par son territoire, par sa situation, elle impose autant de précaution que d'ambition.

La responsabilité première qui a guidé l'élaboration de ce PLU a été de respecter ce que l'histoire et une nature d'exception ont légués à la commune : 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 ; un patrimoine architectural qui d'Olbia à Noailles en passant par le moyen-âge et l'époque Victorienne atteste d'un passé brillant.

Et pourtant, si elle s'impose à nous, cette responsabilité de préservation culturelle, historique, patrimoniale ne peut nous dispenser d'une autre responsabilité, plus contemporaine, plus économique, plus humaine mais tout aussi impérieuse : 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 cette responsabilité.

Ainsi, pour mettre en œuvre ces mutations nécessaires de façon maîtrisée, un principe a présidé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : assurer l'harmonie, respecter les équilibres, planifier l'espace en organisant le temps.

Ce principe a conduit, sans dégrader ce qui fait la qualité de notre vie et de notre ville, à rendre à l'urbanisation des terres qui, depuis des années, n'ont d'agricole que le nom ou de boisé que l'appellation et à restituer, à l'inverse, à l'agriculture des espaces qui sont désormais, de fait, totalement inconstructibles.

Il a contribué, au milieu des OGS, PNPC, Loi Littoral, Natura 2000, ZPPAUP, PEB, PPRI, TRI, tous éléments parfaitement légitimes, à mettre en œuvre des choix d'aménagement et de développement qui doivent permettre 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.

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.

C'est l'enjeu de ce PLU que de se rapprocher au plus près des contraintes objectives et administratives sans sacrifier à nos ambitions et à nos responsabilités.

C'est dans ce contexte que, 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.

La philosophie

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, à savoir :

- Assurer le développement touristique de la Commune ;
- Dynamiser l'attractivité économique hyéroise ;
- Définir une stratégie de réinvestissement urbain ;
- Agir pour la préservation des espaces naturels et agricoles constitutifs du paysage hyérois ;
- Assurer la préservation des ressources naturelles ;
- Planifier les extensions urbaines ;
- Redynamiser les centres de vie ;
- Organiser les modes de déplacements et de transports.

La première phase de travail préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a consisté en l'élaboration d'un diagnostic territorial et environnemental de la commune destiné à dresser le portrait du territoire tout en faisant ressortir ses atouts et ses faiblesses (analyse sociodémographique, économique, environnementale et morpho-paysagère).

La seconde phase de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, s'est poursuivie avec l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PADD s'appuie sur le diagnostic territorial et met en évidence les 3 orientations générales d'aménagement et d'urbanisme suivantes :

→ Affirmer un nouvel équilibre territorial

Cette orientation se décompose en quatre objectifs :

- Protéger les entités agricoles, terrestres et marines et leurs connexions -Maintenir l'agriculture locale identitaire
- Prévenir et réduire les risques et nuisances sur les personnes et les biens
- Définir un projet urbain de long terme
- Améliorer les connexions et la mobilité

→ Améliorer les équilibres humains

Cette orientation se décompose en quatre objectifs :

- Répondre aux besoins en logements
- Développer l'emploi
- Favoriser la qualité du cadre de vie hyérois pour préserver l'excellence hyéroise
- Satisfaire aux besoins en équipements

→ Renforcer les équilibres économiques

Cette orientation se décompose en cinq objectifs :

- Conforter le tourisme comme support du développement communal
- Préserver l'activité agricole
- Dynamiser l'offre commerciale de proximité
- Renforcer le développement des zones d'activités
- Affirmer le développement des filières porteuses

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.

La concertation

La concertation, que la Commission d'enquête publique a considéré comme particulièrement bien organisée, s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2014.

La population a pu de manière continue, suivre l'évolution du dossier, prendre connaissance des éléments du dossier, par la mise à disposition d'éléments d'informations en mairie et sur le site internet. Elle a également pu faire état de ses observations par la mise à disposition du public en mairie, d'un registre de concertation. Plus de 200 observations ont été consignées dans le registre ou envoyées par courrier la commune.

Deux réunions publiques ainsi que des réunions de concertation avec les CIL et les professionnels des différents secteurs d'activité ont été organisées.

Une exposition publique a également été mise en place dans le hall de la Mairie d'Hyères jusqu'à l'arrêt du PLU.

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.

L'avis des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées suivantes ont rendu un avis favorable sans remarques :

- Commune de La Crau ;
- Syndicat Mixte du SCoT Provence Méditerranée ;
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var.

Les personnes publiques associées suivantes ont rendu un avis favorable assorti d'observations :

- État / Préfecture (DDTM + SDIS) ;
- Autorité Environnementale (MRAE - DREAL PACA) ;
- Parc National de Port-Cros ;
- Ministère de la Défense ;
- Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Var ;
- Agence Régionale de Santé PACA.

Les personnes publiques associées suivantes ont rendu un avis défavorable :

- Chambre d'Agriculture du Var
- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Institut National des Appellations d'Origine (INAO).

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.

L'enquête publique

Une commission d'enquête, composée de MM Arnaud D'ESCRIVAN et Michel COUVE, et présidée par M. Marc BERTUCCHI, 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.

Des permanences ont été organisées en présence d'un ou plusieurs membres de la commission d'enquête, à l'Hôtel de Ville et ponctuellement à Giens et à l'Aiguade, les :

- 26 et 30 septembre 2016 ;
- 05, 08, 11, 14, 20, 22, 25 et 28 octobre 2016.

420 mentions manuscrites ont été apposées dans les 13 registres d'enquête mis à disposition, et 130 courriers et 334 courriels ont été réceptionnés par la commission d'enquête.

Le rapport a été rendu le 15 décembre 2016. La commission d'enquête a rendu un avis favorable, assorti de plusieurs recommandations listées dans l'annexe n°2 de la présente délibération.

Il convient de souligner en premier lieu la forte mobilisation des hyérois dans le cadre de l'élaboration du PLU ainsi que l'important degré de divergence des opinions exprimées lors cette enquête publique ; pour un même sujet, les visions entre pétitionnaires sont souvent opposées et peu compatibles entre elles, en fonction de leurs intérêts.

Ces divergences d'opinions soulignent les difficultés liées à l'élaboration d'un PLU, du PLU de Hyères en particulier, qui vise à établir de nouveaux équilibres, répondant aux objectifs législatifs tout autant qu'au contexte communal, et de dégager une harmonie entre les objectifs qui sont exigés dans différents domaines (espaces naturels, agriculture, patrimoine et paysage, obligations en termes de logements sociaux, prises en compte des risques...)

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.

Les modifications proposées procédant de l'enquête publique

Les modifications proposées respectent les principes généraux suivants :

- les modifications portent essentiellement sur les recommandations formulées par la Commission d'Enquête (avis favorable aux requêtes) ;
- les choix opérés ont été dictés par la nécessité de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan ;
- les modifications nécessitant une validation de commissions spéciales (Commission des Sites, CDPENAF, etc.) n'ont pas été retenues, considérant néanmoins que, dans certains cas, une évolution ultérieure du document d'urbanisme pourra être envisagée,

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 même si dans quelques cas il a été explicitement et implicitement demandé le maintien en zone urbaine de terres agricoles. 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.

L'application du POS pendant de nombreuses décennies a offert l'opportunité à de nombreux habitants de construire leurs habitations en dehors des espaces urbains, mais cette pratique n'est plus envisageable aujourd'hui (Grenelle de l'environnement, loi LAAAF...). La loi Littoral interdit de plus toute urbanisation en dehors des agglomérations et villages (considérant que des regroupements de quelques constructions ne sont pas reconnus comme espaces urbanisés).

Enfin, la volonté de la Commune est de conserver en zone agricole tous les terrains cultivés et de limiter la spéculation foncière agricole. Cela se traduit dans le PLU par une augmentation de son potentiel agricole (la surface des terrains en zone A étant augmentée de 112 ha). Par ailleurs, les espaces de développement stratégiques, notamment ceux identifiés dans le cadre du SCoT, sont nécessaires pour répondre aux besoins en termes de logements et doivent demeurer classés en zone à urbaniser au PLU afin de répondre aux objectifs de développement de la commune.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP, sont sources de nombreuses attentes et interrogations 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 » à l'inverse des ZAC. 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 l'instruction 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 au titre du PLH et de la loi. 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. Il convient de noter à ce titre que l'OAP proposée est beaucoup moins dense et relève de hauteurs moins importantes que dans les projets précédents (jusqu'à 1600 logements et des bâtiments en R+7). L'approche retenue par le PLU s'avère de fait mesurée, avec environ 1000 logements, une hauteur limitée à des bâtiments en R+3 au maximum. Ainsi, l'imperméabilisation sera très inférieure à celle des projets antérieurement imaginés. Le futur projet se réalisera sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, basée sur un programme structuré, et non pas sur l'addition de constructions de logements, en vue de créer un véritable lieu de vie et non une cité dortoir. Il apporte donc une réponse à l'endroit des Hyérois souhaitant rester sur leur territoire. 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.

Il est par ailleurs précisé que plusieurs demandes, formulées au cours de l'enquête publique, correspondant à la vision de la Commune, ne peuvent être intégrée au PLU en l'état de la procédure. Aussi, il est proposé d'apporter ces modifications (règles d'emprise, etc.) dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU.

Sainte Eulalie

Le projet de golf a également fait l'objet de critiques, négatives comme positives. Il s'agit d'un projet qui vise à favoriser le développement touristique de la commune et répondre aux besoins en termes d'hôtellerie de standing. Il convient de rappeler que dans le PLU de 2011, ce projet concernait 120 ha, alors que le nouveau PLU n'inscrit que 65 ha. Ce projet contribuera à la promotion touristique, au renforcement de la capacité d'accueil hôtelier de la Commune et à la promotion de l'activité agricole et viticole dans un souci d'excellence agronomique et environnementale.

Cette proposition 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 et le changement de destination de certains bâtiments sur Porquerolles pour favoriser un projet public ou agricole et d'intérêt général, l'adoption d'une règle applicable aux constructions de moins de 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 selon la norme MISEN (la plus exigeante dans ce domaine).

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 (dans la mesure où cela nécessitait une nouvelle saisine de la commission). 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 n'ont néanmoins été opérés que 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.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé des motifs

VU l'avis de la 2ème Commission,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-11 à 26,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération en date du 27 juin 2014 prescrivant la révision des Plans d'Occupation des Sols valant élaboration du plan local d'urbanisme,

VU le débat sur les orientations du PADD organisé au sein du Conseil municipal le 02 octobre 2015,

VU la délibération en date du 04 mai 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté du Maire en date du 02 août 2016 prescrivant l'enquête publique relative au PLU,

VU le rapport et les conclusions favorables sans réserves de la commission d'enquête du 15 décembre 2016,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les OAP, le zonage, le règlement, l'étude entrée de ville et les annexes,

VU les avis favorables sans réserves de la commune de La Crau, du Syndicat Mixte du SCoT Provence Méditerranée et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var,

VU les avis favorables avec observations du Ministère de la Défense, de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, de l'Agence Régionale de Santé PACA, de l'État / Préfecture (DDTM + SDIS), de l'Autorité Environnementale (MRAE - DREAL PACA) et du Parc National de Port-Cros, et les manières dont leurs remarques ont été prises en compte,

VU les avis défavorables émis par Chambre d'Agriculture du Var la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et l'Institut National des Appellations d'Origine et la manière dont ceux-ci ont été pris en compte,

VU les recommandations émises par la commission d'enquête dans ses conclusions et la manière dont celles-ci ont été prises en compte,

VU l'ensemble des remarques émises lors de l'enquête publique pour lequel la commission d'enquête a émis des avis, tenant compte de la réponse au procès-verbal rendue par la Commune le 23 novembre 2016,

CONSIDÉRANT que les observations de l'ensemble des personnes publiques associées et de la commission d'enquête ont bien été prises en compte,

CONSIDÉRANT qu'aucune modification n'a été apportée au projet remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDÉRANT que les modifications apportées au projet procèdent de l'enquête publique,

CONSIDÉRANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,

DÉCIDE d'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la révision des Plans d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Hyères-les-Palmiers.

DIT que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme et R2121-10 du Code général des Collectivités territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département, Var Matin, ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs.

DIT que la présente délibération ne sera exécutoire qu'à l'issue de l'accomplissement des modalités de publicité, et de transmission à l'autorité administrative compétente de l'État, conformément à l'article L153-23 du Code de l'urbanisme.

DIT que, conformément à l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de Hyères-les-Palmiers, Service Aménagement, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Département.

DIT que la présente délibération, accompagnée du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, sera transmise au Préfet du Var.

FAIT ET DELIBERE

les jours, mois et an



L'Adjoint au Maire

François CARRASSAN

ADOPTÉE A LA MAJORITE PAR 32 VOIX

CONTRE : 13

Monsieur Jacques POLITI, Madame Karine TROPINI, Monsieur Yves KBAIER, Monsieur Michel PELLEGRINO, Madame Danièle ANFONSI, Monsieur Jean DONZEL, Monsieur Patrice FALLOT, Monsieur Eric FELTEN, Madame Marie-Laure COLLIN, Monsieur Patrick COLLET, Monsieur Jean-Michel EYNARD-TOMATIS, Monsieur William SEEMULLER, Madame Brigitte DEL PERUGIA.

ABST : 0

.

Ne prend pas part au vote : 0

.

Publié le 13/02/2017

Reçu en préfecture le

ANNEXE N°1 A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE HYERES-LES-PALMIERS

Synthèses des avis et recommandations des Personnes Publiques Associées & réponses apportées

LEXIQUE

ARS Agence Régionale de Santé
AE Autorité Environnementale
CA Chambre d'Agriculture
CCI Chambre de Commerce et d'Industrie
CMA Chambre des Métiers et de l'Artisanat
CDNPS Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPENAF Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CD Conseil Départemental
DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer (préfecture)
ER Emplacements Réservés

EBC EBC
EVP EVP
INAO INAO
LLS LLS
MinDef MinDef
OAP OAP
PNPC PNPC
PPRI PPRI
SDIS SDIS
SUP SUP
TPM TPM
TVB TVB

Espaces Boisés Classés
Espaces Verts Protégés
Institut National des Origines et de la qualité
Logements Locatifs Sociaux
Ministère de la Défense
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Parc National de Port-Cros
Plan de Prévention des Risques inondations
Service Départemental d'Incendie et de secours
Servitudes d'Utilité Publique
Toulon Provence Méditerranée
Trame Verte et Bleue

PIECES DU PLU	THEMATIQUES	PPA	AVIS	REPOSES
Rapport de présentation	Actualisation données, compléments & corrections diverses	TPM	Actualiser données (LLS au 1er janvier 2015) Détailler données sur le logement spécifique Préciser si le logement social concerne uniquement le logement social famille ou également le logement social spécifique	Les données du diagnostic ont été actualisées, en précisant notamment le nombre de logements locatifs sociaux agréés par l'Etat par période depuis 2005.
		PNPC	Rappeler que : - les espaces situés dans le cœur et les espaces d'adhésion - l'île de Porquerolles est rattachée au parc - les îles de Bagnaud, la Rascasse et la Gabinière sont des réserves intégrales - lorsqu'un site bénéficie du classement PN/site classé, l'autorisation spéciale est délivrée par l'établissement public après avis de l'ABF - les maisons du parc dans la liste des équipements publics (p187) et la capitainerie (catégorie sport et loisirs) - p339 : le permis relatif à la restauration du Fort du Petit Langoustier a été accordé	La liste des espaces de cœur de parc a été ajoutée ainsi que les réserves intégrales dans la description du Parc National. La mention à l'autorisation spéciale a été ajoutée dans la description du Parc National. La liste des équipements a été complétée dans le diagnostic territorial. Il a été précisé que le permis relatif à la restauration du Fort a été accordé.
		PNPC	Compléter : - la carte p90 relatives aux données SILENE sur Porquerolles, les autres îles et îlots et les anciens Salins - la connaissance du territoire par la présentation de quelques espèces emblématiques du parc - la liste du patrimoine communal (cf. charte du parc)	La carte présentant les données Silène a été mise à jour. Les espèces emblématiques du Parc ont été citées dans la partie TVB. La liste du patrimoine été complétée par des extraits de la charte du Parc.
		CA	Corriger : - Inventaire des déclassements de zones agricoles à compléter (p307) - p417 : rappeler que le secteur des Rougières comprend également du maraîchage, des terres labourables - p420 : rappeler que le secteur de la Font des Horts appartient à une entité agricole qui le distingue des lotissements avoisinants - vérifier les superficies affectées aux zones - p421 : secteur Crestade Demi-Lune classé en NA au POS et non en NCA	L'inventaire des déclassements a été complété. La carte d'évolution POS-PLU localise l'intégralité des déclassements dans les pages suivantes. Il a été rappelé que le secteur des Rougières comporte également des cultures maraîchères. Les autres corrections ont été également effectuées.
		DDTM	Rappeler / Préciser : - les dispositions du nouveau PPRI - (notamment p386) que la charte du PNPC a été approuvée - la consommation d'espace sur les 10 dernières années - les caractéristiques physiques et climatiques - les causes et solutions permettant de lutter contre l'érosion du trait de côte - le fonctionnement des 3 déversoirs d'orage et la volonté de la commune de créer 5 surverses sur fond marin - les conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement piloté par TPM - le nombre d'eqHab réellement raccordé à la station d'épuration et le nombre d'eqHab supplémentaire à traiter et l'adaptabilité de la station d'épuration - les dispositions applicables relatives au Plan Bâtiment grenelle - les dispositions applicables au PEB dans les principaux plans et programmes (p15) - références au PNA: tortue d'Hermann et l'inventaire des zones humides - méthodologie TVB - le fil de l'eau sur la biodiversité - les indicateurs de suivi	Les dispositions du nouveau PPRI ont été rappelées dans le rapport de présentation. Il a été mentionné que la charte du parc a été approuvée par décret du 30/12/2015. La consommation sur les 10 dernières années est précisée dans le diagnostic territorial. L'état initial fait désormais l'objet d'une partie "caractéristiques physiques et climatiques". La partie sur l'eau usée a été complétée avec des informations sur le SDA. Une partie sur l'érosion du trait de côte a été ajoutée. Une partie sur le Plan Bâtiment Durable a été ajoutée. Un rappel au PEB a été effectué dans le chapitre relatif aux documents cadres. Une partie sur le PNA Tortue d'Hermann et les zones humides a été ajoutée dans le chapitre relatif à la biodiversité. La méthodologie de la TVB est explicitée et se base sur de l'occupation du sol et la méthode dilution/Erosion pour la définition des corridors. Des indicateurs ont été ajoutés pour la biodiversité (suivi SILENE, mesures de compensation dans les études d'impact et CNPN). Le scénario au fil de l'eau a été complété

PIECES DU PLU	THEMATIQUES	PPA	AVIS	REPONSES
Rapport de présentation	Actualisation données, compléments & corrections diverses	DDTM	Intégrer les orientations de la commune dans le cadre de l'appel à projet national pour la relocalisation des biens et activités soumis aux phénomènes d'érosion du trait de côte	Les études menées dans le cadre de l'appel à projet ont permis d'amener la Commune à reclasser le secteur des Cabanes du Gapeau en zone UR (prise en compte du risque importante). Néanmoins, le programme d'actions ne pourra être intégré au PLU, par le biais d'une procédure d'évolution ultérieure, que lorsque celui-ci sera terminé et validé.
			A compléter - Justifier le choix des sites susceptibles d'être touchés - Préciser et mieux justifier la cohérence entre les 14 « sites de réflexion » et les 11 secteurs faisant l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation. - Préciser les incidences des OAP - Hiérarchiser et cartographier les enjeux environnementaux - Expliciter le devenir des zones NA, NB, NC ND du POS dans le PLU - expliciter la matrice d'analyse des incidences - Compléter la justification du maintien des zones U dans les secteurs littoraux - évaluer les incidences des ER	La justification des choix des sites susceptibles d'être touchés a été complétée. Le choix de ces sites s'est fait au regard des projets initialement étudiés par la commune comme la démarche itérative d'évaluation environnementale le préconise. L'ensemble des zones ND, NC, NA, NB devenues U au PLU ne sont pas étudiées dans cette partie, elles font l'objet d'une partie spécifique de l'étude d'incidence (incidences sur la biodiversité et la consommation foncière). En effet, de nombreux secteurs reclassés en U ne « revêtent pas une importance particulière pour l'environnement » car ils sont déjà urbanisés et/ou dégradés.
		AE	- compléter les incidences du passage de zones ND en U - compléter les incidences N2000 par l'incidence des projets situés à proximité des sites N2000 - Précision sur la méthodologie des inventaires faune flore - Préciser les modalités de préservation de la biodiversité marine - Préciser les incidences et les mesures de certains projets - renforcer l'analyse paysagère du projet de PLU - Rappel sur les capacités de traitement des déchets - Préciser les modalités d'extension du réseau d'assainissement et les besoins futurs en eau potable - Sur les sites de projet, préciser les modalités de prise en compte du risque inondation	Une cartographie croisant les ZNIEFF et Natura 2000 avec les OAP a été ajoutée ainsi qu'un texte explicatif. Des extraits cartographiques des zones NC,ND,NA,NB devenues U et AU ont été ajoutées La matrice des incidences est explicitée dans le rapport de présentation les incidences des ER ont été abordées tout au long de l'évaluation environnementale, les incidences spécifiques du bassin de rétention seront évaluées lors de l'étude d'impact les zones ND devenues U ont fait l'objet d'extraits cartographiques L'étude d'incidence Natura 2000 a été complétée la méthodologie de l'évaluation de la sensibilité environnementale a été explicitée Les modalités de préservation de la biodiversité marine ont été ajoutées
		Justifications	CA Préciser les impacts et les mesures compensatoires liées aux ER situés en zone agricole (200 ha : dont l'aménagement d'un canal de crue et l'extension de la piste de l'aérodrome) CA Mieux étudier les impacts du projet sur l'agriculture (exploitations, sols...), en particulier les extensions urbaines INAO Emplacements réservés impactant les espaces agricoles sur 200 ha	Différents emplacements réservés sont prévus sur la commune, notamment pour améliorer et sécuriser les voiries. Ces ER impactent de fait les espaces environnants de la voirie, dont les espaces agricoles. Seul l'emplacement Réserve n°138, d'une superficie de 78 ha, impacte grandement les espaces agricoles. Il vise à la création dans les quartiers du Plan du Pont et de l'Oratoire d'un bassin de rétention avec ouvrage et réalisation d'endiguements et canal de crue du Gapeau (Commune). Cet ER est nécessaire pour la mise en sécurité des personnes et de biens et limiter les inondations dans la commune. L'aménagement de ce terrain ne contrevenirait pas néanmoins au maintien d'une activité agricole, les terrains n'étant pas bâtis et l'agriculture restant possible dans les zones inondables. L'Emplacement Réserve concernant l'aéroport est imposé par l'Etat. Par ailleurs, la commune travaille avec des associations permettant d'identifier les besoins des agriculteurs et permettre leur réinstallation dans des secteurs classés en zone agricole mais en filière. Enfin, les études sur le foncier agricole et la relocalisation des agriculteurs seront mises en œuvre au stade opérationnel des projets, conformément à la loi, lorsque ceux-ci seront suffisamment aboutis.

PIECES DU PLU	THEMATIQUES	PPA	AVIS	REPONSES
		DDTM	Préciser pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination leur nature et leurs caractéristiques actuelles avec illustrations	Des photos et une description des bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé ont été ajoutés dans le rapport de présentation.
		DDTM	Préciser les capacités d'accueil foncières et immobilières du PLU (notamment pour le LLS)	Les capacités d'accueil foncière ont été détaillées en précisant par secteur le potentiel résidentiel productible, y compris pour le logement locatif social.
		DDTM	Rappeler les dispositions jurisprudentielles liées à un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement	Un paragraphe explicatif relatif aux hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, et notamment les dernières dispositions jurisprudentielles les concernant, a été ajouté dans les justifications de la zone 3AUe de St Eulalie.
	AE			Les prévisions démographiques liées à l'application du PLU sont étroitement déterminées par le projet urbain dont la mise en œuvre est nécessaire pour répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux. Le PLU a en effet l'obligation de produire plus de 3300 logements sociaux, ce qui, dilué dans une production diversifiée, implique de produire plus de 6200 résidences principales. La croissance démographique liée à cette constructibilité correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,6 % par an, soutenue au regard de la croissance tendancielle, mais traduisant une démarche volontariste de développement afin d'éviter l'exode d'une partie de la population, jeune et active notamment, qui du fait des difficultés d'accès au logement ou au foncier, s'éloigne progressivement de la côte.
				Les scénarios démographiques étudiés sont présentés dans les justifications relatives au PADD.
				La méthodologie de caractérisation du potentiel de densification est précisée dans le chapitre F du Diagnostic Territorial. Cette méthodologie ne vise pas à déterminer de densité maximale dans les secteurs potentiellement densifiables car les densités relèvent par la suite d'un choix politique en lien avec le projet urbain développé. La préservation du patrimoine urbain relève également d'une approche subjective.
	AE		Expliciter la méthode d'évaluation des capacités de densification et justifier les densités prévisionnelles	Les densités produites in fine dans les secteurs de projets sont néanmoins calculables en comparant le nombre de logements envisagés par rapport à la superficie des secteurs : 35 logts/ha aux Rougières ou à la Font des Horts, 40 à la Crestade, 70 à Jean moulin ou à l'Aufrène...
			Justifier la nécessité de 112 Ha de zones AU	Le PLU a pris un soin important à préserver les espaces agricoles cultivés, y compris à proximité des espaces urbanisés. Plusieurs terrains cultivés, classés en zone constructible au PLU annulé de 2011, ont ainsi été maintenus en zone agricole, malgré les demandes de classement en zone constructible de leurs propriétaires. A l'inverse, certains espaces agricoles en friches et/ou situés dans des zones d'urbanisation déjà identifiées au POS, ainsi qu'au SCoT, ont été maintenues (une majorité) ou ouvertes (une minorité) à l'urbanisation afin de répondre aux besoins en termes de développement, notamment résidentiel. Si une forte production en renouvellement urbain a été mise en œuvre (plus de 60% des logements), celui-ci ne peut en effet satisfaire intégralement à la demande (et dans des périodes courtes) : des secteurs de projets en extension s'avèrent ainsi indispensables et affectent, nécessairement, des terrains vierges de toute construction, donc potentiellement exploitables, mais pourtant pour partie non exploités depuis plusieurs décennies. Il convient également de rappeler que le PLU permet par ailleurs un gain de 112 ha de zones agricoles par rapport au POS et que ces valeurs sont à mettre en perspective avec les 3 250 ha de zones agricoles que compte le PLU.
		INAO	Consommation de 70 ha de terres agricoles classés en zone AOC (dont 55 ha sur St Eulalie)	Certains de ces espaces affectent des terrains classés AOC, dont 55 ha sur St Eulalie. Il convient de préciser que plus de 70 % de ces espaces ne sont pas exploités en vignes.
	AE		Justifier la localisation Saint- Eulalie et la zone Nsi	La zone Nsi participe à la réalisation du projet de Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement identifié dans le cadre du SCoT au niveau du hameau existant de St Eulalie. Le PLU devant être compatible avec le SCoT, aucune autre localisation ne peut être envisagée. L'aménagement de ce secteur revêt une importance capitale pour le développement touristique haut de gamme de la commune et la valorisation qualitative de ses produits agricoles. La création d'un golf, autour du futur hameau, participera à la valorisation du lieu. La réalisation de ce golf demeure intrinsèquement liée à la réalisation du hameau, pour lequel des études doivent être menées et des prévisions apportées et nécessitera, a minima, une modification du PLU.

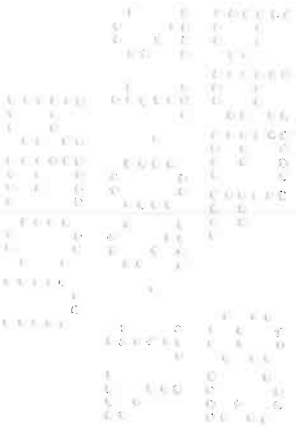
PIECES DU PLU	THEMATIQUES	PPA	AVIS	REPONSES
		AE	Justifier l'articulation entre les TC et modes doux et la croissance démographique (PDU)	Le projet urbain mis en œuvre dans le PLU se traduit par le renforcement principal du centre-urbain aggloméré : les espaces de renouvellement urbain, entre la gare et le centre-ville y sont localisés ainsi que les principales extensions urbaines (Les Rougières, la Crestade, Roubaud...). Le développement de ces espaces s'inscrit ainsi en parfaite harmonie avec le Plan de Déplacement Urbain qui axe ses orientations autour des centralités existante, en particulier le centre-ville et la gare. Ces espaces correspondent de plus aux secteurs déjà desservis par les transports en commun. Le développement urbain est moins dense dans les espaces périphériques (presqu'île de Giens, côte...), malgré certains projets localisés. Ceux-ci visent à renforcer l'attractivité et à dynamiser des polarités secondaires (notamment aux vieux Sains ou au Ceinturon). Il s'agit également d'espaces déjà desservis par les Transports en communs, même si la desserte y est plus faible.
OAP		CA	Aucun maintien d'espaces agricoles sur Costebelle / volet agricole non pris en compte	Le Sud du plateau de Costebelle est classé en secteur Aa dévolu à l'activité agricole. Les constructions y sont néanmoins interdites afin de préserver les qualités du paysage.
	Changement de destination	PNPC	Identifier les forts de l'Etat et du conservatoire gérer par le parc comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ainsi que le fort de l'Alycastre, le phare à Porquerolles, le fort du Pradeau à la Tour Fondue	Le changement de destination nécessite un nouveau passage en CDPENAF, ce qui n'est pas envisageable après l'enquête publique. Une procédure concernant spécifiquement Porquerolles sera néanmoins envisagée afin de faciliter ultérieurement les aménagements sur l'île.
	Divers	PNPC	Ferme du ménage Notre Dame non pris en compte sur le plan.	Il s'agit d'une erreur cadastrale que le PLU ne peut prendre en considération.
	EBC	CA	EBC - réétudier certains déclassements : secteur Caréous, Nord de la vallée de Sauvebonne...	
		DDTM	Déclasser les EBC sur les servitudes de passage et les aqueducs souterrains	
		PNPC	Emprise des toitures sèches située en EBC Identifier les emprises bâties du patrimoine protégé ou non protégé inscrit dans la charte du parc et ne pas les couvrir d'EBC	Les évolutions apportées au document d'urbanisme ont été validées par la CDNPS. Aucune évolution complémentaire n'est donc envisageable dans le cadre de l'approbation du PLU.
Zonage		MinDef	Retrait des EBC ajoutés sur une partie des ouvrages militaires de Giens qui affectent le fonctionnement du Détachement Avancé des Transmissions	
	zone A	CA	Permettre le développement d'exploitations (constructions) sur Costebelle, propice au maraîchage	Le classement en secteur Aa vise à éviter l'implantation de constructions nouvelles afin de préserver les qualités paysagères (naturelles et agricoles) du site. L'activité d'maraîchage ne nécessite de plus pas d'infrastructures spécifiques, hormis les serres, qui sont à exclure dans ce secteur.
		CA	St Eulalie : projet impactant pour l'agriculture (unité agricole, AOC, foncier agricole)	Le projet de St Eulalie intéresse des espaces qui étaient déjà classés en zone NA de projet au POS. Par ailleurs, il n'affecte pas de terrains agricoles actuellement exploités. Les terrains exploités ont été reclassés en zone A. Aucune évolution de cette zone n'est donc réalisée.
		CA	Prendre en compte le projet de relocalisation du SCRADH par la création d'un STECAL	Le SCRADH constitue un équipement public ; il est donc de fait autorisé dans la zone A par le règlement. De plus, dans les communes littorales, la création de STECAL n'est pas permise compte tenu de l'application du principe de continuité de l'urbanisation par la Loi Littoral.
		CA	Classer en zone A un espace classé en N sans EBC situé à proximité du projet de golf	Il s'agit d'un espace encore boisé dont le classement en zone N est justifié. L'absence d'EBC permet néanmoins d'envisager un défrichement et une remise en culture.
	zone AU	CA	Retravailler les secteurs suivants selon la méthode ERC (Eviter, réduire, Compenser) : - Font des Horts : projet qui repousse les limites d'urbanisation et génère de la pression foncière sur les exploitations proches - Jean Moulin : foncier à potentiel agricole et irrigable - Aufrène : projet qui repousse les limites d'urbanisation, foncier à potentiel agricole et irrigable - Béal : foncier gagné sur les espaces agricoles	Les choix retenus en termes d'aménagement et de développement reposent sur l'équilibre entre production de logements, préservation du cadre de vie et des espaces agricoles et naturels Le PLU a pour obligation de produire un grand nombre de logements, notamment pour satisfaire aux objectifs de productions de logements locaux sociaux. Cette production s'effectue principalement en renouvellement urbain, mais des ouvertures à l'urbanisation sont nécessaires en complément. Les projets retenus concernent les espaces identifiés au SCOT et quelques espaces complémentaires restreints. Ces sites ont été sélectionnés car l'agriculture y est, sinon réduite, absente depuis plusieurs décennies (moindre impact agricole). Les espaces agricoles cultivés et s'intégrant dans des ensembles fonctionnels plus vastes ont été conservés en zone agricole, malgré les possibilités offertes par le SCOT ou les démarches des propriétaires. Une aide à la relocalisation sera recherchée au stade opérationnel lorsqu'une recherche de maîtrise foncière s'appliquera.
		CA / DDTM	La définition de limites d'urbanisation clairement définies n'est pas résolue dans le PLU	Le PAD détermine les limites d'urbanisation applicables au PLU. Les limites sont respectées par le zonage du PLU.

PIECES DU PLU	THEMATIQUES	PPA	AVIS	REPOSES
	zone N	CCI	Agrandir la zone 3AU: ou inscrire à brève échéance un autre secteur d'extension afin de satisfaire à la demande forte	La zone 3AUj est maintenue dans sa délimitation existante afin de préserver les espaces agricoles exploités contigus.
		DDTM	Classement en zone AU strict du secteur Chalet Jane dans l'attente de la détermination d'un projet	Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, le projet concernant le secteur Chalet Jane a fait l'objet de réflexions plus approfondies et d'une présentation devant les services de l'Etat ne nécessitant plus de classer cet espace en zone à urbaniser.
		DDTM	Zone 3AU de St Agathe : supprimer le retour de "L" qui jointe la zone UEd	La zone 3AU de St Agathe a été réduite conformément à la demande.
		CCI	Confirmer le secteur Arramanches, classé en zone NA au POS, comme secteur de développement économique	Le secteur Nsl est reclassé en zone N pour tenir compte de sa sensibilité écologique
		DDTM	Reclasser la zone Nsl d'Arramanches en zone N	Le secteur Nsl est reclassé en zone N pour tenir compte de sa sensibilité écologique
		PNPC	Protéger le secteur Arramanches comme reliquat de zone humide à conforter	
		DDTM	Adapter le zonage Nsl de St Eulalie en fonction des préconisations de la CDPNAF	Le projet de St Eulalie est conservé compte tenu de son intérêt touristique et économique pour la commune.
		DDTM	Reclasser les parcelles HL n°33, 44, 45 et 46 en N ou NL pour tenir compte de leur situation dans le site classé	Il s'agit de parcelles déjà bâties dont le caractère est incompatible avec le classement en zone NL. Une partie des constructions sont de plus déjà classées en zone N.
		DDTM	Classer les concessions de plages situées en dehors des espaces remarquables au titre de La Loi Littoral en zone N (Ceinturon, La Marquise, Ayguade, Les Salins-Gare) et y autoriser: - les occupations, installations et constructions démontables ou transportables, liées directement aux activités de bains de mer - les installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité	Ces concessions de plages sont d'ores et déjà classées en zone N. Le règlement de la zone N intègre déjà de plus les dispositions réglementaires adéquates permettant la réalisation des aménagements liés au fonctionnement de la zone.
		DDTM	Conserver les concessions de plages situées dans les espaces remarquables au titre de La Loi Littoral en zone NL (La badine, Bona, Les Salins-village, Almanarre) et y autoriser: - les installations saisonnières directement liées aux obligations de la commune en matière de sécurité, de police et de salubrité	Les plages concernées par des emplacements réservés répondent au dernier jugement de la CAA. De plus, il n'est pas permis d'introduire de dispositions réglementaires supplémentaires dans la zone NL, celle-ci étant directement réglementée par le Code de l'Urbanisme.
		DDTM	Classer en zone NL les plages de la Potinière et de la Baume	La plage de la Potinière fait l'objet régulier de travaux pour empêcher son érosion. Son classement en zone NL limiterait en conséquence les possibilités d'intervention. La plage de la Baume est classé en zone AL, car se situant dans un espace à dominante agricole mais dont les règles sont identiques à celles de la zone NL s'agissant d'un espace remarquable au titre de la Loi Littoral. Aucune évolution n'est donc apportée.
		DDTM	Classer tous les ports Np en UP et respecter les limites des périmètres portuaires.	Le classement en zone Np est suffisant pour répondre aux besoins d'entretien et de travaux des ports. Le classement en zone UP constituerait de plus une ouverture à l'urbanisation susceptible de remettre en cause l'équilibre défini par le PLU. Aucune évolution n'est donc apportée.
		DDTM	Classer le port Pothuau dans un zonage militaire spécifique	Les infrastructures de la Défense bénéficient de dérogations au titre du Code de l'Urbanisme permettant de déroger aux règles du PLU. La création d'un secteur portuaire militaire spécifique ne présente de ce fait pas d'intérêt.
		DDTM	Faire apparaître les ouvrages maritimes en leur associant un zonage et un règlement spécifique	Seul le cadastre officiel de la DGI est utilisé en fond de plan. Les ouvrages maritimes ne peuvent donc pas être reportés. Les ouvrages maritimes sont pris en compte avec les règles générales relatives aux ouvrages publics.
		CA	Zone U1c : intégrer une parcelle supplémentaire répondant au projet du SICA	La parcelle concernée (AT256) a également fait l'objet d'une requête durant l'enquête publique. Cette parcelle a été rattachée à la zone U1c.
		DDTM	Reclassement du village vacances Air Sport Soleil en zone d'habitat non justifié / Demande de maintien en zone d'hébergement touristique	L'accessibilité de cet ancien village vacances est difficile et le maintien d'une activité touristique est problématique au regard de son enclavement dans un tissu pavillonnaire très végétalisé. Le reclassement de cet espace en zone d'habitat adapté aux caractéristiques de la presqu'île de Giens est maintenu.
		DDTM	Zone U1m2 des Salins : reclasser en zone A ou N, ou à défaut, assurer la qualité paysagère des aménagements	Une servitude d'attente de projet a été ajoutée afin de maîtriser le développement de ce secteur et influencer sur les choix de développement et d'aménagement qui seront pris.
		MinDef	Classement de la zone UM: des constructions militaires "Batterie de DCA du Mont des Oiseaux" (aliénée) en zone urbanisable (UEe)	La zone UM du Mont des Oiseaux n'ayant plus d'utilité militaire, celle-ci a été reclassée en zone N afin de tenir compte des caractéristiques naturelles du site.

PIECES DU PLU	THEMATIQUES	PPA	AVIS	REPONSES
Règlement	Assainissement	TPM	Elargir et uniformiser les règles relatives à l'assainissement et aux eaux usées dans toutes les zones du PLU, en cohérence avec le futur zonage communautaire d'assainissement	Les règles relatives à l'assainissement ont été uniformisées dans le règlement afin d'autoriser l'assainissement collectif ou non collectif en fonction du schéma directeur d'assainissement en vigueur et de celui à venir mis en œuvre par la CA TPM
	Dispositions générales	ARS	Rappeler dans le règlement les nouvelles règles relatives à l'implantation des dispositifs d'assainissement collectif ou non collectif de capacité supérieure à 20 eqHab (arrêté du 21 juillet 2015)	Le paragraphe 2 de l'article 1 du chapitre 2 des dispositions générales a été complété afin de rappeler les modalités d'application de cet arrêté.
		DDTM	Intégrer une annexe relative aux espèces végétales à planter sur la presqu'île de Giens pour éviter une banalisation du paysage	Une palette végétale a été annexée au règlement du PLU.
		PNPC	Dans la palette végétale, recommander d'éviter les espèces envahissantes (cf. proposition parc)	
		DDTM	La numérotation des articles mélange l'ancienne et la nouvelle version du code	Les articles R123-1 à R123-14 dans leur anciennes codifications demeurent applicables, le règlement n'ayant pas adopté la nouvelle présentation.
		DDTM	Préciser que les murs de clôtures des propriétés riveraines du DPM doivent être prévus sous forme de claire-voie sans murs bahuts afin d'éviter la réflexion des houles favorisant l'érosion	Cette disposition a été introduite dans les articles 11 des zones UA, UD, UE, UG, UI, UP, UM, UR, A et N.
		DDTM	Préciser que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les exhaussements et affouillements liés, sont autorisés dans toutes les zones du règlement	Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricités font partis des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs pour lesquelles des dérogations sont déjà données dans toutes les zones du règlement.
		DDTM	Supprimer les références aux secteurs Nc et Ng dans les dispositions générales et qui n'existent pas	Les références aux secteurs Nc et Ng ont été supprimées du règlement.
		TPM	Améliorer la rédaction de l'article 11 p17 afin de faciliter sa compréhension	La rédaction de cet article 11 a été améliorée et illustrée par des exemples.
		DDTM	Augmenter les ratios applicables de productions de LLS afin de permettre un rattrape effectif sur la base de la croissance résidentielle engagée	Les ratios appliqués dans le cadre du PLU arrêté sont déjà relativement élevés. Ils ont de plus été calibrés afin de respecter les objectifs triennaux de production de LLS ainsi que ceux du PLH. Ils permettent de respecter un équilibre global (territorial et immobilier) à l'échelle de la commune tout en prenant en compte la faisabilité économique des opérations dans le contexte hyérois. Les ratios de logements locatifs sociaux sont donc conservés.
	LLS	DDTM		Les dispositions réglementaires bloquantes du PLU pour les exploitations agricoles relatives au risque inondation ont été supprimées compte tenu de l'opposabilité d'un nouveau PPRI dans la commune. L'installation de bâtiments agricoles en zone rouge demeure néanmoins interdite pour des raisons de sécurité.
Risques		CA	Risque : Supprimer certaines dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation ou réduire leur portée car nuisant au développement des activités agricoles	La définition du zonage permet d'ores et déjà de limiter l'urbanisation dans les espaces non urbanisés, interdit la création de niveaux enterrés et impose la création de pièces de secours. Toutefois, les cartes d'aléas ne sauraient permettre au PLU de se substituer à un PPR submersion marine. Le code de l'urbanisme ne permet pas en effet d'introduire de dispositions relatives aux caractéristiques techniques des constructions dans le règlement du PLU, comme les hauteurs minimales de plancher.
		DDTM	Risque submersion : prohiber toute extension de l'urbanisation là où l'aléa constitue une menace (hauteur supérieur à 1 m) / fixer une côte de référence pour prévenir les dommages	Les préconisations du SDIS relatives aux conditions d'accès, de desserte et de lutte contre l'incendie ont été annexé au règlement du PLU avec mention de cette annexe dans le paragraphe relatif au risque incendie/feux de forêts. L'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage a également été annexé au règlement du PLU.
		DDTM	Risque incendie : - préciser les conditions de lutte contre ce risque sur la base de la note du SDIS - annexer l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage	La hauteur des annexes est déjà règlementée à l'article A10. l'imposition de zones tampons (haies) ne semble pas pertinente : elles ne permettront pas d'éviter les problèmes de voisinage (génés olfactives ou auditives...) et généralement naturellement mises en œuvre.
		CA	Indiquer la hauteur des annexes en zone A (3m) Mettre en place des zones tampons (haies) lors de la réalisation des extensions et des annexes afin de limiter les conflits de voisinage et d'usage	Les zones AL correspondent aux espaces remarquables définis au titre de la loi Littoral (c'est-à-dire concernées par des sites inscrits, classés, des ZNIEFF ou des zones Natura 2000...). Dans ces espaces remarquables, le code de l'urbanisme prévoit qu'aucune construction nouvelle ne soit autorisée.
	zone A	CA	Zone AL : bloquante pour les exploitations existantes / Assouplir les règles pour les exploitations existantes	Les ouvrages maritimes correspondent à des équipements publics, autorisés dans la zone N.
	zone N	DDTM	Intégrer en zone N les règles permettant l'entretien des parties littorales (ouvrages de protection ou de défense contre l'action de la mer : épis, digues, brise-lames...)	Le règlement du secteur UIC a été modifié pour autoriser les exploitations agricoles en lien avec le fonctionnement du marécé aux fleurs.
		CA	Zone UIC : Autoriser la production agricole sur le site et lier les constructions aux activités du marché aux fleurs (art. 2)	L'emprise au sol est maintenue à 10 % afin de conserver les typologies de camping existants. Ce coefficient offre de plus une légère marge d'évolution de la constructibilité dans ces campings.
	zone U	CA	Augmenter l'emprise au sol du secteur UGc à 15 % (contre 10% dans le projet)	
		CCI		

PIECES DU PLU	THEMATIQUES	PPA	AVIS	REPONSES
Annexes		CCI	Autoriser dans le secteur UGcr les plateformes de sécurité en lien avec le PPRI	L'article UG2 a été modifié pour autoriser les aménagements nécessaires à la prise en compte du risque.
		CCI	Faible taux d'emprise au sol dans certains secteurs à caractère pavillonnaire (zones UD et UE), plus faible que le bâti existant	Les coefficients d'emprise au sol ont été analysés au regard de macro-secteur et non pour permettre une constructibilité de toutes les parcelles. De plus, certaines parcelles dont l'emprise au sol observée est supérieure à l'emprise au sol règlementée correspondent à des typologies d'habitats différents de celles visées dans la zone : une emprise plus grande mais une hauteur plus faible, permettant malgré tout un renouvellement urbain conséquent. Aucune modification n'est apportée.
		DDTM	Adapter les règles relatives aux villas de la ville climatique (UEc et UEd) : - distinction pour les hauteurs - distinction pour les reculs (3 m côté nord et 5 m côté sud) - suppression de la règle autorisant les terrasses intégrées dans la limite de 40 % de la toiture	Ces adaptations ont été introduites dans le PLU afin de mieux prendre en compte la ZPPAUP et préserver les tissus urbains historiques caractéristiques de la commune. Elles sont donc conservées.
		TPM	Réduire l'ER n°11 à la parcelle 173 Réduire l'ER n°8 à la parcelle 218 - Modifier le libellé par "Ouvrage d'Assainissement" Retirer la CATPM des destinataires des ER 158 à 161	Les ER ont été corrigés en conséquence. La commune de Hyères est le nouveau bénéficiaire des ER 158 à 161.
	ER		Retirer la CATPM des destinataires des ER 57 et 59 Matérialiser ER pour création de l'accès routier direct à la zone du Roubaud (cf. PDU arrêté le 07/04/2016)	Les ER 57 et 59 ont une vocation intercommunale. TPM est maintenu comme bénéficiaire. Un ER pour la création de l'accès routier à la zone du Roubaud sera réalisé lorsque des études d'aménagements auront précisé les caractéristiques de l'ouvrage à réaliser.
		CD 83	Réduire ou adapter les ER 1, 61, 81, 93, 96 et 102 Supprimer les ER 94 et 102	Les ER 94 et 102 ont été supprimés car les aménagements ont été réalisés ou engagés. L'ER 81 a changé de bénéficiaire au profit de la commune, ne s'agissant pas d'un projet départemental. L'ER 96 a été supprimé, la commune ne pouvant le gérer. Les largeurs des ER 1, 61 et 93 ont été réduites à la largeur minimale initialement indiquée.
	SUP	DDTM	Ne pas accroître l'ER n°144 pour ne pas affecter le cordon dunaire	L'ER 144 a été distingué en deux ER : 144a pour la protection de la Dune et 144b pour le parking.
		MinDef	Corrections à apporter concernant les SUP liées à l'armée (textes)	Le plan et la liste des SUP ont été actualisés pour tenir compte des remarques formulées. L'application du PPRI est également rappelée dans le règlement du PLU pour faire le lien.
		ARS	Mettre intégralement les DUP des périmètres de protections de captage	
		PNPC / DDTM	Intégrer le cœur du parc sur Porquerolles comme sur Port-Cros comme SUP	
		DDTM	Annexer le PPRI rendu opposable par anticipation	
		DDTM	Remplacer les références d'articles L160-6 et L160-6-1 par L131-31 et L121-34	Les limites du Domaine Public Maritime n'étant pas précisément connues sur l'ensemble de la commune, aucune servitude ne peut être précisément tracée. De plus, celles-ci sont soumises à l'évolution du rivage.
		DDTM	Ajouter des servitudes de passage liées au littoral (3m en arrière de la limite du DPM en suivant le tracé du rivage) : - entre Carqueiranne et la plage de l'Almanarre - entre la plage de l'Almanarre et le port de la Madrague - de la Badine jusqu'à La l'onde - sur les zones non militaires de l'île du Levant	
		DDTM	Les réseaux de la société du Canal de Provence ne doivent pas être considérés comme des SUP	
Autres annexes	ARS	ARS	Supprimer la référence au projet de réalimentation de la phréatique de Porquerolles par infiltration d'eau dessalée	La notice des Annexes Sanitaires a été corrigée en conséquence.
		DDTM	Joindre le zonage et le règlement des 2 ZPPAUP ainsi que les rapports de présentation, les annexes au PEB et l'arrêté préfectoral du 8 avril 2015.	Les règlements des 2 ZPPAUP ont été annexés au PLU afin d'en améliorer la compréhension ainsi que les rapports de présentation et les annexes du PEB.

PIECES DU PLU	THEMATIQUES	PPA	AVIS	REPONSES
Autres	Compléments & bien-fondé du PLU arrêté	CA	Engager un programme d'actions opérationnelles pour redynamiser l'agriculture communale et conforter les exploitations en place Veiller au développement d'un projet agricole de long terme	La commune prend acte des divergences de vision sur l'espace agricole. Le PLU tel qu'arrêté prend néanmoins grandement en considération la question en agricole en permettant une augmentation de 112 ha des zones dévolues à l'agriculture par rapport au POS. Le PLU a dû également répondre à un certain nombre de besoins, notamment en termes de production de logements, qui s'est traduit principalement par la mise en œuvre de renouvellement urbain ainsi que par des extensions de l'urbanisation dans des secteurs identifiés dans le SCoT et par trois secteurs complémentaires de superficies réduites. Ce PLU vise à établir un équilibre entre les différentes contraintes qui s'impose à lui : production de logements, préservation de la qualité architecturale et du cadre de vie, et préservation des espaces agricoles et naturels. De plus, les secteurs concernés par des ouvertures à l'urbanisation concernent principalement des espaces dans lesquels l'activité agricole a cessé il y a plusieurs années à quelques décennies. Enfin, le zonage du PLU respecte les limites d'urbanisation que la commune s'est fixée dans son PADD.

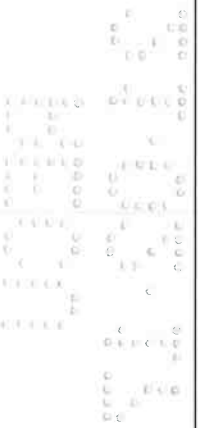


ANNEXE N°2 A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE HYERES-LES-PALMIERS

Synthèses des recommandations de la Commission d'Enquête & réponses apportées

THEMATIQUES	RECOMMANDATIONS	REPONSES APPORTEES
PPA	Prendre en compte les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) sous le bénéfice des observations particulières exprimées par la commission à propos de ces avis dans le corps du rapport d'enquête.	Les réponses apportées aux requêtes des Personnes Publiques Associées, comprenant celles faisant l'objet de remarques spécifiques de la commission d'enquête, sont traités dans le premier tableau de réponses annexées à la délibération d'approbation du PLU.
Zonage	Prendre en compte les demandes de modifications de zonage individuelles ou collectives pour lesquelles la commission d'enquête a exprimé un avis favorable dans l'annexe au rapport d'enquête.	Les demandes relatives à l'évolution du zonage ayant reçu un avis favorable de la part de la commission d'enquête ont été traités spécifiquement selon les conditions définies ci-après.
	Demande 8H1 - Demande de reclassement des parcelles AT241 et 242, actuellement en zone A mais non exploitées en zone artisanale U1 pour la création d'un hangar adapté à l'accueil d'une école du cirque	Observation non prise en compte afin de préserver la zone agricole et maintenir des limites d'urbanisation claires. Une réflexion autour de l'activité économique du marché aux fleurs pourra néanmoins être envisagée lors d'une prochaine révision du PLU.
	Demande 10H1 - Maintien d'une partie du terrain parcelles KY4 et 21 (en zone A au PLU) soit maintenu en zone constructible (conformément au POS) et que le déclassement d'EBC, qui aggraverait les risques d'inondation dans la vallée, soit supprimé.	Observation prise en compte pour la reprise du zonage selon le tracé cadastral. Le zonage a été corrigé. Observation non prise en compte concernant le reclassement en EBC, les évolutions apportées aux EBC ayant été validés par la CDNPS pour favoriser l'activité agricole.
	Demande 5 et 6G1 - Demande le maintien en zone constructible (UEf) de ces parcelles placées, par erreur, en zone A du projet de PLU, alors qu'elles concernent une zone d'habitation ou des maisons sont construites (parcelles HT42, 75, 76, 77 et 78)	Observation prise en compte au regard du bâti existant. Le zonage a été corrigé.
	Demande 6G1 - Demande de reclassement en zone UEf des parcelles englobées en zone A (HT40 et 41)	Observation prise en compte au regard du bâti existant. Le zonage a été corrigé.
	Demande 12H2 - Demande de reclassement de la parcelle KZ105 en zone agricole, car y est implantée uniquement la cave viticole de l'exploitation de 12 ha de côtes de Provence.	Observation prise en compte afin de permettre le développement de l'agriculture. Le zonage a été corrigé.
	Demande 26H1 et 16M - Parcelle AT46 située en zone NB du POS, séparé en 2 lots dont l'un a obtenu un permis de construire. Les travaux sont largement entamés mais le terrain est classé en zone A au PLU d'où impossibilité de faire évoluer le projet.	Observation prise en compte au regard du bâti existant. Le zonage a été corrigé (classement en UEc).
	Demande 44H5 - Demande que parcelles D2762, 2763 et 2764, qui jouxtent le Domaine de la Jeannette, soient classées en zone A (N1 au POS et Aa au PLU 2011) comme toutes les parcelles environnantes.	Observation non prise en compte s'agissant d'espaces encore boisés. Les EBC ont de plus été supprimés et permettent d'ores et déjà une mise en culture.
	Demande 21H2 - Demande la restitution en zone constructible de la parcelle CV139 où la maison d'habitation n'est pas mentionnée sur le plan de zonage et réclame que la limite de zonage entre les zones NL et UEd contourne la surface déjà construite.	Observation prise en compte au regard de la différence observée entre le plan de zonage PLU et le plan cadastral. Le zonage a été corrigé.
	Demande 43H1 - Demande de reclassement des parcelles HS103, 104, 105, 106 de N en UEf ; parcelles étaient constructibles au POS, 106 est déjà construite, et 104 dispose d'un permis depuis été 2015.	Observation prise en compte car les permis d'aménager et de construire ont été obtenus. Le zonage a été corrigé.
	Demande 74H3 - Demande de reclassement en zone constructible des parcelles KH31 et 33, notamment pour des logements sociaux.	Observation non prise en compte au titre de l'application de la Loi littoral
	Demande 23H3 - Demande révision des limites de zones pour que la parcelle CZ136 soit reclassée en zone UEd.	Observation non prise en compte au regard du caractère boisé du site à préserver et de l'application de la ZPPAUP.
	Demande 24H4 - Demande le déclassement, au moins partiel de l'EBC, et le reclassement en UEd, en continuité des parcelles voisines (parcelles CZ217, 218, 219, 220, 221, 134 et 136)	Observation non prise en compte au regard du caractère boisé du site à préserver et de l'application de la ZPPAUP.
	Demande 328 M - Indique que ces parcelles, classées N, et couvertes d'EBC, mais voisines de l'OAP Costebelle, remplissent toutes les conditions pour conserver les droits du POS, avec certificat d'urbanisme positif pour construction de six villas. Abandon des mesures de protections imposées par la ZPPAUP (parcelles CZ216 et 220)	Observation non prise en compte au regard du caractère boisé du site à préserver et de l'application de la ZPPAUP.
	Demande 26H3 - Terrain classé en UD au POS, prévu N au PLU. L'environnement est en zone UEb ou d et très largement urbanisé. Demande le reclassement en U et le déclassement d'une partie des EBC autour de l'habitation actuelle.	Observation non prise en compte au regard du caractère boisé du site à préserver et de l'application de la ZPPAUP.

THEMATIQUES	RECOMMANDATIONS	REPONSES APPORTEES
EBC-EVP	Demande 23G1 - Demande le reclassement en zone constructible (UDA comme les parcelles environnantes) des parcelles HA7, 8,10, 11 et 13 qui l'étaient au POS.	Observation non prise en compte au regard du caractère boisé du site à préserver et de sa situation en site inscrit qui lui confèrent le caractère d'espace remarquable au titre de la Loi Littoral.
	Demande 32G1 - Le classement UEf conviendrait si la parcelle HA 7 était aussi constructible.	Observation non prise en compte au regard du caractère boisé du site à préserver et de sa situation en site inscrit qui lui confèrent le caractère d'espace remarquable au titre de la Loi Littoral.
	Demande 26H5 - Parcelle HH18 classée UEf, demande reclassement en UAh, moins restrictif, comme voisins de l'autre côté de la route, zone très urbanisée.	Observation non prise en compte au regard de sa localisation dans les espaces proches du rivage et du risque de submersion marine qui s'y applique.
	Demande 103L - Classer terrain (parcelles EO84, 85, 89, 90, 91 et 92) en zone UD (comme au POS) offrant une meilleure perspective d'évolution de cet ensemble immobilier et de déclasser le bâtiment Jaubert du patrimoine à préserver.	Observation non prise en compte en l'absence de projet sur ce site d'importance pour le développement communal.
	Demande 17H6 - Parcelle DV119 classée UGc alors qu'elle est UF au POS. Demande classement en UEc comme parcelles voisines pour faire évoluer le camping.	Observation prise en compte. Ce terrain classé en zone UF au POS a été intégré dans le zonage UEc, en cohérence avec le lotissement voisin.
	Demande 5A1 - La limite entre les zones UAa et UEa sur cette parcelle est incohérente (parcelle ID87)	Observation prise en compte. Il s'agit d'une erreur graphique qui a été corrigée afin de suivre des contours logiques, en cohérence avec la ZPPAUP.
	Demande 12H8 - Siège d'une importante entreprise artisanale (10 salariés). Demande modification du zonage pour passer en UIb, tout comme la zone contigüe (parcelles DN63 et 64)	Observation non prise en compte afin de préserver la zone agricole et maintenir des limites d'urbanisation claires.
	Demande 24H3 - Demande régularisation de la serre servant de hangar et d'entrepôt (parcelle AX3)	Observation non prise en compte afin de préserver la zone agricole et maintenir des limites d'urbanisation claires.
	Demande 31H3 - Demande de révision du classement en zone A au regard de l'activité existantes (parcelles C644, 986, 4742, 4783, 4784, 4786, 478)	Observation non prise en compte afin de respecter les dispositions de la loi Littoral et de préserver la zone agricole et maintenir des limites d'urbanisation claires.
	Demande 1H6 - Demande de constructibilité de la parcelle AT256, actuellement en zone A (marché aux fleurs), pour les besoins de l'exploitation (chambres frigorifiques).	Observation prise en compte conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture 83.
	Demande 96 M - Demande de classement des parcelles AN22 et 23 en zone urbanisable pour préserver des possibilités d'extension de l'hypermarché, et, enfin, d'adapter la vocation de la zone du Roubaud à son contexte commercial et urbain.	Observation non prise en compte afin de préserver la zone agricole et maintenir des limites d'urbanisation claires.
	Demande 9A1 - Conserver le projet de port lacustre aux Salins (zone UIm2) qui ne pourra qu'embellir et animer l'entrée de ville.	Remarque sans lien direct avec le PLU. Permis accordé avec une date de validité légale
EBC-EVP	Prendre en compte les demandes en matière de déclassement d'EBC ou d'EVP pour lesquelles la commission a exprimé un avis favorable dans le rapport d'enquête, notamment celle concernant l'emprise militaire de la presqu'île de Giens. Celles ne pouvant être satisfaites lors de la présente enquête publique pourraient être examinées dans le cadre d'une prochaine révision du PLU avec avis de la commission départementale des sites pour les EBC.	Les demandes relatives à l'évolution du zonage ayant reçu un avis favorable de la part de la commission d'enquête ont été traités spécifiquement selon les conditions définies ci-après. D'une manière globale, les EBC ayant été validés par la commission des sites (CDNPS), ceux-ci ne font l'objet d'aucune évolution sur l'ensemble du PLU. Ces demandes sont néanmoins conservées et seront réexaminées lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme. Les EVP ont été modifiés dès lors que ceux-ci permettraient de favoriser une construction ou une densification dans les secteurs adaptés. Les demandes de suppression d'EVP dans les espaces sensibles paysagèrement ont été refusées.
	Demande 24H2 - Demande que le classement en EVP de la parcelle soit supprimé (parcelle BK168)	Observation prise en compte au regard de la localisation de l'EVP en centre-ville et de la possibilité d'autoriser une densification.
	Demande 1H3 - Demande de suppression de l'EVP sur la parcelle EB64	L'avis de la commission d'enquête sera suivie et le zonage modifié en conséquence
	Demande 20A1 - Demande suppression EVP sur parcelle HH56 en raison des caractéristiques du secteur (pas de transition entre espace boisé et résidentiel) alors que le maintien en UEf permet de protéger le site sans ajouter de contraintes supplémentaires aux copropriétaires.	Observation prise en compte au regard de l'autorisation d'urbanisme délivrée.
	Demande 20H4 - Demandent que la partie EVP large de 10 à 12m grevant les parcelles CZ155 et 173 sur 2 faces de son pourtour soit réduite à 5m environ afin de permettre la construction des 2 ou 3 maisons prévues.	L'avis de la commission d'enquête est suivi et le zonage modifié en conséquence.



THEMATIQUES	RECOMMANDATIONS	REPONSES APORTEES
Cas particuliers	Demande 3H5 - Parcelle AE39 grevée d'un EVP en partie sud qui entrave le détachement en cours, destiné à payer les droits de succession, demande que cet EVP soit levé, ou à défaut, le recul de la limite permettant de construire en respectant les distances aux limites séparatives Demande 110 L - Parcelles D217 et 218 entièrement classée N ou EBC. Demande un réaménagement du zonage pour conserver le caractère agricole des parcelles Demande 10G2 - Parcelle HA64 totalement en EBC, demande suppression partielle EBC pour démembrement partie au profit commune Demande 5H5 - Parcelle BY 143 frappée d'un EBC, avec constructibilité limitée à 8 m en hauteur, demande la levée de l'EBC pour permettre un aménagement de qualité le long de la rue. Demande 35H4 - Demande la levée de l'EVP grevant le haut de la parcelle BE70, en cohérence avec le permis, délivré le 16/10/2015, d'aménager 4 villas, dont 3 dans zone en cause. Demande 5H4 - Demande la restitution au classement du POS d'une zone placée par le projet de PLU en EBC : rétablir la zone boisée protégée dans le bas du terrain en gardant la constructibilité de la restanque en contrebas de la villa (parcelle BD5) Demande le déclassement de l'EVP (parcelle DH96) Demande 24CH6 - Supprimer EVP de la parcelle EA43	Observation prise en compte pour le déplacement de l'EVP Observation non prise en compte car parcelles intégralement classées en EBC et en zone NL Observation non prise en compte car les évolutions apportées aux EBC ont été validées par la commission des sites (CDNPS). Observation non prise en compte car les évolutions apportées aux EBC ont été validées par la commission des sites (CDNPS). Observation prise en compte au regard des autorisations d'urbanisme délivrées. Observation prise en compte - EVP déplacé en partie Sud de la parcelle Observation prise en compte - EVP en centre-ville Observation prise en compte - Permis délivré
	Sainte Eulalie : Si l'opération est possible, échanger la parcelle classée A demandée par les promoteurs du golf avec celles classées Nsl dont ils disent ne pas avoir l'usage.	La superficie des espaces pour lesquels l'échange de zonage est demandé est relativement importante, notamment au regard des autres évolutions apportées par rapport au dossier arrêté. Cela est susceptible de remettre en cause l'économie générale du plan. De plus, compte tenu de l'absence de projet abouti concernant le futur hameau nouveau intégré à l'environnement de Saint Eulalie, nécessaire pour apprécier cette évolution de zonage, aucune modification n'est apportée. Des évolutions futures au PLU pourront être envisagées dans le cadre d'une réflexion globale du projet.
	Mont des Oiseaux : Si la Défense n'a plus l'utilité de son terrain du Pic de Fées, le reclasser en zone N afin de préserver son état naturel et l'activité culturelle qui s'y déroule (Demande 3H7)	Le terrain a été reclassé en zone naturelle afin de préserver les qualités naturelles de ce site.
	Ile du Levant : Tout en considérant que le reclassement en U du village d'Héliopolis n'est pas recevable tel quel, rechercher dans des délais raisonnables un régime spécifique adapté à l'insularité et à un habitat de faible importance.	Les possibilités offertes entre l'arrêt et l'approbation du PLU ne permettent pas de modifier en profondeur les choix édictés notamment pour préserver les espaces naturels et agricoles, validés en partie par la CDPENAF et la CDNPS. Une réflexion d'ensemble sur les outils de protection et d'évolution apportées sur les îles du levant sera néanmoins mise en œuvre en vue de faire évoluer le PLU, une fois celui-ci approuvé, afin de prendre en considération les projets soumis durant l'enquête publique.
	Ile de Porquerolles : étudier dès que possible une adaptation du PLU au profit des agriculteurs désirant se développer et rétablir l'équité entre public (PNPC) et privé.	En cohérence avec la ZPPAUP, le parc de la MGEN a été classé en zone UED afin de le préserver davantage et des EVP ont été ajoutés sur les espaces boisés afin de s'assurer de leur conservation.
	La Badine : La commission est favorable à la création d'un lotissement composé de villas de qualité et sans augmentation de densité et recommande que celui-ci soit doté d'un cahier des charges architecturales et environnementales contraignant et d'un accès prenant en compte les normes de sécurité incendie.	La municipalité soutient la mise en œuvre d'un projet de grande qualité et respectueux, s'intégrant parfaitement dans l'environnement de la presqu'île. Les règles d'urbanisme mises en œuvre dans le projet de PLU s'inscrivent dans ce sens, définissant des emprises au sol basées à égalités avec les espaces pavillonnaires environnant et des espaces verts protégés identifiés sur les espaces naturels existants.
	Port Saint Pierre : Etablir un plan détaillé du projet de constructions et de circulation sur le port afin de rassurer le public sur la situation future des lieux.	Les hauteurs autorisées sur le Port Saint Pierre ont été clarifiées, en partie réduites ainsi que les emprises d'implantations des bâtiments. L'objectif du PLU n'est pas de créer un front de mer dense, bloquant les vues vers l'intérieur du quartier, mais de prendre en compte les bâtiments existants et de permettre le maintien du dynamisme du port.

THEMATIQUES	RECOMMANDATIONS	REPONSES APPORTEES
	OAP en général et des Rougières en particulier : procéder à des concertations poussées avec le voisinage et ses représentants lors de la définition précise du projet d'aménagement. OAP Jean Moulin : corriger les erreurs de hauteur de construction (supprimer R+5) (Demande 8A1)	Les OAP du PLU arrêté définissent les grandes ambitions/intentions en termes d'aménagement de la commune, permettant au PLU de répondre aux divers objectifs qui lui sont imposés. Elles seront obligatoirement complétées par des études plus poussées : architecture, risque (inondation, ruissèlement...), environnement (étude d'impact)... qui permettront de caractériser les projets en phase pré-opérationnelle et opérationnelle, comme l'imposent le PLU et le Code de l'Urbanisme. Ces projets seront soumis à concertation avec la population. De plus, la bande de recul des 75 m a été matérialisée graphiquement sur le schéma de l'OAP.
Activité commerciales	Adopter une attitude claire vis-à-vis des entreprises pratiquant une activité commerciale ou industrielle non en rapport avec le classement du terrain sur lequel elles exercent.	Le règlement de la zone UI a été adapté afin de permettre aux entreprises existantes de poursuivre et développer leur activité (bureaux et entrepôts).
Emplacements réservés	Renoncer aux ER 26 et 151, prévus pour créer des parkings sur la route du port du Niel. Ces parkings ne paraissent pas pouvoir résoudre les difficultés de stationnement et de circulation inhérentes au site et sont de nature à y porter atteinte (Demande 2G1)	Observation prise en compte - Les ER ne résolvent pas le problème de circulation
	Scinder l'ER 144 en 2 ER, l'un pour le parking, l'autre pour la préservation du tombolo.	Observation prise en compte au regard - L'ER 144 a été scindé en 144a et 144b.
	Préciser, dès que possible les contours et les caractéristiques des ER prévus pour bassins de rétention.	Les contours seront redéfinis à l'occasion d'études relatives aux différents projets permettront de mieux définir le dimensionnement et la localisation des bassins de rétention.
	Demande 11H2 - Demande suppression partie ER 79 sur parcelle IN7, qui sert de parking privé indispensable au bon fonctionnement du camping	Observation prise en compte - ER réduit
	Demande 16H1 - ER 41 : élargissement de voie pas réalisable car maison et jardins classés et l'accès à la maison côté sud serait réduit.	Observation prise en compte. Réduction à 5,5 m de l'emprise de l'ER
	Demande 21H4 - Suppression de l'ER 51	Observation prise en compte
Règlement	Réduire l'ER n°3 au-dessus de la parcelle AM43, celui-ci étant sans utilité	L'ER n°3 a été réduit.
	Vérifier la pertinence du maintien des ER 56, 57, 59 et 69 prévus pour aménagement de voies dans le cadre de la création de la ZAC Crestade/Demi-lune. (Demande 2H3 et 25H3)	Observation non prise en compte / ER nécessaire au fonctionnement futur de l'entrée ouest de la Ville (notamment au regard des différents projets en réflexion)
	Mettre en cohérence le règlement de la zone UI avec l'existant et la nécessité de favoriser l'entreprise et l'emploi (autoriser bureaux, entrepôts, etc.).	Le règlement de la zone UI a été adapté afin de permettre aux entreprises existantes de poursuivre et développer leur activité ainsi qu'autoriser, en fonction des secteurs, les bureaux et les entrepôts. Il est rappelé que les entreprises existantes continuent d'être autorisées dès lors qu'elles ont été établies légalement au regard du droit des sols au moment de leur implantation.
	Demande 96 M - Demande allègement des règles de limitation à 10 % des extensions, de stationnement, soit 13 places pour 100 m2 de surface de vente et non de surface de plancher, de mise en espace vert des espaces libres.	Observation prise en compte en ce qui concerne les règles de stationnement.
Risques	Demande 31H6 - Modification des règles de prospect de la zone 2AU	Observation non prise en compte - le dossier loi sur l'eau de la zone de la Crestade étant susceptible de faire évoluer à terme le projet ce qui nécessitera une modification
	Demande 23H1 - Zone UBa : laisser la possibilité de rénover les toitures existantes avec le même type de tuiles (plates « marseillaise » en l'occurrence).	Observation prise en compte : le règlement a été modifié pour autoriser ce type de tuile dans le cas d'une réhabilitation
	Imposer un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle.	Le règlement a été modifié afin de prendre en considération les zones dans lesquelles le mode d'assainissement non collectif est la règle.
Risques	Pour les OAP en général mais pour celles des Rougières et Jean Moulin en particulier : être très attentif aux risques inondation lors de la définition finale du projet, même si le PPRI n'inclut pas le secteur dans les zones à risques.	Le PLU et les OAP précisent que la prise en compte du risque inondation est obligatoire pour tout projet d'aménagement. Des études spécifiques devront être réalisées au regard des projets développés.
	Veiller à suivre la recommandation de l'Etat concernant les risques de submersion marine : « prohiber toute extension de l'urbanisation là où l'aléa constitue une menace pour les vies humaines ».	Le zonage classe en zones agricole ou naturelle les espaces non urbanisés soumis au risque de submersion marine. Aucune urbanisation n'est donc possible dans ces espaces.
	Demande 15H1 - Demande implantation d'un bassin de rétention en amont des constructions et quand le quartier aura le « tout à l'égout ». (parcelle B167)	Observation non prise en compte car une retenue collinaire qui aurait pour fonction d'assurer à la fois la défense contre l'incendie et contre l'inondation est incompatible car la protection contre l'inondation requiert un bassin vide en permanence et la protection incendie un bassin plein en permanence. Chacun de ces bassins dispose, de plus, de spécificités propres de dimensionnement.

THEMATIQUES	RECOMMANDATIONS	REPONSES APORTEES
Divers	Intégrer dans les futures révisions du PLU la réalisation de pistes cyclables en centre-ville et inter villages de la commune.	Les aménagements piétons, cyclistes et de sécurité routière ne relèvent pas du PLU mais des politiques d'aménagement viaire de la commune. Plusieurs travaux d'amélioration des conditions de circulation ont déjà été menés dans ce sens et la municipalité entend poursuivre les efforts engagés. Dans ce cadre néanmoins, de nouveaux emplacements réservés pourront être créés lors de procédures de modification ou de révision du PLU afin d'acquies le foncier nécessaire à la réalisation de ces aménagements.
	Mettre en place les moyens d'assurer une sécurisation de la traversée de l'avenue Ritondale lors d'une prochaine révision du PLU.	
	Rechercher avec TPM comment mettre en œuvre des systèmes de navettes reliant les parkings relais ou de centre de villages aux lieux touristiques (village de Giens et port du Niel, par exemple).	
Rapport de présentation	Reprendre le résumé non technique, en y explicitant notamment plus précisément le parti pris du PLU.	Ces politiques de transport avec TPM n'ont pas de transcription directe dans le PLU. La commune prend cependant acte de la recommandation.
	Au sein de ce même résumé non technique, compléter le tableau page 466 (effets négatifs et remèdes qui existent)	Le parti pris concernant le PLU a été davantage développé dans le résumé non-technique.
	Vérifier la cartographie p 170 : couleur de légende et de carte non compatibles.	Le résumé non technique a été complété en ce sens.
		Les couleurs ont été corrigées pour être en concordance.