Hyères
MA VILLE POUR DEMAIN
Participez au
PLAN LOCAL D'URBANISME

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2 Rapport de présentation – Modification PLU 2

SUPPRESSION DE LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE SMS 2 – BR0095

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

www.metropoleTPM.fr

SOMMAIRE

I. Présentation générale. 4
a. Situation géographique 4
b. Contexte légal 5
II. Description du projet envisagé. 6
III. La justification du projet 7
IV. Les pièces modifiées. 8

Préambule

La Commune d'Hyères-Les-Palmiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 10 février 2017.

Une première modification a été engagée par arrêté du Maire en date du 11 août 2017, en vue d'adapter les règles d'urbanisme relatives à la zone 1AU, sur le secteur des Rougières. Cette modification n'est pas encore aboutie au jour de la rédaction de la présente notice.

La présente modification, engagée par arrêté du Maire en date du 19 septembre 2017, a pour objectif de supprimer la servitude de mixité sociale n° 2 établie au PLU sur un terrain appartenant à la Commune et sur lequel est désormais prévue la réalisation d'équipements publics.

Par décret n°2017-1758 du 26/12/2017, la Métropole « Toulon Provence Méditerranée » a été créée, à compter du 01/01/2018. Depuis cette date, elle est compétente de plein droit en matière de plan local d'urbanisme et document en tenant lieu.

Conformément à l'article L 153-9 du Code de l'Urbanisme, le conseil métropolitain de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a délibéré, le 13 février 2018, sur saisine des communes, afin d'acter les différentes procédures d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme que les villes de la métropole avaient initiées avant le 1er janvier 2018.

Dans ce cadre, c'est donc la Métropole TPM qui poursuit la présente procédure de modification du PLU.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

I. Présentation générale.

a. Situation géographique

Extrait du PLU approuvé par DCM du 10 février 2017.

La parcelle cadastrée BR 0095 se situe à l'Est du centre-ville de Hyères, allée des Vignes Vierges.

Elle est bordée par :

- L'allée des Oliviers, au Nord,
- L'allée des Vignes Vierges, au Sud.

b. Contexte légal.

Le Code de l'Urbanisme prévoit les procédures d'évolution du PLU.

La servitude de mixité sociale instaurée sur la parcelle cadastrée, BR0095, visait à produire un programme de logements contenant un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux. Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU, un certain nombre d'observations ont été faites visant à supprimer cette servitude instaurée dans un secteur faisant d'ores et déjà l'objet de mixité sociale.

Dans ce contexte et afin de préserver un espace commun et paysager, il est prévu de supprimer cette servitude de mixité sociale, et de préciser la destination de la parcelle BR 0095 par l'instauration d'une servitude indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, relativement à l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

L'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme permet de mettre en œuvre, à l'initiative de M. le Maire, une procédure de modification du PLU.

La procédure menée sera une procédure de modification de droit commun au titre des articles L. 153-41 et suivants du code de l'Urbanisme, car l'inscription de la servitude implique la diminution des possibilités de construire sur la parcelle.

Le projet de modification, préalablement notifié aux personnes publiques associées (PPA), l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les PPA, seront soumis à enquête publique. Les modalités de celle-ci seront précisées par arrêté de l'autorité compétente qui fera l'objet des mesures de publicité dictées par le code de l'urbanisme. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, soit la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

II. Description du projet envisagé.

Le projet envisagé par la Commune, puis par la Métropole, consiste à préserver la parcelle BR0095 et à créer des équipements publics visant à améliorer la vie des habitants du secteur, et ce, en aménageant une circulation piétonne renforcée entre l'allée des Vignes vierges et l'allée des Oliviers, des espaces paysagers, ainsi qu'une aire de jeux pour enfants, sur la base du plan prévisionnel ci-dessus.

III. La justification du projet

Les cartes ci-avant représentent le parc de logements locatifs sociaux sur la Commune. La lecture de ces cartes permet de se rendre compte que le secteur Est de la Ville et notamment l'environnement de la parcelle BR0095 est pourvu de bon nombre de logements

locatifs sociaux. La Commune, ainsi que la Métropole souhaitent donc une meilleure répartition de la mixité sociale, tout en créant des espaces de vie et de respiration au cœur des ensembles bâtis.

Par ailleurs, il convient de noter qu'à l'origine, la parcelle BR95 a été acquise par délibération n°11 du 15 décembre 1978, dans le cadre d'une cession au franc symbolique en vue de la réalisation d'un équipement collectif. Cette acquisition avait également fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'utilité publique du 16 février 1979 pour la réalisation d'un équipement public. C'est ainsi que, dans ce contexte juridique délicat, la Commune a renoncé au déclassement de ce site (du domaine public) pour la réalisation d'un programme immobilier.

IV. Les pièces modifiées.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, la présente modification du P.L.U. actuellement en vigueur portera sur les documents suivants :

a) Le rapport de présentation
b) les documents graphiques : planche 4.c Est- Vieux Salins, ainsi que la planche b (Ouest-centre-ville) sur laquelle un bout de la parcelle BR0095 apparaît à l'extrême Ouest de la planche.
c) le règlement.

a) Le rapport de présentation :
Une annexe au rapport de présentation sera ajoutée au dossier de PLU et correspond à la présente notice.

b) Le règlement :

Extrait page 25 du règlement / Titre I : Dispositions générales :

N° de la servitude	Programme de logements	Superficie
SMS-01	Réalisation d'une opération d'habitat contenant 100 % de logements locatifs sociaux	9 465 m² (Parcelle CN 93)
SMS-02	Réalisation d'une opération d'habitat contenant 50 % de logements locatifs sociaux	7 009 m² (Parcelle BR 95)

Dans ces servitudes, la répartition des logements sociaux doit respecter celle fixée par le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

Les champs surlignés en vert seront supprimés ou modifiés en vue de supprimer la SMS 2.

c) <u>Les documents graphiques :</u>

<u>Extrait de la planche 4C</u>

Planche PLU approuvé 10.02.2017

Projet de modification