

DIRECTION GÉNÉRALE

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 4 mai 2016

Procès-verbal

Version intégrale



VILLE D'HYÈRES

LES PALMIERS

www.hyeres.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil Municipal de la Commune d'HYERES

SEANCE DU MERCREDI 4 MAI 2016

QUORUM N° 1 : DELIBERATION N° 1

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le QUATRE MAI,

Le Conseil Municipal de la Commune d'Hyères s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **Monsieur Jean-Pierre GIRAN Député-Maire de la ville d'Hyères les Palmiers**

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur GIRAN, Monsieur ROUX, Monsieur CARRASSAN, Madame MARINO, Monsieur DALMAS, Madame MAI, Monsieur DI RUSSO, Madame AUDIBERT, Madame RITONDALE, Monsieur OZENDA, Monsieur DESERVETAZ, Madame TORNATO, Madame CHAMBOURLIER, Madame PEBEREL, Monsieur CUNEO, Madame LOISEAU, Monsieur CORNILEAU, Madame MONTENAY, Monsieur THIEBAUD, Madame LUCIANI, Monsieur FRATELLIA-GUIOL, Madame DECUGIS, Madame TROPINI, Madame ANFONSI, Monsieur DONZEL, Monsieur FALLOT, Madame CICOLETTA, Madame COLLIN, Monsieur COLLET, Monsieur SEEMULLER, Madame DEL PERUGIA.

ABSENTS :

Madame Isabelle MONFORT, Madame Marie-Hélène PARENT, Monsieur William BROSSARD.

EXCUSES ET ONT DONNE PROCURATION DE VOTER, conformément à la loi n°47.1744 du 6 Septembre 1947,

Madame BERNARDINI (pouvoir à Madame Edwige MARINO)
Madame PORTUESE (pouvoir à Madame Lucette RITONDALE)
Monsieur GELY (pouvoir à Monsieur Robert DESERVETAZ)
Monsieur BANES (pouvoir à Monsieur Jean-Louis OZENDA)
Monsieur BACCI (pouvoir à Monsieur Francis ROUX)
Madame GALLART (pouvoir à Madame Renée TORNATO)
Monsieur POLITI (pouvoir à Madame Danièle ANFONSI)
Monsieur KBAIER (pouvoir à Madame Karine TROPINI)
Monsieur PELLEGRINO (pouvoir à Monsieur Jean DONZEL)
Monsieur FELTEN (pouvoir à Monsieur Patrice FALLOT)
Monsieur EYNARD-TOMATIS (pouvoir à Monsieur Patrick COLLET)

CONSEILLERS EN EXERCICE : 45

DATE DE LA CONVOCATION : 22 AVRIL 2016

Lecture a été donnée de ce qui suit :



VILLE D'HYÈRES

LES PALMIERS

Séance du Conseil municipal du 4 mai 2016

(La séance est ouverte à 15 h, par Monsieur Jean-Pierre GIRAN, député-maire d'Hyères-les-Palmiers.)

M. LE DEPUTE-MAIRE : Mesdames et Messieurs, la séance est ouverte. Je demande à Monsieur GONZALEZ, Directeur général des Services, de bien vouloir procéder à l'appel.

(Monsieur GONZALEZ procède à l'appel nominal.)

M. LE DEPUTE-MAIRE : Merci beaucoup. Le quorum étant atteint, nous pouvons délibérer. Je vous propose de désigner Julie LUCIANI en tant que secrétaire de séance. Je la remercie.

Pour information, le prochain Conseil municipal sera fixé au vendredi 24 juin, à 14 h.

Comme vous le savez, le Conseil municipal de ce jour est consacré au PLU. Je rappelle que, lors du dernier Conseil, j'avais différé l'analyse du PLU eu égard à un risque de problème de forme, un morceau de carte manquant dans l'ensemble du document. Je remercie encore Monsieur DONZEL de me l'avoir signalé. Cette fois-ci, j'espère qu'il n'y a pas d'autre erreur.

Le bureau d'études rapportera, et Monsieur CARRASSAN nous parlera de la concertation telle qu'elle s'est déroulée.

AFFAIRE N° 1 - AMÉNAGEMENT - Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU

M. LE DEPUTE-MAIRE : Au moment où nous devons arrêter le PLU et faire le compte rendu de la concertation, je voudrais rappeler quels sont - en tout cas, à mes yeux - les différents enjeux d'un plan local d'urbanisme et de celui que nous sommes en train d'étudier.

Le premier est un enjeu de principe : normalement, le PLU est là pour permettre à la commune, notamment à la municipalité, d'évoluer dans le respect de son identité. Pour moi, c'est ce que doit être un PLU. C'est une déclaration de principe nécessaire qui, en négligeant toutes les contraintes qui peuvent ou pourraient exister, doit nous conduire à accueillir nos visiteurs et à loger nos jeunes sur le territoire qui les a vus naître. Dans tous les cas, cela impose une politique de construction de logements et une politique touristique, d'accueil et d'hôtellerie. Si nous voulons garder davantage d'actifs sur notre territoire, il faut fournir des emplois. Cela impose donc également une politique de promotion et de développement de zones d'activité - les zones du Roubaud et de Saint Martin ou le Palyvestre sont ici au cœur de la réflexion.

Bien entendu, quand on est fier de sa commune - c'est le cas de chacun d'entre vous -, il s'agit de renforcer son attractivité. Pour ce qui nous concerne, elle est fondée sur un patrimoine culturel d'exception. Il faut donc protéger et valoriser notre environnement. Il faut également faciliter les déplacements parce que l'on ne peut concevoir un environnement de qualité que si l'on arrive à s'y déplacer.

Je rappelle volontiers que la philosophie de l'opération Grand Site est la nôtre - quel que soit le nom qu'elle porte - pour l'élaboration d'un PLU.

Il faut également cultiver l'identité de la commune ; c'est fondamental. Si l'on est à Hyères, c'est que l'on n'est pas ailleurs. Bien sûr, Hyères est une tradition et une réalité agricole. C'est un patrimoine architectural exceptionnel tout à fait particulier, et l'AVAP - auparavant ZPPAUP - sera là pour nous le rappeler. C'est un environnement que de nombreuses protections viennent saluer.

Enfin, lorsque l'on veut se projeter dans les 15 années à venir - puisque finalement, c'est là l'idée d'un PLU -, il s'agit d'assurer la sécurité et la tranquillité collective. C'est la raison pour laquelle il faut tenir compte des risques d'inondation à travers le PPRI, des bruits provoqués par un aéroport - par ailleurs nécessaire -, le PEB et l'UTRI, à savoir les risques de submersion qui sont le nouvel avatar des changements climatiques.

Ceci constitue le principe. Il est présent dans nos réflexions, même si un principe de réalité doit également être pris en compte. Il s'agit donc de permettre à notre commune d'évoluer dans le respect de son identité.

Le deuxième enjeu est réglementaire - je n'ose l'intituler « Répondre aux injonctions de l'État » : il s'agit de répondre et de satisfaire les obligations légales et réglementaires. Bien entendu, si nous voulions nous en dispenser, les personnes publiques associées seraient là pour nous les rappeler, qu'on le veuille ou non - même si nous le voulons souvent. Cela inclut :

- la protection de l'environnement, qui est au cœur de ces obligations ;
- la promotion de l'agriculture ;
- la loi Littoral qui est présente pour protéger notre littoral ;

- le verdissement du PLU par rapport à la mouture de 2011, annulée en 2013 parce que le Grenelle de l'Environnement est passé par là ;
- le PPRI dans l'attente duquel nous sommes, même si nous appliquons, par anticipation, un PPRI voisin de celui qui existait ;
- le plan d'exposition au bruit ;
- la submersion ;
- le Parc national de Port-Cros, qu'il s'agisse du cœur ou de l'aire d'adhésion ;
- l'opération Grand Site ;
- les zones humides, etc.

En outre - autre nouvelle loi -, la loi ALUR (ou loi Duflot) sur le Programme local d'habitat s'impose, non seulement moralement et légalement, mais aussi financièrement : des sanctions sont prévues pour les communes qui ne satisfont pas à l'obligation faite à chacune d'avoir 25 % de logements sociaux sur son territoire et d'assurer ainsi une mixité sociale, par ailleurs souhaitable.

Ce PLH, qui nous est communiqué par l'État dans le porter à connaissance, impose à la commune d'Hyères de construire 3 550 logements sociaux à l'horizon 2025. Afin d'y parvenir, à moins d'avoir une imagination dont je suis dépourvu, il faut utiliser des zones d'ores et déjà constructibles ou en voie de développement d'urbanisation. Il faut pratiquer le renouvellement urbain - comme on dit aujourd'hui ; cependant, chez nous, il est relativement limité eu égard à la qualité de l'architecture dans notre territoire. Bien entendu, il faut également ouvrir des zones à l'urbanisation. Bien sûr, avant d'être ouvertes, ces zones ne sont pas urbanisées : elles sont soit naturelles, soit agricoles, et rien d'autre.

Cela fait que chacun, défendant légitimement sa raison sociale, peut ne pas comprendre l'obligation qui nous est faite. Toutefois, si nous n'ouvrons pas un certain nombre de zones à l'urbanisation, l'État donnera un avis défavorable au projet de PLU du point de vue du PLH.

Je voudrais faire ici une remarque parce que, dans certains médias modernes, on lit parfois tout et n'importe quoi. Quand on dit 3 350 logements sociaux, en appliquant simplement un taux de 30 % de logements sociaux sur les 10 000 logements qui seraient peut-être créés d'ici 2025, certains ont fait le calcul mécanique suivant : 10 000 par 2,5, cela fait 25 000, plus 55 000, cela fait 80 000 ; GIRAN veut 80 000 habitants dans la commune de Hyères ! Certains, frappés de surdité, n'entendent pas que j'ai plusieurs fois répété que, de mon point de vue, à moyen ou long terme, la tendance asymptotique de la population de Hyères me paraît se situer aux alentours de 65 000 habitants.

Je voudrais faire une remarque pour bien comprendre que la mécanique n'est pas correcte. L'État nous indique - et je pense que le bureau d'études le confirmera - qu'il faut créer 2 521 logements pour atteindre le point mort de la population de la commune, à savoir le nombre de logements qu'il faut créer d'ici 2025 pour maintenir la population dans la ville d'Hyères, compte tenu des évolutions sociologiques, matrimoniales ou de toute nature. Ces logements ne feront pas croître la population, mais ils lui permettront de se maintenir. Voilà les chiffres que l'État nous donne et que notre bureau d'études nous confirme sur le sujet.

Pour ceux qui seraient encore plus étonnés par la réalité, il y a un chiffre impitoyable pour le raisonnement qui est très simple. De 2009 à 2015, vous ne l'ignorez pas, la population de la ville d'Hyères s'est stabilisée : 56 275 en 2009 et 56 603 en 2015. Cela signifie que la population a augmenté de 328. Or, sur la période de 2009 à 2015, il y a eu 1 603 logements autorisés ; cela fait réfléchir. C'est bien la traduction de cette théorie du point mort. Cela signifie tout simplement que même si, au fond de nous-mêmes - je suis le premier à le penser -, les contraintes qui nous sont imposées en termes de logements sociaux entraînent des obligations globales en termes de logement qui me paraissent très excessives pour la commune d'Hyères, il ne faut pas le traduire de façon trop catastrophique eu égard à l'expérience que je viens de décrire. En effet, la construction de logements se traduit par un nombre d'habitants cinq fois moins important que le nombre de logements, ce qui est un peu contre intuitif. Par ce phénomène, le point mort ne serait atteint qu'après la construction de 2 521 logements supplémentaires.

Ceci constitue le deuxième enjeu : il faut bien satisfaire et respecter la loi.

Pour ceux qui seraient distraits, je rappelle que, depuis déjà quelques années, la commune paie 700 000 € d'amende du fait de logements sociaux en nombre insuffisant, même si une mécanique, qui est le fait qu'elle apporte une contribution à l'investissement des logements aux différents bailleurs sociaux, lui permet d'en récupérer une partie en T+2. En tout cas, la somme existe, et il ne vous a pas échappé que le gouvernement actuel a même indiqué qu'il fallait durcir les sanctions pour imposer aux communes d'aller dans une direction souhaitée. Nous avons la chance, ou le mérite, que l'État dans le Var, Monsieur le préfet, identifie les efforts qui sont et ont été faits pour aller dans la bonne direction par les municipalités d'Hyères. Même si la sanction est là, nous pouvons donc espérer qu'elle ne sera pas augmentée, mais sous condition d'un comportement jugé vertueux par leurs soins.

Le troisième enjeu me paraît très important : c'est un enjeu de date qui doit nous permettre de conserver notre autonomie de décision. Il s'agit simplement du fait que la loi transfèrera les PLU aux intercommunalités en 2017. À cette date, en ce qui nous concerne, la Communauté d'agglomération TPM aura en charge notre PLU. Je crois que personne ne peut contester l'intérêt qu'il y a, pour les Hyérois, à ce que le PLU soit composé, réalisé et concerté au sein de la ville d'Hyères plutôt que par la communauté d'agglomération qui, s'il n'était pas abouti fin 2016, aurait à l'élaborer ultérieurement.

D'ailleurs, je ne sais pas comment cela se produirait ; je ne suis pas sûr que ce soit une bonne solution. Quand je vois le nombre de personnes que les services ou les élus reçoivent - je salue le service Aménagement -, la nature de la concertation qui est opérée, la proximité qui est indispensable... Je sais bien que le personnel serait transféré en même temps que la mission mais, honnêtement, cela me paraît être une mesure délicate. En tout cas, lorsque le transfert sera opéré, il me paraîtrait opportun que nous puissions transférer un PLU fini plutôt qu'à construire. L'échéance est donc fin 2016 puisque le transfert aura lieu en 2017.

Voilà les quelques enjeux que je voulais décrire avant de demander à François CARRASSAN de nous rappeler quel a été le parcours effectué sur la partie concertation.

M. CARRASSAN : Monsieur le Maire, mes chers collègues, voici ce qu'il en est du bilan de la concertation tel qu'il apparaît dans le projet de délibération qui vous est soumis. Il vient après le rappel de ce qu'était notre Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Je voudrais juste souligner que, formellement, en page 2 de la délibération, la présentation du PADD manque de précision. En effet, la structure du PADD, avec ses trois grandes orientations, n'est pas restituée pour des raisons informatiques.

Ces trois grandes orientations sont :

- affirmer un nouvel équilibre territorial ;
- améliorer les équilibres humains ;
- renforcer les équilibres économiques.

Elles n'apparaissent pas dans la liste des sujets que traite le PADD : les têtes de chapitres sont mélangées avec les éléments de chacun de ces ensembles. Il faut donc restituer les trois grandes orientations qui sont les têtes de chapitre et qui insistent, chacune, sur la notion d'équilibre. C'est le maître mot de ce Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui se comprend d'autant mieux lorsque l'on réalise l'étendue de la commune, sa diversité et sa variété. Monsieur le Maire le dit parfois : beaucoup de communes sont à tonalité unique, que ce soit sur le plan historique, architectural ou environnemental. Ce n'est pas le cas de la commune d'Hyères : elle est polyphonique, sachant toutes les dimensions qu'elle rassemble sur son territoire, depuis la dimension insulaire en passant par la dimension littorale, rurale, agricole, forestière ou urbaine. C'est donc une commune polyphonique, d'où la nécessité d'arriver à faire tenir l'orchestre et à respecter l'harmonie de cet ensemble.

Après le rappel du PADD, il y a le bilan de la concertation. Les hasards de la municipalité ont fait que j'ai dû vivre la concertation d'un PLU pour la deuxième fois en cinq ans. C'est un exercice fort passionnant qui vous fait faire une expérience relevant à la fois de l'humilité et de la lucidité.

Il faut de l'humilité parce que les requérants - les personnes qui vivent le territoire - viennent vous voir et veulent faire apparaître que, en ce qui les concerne, le territoire tel qu'ils le vivent n'est pas en adéquation avec son expression telle qu'elle apparaît administrativement. C'est la fameuse dichotomie qu'il m'arrive de rappeler parfois entre la carte et le territoire. Un PLU constitue l'occasion de réconcilier les deux. En effet, les habitants vivent le territoire et l'administration vit la carte : parfois, cela ne s'entend pas, et il faut arriver à les faire s'entendre. C'est très difficile quand vous recevez des personnes qui, avec la meilleure foi du monde, viennent vous faire apparaître une anomalie, une distorsion entre la carte et le territoire : vous comprenez et partagez cette distorsion, mais vous n'avez pas la clé qui vous permet de modifier la carte pour être favorable à la demande que vous comprenez. C'est donc un exercice difficile d'écoute, d'humilité et de lucidité qui vous fait prendre conscience de ce décalage.

Néanmoins, la concertation doit se dérouler, et cela s'est fait conformément aux modalités fixées par la délibération du Conseil municipal qui a lancé cette révision du Plan d'occupation des sols auquel nous étions revenus après l'annulation totale du PLU de 2011, le 13 décembre 2012, pour une raison de forme dont je ne sais pas si elle relève plus de l'étourderie ou de la faute ; peu importe, nous y revenons.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Ou bien peut-être relève-t-elle de l'interprétation extraordinairement difficile d'un problème très simple. Que se passe-t-il à un moment donné ? Au terme du PLU arrêté, après que nous aurons transmis le document aux personnes publiques associées, il y aura une enquête publique. Normalement, cela est fait pour écouter les personnes qui s'y expriment et, sur l'ensemble des remarques qui seront faites, il est légitime d'en retenir. La fois dernière, un certain nombre d'entre elles ont été retenues et introduites dans le PLU, soumis à délibération, sans l'arrêter de nouveau au Conseil municipal. La difficulté est que l'on peut le faire si le nombre ou la nature des modifications ne modifie pas l'économie générale du PLU ; en revanche, dans le cas inverse, on ne peut pas le faire. C'est le juge qui décide, en son âme et conscience, sur le fait de savoir si cela modifie ou non l'économie du PLU. En d'autres termes, il y a cette zone grise terrible, et nous aurons le même questionnement : à partir de combien de modifications issues de l'enquête publique arrête-t-on de nouveau le PLU, ou les introduit-on simplement parce que l'on considère qu'elles fonctionnent ? Très honnêtement, n'ayant pas étudié les conditions de l'annulation du PLU précédent, je dis que ce moment est insondable, sauf si le juge du tribunal concerné était là pour nous indiquer son point de vue avant même que la question ne se pose. C'est très difficile et compliqué. Il est vrai que ce sont des problèmes de forme puisque je rappelle que cela consiste à dire : « Les modifications sont trop importantes et modifient l'économie générale », et il fallait donc de nouveaux arrêter ; peut-être que s'il y avait eu deux choses de moins, on aurait dit que l'on peut s'en dispenser.

C'est d'une très grande cruauté et d'une très grande difficulté, et -je le dis - cela me conduira donc à être extrêmement prudent dans les modifications qui seront opérées.

M. CARRASSAN : *(Lecture de la délibération.)*

En outre, il ne faut pas omettre le fait que bien des requérants pouvaient être reçus - et ils l'ont été - par les services de l'Aménagement et par moi-même.

Je voudrais juste apporter une précision. Entre le temps où l'avant-projet du PLU a été mis à la disposition du public, sur le site Internet de la Ville, et le moment où le Conseil municipal arrêtera ce PLU, il y a eu douze demandes et requêtes complémentaires ; cinq ont été inscrites dans le registre, et sept reçues par courrier. Ces requêtes portaient sur des cas particuliers et des affaires essentiellement privées, que ce soient des passages en zone constructible ou des suppressions d'espaces boisés classés ou d'espaces verts protégés. Il a été répondu favorablement dans cinq cas sur les douze enregistrés.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Merci. Passons à l'essentiel, à savoir la présentation du PLU arrêté par le bureau d'études.

M. MEYRIGNAC : Mesdames et Messieurs les adjoints et conseillers municipaux, vous avez eu entre les mains le dossier complet du Plan local d'urbanisme destiné à être arrêté, et le public a même eu accès à ce document de projet puisqu'il est téléchargeable sur le site de la commune depuis un peu plus de trois semaines. Je pourrais passer un certain nombre d'heures à vous présenter ce Plan local d'urbanisme dans sa complétude, mais je vous propose ici de revenir sur les points les plus importants et de passer ensuite, éventuellement, à un certain nombre de questions et réponses.

Je vous propose une présentation en trois temps : une première partie reprenant le PLU (pourquoi ? Comment ?), revenir ensuite sur les principales caractéristiques du Plan local d'urbanisme d'Hyères pour cerner la démarche et les attendus, et faire enfin un certain nombre de zooms sur des thématiques fondamentales pour lesquelles je présenterai un certain nombre de détails. Je reviendrai sur certains secteurs et certaines données du plan.

Je ne paraphraserai pas ce que vient de dire Monsieur le Maire, mais il est vrai que l'on peut prendre ce plan par deux bords. Il y a le bord projet et vision, ce qui est important et indispensable mais, malgré tout, c'est ce document-là qui servira de base pour l'application du droit des sols.

« L » comme local parce que ce document régit le moindre mètre carré du territoire communal. « U » comme urbanisme parce qu'il traduit les grands objectifs de la municipalité dans un souci de développement durable et dans le respect du principe d'équilibre précédemment évoqué.

Par rapport au Plan d'occupation des sols - vous l'avez probablement vu -, c'est un document beaucoup moins technique : le Plan d'occupation des sols consistait en un zonage/un règlement ; le PLU est aussi cela, mais c'est également un certain nombre de dispositions particulières, de détails et de projets.

C'est donc un document plus vivant et plus opérationnel que ne l'était le Plan d'occupation des sols.

Le principe d'équilibre a été abordé par Monsieur le Maire : il s'agit du respect entre les espaces urbains, agricoles et naturels.

Les grands fondamentaux de l'urbanisme sont la diversité des fonctions urbaines pour pouvoir habiter, travailler, se déplacer et se divertir, ainsi que la mixité sociale. Puis, il y a la prise en compte et le respect de l'environnement, mais dans une approche assez renouvelée aujourd'hui puisque l'on distingue moins les espaces agricoles d'un côté et les espaces urbains de l'autre. On essaie d'aborder les questions d'écologie urbaine, à savoir le cadre de vie quotidien des gens, et on les place à peu près au même niveau que les enjeux de milieu ou de site à proprement parler.

Comme vous le savez, le Plan local d'urbanisme doit respecter la hiérarchie des normes avec les lois, le Schéma de cohérence territoriale, les documents-cadres filières comme le Plan de déplacements urbains et le Programme local de l'habitat. Il doit également prendre en compte un certain nombre de directives, notamment le Schéma national de cohérence écologique. C'est donc aussi une œuvre de synthèse : certes, il y a le contexte du territoire hyérois puis, sur ce territoire, il y a un certain nombre de directives qui sont d'ores et déjà fixées, qui s'appliquent et s'opposent. Elles sont fixées soit par l'État, soit par l'intercommunalité puisque c'est bien la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée qui a élaboré le Plan de déplacements urbains et le Programme local de l'habitat. Vous voyez donc l'extrême complexité de l'exercice en matière de synthèse, d'enjeux environnementaux et de développement.

Il y a trois étapes fondamentales : un diagnostic, un projet et des règles, ceci avec une concertation et une évaluation environnementale tout au long de la procédure. Puis, il y a là où nous en sommes aujourd'hui : la procédure d'arrêt qui se situe entre la phase des règles et le processus de validation entre l'arrêt et l'approbation par le Conseil municipal. Le Plan local d'urbanisme ne sera opposable qu'à partir du moment où il aura été approuvé. Avant son approbation, il partira à la consultation des personnes publiques associées qui auront trois mois pour émettre un avis. Ces avis seront reçus, puis le Plan local d'urbanisme sera mis à l'enquête publique lors de laquelle les avis des personnes publiques associées seront joints. L'enquête durera au moins un mois, puis le commissaire-enquêteur aura environ un mois pour rendre son rapport. Ensuite, il y aura à nouveau un temps de travail technique (un ou deux mois au minimum) pour prendre en compte à la fois les avis des personnes publiques associées et le résultat de l'enquête publique, en tenant compte ou pas du rapport du commissaire-enquêteur puisque c'est un avis consultatif.

Cela signifie qu'à partir de maintenant, il faut se laisser six à huit mois pour approuver le Plan local d'urbanisme.

Je passerai assez rapidement sur ce qui est contenu dans les différentes pièces opposables que la plupart d'entre vous a consultées, notamment le rapport de présentation, le PADD et le règlement de zonage.

Je vous dirai deux mots sur les orientations d'aménagement et de programmation. La plupart des secteurs de développement urbain font aujourd'hui l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Cette orientation vient se rajouter aux dispositions réglementaires : c'est donc un plus par rapport au règlement, et cela oriente les conditions de développement des zones d'urbanisation futures. Par exemple, cela concerne les Rougières. Toutefois, il y a certaines zones à urbaniser qui sont aujourd'hui en tout début ou en cours de réflexion et pour lesquelles nous ne sommes pas en capacité de fixer des orientations d'aménagement et de programmation. Du coup, ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation dans le PLU : elles sont gardées pour plus tard. Ce sont des zones anticipées sur lesquelles il y aura une ouverture à l'urbanisation ultérieure par voie de modification ou de révision du PLU. C'est notamment le cas de Roubaud-Gare et de l'extension de Saint Martin.

Ensuite, un certain nombre de documents et de pièces annexes viennent compléter le document pour lui donner toute son opposabilité.

Maintenant, j'aborderai les principales caractéristiques de ce Plan local d'urbanisme.

Effectivement, il s'agit d'une révision et d'une élaboration, et on compare donc ce Plan local d'urbanisme au Plan d'occupation des sols. Néanmoins, nous n'avons pas fait l'impasse sur le fait qu'il y a eu un Plan local d'urbanisme opposable en 2011, annulé en 2013. Évidemment, dans le document qui vous est présenté, vous verrez toutes les justifications entre le PLU 2016 et le Plan d'occupation des sols mais, pour une bonne compréhension, je veux également insister ici sur ce qui a changé, ou pas, par rapport au PLU de 2011.

Tous les objectifs généraux de préservation des espaces agricoles et naturels et tout ce qui relève des intentions de protection du cadre de vie n'ont pas évolué, si ce n'est peut-être dans le sens d'une plus grande exhaustivité ou d'une plus grande rigueur. De même, la maîtrise de la densité urbaine a été globalement conservée : par ce PLU, il n'est pas question de créer des hiatus ou des bouleversements dans les formes urbaines que vous connaissez des différents quartiers, notamment dans les règles de hauteur.

Dans ce PLU de 2016, on retrouve les grands secteurs de développement qui étaient identifiés dans celui de 2011 : les Rougières, Crestade Demi-lune, Roubaud-Gare, Gare et Costebelle. Il n'y en a pas de nouveau, en tout cas en zone AU - je reviendrai après sur les espaces d'expansion sur les zones agricoles parce qu'il y en a quelques-uns.

S'agissant de ce qui change, vous avez toute la valorisation touristique du bord de mer, notamment sur le secteur du Ceinturon, et la remise à plat de la zone du Palyvestre pour vraiment remettre dans l'ordre ce qui s'y trouve et permettre une desserte et une accessibilité de qualité de cette zone très spontanée. Nous avons déjà parlé de la création d'orientations d'aménagement et de programmation.

Il y a une meilleure prise en compte des risques, mais du point de vue de la doctrine parce que, en ce qui concerne la connaissance du risque, nous nous appuyons sur un document de pré-PPRI en attendant le Plan de prévention du risque inondation. Aujourd'hui, ce sont les documents qui ont été portés à la connaissance par les services de l'État avec des zones rouges et bleues comme aux épisodes précédents, mais avec une nouvelle nomenclature de zones bistres qu'il faut être en capacité d'interpréter, c'est-à-dire sur lesquelles les services de l'État vous disent : « Là, il y a probablement du risque, mais nous n'en sommes pas sûrs. À vous de voir. » À partir de là, les services de l'État transfèrent leur responsabilité sur les collectivités.

Il y a également une meilleure prise en compte de la loi Littoral.

Par ailleurs, dans le Plan d'occupation des sols, il y avait des zones dites « de campagne » ou NB. Un arbitrage a été rendu et il était plus clair sur le devenir de ces zones puisque toute une partie a été reclassée en zone à urbaniser, ce qui impliquait que la municipalité réalise des équipements ultérieurement. C'était donc à ne pas choisir. Or là, il a été décidé d'arbitrer clairement : les zones NB qui sont équipées rejoignent les zones U, et celles qui ne le sont pas sont globalement reclassées en zone N. À quelques très rares exceptions près, cela signifie qu'il y a un arbitrage rendu sur ces zones NB.

Ce qui change également, ce sont des ouvertures à l'urbanisation de secteurs très limités qui correspondent à une consommation d'espaces agricoles, mais qui ont été concertées avec les services de l'État et les représentants de la profession agricole, notamment la Chambre de l'agriculture. Il s'agit des secteurs Jean Moulin, Aufrène, Béal, les Salins et La Bayorre.

Le secteur de la Font des Horts, c'est-à-dire la redescente depuis le plateau de Costebelle vers l'Almanarre, a également été ouvert à l'urbanisation, sachant qu'il était déjà anticipé dans le Plan local d'urbanisme de 2011. Une étude a même été réalisée par l'agent d'urbanisme de l'agglomération dans le cadre de l'évolution du SCoT.

Il y a également eu une simplification réglementaire : l'ancien Plan local d'urbanisme était rempli de zones, de secteurs et de sous-secteurs. D'ailleurs, quand nous nous étions prêtés à l'exercice, nous nous sommes rendu compte qu'il n'y avait pas forcément de très grandes différences entre les zones UDC1 et UEA quelque chose. On a donc cherché à simplifier, pour une meilleure compréhension, et à réduire le nombre de zones.

En gros, la zone UA correspond au centre ancien, UB et UD à l'habitat collectif, UE à l'habitat individuel avec un certain nombre de nuances, UG aux équipements de loisirs et de santé, UI aux activités. Vous avez ensuite le port, l'aéroport et les zones militaires, AU, agricoles et naturelles.

Comme vous le savez certainement, la loi ALUR a supprimé - à effet immédiat - les coefficients d'occupation des sols, ce qui fait que l'on ne peut plus fixer ce coefficient dans les PLU. Il faut donc arriver à maîtriser la densité par les autres règles que l'on retrouve dans un document d'urbanisme réglementaire. C'est notamment le cas des emprises au sol. Avec le service Urbanisme, nous avons donc fixé une doctrine propre à la ville d'Hyères pour dire ce qui compte ou pas dans l'emprise au sol : est-ce que les toitures comptent ou pas ? Est-ce que les toitures des annexes comptent ? Est-ce que les terrasses non couvertes, les piscines et les balcons comptent dans l'emprise ? Vous avez donc un descriptif et une explication très claire sur ce qui est décompté ou pas dans l'emprise. Vous appliquez votre coefficient d'emprise, votre hauteur et vos règles de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, et cela vous donne votre densité.

Nous avons également établi ce travail sur la base d'un coefficient d'emprise au sol constaté : à partir d'un système d'information géographique, nous avons déterminé les densités constatées pour chaque secteur, en gros. Cela nous a permis ensuite, dans un travail de détail très fin, d'adapter les règles aux densités constatées, et donc d'adapter précisément des règles d'emprise et de hauteur qui correspondent à la morphologie urbaine constatée dans chacun des secteurs.

Si l'on se réfère au Plan d'occupation des sols, il y a eu un arbitrage relativement important par rapport aux zones NB dites « de campagne » qui n'étaient ni urbaines, ni naturelles, ni agricoles. 128 hectares de zones NB ont disparu et ont été réintroduits en partie en zone U, puis en zone N.

Il y avait les zones NA dites « d'urbanisation future » (277 hectares) : certaines avaient été consommées, d'autres ont été réintroduites en zones à urbaniser, et d'autres ont été réduites ou supprimées. Par exemple, sur le golfe de Sainte-Eulalie, les emprises de zones à urbaniser ont été réduites, ce qui fait que l'on est passé de 277 hectares d'opportunité d'extension géographique de l'urbanisation à 111 hectares. En revanche, les superficies de zones agricoles (NC dans le POS, A dans le PLU) ont été augmentées, de même que les superficies de zones naturelles, de manière significative.

Ces ajustements résident donc principalement dans la bascule entre les zones NB et NA vers les zones U, A et N.

Vous avez une carte avec le Plan d'occupation des sols à gauche et le Plan local d'urbanisme à droite.

Ce qu'il faut retenir, malgré tout, c'est que même s'il y a eu des arbitrages rendus plutôt en faveur de l'environnement et de l'agriculture, l'équilibre général du territoire est globalement maintenu, ne serait-ce qu'en application des normes supérieures que j'évoquais précédemment et parce qu'il y a un Schéma de cohérence territoriale et un Schéma régional de cohérence écologique. De toute façon, nous sommes donc obligés de définir les conditions de développement de la société hyéroise dans un cadre territorial assez figé.

Maintenant, nous faisons quelques zooms thématiques.

Monsieur le Maire a évoqué la question des logements sociaux assez largement ; je passerai donc rapidement sur la partie rigoureusement arithmétique.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Nous sommes vraiment au cœur de l'une des modifications entre le PLU d'aujourd'hui et la réglementation précédente en matière de droit d'urbanisme : il n'y a plus le COS, mais il y a cette question d'emprise.

Il y a un paradoxe que je voudrais essayer d'éclairer avec vous. Je prendrai l'exemple tout simple de la ZAC des Rougières qui fait 28 hectares, soit 280 000 m². Simplement pour réfléchir, imaginons que l'on construise 1 000 logements de 70 m² chacun en moyenne : cela fait 70 000 m², et l'emprise serait donc de 0,25. Cependant, s'il y a une moyenne de R+3, il ne faut pas tenir compte d'une emprise de 70 000 m² puisqu'il y a des étages. S'il y a simplement des R+2, soit trois étages, cela fait 23 000 m² d'emprise : sur 280 000 m², c'est de l'ordre de 7 % ou 8 %. J'attire votre attention là-dessus. 30 % est une norme inscrite mais, quand on fait le calcul, il faut tenir compte de la hauteur. J'ai pris une hauteur prudente de deux étages, mais si j'avais pris trois étages, soit quatre niveaux, je réduisais encore l'intendance. Du coup, on se retrouve à moins de 10 %. Je le dis pour que chacun soit éclairé sur le sujet.

M. MEYRIGNAC : Sur la question des logements sociaux, en sortant de la question purement arithmétique, comprenez bien que le logement social ne se réalisera pas seulement dans les secteurs d'extension géographique de l'urbanisation. La production d'environ 3 350 logements sociaux se réalisera dans du renouvellement urbain, notamment celui des ensembles de logements sociaux existants sur lesquels il y a des possibilités de reconquête et de réaffectation, dans le patrimoine ancien et dans l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Dans le Plan local d'urbanisme, l'objectif de production de logements sociaux est traduit de différentes manières. Le premier outil est la servitude de mixité sociale : pour les terrains frappés par cette servitude, les propriétaires peuvent faire jouer leur droit de délaissement. Cela signifie que si vous devez réaliser de logements sociaux, vous pouvez mettre en demeure la commune d'acquiescer.

Le deuxième outil est le périmètre de mixité sociale, entre 20 % et 50 % ; cette norme s'appliquera à l'ensemble d'une zone.

C'est une règle et une arithmétique à mettre en place pour chacun des projets.

Enfin, nous avons également la possibilité d'une majoration des droits à bâtir en cas de réalisation de logements sociaux, puis tout le conventionnement avec le parc privé.

J'attire votre attention sur le fait qu'il s'agit d'un potentiel : le PLU permet de réaliser 3 350 logements sociaux et, dans ce sens, il répond aux objectifs de l'État. Cependant, c'est un pur potentiel : ce n'est pas parce qu'on peut les faire qu'ils se réaliseront. Ce potentiel sera ensuite à l'épreuve de la rugosité foncière, c'est-à-dire les stratégies des différents propriétaires, la capacité d'action des bailleurs sociaux, des promoteurs, etc. Certes, on répond aux objectifs mais, ensuite, c'est aussi à l'économie urbaine et immobilière...

M. LE DEPUTE-MAIRE : Cela dépend aussi des moyens de la commune qui ne peut pas financer indéfiniment les logements sociaux en amont.

M. DONZEL : Puisqu'il n'y a plus de COS, comment s'effectue cette majoration du droit à bâtir ?

M. MEYRIGNAC : Elle se fait par une emprise ou une hauteur supplémentaire.

Les secteurs de renouvellement urbain - pour tous les logements, pas seulement sociaux - sont ceux à l'intérieur desquels nous avons adapté les règles d'urbanisme, les droits à bâtir, pour permettre une certaine densification. Pour l'essentiel, ce sont des secteurs dans lesquels un processus de densification est déjà à l'œuvre avec le Plan d'occupation des sols. On y retrouve des maisons individuelles, mais aussi des immeubles collectifs. C'est dans ce secteur-là que l'on aura l'essentiel du renouvellement urbain, c'est-à-dire de la densification. Il ne s'agit absolument pas des quartiers centraux, patrimoniaux ou résidentiels qui sont préservés de tout potentiel de renouvellement parce que cela entraîne souvent une démolition et une reconstruction.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Davantage qu'ailleurs, les projets de renouvellement urbain n'obtiennent pas facilement l'accord des propriétaires des terrains. Dans les opérations générales où il y a du social et du libre, sur un terrain important, il y a un intérêt bien compris de la commune et de l'intéressé. Là, c'est pratiquement tout par DUP - c'est pour dire la facilité des choses - parce que ce sont des remboursements et qu'il y a des dizaines de propriétaires dans chacune des zones en rouge sur la carte. Pour composer quelque chose, il faut donc passer par les DUP ; c'est très compliqué au plan administratif.

M. MEYRIGNAC : Il y a également les secteurs d'urbanisation future : les fameuses zones à urbaniser que j'évoquais tout à l'heure.

En vert, vous avez les zones pour lesquelles nous avons des orientations d'aménagement et de programmation - pour l'essentiel, elles existaient déjà dans le Plan d'occupation des sols : La Bayorre, Le Béal, Aufrène qui est nouveau, Jean Moulin et la Crestade Demi-lune. Costebelle était dans le Plan d'occupation des sols, mais avec une emprise infiniment plus grande puisque, aujourd'hui, le plateau de Costebelle est, pour moitié, préservé et rendu aux zones naturelles et agricoles. Vous avez la Font des Horts qui, à l'inverse, est plutôt ouverte à l'urbanisation dans un secteur moins sensible que le plateau de Costebelle. La zone des Rougières constitue le grand sujet dont tout le monde a certainement entendu parler : ces 28 hectares seront mis en œuvre au sein d'une grande opération qui participera à l'extension même du centre-ville d'Hyères.

Puis, en rouge sur la carte, vous avez les espaces correspondant à des zones qui sont toujours en réflexion aujourd'hui et dont le sort sera réglé par des évolutions ultérieures de ce PLU. Il y a l'extension de Saint-Martin vers l'ouest : attention, la zone de Saint-Martin n'est pas bloquée dans le PLU, il s'agit bien de l'extension géographique. Vous avez également les secteurs de Roubaud-Gare et de la gare. Sur le premier, la prise de connaissance des risques tels que définis par les services de l'État rend les questions de ce secteur-là encore un peu plus complexes. En effet, entre les zones rouges, bleues et bistre, il y a vraiment une réflexion toute particulière à mener sur ce secteur du Roubaud.

Pour illustrer, je vous parlerai de deux orientations d'aménagement et de programmation. Voilà en quoi cela consiste sur Crestade Demi-Lune : en plus du règlement et du zonage, nous avons des orientations concernant les conditions de desserte, les principes de composition urbaine, un épannelage (un règlement des hauteurs), les affectations entre le bâti individuel et collectif, et toutes les mesures d'accompagnement liées à la prise en compte du ruissellement urbain et de la composition paysagère qui viendra qualifier cette opération d'aménagement.

Pour le secteur de Costebelle, vous avez le pas du plateau en arrivant depuis le centre-ville, puis toute cette zone qui était en zone d'urbanisation future dans le Plan d'occupation des sols et qui est rendue à l'agriculture et aux espaces naturels. Seule la partie d'entrée de plateau est conservée comme zone d'urbanisation future avec des mesures de compensation et d'accompagnement : le traitement de l'hydrologie et des eaux pluviales, le respect de l'hydrologie avec un vallon et son cortège d'accompagnement de ce vallon. Enfin, il y a la composition urbaine avec du petit collectif au cœur de la zone, puis du R+1, le principe de desserte secondaire, le principe d'accès général de la zone, etc. C'est un peu le mode d'emploi de l'urbanisation à venir de ces différents quartiers.

Concernant l'agriculture - point très important -, il y a eu un travail de fond avec la Chambre d'agriculture pour établir un règlement qui soit parfaitement conforme avec la charte agricole du département du Var : que sont les bâtiments à usage agricole ? Que sont les annexes ?

Que faire pour les non agriculteurs qui habitent en zone agricole et quels sont leurs droits ? En lisant le règlement de la zone agricole, vous verrez que nous avons eu tout un travail assez orthodoxe. Cette zone a été augmentée de 4 % avec une zone UI d'activité agricole dédiée pour le marché aux fleurs.

Vous avez une cartographie de l'évolution des zones agricoles entre le POS et le PLU : ce qui était au POS et qui est maintenu est en jaune, ce qui a été consommé est en rouge et en violet, et ce qui a été augmenté est en vert. Bien entendu, le différentiel se fait au bénéfice des zones agricoles puisqu'elles ont globalement augmenté de 4 % entre les deux documents.

Là aussi, un travail de grand détail a été réalisé sur les franges de ces zones agricoles. Il a été fait avec la Chambre d'agriculture pour dire : « nous sommes bien d'accord, quand on ouvre à l'urbanisation, c'est-à-dire que l'on consomme de l'espace agricole, c'est bien sur des terrains dont on est certain qu'ils ont perdu leur vocation agricole pour différentes raisons, soit parce qu'ils sont cernés de zones urbaines, soit parce qu'il y a eu de la prime à l'arrachage dans le cas de la vigne, etc. » Pour limiter la consommation en question - sachez que les secteurs envisagés étaient plus nombreux -, l'ensemble de ces secteurs est passé au tamis de l'analyse avec les services de l'État et la Chambre d'agriculture pour aboutir à ces extensions très mesurées de l'urbanisation.

S'agissant de l'économie et du tourisme, vous connaissez les objectifs du PADD. Nous avons travaillé sur tous les espaces d'activité de développement économique, mais particulièrement sur Saint Martin-Les Loubes. Il y a eu un travail de détail sur les emplacements réservés, les possibilités d'extension en zone AU et les occupations admises dans ces zones d'activité. C'est tout un travail de clarification et de définition de nouveaux droits qui permettent également à cette zone de se renouveler et d'augmenter globalement sa qualité.

Il y a eu un travail sur la façade littorale, notamment les espaces du Ceinturon à proximité de l'aéroport, avec un travail sur l'avenir sur tout ce qui est parc résidentiel de loisirs, camping et hôtellerie pour procéder à des arbitrages et avoir une montée en gamme progressive de tout ce secteur-là afin de permettre à des équipements économiques hôteliers et de restauration de se développer dans cette zone, tout en prenant en compte également les différentes contraintes liées à la submersion marine, aux zones agricoles et aux valeurs écologiques, notamment les zones humides du littoral. Cet espace a fait l'objet d'une analyse de détail, l'objectif étant de pouvoir réaliser, à cet endroit, un ensemble d'infrastructures touristiques de qualité à proximité de l'aéroport.

Sur le Palyvestre, là aussi, l'objectif a été d'arbitrer et de récupérer un certain nombre de fonciers en compensation et en requalification des valeurs écologiques du site, en contrepartie de quoi nous avons fixé les activités qui préexistaient sur le site en leur demandant aussi, au titre du règlement, de prendre en charge un certain nombre d'actions et de travaux de requalification, d'embellissement et d'amélioration générale de la zone.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Cela permet de rappeler que, pour tous les problèmes environnementaux, notamment ceux qui touchaient aux espaces boisés classés, la Commission départementale des sites a approuvé nos propositions à l'unanimité.

M. MEYRIGNAC : Absolument. Ce qui n'est pas fréquent.

Ensuite, les campings constituent une problématique importante. De nombreux campings sont en zone agricole ou inondable, voire les deux à la fois, certains avec des droits et d'autres avec peut-être un peu moins. L'idée a donc été - parce que la loi Littoral nous y oblige - d'avoir une approche très réaliste et pragmatique de cette question : regardons quels sont les campings qui existent avec une assise légale, qui sont à créer ou qui, le cas échéant, peuvent être régularisés, en dehors de toute valeur écologique, paysagère ou de site inscrit, en dehors de tout risque inondation et, idéalement, en continuité de l'urbanisation - nous avons intégré ceux-là dans des zones UG spécifiques. Les campings existants concernés par le risque inondation ont été classés dans une zone spécifique, ce qui signifie qu'il n'y a ni d'extension ni de reconstruction après sinistre. Un certain nombre d'arbitrages a également été rendu pour certains campings qui exercent en dehors de tout cadre légal : ils se retrouvent donc en zone agricole ou naturelle. Bien entendu, ils sont complètement empêchés dans leur activité et leur développement ; toutefois, ils sont peu nombreux.

Toujours au titre du développement économique et du tourisme, un certain nombre de linéaires commerciaux ont été préservés ; cela concerne le centre-ville. Cela signifie que, dans les linéaires représentés sur la carte, on interdit les changements de destination au bénéfice d'une autre activité que le commerce : quand un commerce ferme, il ne peut être remplacé que par un commerce, et pas par une banque ou une assurance.

Voilà donc ce qu'il en est pour les zones d'activité économique. L'objectif a été :

- à Saint Martin-Les Loubes, de permettre aux PME et PMI locales d'avoir un espace d'extension et de développement de leur activité, ceci en rapport avec Roubaud-Gare qui est en réflexion et fera l'objet d'une révision ultérieure du Plan local d'urbanisme ;
- la valorisation de la façade littorale au niveau du Ceinturon ;
- la clarification pour le Palyvestre ;
- des actions sur les campings ;
- des actions de détail, mais importantes, sur la préservation du commerce.

Ensuite, concernant la prise en compte des risques naturels, il y a une différence fondamentale par rapport au précédent Plan local d'urbanisme : ce document-là fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de la loi dite « Grenelle de l'environnement. »

Cela signifie qu'il y a eu toute une réflexion préalable autour des trames vertes (les corridors écologiques) et les trames bleues (tous les cours d'eau), et tout un travail sur les sites, les milieux et les paysages qui constituent les principales valeurs écologiques, terrestres, maritimes et îliennes du territoire. C'est au bénéfice de toute cette analyse-là que nous parvenons, d'une part, à une augmentation des zones protégées au titre de l'environnement, mais aussi à une clarification des dispositifs de protection et de préservation dans ces zones-là. Nous avons ajusté les espaces boisés classés et travaillé sur le zonage N Littoral, puis sur une gradation de zones N plus classiques, mais adaptées à chaque contexte.

Ce qui change concernant la prise en compte du risque inondation, c'est que nous avons pris en compte les zones d'extension des crues et le risque de submersion marine. En revanche, ce qui est aujourd'hui introduit dans le Plan local d'urbanisme évoluera nécessairement lorsque les services de l'État auront approuvé le Plan de prévention du risque inondation qui deviendra une servitude opposable et qui se substituera automatiquement à la prise en compte des risques qui est celle du PLU aujourd'hui. Il y a donc bien deux procédures concomitantes, mais lorsque le PPRI sera opposable, il s'opposera au Plan local d'urbanisme.

S'agissant du zonage militaire du Levant, nous avons eu une bonne articulation avec les autorités militaires.

Ce qu'il faut retenir, c'est probablement cette recherche permanente d'équilibre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles, en regardant dans ces derniers ce qui relève de la protection et des grands sites et ce qui a également un intérêt économique. À Hyères, l'agriculture n'est pas seulement du paysage : c'est une activité support importante de l'économie. Comme vous l'avez vu, l'extension de l'urbanisation est contenue dans un certain nombre d'espaces limités et dans des possibilités de renouvellement extrêmement circonscrites à des secteurs sur lesquels il y a peu d'enjeux de protection du patrimoine ou du cadre de vie.

C'est donc sur ce document qu'il vous est aujourd'hui demandé de délibérer pour procéder à son arrêt. Je vous remercie pour votre attention.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Merci beaucoup pour ce très bel exposé. Si vous le permettez, j'apporterai deux précisions.

En premier lieu, nous n'avons pas parlé des emplacements réservés : dans le PLU, il y en a plusieurs dizaines qui sont d'origine communale, départementale ou de la Communauté d'agglomération. Bien entendu, cela ne signifie pas que ces emplacements réservés sont à exécuter immédiatement : nous n'en avons ni les moyens ni la volonté. Parfois, ils ont une localisation approximative. Par exemple, dans la zone Saint-Martin, nous avons mis un emplacement réservé pour le bassin de rétention parce qu'il y a des bassins de rétention identifiés à ce niveau-là, mais la localisation n'est pas strictement définie sur une parcelle.

D'autre part, ils sont parfois symboliques dans la mesure où - je prends l'exemple d'un parking - dès lors que la personne intéressée le met à disposition de façon tout à fait amiable, il n'y a aucune raison de procéder à je ne sais quelle expropriation juridique.

Soyons bien clairs : le nombre d'emplacements réservés est une volonté politique, un symbole affirmé, mais ce n'est pas une exécution immédiate.

Ma deuxième observation est plus générale, et je m'adresse par devers vous, aux personnes publiques associées, notamment. Un PLU est un compromis : si chacun de ceux qui défendent une cause - ce qui est légitime - va au bout de sa cause, il ne peut plus y avoir de PLU. En effet, l'espace étant borné par définition, entre espaces naturels, agricoles, espaces constructibles imposés par le PLH et préservation du patrimoine, à un moment donné, il faut aller le plus loin possible pour satisfaire les exigences - que je respecte -, mais dans le cadre d'un compromis parce que si l'on va au bout de l'une, on ampute l'autre. C'est très important parce que c'est un problème d'honnêteté intellectuelle de la part de chacun pour que le PLU puisse être réalisé.

Mme TROPINI : Monsieur le Maire, vous nous présentez aujourd'hui votre projet de PLU. Permettez-nous d'intervenir sur la philosophie de ce projet.

Le PLU engage le développement économique et démographique de la Ville pour, au moins, les 10 ans à venir. À notre demande, vous avez bien voulu nous donner des dossiers complétés, et nous vous en remercions.

Comme vous, nous regrettons de ne pas disposer du PDU et du PPRI qui modifieront inévitablement le PLU.

Permettez-nous un rappel de faits.

En janvier, puis en novembre 2014, notre commune a subi d'importantes inondations, incomparables avec celles de janvier 1999, pourtant déjà lourdes de conséquences. Entre-temps, très souvent, les habitants de la vallée de Sauvebonne, des quartiers Est, comme les habitants des quartiers des Rougières et de la gare ont été impactés par les crues du Gapeau et du Roubaud.

Des études ont-elles été faites en ce qui concerne les ZEC ? Nous n'avons pas eu de documents à ce sujet.

En l'absence du PDU, nous ne pouvons pas prendre en compte la réduction de la circulation automobile, le développement des pistes cyclables, ainsi que la mise en place de transports en commun en site propre de type BHNS.

D'autre part, le schéma directeur pluvial a-t-il été élaboré et pris en compte ? Nous ne l'avons pas trouvé dans les documents.

En ce qui concerne le port St Pierre, nous voyons que la zone UP prévoit nombre de zones restantes à construire, en particulier le long du centre commercial du nautisme et de son prolongement, ainsi qu'autour de la capitainerie, de la mairie annexe, du parking du Jardin des Mers, du port à sec et du parking de la mise à l'eau. Que comptez-vous faire sur ces emplacements ?

En ce qui concerne l'agriculture, vous avez dit à plusieurs reprises être un fervent défenseur de l'agriculture et de l'horticulture hyéroise : c'est le moment où jamais de le prouver. Bien que vous prévoyiez d'augmenter les surfaces agricoles de 3,6 %, nous remarquons que celles-ci sont situées essentiellement aux Borrels et à Sauvebonne et s'adressent particulièrement à la viticulture. Or, Hyères doit rester la capitale de la fleur coupée. Pour autant, il reste très difficile de trouver des terrains agricoles en zone non inondable pour des agriculteurs et horticulteurs qui souhaiteraient s'installer, voire même se développer. Ne faudrait-il pas également dégager des terres destinées au maraîchage afin de développer les circuits courts ?

S'agissant du logement, les ZAC - désormais OAP - ne sont pas prises en considération de la même façon en ce qui concerne la mixité sociale. Je fais référence aux Rougières, la Crestade Demi-Lune, Costebelle, les Salins et Saint-Gervais.

Les lois SRU et ALUR existent et s'imposent. Bien sûr, nous sommes conscients du fait que Hyères est en déficit de logements sociaux, mais nous souhaitons qu'un réel équilibre existe entre toutes les ZAC. Pourquoi Costebelle en est-elle exonérée ? Votre raisonnement est certainement purement comptable en faisant supporter ailleurs ce que vous ne voulez pas réaliser à Costebelle.

À trop vouloir regrouper les logements sociaux dans quelques ZAC, par cette politique inégalitaire, vous encourez le risque de créer une « gentrification », c'est-à-dire une forme de ségrégation favorisant l'absence de mixité sociale. De plus, il nous est difficile de comprendre votre déclaration lors de l'inauguration de la résidence Nouvelle Vague où vous avez salué l'esthétique et la qualité de cette réalisation - je vous cite : « *Cette résidence qui atteste que le terme de logement social n'a rien de péjoratif, 85 % de la population française y est éligible.* » Vous poursuivez : « *Ici, on ne fait pas de différence. Nous sommes dans une communauté naturelle et tout le monde a sa place.* ». N'êtes-vous pas en contradiction avec votre position concernant Costebelle ? N'est-il pas préférable de diffuser ces logements sur tout l'ensemble des réalisations immobilières ?

Bien sûr, la ZAC des Rougières peut attiser les convoitises des promoteurs, mais sommes-nous prêts à accueillir près de 1 500 habitants sur cette zone ? En effet, il s'agit bien de 1 000 logements.

Le bétonnage ne va-t-il pas accroître les risques d'inondation par l'imperméabilisation des sols ?

D'une manière plus générale, dans la présentation de votre projet de PLU, nous avons pu lire en page 17 : « *Une production d'environ 3 350 logements* », soit une augmentation de près de 21 % de la population.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Avez-vous entendu ?

Mme TROPINI : Oui, Monsieur le Maire, mais permettez-nous de ne pas être d'accord.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Vous avez entendu, mais vous n'avez pas compris. Continuez.

Mme TROPINI : J'ai compris, mais nous ne sommes pas d'accord. Nous sommes dans notre position ; sinon, nous serions dans votre majorité.

Il est donc bien prévu 11 690 habitants.

Bien que vous ayez dit, lors de la réunion de présentation du 6 avril, que ce chiffre de 3 350 logements était très optimiste et qu'il ne serait jamais atteint, mais que cela rassurerait le préfet - ce sont vos mots -, force est de constater que vous avez la possibilité d'atteindre ce chiffre, ce qui porterait la population hyéroise à près de 70 000 habitants. Cela nécessitera forcément des équipements publics financièrement lourds pour la commune (crèches, écoles, stades et différents équipements publics).

Accueillir autant de nouveaux habitants ne va-t-il pas transformer la ville d'Hyères en une cité dortoir et lui faire perdre son identité reconnue ?

Comment offrir un emploi sur Hyères à cette nouvelle population ? Bien sûr, vous avez prévu d'agrandir les zones artisanales et commerciales (le Palyvestre, Saint-Martin, Roubaud), mais comment attirer les entreprises et commerçants à Hyères ?

Toujours en ce qui concerne les logements, continuons de privilégier la réhabilitation du logement ancien dans la haute ville, au Versailles et au Massillon, comme cela est prévu, ainsi que la redensification du centre ville ; autrement dit, il s'agit de construire la ville sur la ville.

Nous venons de vous donner notre avis sur le fond de ce dossier, mais nous voulons aussi vous faire part de notre avis quant à la forme. En effet, si nous convenons que des réunions d'informations sur le PLU ont bien été tenues, il semble qu'il n'y ait eu aucune réunion de concertation avec l'ensemble des associations professionnelles et de l'environnement.

La mise à disposition du public de l'ensemble des documents du PLU dans une salle de la mairie, et sans aucune assistance technique de vos services, n'est en rien une concertation, mais reste bien une information.

En vous privant de ces concertations, vous prenez le risque de voir nombre de réclamations et de recours lors de l'enquête publique.

En conclusion, Monsieur le Maire, il est évident que Hyères ne peut se passer d'un PLU, mais sachez que nous ne souhaitons pas réduire la qualité de notre environnement et mettre en danger les habitations existantes. Nous ne manquerons pas d'intervenir lors de l'enquête publique afin que nos remarques soient prises en compte. Aujourd'hui, nous ne pouvons pas voter ce PLU, et notre groupe s'abstiendra.

Mme COLLIN : Monsieur le Maire, vous nous demandez aujourd'hui d'arrêter un projet qui comporte des enjeux environnementaux, économiques et humains, et qui engage l'avenir de notre ville pour les deux décennies à venir - ou pas si l'on tient compte des transferts de compétences de plus en plus nombreux vers TPM, notamment en matière d'urbanisme.

Puis, bientôt - pourquoi pas ? - un transfert des compétences vers une entité plus importante telle que la Métropole, tout pouvoir local échappant aux Hyérois ? D'ailleurs, c'est bien là tout le sens de la loi NOTRe qui centralise les pouvoirs très loin des intéressés. Ne transférons-nous pas déjà la gestion des ports, les transports, le tourisme, etc. ?

Cela dit, vous nous avez longuement exposé les contraintes liées à l'élaboration d'un nouveau PLU : contraintes environnementales avec les accords de Grenelle et en matière de logement social avec la loi SRU, deux lois votées par le RPR et l'UMP que vous représentez, puis aggravées par la loi ALUR, certes, votée par les socialistes.

Autrement dit, c'est une responsabilité qu'il vous appartient d'assumer aujourd'hui, mais qui ne nous incombe pas et nous autorise même une liberté de pensée autre que celle du politiquement correct.

Or, s'engager aujourd'hui sur 35 % de logements sociaux pour « rattraper le retard », puis sur 25 % avant la fin du PLU, soit 3 350 logements uniquement à caractère social (ou 10 000 logements dont 30 % à caractère social), ne nous paraît pas envisageable.

De votre point de vue, l'avenir se situe autour de 65 000 habitants... Seulement de votre point de vue, Monsieur le Maire. Votre théorie du point mort n'est qu'une théorie, mais nous en avons une autre : celle d'une explosion démographique imposée par des apports migratoires sans cesse croissants. Pourquoi pas 45 %, voire beaucoup plus comme dans certaines villes du Nord de la France ?

Nous n'entendons pas subir l'évolution démographique, tout aussi anarchique qu'excessive, qui nous est imposée par une classe politique soumise aux injonctions de Bruxelles et qui contraint à une politique d'immigration suicidaire alors que 85 % de la population du territoire national est déjà éligible au logement social. À quand les 100 % ?

D'autre part, nous pensons qu'il n'est pas normal de construire, à Hyères, des logements sociaux qui ne profitent pas tous aux Hyérois, la commune n'ayant pas la maîtrise de la totalité de ses logements en raison des quotas de la Préfecture (via la loi DALO, votée par l'UMP en 2007), des bailleurs sociaux et du 1 % patronal. D'autant plus qu'il y a actuellement environ 1 000 demandes à Hyères, dont certaines attendent depuis plus de 10 ans une issue favorable.

Nous n'avons pas vocation à devenir la banlieue-dortoir de Toulon avec l'obligation d'accueillir toujours plus d'habitants, et ce au risque de perdre notre identité hyéroise et sa qualité de vie dont dépend l'attractivité touristique qui est le moteur de notre économie.

Pour notre part, nous sommes donc favorables à une orientation qualitative du PLU, et non pas quantitative. Nous nous opposons à cette urbanisation forcée qui passe par la densification de l'habitat (Résidence Le Massillon, projet du Pyanet, les Bosquets, peut-être à la ZAC des Rougières dont 28 hectares sont à urbaniser...).

Construire la ville sur la ville n'est pas une bonne idée, et nous aurions voulu que la volonté des Hyérois soit davantage respectée en ce domaine car ce sont eux qui vivent dans leur quartier au quotidien.

Par ailleurs, valider ou accepter un PLU en l'état nous apparaît plus qu'incertain, sachant que nous avons un Plan d'exposition au bruit attaqué au Tribunal administratif et que nous sommes toujours en l'attente d'un PPRI qui est un élément majeur en termes de risque d'inondation encouru par nos concitoyens.

Quant au Plan de déplacements urbains, également essentiel pour notre commune, celui-ci est toujours à l'étude.

Concernant l'aspect économique, le fait de prévoir des possibilités d'implantation d'entreprises dans la ZI Saint-Martin et la ZAC du Roubaud est très bien, mais nous aurions préféré un plan de développement économique en accompagnement nous expliquant votre stratégie pour attirer des entreprises réellement créatrices d'emplois. En effet, urbaniser et peupler Hyères, qui comporte déjà 13 % de chômeurs, sans une volonté énergique de dynamiser l'économie, c'est l'appauvrir.

Monsieur le Maire, voici quelques éléments sur la vision globale de ce PLU que nous souhaitons voir amendé en partie lors de son vote définitif. C'est la raison pour laquelle nous nous abstenons. Merci.

M. SEEMULLER : Le PLU fait penser à cette phrase de Saint-Exupéry : « *Nous n'héritons pas de la terre de nos parents, nous l'empruntons à nos enfants.* » Cela nous projette sur les 15 années qui viennent et dans l'univers dans lequel nos enfants grandiront, et donc celui de cette ville dont, finalement, nous déciderons l'avenir.

Nous sommes à une étape : vous nous présentez la délibération qui porte sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet du Plan local d'urbanisme de la commune.

Concernant le bilan de la concertation, nous avons demandé la création d'une commission spéciale qui ne regroupait pas seulement les élus, mais aussi des urbanistes, des architectes, des présidents de CIL et des acteurs de la vie locale. Nous l'avons demandé parce que nous sommes convaincus que, sur un sujet aussi structurant, la démocratie, par l'implication de tous les acteurs dans le PLU, peut rénover la pratique politique. On peut, en commun, trouver des solutions intelligentes pour la ville et recréer de la cohésion sociale.

Il n'y a pas beaucoup de débats auxquels nous pouvons être confrontés au cours de cette mandature ; celui-ci en est un. Il se devait d'être exemplaire, mais ne l'est pas complètement puisque cette commission n'a pas vu le jour.

C'est une concertation, certes, mais très institutionnelle : c'est un document volumineux (469 pages), et lorsque l'on s'y plonge, on a une forme de déception. Je le dis avec sérieux en me disant que, là, on voit beaucoup de cartes illisibles, beaucoup de photos non légendées, on parle peu de l'histoire de notre ville, de son climat et, surtout, de cette histoire qui nous lie à un patrimoine paysager urbain tout à fait exceptionnel. Nous pensons en particulier - ce qui est complètement absent du rapport - aux arbres d'alignement le long des avenues, ce qui en fait la caractéristique, que ce soient les orangers ou les palmiers. D'ailleurs, depuis un certain temps, on a pu mesurer la disparition d'arbres centenaires : 37 ont été abattus. De plus, on ne parle pas assez des jardins privés et publics qui contribuent incontestablement au charme de notre ville. Finalement, ce rapport passera donc sous silence cette histoire.

Par ailleurs, il y a un autre oubli non négligeable : ce que l'on appelle les édifices culturels (religieux) et les aménagements qu'ils imposent. Je pense en particulier à des lieux de prière comme la mosquée installée dans les Bosquets, qui densifie ce quartier auquel ce Plan local d'urbanisation devrait s'intéresser.

Par ailleurs, dans le projet de Plan local d'urbanisme, vous énumérez une longue liste de 24 contraintes avec des noms barbares (SRCE, PRQA, PEB, etc.). D'ailleurs, je partage le sentiment d'une figure imposée avec des marges de manœuvre limitées. On peut tout de même s'interroger sur le caractère excessif et très redondant de ce cadre normatif. Que fait le législateur et qu'ont fait les législatures pour simplifier cette approche essentielle de la vie de nos communes ? Néanmoins, c'est un fait, et nous l'intégrons.

Au-delà de toutes ces contraintes, nous pensons que ce PLU peut être une opportunité, voire une chance pour Hyères. En effet, au regard des travaux, notre ville peut conserver sa taille humaine, entre 55 000 et 60 000 habitants, et un équilibre entre ses constructions et son espace naturel - cela a été montré dans les statistiques que vous nous avez présentées.

L'urbanisation, telle que vous l'entendez, se réduira à 50 hectares sur les 13 200 que compte la ville ; je dirais que nous sommes sur des éléments raisonnables. De plus - ce qui est plus important -, notre ville peut prendre sa place comme le poumon vert de l'agglomération. Nous l'avons déjà dit : notre ville doit être un espace authentique et naturel que les touristes recherchent, et pas la pâle copie de Saint-Tropez ou de Cannes.

Nous voudrions vous dire que, si l'on écarte ces contraintes administratives, la seule vraie contrainte sera le défi climatique devant lequel nous sommes, les uns et les autres, face à une énigme. Dans les années qui viennent, la nature s'imposera à nous ; nous l'avons oubliée. Elle est déjà une menace à l'Est, et quand vous présentez vos tableaux, on voit bien que la dimension très rouge du risque d'inondation fait que des espaces agricoles seront maintenus - tant mieux ! À cela, nous ajouterons la montée des eaux (40 cm dans les 50 prochaines années), ce qui renforce notre appréhension quant aux constructions sur les bandes côtières et les bords des cours d'eau. Nous attendons donc le PPRI avec impatience et intérêt.

Lors de la première discussion sur le Plan local d'urbanisme, nous avons indiqué cinq recommandations :

- redonner du foncier à l'agriculture ;
- reconstruire la ville sur la ville - un terme qui revient de plus en plus ;
- améliorer les infrastructures de transport ;
- renforcer nos activités-clés ;
- être transparent dans la réalisation du PLU.

Au regard de ce projet qui nous a été soumis, nous nous abstiendrons en attendant qu'un certain nombre d'incertitudes soient levées et que vous preniez en compte nos propositions.

Des incertitudes pèsent sur l'activité agricole. Nous devons le dire très fortement : Hyères doit avoir une ambition agricole. Bien entendu, l'espace est préservé (+3 %) mais, sur notre ville, nous avons une qualité de terre, un ensoleillement, des savoir-faire et les besoins alimentaires de demain. Tout cela doit inciter à privilégier l'ambition agricole de la ville. Or, vous ne proposez pas d'outil foncier pour aider les jeunes agriculteurs à s'installer sans s'endetter.

Je vous ai entendu : préserver des terres est une bonne chose, mais si l'on ne peut pas les acquérir... L'un des problèmes fondamentaux est le prix de la terre. L'exemple a déjà été cité : il s'agit de la fragilité des horticulteurs au regard des conditions de marché, de la pression des importations et, finalement, du devenir de leur exploitation. On voit bien qu'ils sont balayés sur le marché de la rose.

Si l'on veut garder une activité agricole et les terres agricoles, on doit poser la question foncière, comme on doit également poser la question de la multi-activité avec le développement d'un agritourisme qui pourrait compléter les revenus agricoles, ou celle de l'aide que les marchés publics représentent pour les productions locales, notamment toute la partie maraîchage.

Ensuite, il y a une incertitude sur le Plan de déplacements urbain. On le sait, nous en avons parlé, je vous ai posé des questions, et nous attendons avec impatience la venue de Monsieur CHENEVARD. Vous admettez - et j'admettrai avec vous - qu'il est difficile d'élaborer un PLU sans PDU. Encore une fois, en attendant Monsieur CHENEVARD, je retiendrai que le message important est le symbole de cette fameuse dorsale qui doit traverser TPM : qu'elle commence à l'aéroport et finisse au centre de Toulon !

Il y a une troisième incertitude concernant la ZAC des Rougières. Bien entendu, nous sommes favorables aux projets Crestade Demi-Lune, Roubaud-Gare, Gare et - sous certaines réserves - Costebelle. Je le dis au président du CIL comme à l'ensemble des habitants de Costebelle : la mixité doit être partagée par tous. Nous sommes républicains et, en république, on fait un effort collectif qui, de plus, fait que 80 % de la population accède à ces logements.

La ZAC des Rougières est le projet-phare. C'est une zone très exposée aux inondations. Je laisserai à Brigitte DEL PERUGIA le soin de préciser nos propositions. Bien entendu, nous sommes dans une exemplarité : nous recommandons un éco-quartier parce que le lieu et la nature de la terre nous offrent cette opportunité de vitrine.

Une dernière incertitude réside sur la réalisation du PLU et sur l'acquisition des 50 hectares. Pourquoi ne pas confier l'acquisition de ces terrains à l'Etablissement foncier régional qui est fait pour cela et qui peut faire pression sur le prix du foncier ? Pourquoi la Ville ne se dote-t-elle pas des outils, tel qu'une société d'économie mixte, pour peser sur le marché et permettre des constructions accessibles ? Pourquoi systématiquement laisser des promoteurs privés construire pour venir ensuite les aider à baisser le prix du logement accessible par l'aide d'une subvention ? Pourquoi ne pas systématiquement organiser des appels à projets - mais j'ai vu que vous évoluiez sur cette question - pour que chaque aménageur puisse présenter des propositions sur la base de votre cahier des charges et imposer une cohérence architecturale qui manque dans cette ville ?

Dans ce projet de PLU, nous soutiendrons des deux mains le transfert du lycée professionnel du Golf Hôtel, la création d'un Pôle Santé et l'installation des entreprises de très haute technologie, en insistant pour que ces investissements puissent s'effectuer au centre-ville : c'est la reconquête du centre-ville par l'économie, peut-être au sein de l'opération Denis-Clemenceau.

Nous sommes favorables à la construction d'un hôtel sur le port - nous l'avons déjà dit en commission - et aux aménagements portuaires. D'ailleurs, j'aimerais vous entendre - comme vous l'avez fait en commission - sur les projets qui touchent ce magnifique outil qui permet le développement de l'activité nautique durant toute l'année.

Nous soutenons la desserte des îles de Port-Cros et du Levant depuis le port des Salins - d'ailleurs, nous revenons à l'origine des transports maritimes -, ainsi qu'une ligne maritime directe avec Saint-Tropez. Nous nous interrogeons pour savoir si le port de Saint-Pierre, ainsi délesté du trafic avec les îles de Port-Cros et du Levant, ne pourrait pas être un meilleur accès à Porquerolles, apaisant ainsi le trafic de la presqu'île. Nous écouterons vos réponses avec intérêt.

Bien sûr, nous soutenons les actions en faveur des activités économiques phares de notre collectivité (tourisme, agriculture, santé, défense). En page 456 du rapport, on observe une nouvelle activité « Art, culture et design ». Pouvez-vous nous éclairer sur les moyens qui accompagneront son développement ?

Je reviens rapidement sur la démystification de la notion de logement social : pourquoi ne pas l'appeler « logement accessible » et le distinguer du logement d'urgence ? En effet, les mots sont parfois porteurs de sens. Je rappelle que 50 % des salariés de la ville, dont 50 % des fonctionnaires de cette collectivité locale, n'habitent pas dans la ville compte tenu du prix. Je reviens à Costebelle : des salariés de la ville ne pourraient-ils pas accéder et habiter aussi à Costebelle ?

Nous pensons que c'est prioritaire, et la Nouvelle Vague était un très bon exemple.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Vous êtes en train de prendre du temps de parole à Madame DEL PERUGIA à qui j'accorderai deux minutes.

M. SEEMULLER : Je m'excuse, Monsieur le Maire, mais vous avez parlé une heure et demie ; j'en suis à 10 minutes. Je pense que l'opposition a le droit de parler.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Excusez-moi, mais si tout le monde fait comme vous...

M. SEEMULLER : Personne ne fait comme nous, Monsieur le Maire. Je relève que Madame COLLIN a parlé cinq minutes, Madame TROPINI a parlé huit minutes, et j'en suis exactement à huit minutes. Je pense que la démocratie est aussi l'écoute, surtout pour un projet aussi déterminant pour l'avenir de la ville.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Je vous demande de conclure et je limiterai le temps de parole de Madame DEL PERUGIA. Jusqu'à plus ample informé, vous êtes dans le même groupe : si chacun, dans un groupe, parle le même temps, vous imaginez ce que cela peut faire.

M. SEEMULLER : Monsieur le Maire, je vous demande d'être attentif au respect du temps de parole de chaque conseiller municipal.

J'ai vérifié : la jurisprudence est établie dans le temps de parole donné à chaque membre du conseil. Si vous souhaitez limiter le temps de parole, nous en reparlerons à ce moment-là.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Vous faites une proposition que je suivrai : nous limiterons le temps de parole de l'ensemble des élus, et ce sera inscrit au règlement intérieur. Vous en souffrirez beaucoup, Monsieur.

M. SEEMULLER : Je regrette infiniment le ton que vous donnez.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Soyons sérieux ! Vous avez fait un bel exposé...

M. SEEMULLER : Je ne l'ai pas fini.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Alors, concluez.

M. SEEMULLER : Dans le rapport, j'ai également noté un point important qui est l'état de vétusté des équipements sportifs construits dans les années 1970.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Je vous signale tout de même que la plupart des choses dont vous parlez n'ont rien à voir avec le PLU.

M. SEEMULLER : Vous me le direz après, Monsieur le Maire.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Je ne vous dirai rien après : pour une grande partie, cela n'a rien à voir avec le PLU.

M. SEEMULLER : Eh bien, vous ne répondez pas et nous gagnerons du temps, mais laissez-moi terminer et respectez l'opposition.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Monsieur SEEMULLER, vous êtes d'une arrogance et d'une prétention un peu excessives par rapport à ce que vous pesez politiquement. En effet, si l'on mesurait le temps de parole aux voix obtenues, vous parleriez plus brièvement.

M. SEEMULLER : Monsieur le Maire, vous avez été dans l'opposition pendant de nombreuses années et vous êtes aujourd'hui dans la majorité : faites confiance à l'avenir.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Je n'ai jamais irrité le Conseil municipal au point où vous le faites aujourd'hui.

M. SEEMULLER : Je n'en suis pas sûr.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Concluez, Monsieur. C'est incroyable ce que vous êtes charmant dans le privé et insupportable et arrogant en public. Concluez !

M. SEEMULLER : Je pourrais vous dire exactement la même chose.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Je ne suis pas très agréable en privé : je dis les choses - d'ailleurs, je vous les dirai. Poursuivez !

M. SEEMULLER : Je vous remercie.

J'insiste sur l'état de vétusté des équipements sportifs puisque c'est noté dans votre rapport.

Enfin, concernant la signature de la Charte du Parc national et l'obtention prochaine du label Grand site de Giens, nous souhaitons que l'agglomération en tienne compte et mette mieux en valeur nos territoires dans ses priorités et ses moyens. Nous l'avons déjà dit : le Pôle Mer existe à l'ouest de la ville ; à l'est, la création d'un Pôle Environnement naturel est un point majeur pour une collectivité TPM qui, demain, portera nos compétences foncières, touristiques, économiques et portuaires, c'est-à-dire l'essentiel.

Nous écouterons vos réponses avec intérêt et continueront de participer à l'amélioration de cet outil essentiel au développement de nos activités. Merci de votre attention.

Mme DEL PERUGIA : J'essaierai de faire vite, Monsieur le Maire. Je vous remercie.

À la suite de l'intervention de mon collègue, je voudrais compléter ce qu'il vient de dire par quelques remarques et rentrer un peu plus dans le détail de certains projets.

Tout d'abord, je voudrais attirer votre attention sur ce que je pense être un manque d'ambition du PLU en ce qui concerne la transition énergétique et le défi climatique. Pourtant, le règlement fait référence à la Règlementation Thermique 2012 avec une Cepmax (consommation énergétique primaire maximale) minorée de 10 %. Certes, sauf que dans les dispositions applicables aux différents zonages, ce qui correspond aux obligations imposées en matière énergétique et environnementale, soit tous les articles 15 du règlement, il est invariablement précisé : « *non règlementé* ». Cela risque de poser problème au niveau de la forme et laisse peut-être présager des recours.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Appelez-vous ces recours de vos vœux, Madame ?

Mme DEL PERUGIA : Non, pas du tout.

Ensuite, les termes mêmes des dispositions générales n'imposent finalement pas d'obligation de résultat. Il suffira à l'aménageur de dire : « On a étudié la possibilité de production d'énergie renouvelable, mais cela n'a pas été réalisable parce que... », et il sera exonéré (voir page 24 du règlement). Cela pose problème.

Enfin, la RT 2012 est déjà obsolète, même si elle s'impose aujourd'hui : comme son nom l'indique, elle date de 2012 et laissera bientôt la place à la Règlementation Bâtiment Responsable 2020 qui élargit les exigences environnementales. On voit donc que les projets immobiliers RT 2012 sont voués à une obsolescence accélérée prévisible, avec le risque que cela représente pour les investisseurs.

Voilà pourquoi je dis que le PLU manque d'ambition vis-à-vis de la transition énergétique : il aurait fallu anticiper sur la RBT 2020, ce que notre adhésion à la Charte de Port-Cros aurait dû nous inciter à faire afin de promouvoir le développement durable de façon active, volontaire et exemplaire.

Voilà également pourquoi je regrette infiniment que le PLU ne comporte aucune annonce de projet d'éco-quartier ouvert à l'innovation et qu'aucune place ne soit donnée à l'habitat participatif. Je le répète : le Massillon pourrait pourtant convenir et la demande existe. Cela aurait inscrit la ville dans une vraie modernité et l'aurait projetée dans l'avenir avec toutes les chances d'être un territoire exemplaire.

Au lieu de cela, on voit revenir le projet de golf à Sainte-Eulalie alors qu'il a été retoqué en 2007. Cependant, les mêmes causes produisent généralement les mêmes effets : depuis, la loi sur l'eau s'est durcie et le petit barrage au-dessus présente toujours le même risque. À mon avis, ce projet a donc peu de chance d'aboutir. Vous souhaitez bien l'habiller d'agritourisme avec une parcelle en zone A - nous l'avons noté -, peut-être pour y planter des fraises et vendre la confiture aux golfeurs, mais cela ne trompera personne.

M. LE DEPUTE-MAIRE : En revanche, je ne planterai pas des truffes car il y en a suffisamment.

Mme DEL PERUGIA : Je vous remercie mais, là, vous êtes peut-être un peu injurieux.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Ce que vous dites est également injurieux ; ce sont des affaires sérieuses. Ou bien vous insultez les golfeurs.

Mme DEL PERUGIA : Je suis désolée, mais la culture des fraises est également une affaire sérieuse.

Effectivement, vous nous dites que vous avez diminué la zone constructible sur Sainte-Eulalie par rapport au POS, mais vous ne dites pas que vous l'avez doublée par rapport au PLU de 2011. Pour nous, les intentions sont donc claires. Qui voudrait reproduire à Hyères l'expérience d'un Valcros ? Certainement pas les Hyérois. Cet espace est un poumon vert entre les communes d'Hyères et de La Londe, il a une vocation agricole, et nous souhaitons qu'il devienne une zone agricole protégée.

J'ai quelques remarques à faire sur les OAP : me permettez-vous de les faire ?

M. LE DEPUTE-MAIRE : Allez-y !

Mme DEL PERUGIA : Je vous remercie, Monsieur le Maire.

En premier lieu, il s'agit d'une proposition concernant les Rougières : je suggère de prévoir un nouveau franchissement de l'avenue Ritondale pour les piétons et les vélos. Au regard du nombre de logements prévus (environ 1 000), cela se justifierait grandement et serait parfaitement intégrable financièrement par un opérateur.

Ensuite, en tant qu'écologiste, je suis sensible au projet sur le Palyvestre. Il est grand temps de se pencher sur cette zone abîmée, tant au niveau écologique qu'esthétique. Nous applaudissons à l'annonce de la restauration des zones humides, mais nous vous alertons sur le fait que ce projet ne permet plus la continuité écologique de la zone ZNIEFF avec Le Redon, en particulier avec un zonage devenu constructible entre ces deux zones humides et avec la création d'une desserte automobile traversante nord/sud qui paraît inutile vu le nombre d'accès prévu.

Enfin, ce périmètre de réflexion nous paraît trop limité : on aurait pu l'étendre aux zones agricoles adjacentes qui sont en friche. C'est un réceptacle important du réseau d'eaux pluviales incontrôlées pouvant polluer la zone humide. On aurait dû également ajouter la station d'épuration et la déchèterie pour raisonner de façon plus circulaire. Nous vous demandons de ne pas hypothéquer l'avenir. Nous appuyons surtout sur la nécessité de réserver des terrains autour de la station d'épuration et de la décharge afin de pouvoir intégrer les éco-technologies éprouvées, à la fois pour restaurer les zones humides, traiter les sols de la décharge ou encore envisager une épuration tertiaire des eaux de la ville, ce qui aurait pour effet de diminuer, voire de supprimer leur rejet en mer. Concernant le Palyvestre, nous prenons tout de même note que des nouvelles prescriptions contribueraient à légaliser des installations existantes souffrant d'illégalité.

S'agissant de l'OAP des Salins, est-il vraiment opportun et prudent de réaliser des logements dans une zone de submersion moyenne ? Sur la cartographie du TRI, elle a été définie comme une zone de crue faible, mais c'est un îlot dans la zone de crue forte. On peut donc s'interroger.

De plus, il y a un problème esthétique : les bâtiments auront quatre étages. Selon nous, on est un peu dans la continuité du bétonnage du front de mer aux Salins avec cette zone UD. Enfin, quels sont les transports en commun prévus pour accompagner cet accroissement de la population aux Salins ?

En règle générale, on s'inquiète du développement de l'urbanisation sans toujours prévoir ni de développer les transports en commun ni d'adapter la voirie. C'est le cas en particulier à Costebelle et la Font des Horts.

Pour ce qui est de l'OAP de La Bayorre, nous avons l'aberration architecturale du Floréal, cet immeuble ayant fait irruption dans un paysage bucolique et semblant vouloir « manger la route », et on poursuit aujourd'hui avec du collectif dense qui, s'il est un peu moins haut, se fait toujours en alignement sur rue, au ras de deux routes très passantes, dangereuses et bruyantes. Selon nous, cette OAP mériterait un projet cœur de quartier plus intégré entre rural et urbain, avec un parti d'aménagement bioclimatique et paysager qui contribuerait à diminuer sensiblement l'impact visuel du Floréal, plutôt qu'un parti d'alignement urbain qui l'amplifie.

Que fait-on de la ceinture verte à préserver à l'ouest de la ville ? Cela restera-t-il un vœu pieux ? En effet, les OAP du Béal et de l'Aufrène semblent présager les coups d'après. Ce sont de belles terres agricoles qui sont utilisées et qui ne peuvent pas être compensées en gagnant sur des zones naturelles à flanc de collines aux Borrels. Il est différent de faire du maraîchage sur les terres de la Bayorre ou de la vigne sur les Borrels. Ce sont des terres fertiles qui pourraient servir pour nourrir nos concitoyens, et on les sacrifie. Combien d'années reste-t-il avant que l'urbanisation ne se fasse ainsi jusqu'à Saint-Gervais ? Effectivement, quand on regarde la carte, on comprend bien que l'urbanisation se fera à l'ouest de la ville, et c'est inquiétant pour les terres agricoles.

Dans le PLU, rien n'apparaît pour développer des jardins partagés et des zones de maraîchage urbain. C'est pourtant une source de cohésion sociale en même temps qu'une nécessité pour l'alimentation.

Je terminerai par une incongruité : au Ceinturon, une partie du terrain de camping devient constructible, avec un droit à construire de 20 % d'emprise au sol et une hauteur de neuf mètres, alors qu'il se situe dans une zone de submersion forte. Est-ce l'aboutissement de l'étude pour la recomposition spatiale des territoires menacés par les risques littoraux ?

Voilà, Monsieur le Maire, j'ai été un peu longue - vous m'en excuserez -, mais c'est l'avenir de la commune qui se joue, et il est important que tout soit dit.

Après le Grenelle de l'Environnement, la COP21 et notre adhésion à la Charte, j'aurais espéré qu'un virage net soit pris par rapport aux politiques des précédentes équipes municipales dans la façon de bâtir la ville de demain. Au lieu de quoi, nous sommes dans une désespérante continuité avec des pratiques urbanistiques très classiques : on ouvre des zones à construire que l'on confie à des aménageurs qui en tireront des bénéfices, sans que le développement durable ne soit l'objectif premier.

Je vous remercie beaucoup, Monsieur le Maire.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Mes chers collègues, les réponses aux questions que vous posez ont été abordées dans le très long exposé de Monsieur MEYRIGNAC que Monsieur CARRASSAN et moi-même avons précédé d'une introduction. Si elles ne suffisent pas, vous relirez le PLU ; j'avalise totalement ce qui s'y trouve.

Je dis simplement qu'un PLU est un acte de responsabilité – je vous demande de méditer cette obligation - et une recherche d'harmonie, d'équilibre et de compromis. En effet, si l'on ne fait pas de compromis, on ne peut pas réaliser un PLU. Un compromis a des exigences souvent contradictoires et, bien entendu, il est très facile d'ignorer, à chaque phrase, l'exigence de la phrase qui suit.

Vous me permettrez de penser que la volonté des Hyérois a été prise en compte ; en tout cas, nous avons été à l'écoute.

Je vous demande de méditer sur la distinction entre la somme des intérêts particuliers et l'intérêt général qui ne sont pas la même chose - heureusement.

Concernant les responsabilités parlementaires que l'on fait peser, sachez que lorsque l'on transfère les déchets, le tourisme, les ports et les inondations à une communauté d'agglomération, je crois que l'on pourrait également transférer l'obligation de 25 % de logements sociaux sur le périmètre de l'agglomération. Je n'ai pas dit qu'il fallait transférer le PLU, mais le fait de transférer cette obligation sur le périmètre de l'agglomération permettrait d'avoir un arbitrage possible, alors qu'il est impossible commune par commune car elles n'ont pas la même réalité.

Pour le reste, je remercie Monsieur MEYRIGNAC de nous avoir conseillés. Dans ce document, nous disons ce qui est notre vision des choses ; vous avez dit la vôtre.

Je sou mets donc à délibération le bilan de concertation et le PLU tel qu'il est arrêté.

Qui est pour ? Qui s'abstient ? Qui est contre ? Je vous remercie.

ADOPTÉE PAR 29 VOIX

13 ABSTENTIONS : M. Jacques POLITI, Mme Karine TROPINI, M. Yves KBAIER, M. Michel PELLEGRINO, Mme Danièle ANFONSI, M. Jean DONZEL, M. Patrice FALLOT, M. Éric FELTEN, Mme Marie-Laure COLLIN, M. Patrick COLLET, M. Jean-Michel EYNARD-TOMATIS, M. William SEEMULLER, Mme Brigitte DEL PERUGIA.

M. LE DEPUTE-MAIRE : En tout cas, je retiens la proposition de Monsieur SEEMULLER de limiter le temps d'expression des conseillers municipaux. Nous réfléchissons à cette modalité, qui est appliquée dans de nombreuses communes, et nous la mettrons en œuvre en parfaite concertation.

Je voudrais juste évoquer un échange, intervenu récemment dans Var Matin, concernant le Hyères Football Club ; le problème me paraît suffisamment important pour vous faire part de ce sujet et de mon attitude. Les responsables actuels du HFC sont venus me présenter des personnes que l'on peut qualifier de « repreneurs » ; en tout cas, ces personnes allaient rentrer dans le club, par cooptation, pour y exercer l'essentiel des responsabilités (président, etc.).

Le projet qui m'a été présenté ne m'a pas paru convaincant. Il s'articule autour de deux idées centrales : d'une part, la mise en place d'un centre de formation agréé par la Fédération française de football et, d'autre part, atteindre le niveau professionnel de Ligue 2 à l'horizon 2022. Il n'y avait rien concernant les moyens, sinon la volonté d'obtenir un sponsoring élaboré avec une évolution des financements qui me paraît pour le moins optimiste. En effet, pour le global club, cela représenterait 900 000 € en 2016/2017, et 6,5 M€ en 2021/2022.

Que je sache, les personnes en question n'ont aucune racine hyéroise. Il me paraît donc que la commune doit exercer la plus grande vigilance dans la mesure où - je vous le rappelle - elle est tout de même de très loin le premier sponsor du club. Nous donnons une subvention financière de l'ordre de 160 000 €, plus 170 000 € de mise à disposition de personnel, plus le stade Perruc, plus de 150 000 € de TPM - le président FALCO m'a autorisé à dire que c'est nous qui les donnions -, plus 43 000 € du Conseil départemental. En d'autres termes, nous donnons des subventions à un club qui fait partie de l'histoire d'Hyères, qui est de racine hyéroise, qui est familial et auquel beaucoup d'entre nous sont attachés.

J'ai simplement écrit à Monsieur BLASCO, qui est le président actuel, pour lui indiquer que je demandais à ce qu'un rapport financier complet soit remis à Monsieur DESERVETAZ, notre adjoint aux finances, et que des réunions mensuelles soient tenues afin que Francis ROUX, adjoint aux sports, et Monsieur DESERVETAZ soient totalement informés, en temps réel, de la politique sportive, des initiatives et des engagements financiers. Je souhaite que nous ayons de bonnes nouvelles ; je ne souhaite pas qu'un jour, nous soyons placés devant de très mauvaises nouvelles.

Je voulais donc vous faire partager ce point de vue. Bien entendu, on ne peut pas intervenir dans le fonctionnement d'une association, en serait-on le principal mécène - en tout cas, ce n'est pas ma façon de voir les choses. En revanche, le fait d'apporter l'essentiel de la subvention justifie que l'on ait un suivi et une information au jour le jour. Dans le projet qui m'a été donné, il n'y a rien sur la façon d'obtenir des ressources ou sur l'analyse financière du club.

Je vous lis tout de même la présentation sommaire du projet :

« *Le projet club conçoit la vision à terme :*

- *définir l'objectif final et ses périodes d'objectif ;*
- *évaluer les forces et faiblesses actuelles du club ;*
- *élaborer l'organigramme ;*
- *bâtir ensemble son futur ;*
- *concevoir une recherche sur l'histoire des clubs français et étrangers au passé similaire ayant atteint leurs objectifs.*

II. Amplifier la dynamique humaine :

- *la collaboration doit être l'oxygène du travail d'équipe ;*
- *l'équipe doit être le corps et l'âme du projet ;*
- *nourrir la collaboration ;*
- *amplifier la valorisation ;*

- *promouvoir la performance ;*
- *cultiver l'apprentissage.*

III. Valider les objectifs communs :

- *se concentrer sur la qualité ;*
- *jouer un bon football ;*
- *attaquer pour marquer des buts ;*
- *ne pas se contenter uniquement du résultat ;*
- *élargir la culture de la gagne.*

IV. Apprendre la communication :

- *véhiculer une belle image ;*
- *transmettre des messages de valeur au public et aux médias ;*
- *développer les actions techniques de communication ;*
- *être le club attractif de la zone ;*
- *développer la communication interne du club. »*

Maintenant, je passe au projet global :

« Clarifier les fonctions :

- *le rôle de chacun doit être parfaitement défini ;*
- *répartir les responsabilités ;*
- *planifier les évaluations*
- *etc.*

VI. Entretenir les partenaires :

- *le club représente d'abord sa ville ; néanmoins, il doit impliquer toutes les collectivités qui couvrent son territoire ;*
- *s'assurer des bons résultats et rendre des comptes ;*
- *développer des actions de partenariat. »*

Ensuite, le projet sportif :

« 1) Bâtir la structure :

- *définir le nombre total d'équipes ;*

- *définir des groupes d'entraînements ;*
- *déterminer les effectifs par catégorie ;*
- *déterminer les lieux, les horaires et la fréquence des séances d'entraînement ;*
- *déterminer un profil des éducateurs nommés pour chaque catégorie ;*
- *déterminer un processus de recrutement ;*
- *organiser les stages vacances.*

2) *Organiser la politique technique :*

- *élaborer l'organigramme ;*
- *définir les objectifs sportifs, collectifs et individuels ;*
- *définir un cycle de travail ;*
- *organiser les réunions techniques ;*
- *former les éducateurs ;*
- *définir le profil du joueur à recruter.*

3) *Mettre en place de philosophie de jeu :*

- *imposer une qualité de jeu ;*
- *instaurer un style de jeu commun à toutes les équipes ;*
- *développer le travail individualisé. »*

Honnêtement, cela doit être approfondi. Compte tenu de cela, je souhaite que vous compreniez l'exigence qui est la mienne car il est tout de même question d'argent public.

M. SEEMULLER : Monsieur le Maire, nous vous soutenons dans cette démarche.

Compte tenu des résultats du basket aujourd'hui, je voulais simplement apporter - collectivement, je pense - nos félicitations à cette équipe qui, elle, au contraire, réalise un exploit dans des conditions de vertu budgétaire et de performance sportive.

M. LE DEPUTE-MAIRE : Il y a une grande différence avec le basket, au-delà du fait que les résultats sont également différents et que l'on se réjouit de ce qui se passe : le basket est un club professionnel avec une clarification opérée - que l'on peut toujours améliorer - entre la dimension associative et la dimension professionnelle puisque cela induit des retours en communication compliqués.

La deuxième différence est que le nouveau président du basket est arrivé en investissant et en apportant de nombreux sponsors ; il faut simplement le constater.

La troisième différence est le vocabulaire : dans le journal, j'ai lu que la nouvelle équipe « ne rentrait pas au capital ». On n'est pas à la City, mais dans une association locale : on ne rentre pas au capital.

Il y a donc de grandes différences. Il faut simplement que l'on nous apporte la preuve que la confiance peut exister. Pour l'instant, c'est la vigilance qui sera au rendez-vous.

Je voulais vous en tenir informés parce que c'est nous qui votons. Bien entendu, je tiens les documents à votre disposition. Merci beaucoup.

(La séance est levée à 17 h 05)



VILLE D'HYÈRES

LES PALMIERS