

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au

projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

de la commune de Hyères-les-palmiers

Du 26 septembre au 28 octobre 2016

Ordonnée par arrêté municipal n°1273 du 2 août 2016,

Commission d'enquête :

Marc Bertucchi, membre titulaire et président

Arnaud d'Escrivan, membre titulaire

Michel Couve, membre titulaire

Par décision du tribunal administratif de Toulon du 18 juillet 2016

Synthèse des remarques du public

Au cours de cette enquête sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Hyères-Palmiers, 420 personnes ont apposé une mention manuscrite dans les 13 registres d'enquête mis à leur disposition (H1 à H9, G1 et G2 ; A1 et A2). Parmi elles 195 ont annexé un document à leur remarque ou requête. 130 courriers ont été reçus (enregistrés de L1 à L130) ainsi que 334 courriels (de M1 à M334).

En outre, deux pétitions ont été déposées (toutes deux en 2 fois) : la première, regroupant 235 signataires, s'oppose à l'OAP des Rougières. La seconde, regroupant 95 signataires, demande le maintien du zonage NL du site des « médaillés militaires ».

La commission a assuré au total 18 demi-journées de permanences conformément au tableau ci-dessous.

Date	Lieu	Horaires	Nombre de commissaires
26 septembre	Hôtel de Ville	9h30 - 12h30 et 14h - 17h	2
30 septembre	Hôtel de Ville	9h30 - 12h30 et 14h - 17h	2
	Giens	9h - 12h et 13h - 16h	1
05 octobre	Hôtel de Ville	9h30 - 12h30 et 14h - 17h	2
	L'Aiguade	9h - 12h et 13h - 16h	1
08 octobre	Hôtel de Ville	9h30 - 12h	2
11 octobre	Hôtel de Ville	9h30 - 12h30 et 14h - 17h	2
	Giens	9h - 12h	1
14 octobre	Hôtel de Ville	9h30 - 12h30 et 14h - 17h	2
	L'Aiguade	9h - 12h et 13h - 16h	1
20 octobre	Hôtel de Ville	9h30 - 12h30 et 14h - 17h	2
	Giens	9h - 12h et 13h - 16h	1
22 octobre	Hôtel de Ville	9h30 - 12h	2
25 octobre	Hôtel de Ville	9h30 - 12h30 et 14h - 17h	2
	L'Aiguade	9h - 12h et 13h - 16h	1
28 octobre	Hôtel de Ville	9h30 - 12h30 et 14h - 17h	2
	Giens	9h - 12h et 13h - 15h	1

Lors de ces permanences nous avons reçu environ 400 personnes. La répartition de ces visites a été relativement harmonieuse tout au long de l'enquête : la file d'attente a toujours été maîtrisable et nous n'avons eu que très peu de moments de relâche. Certains des visiteurs n'ont rien mentionné sur le registre, alors que des remarques inscrites sur ce registre l'ont été en dehors des permanences. Enfin, de nombreux documents explicatifs nous ont été remis en main propre.

S'agissant des observations par courriel ou par lettre, la localisation souvent imprécise des demandes entraîne de longues recherches pour pouvoir les traiter, ou vérifier qu'elles ne doublent pas une observation faite sur registre ou par courrier. Pour un nombre significatif, elles sont accompagnées d'annexes volumineuses, et beaucoup copient une lettre type.

Les remarques émises sont souvent des demandes de particuliers qui voudraient voir résoudre un problème personnel (le plus souvent : rendre constructible un terrain qui ne l'est pas ou plus ...). Les autres avis sont plutôt partagés. Les critiques du projet sont nombreuses. Elles portent sur les choix de zonages et les règlements afférents, les emplacements réservés, de voirie ou sur terrains privés, ou sur les choix faits par la

municipalité en matière d'aménagement urbain, public, paysager, etc. Beaucoup d'avis sont également très positifs, sur le projet lui-même ou sur les options.

D'une manière générale c'est la question de la qualité de vie à Hyères qui motive les critiques ou les éloges. Pour beaucoup, la situation se dégrade régulièrement, notamment par l'accroissement de la circulation automobile et le « bétonnage » de la ville.

Ce document de synthèse reprend dans leurs grandes lignes les remarques du public classées par centre d'intérêt. Il lui est joint une annexe sous forme de tableau d'analyse reprenant chacune des demandes exprimées. Cette dernière annexe est encore incomplète, toutes les remarques n'ayant pu encore être analysées.

1 Demandes de modification de Zonage

De nombreuses personnes demandent à pouvoir construire sur leur terrain qu'elles possèdent depuis plus ou moins longtemps. Le plus souvent ces terrains sont situés en zone A ou N. Elles ne comprennent pas que leurs voisins, parents (...) aient pu construire il n'y a pas si longtemps et qu'elles ne le puissent pas ou plus à présent ou après l'entrée en vigueur du PLU.

Certaines de ces zones A ou N le sont de longue date mais beaucoup n'ont à l'évidence plus de caractère ni naturel ni agricole, du fait du mitage, de leur petite taille qui n'en rend pas rentable l'exploitation et de la diminution conséquente du nombre d'exploitants.

D'autres ont été classées dans ces catégories par obligation de supprimer la Zone NB du POS et d'en reclasser la majorité des parcelles en zone A ou N. Leurs propriétaires, qui avaient des projets, se sentent floués ; comme ceux des terrains qui avaient été classés constructibles au PLU 2011, puis déclassés lors de son abrogation et qui n'ont pas retrouvé ce caractère dans ce nouveau projet.

Souvent, par ailleurs, ces terrains, notamment ceux qui bordent des voies de circulation ou des zones U, disposent de tous les aménagements nécessaires : eau, assainissement, alimentation électrique ...

1.1 Zone A

A l'instar de la chambre d'agriculture ou de l'INAO, de nombreuses associations et quelques particuliers s'élèvent contre la consommation de terres agricoles, notamment dans le cadre des OAP ou du projet de golf de Sainte-Eulalie. Leur argumentation est le plus souvent générale : refus de voir le caractère historiquement agricole d'Hyères disparaître inéluctablement du fait de la pression démographique. A cet égard, la politique volontariste de la Municipalité est parfois mal comprise.

A l'inverse, la requête la plus souvent formulée est celle de voir transformer le zonage de parcelles de A à U. L'argument développé est celui d'une cessation d'activité agricole par la famille et la volonté de construire pour la retraite ou les enfants, ou en souvenir des

parents, mais pas pour le profit. Cette cessation d'activité peut dater de décennies et il est vrai que beaucoup de terrains sont en friche.

On peut effectivement se poser la question de l'avenir de ces parcelles « improductives » qui sont souvent laissées à l'abandon (comme également beaucoup de terrains classés N) et ont alors plus l'apparence de terrains vagues que de beaux jardins fleuris !

1.2 Zone N

Au contraire des propriétaires qui contestent le classement en zone naturelle de leur terrain, leur interdisant toute construction nouvelle et le dévaluant fortement, de nombreuses associations interviennent pour demander le maintien, voire l'instauration de tels classements, afin de préserver les sites. Il en est ainsi, par exemple, des quartiers du Fenouillet et du Maurel Méridional (voir § Divers) ou de celui de la Badine (voir § dédié).

1.3 Divers zonage

La résidence des Bosquets, et plus largement le quartier avoisinant le boulevard Lazarine, est un point de fixation parmi les visiteurs. Beaucoup demandent que sa densité soit réduite arguant d'une surpopulation et d'un déséquilibre de mixité sociale. Bien que cette question soit plutôt hors PLU puisque le POS prévoyait déjà cette densité, la question de la poursuite des constructions importantes dans le quartier mérite d'être posée.

1.4 Cas particulier du mont des Oiseaux

Les copropriétaires du Mont des oiseaux dénie à la commune le droit d'interférer sur leur règlement de copropriété et demandent donc le statu quo : conserver leur droit à construire sur leurs parcelles, notamment celles qui ne le sont pas encore, et conserver ailleurs un classement EBC ou EVP interdisant toute autre installation. Il en est ainsi de l'emprise de la Défense qu'ils souhaitent voir classée N.

1.5 Cas particulier de Ste Eulalie

Le site de Sainte Eulalie a fait l'objet de nombreuses interventions listées ci-dessous. Si les associations de défense de l'environnement et quelques particuliers s'insurgent contre la consommation de terrain agricole (et d'eau) pour la réalisation de ce terrain de golf, l'immense majorité des intervenants (plus de 150) défendent une telle infrastructure qu'ils disent bonne pour l'économie de la ville et le bien être de ses habitants.

Ils désirent en particulier que soit rendue disponible une parcelle (D2671) classée A au projet de PLU mais indispensable à l'existence même du golf. En contrepartie, ils sont disposés à rendre à l'agriculture des terrains, totalisant une surface plus importante, classés Nsl mais inutiles au projet.

1.6 Cas particulier MGEN

Le Parc de la MGEN est l'objet d'une forte inquiétude chez de nombreux visiteurs : le zonage UD de la totalité de la parcelle et l'absence de classement particulier en EBC ou EVP leur fait craindre une urbanisation importante propre à dénaturer le site et supprimant le seul espace vert significatif du quartier allant de Chateaubriand aux Bosquets.

1.7 Cas particulier de la Badine

De nombreuses remarques s'opposent à la réalisation sur le site de la Badine (Air Sport Soleil) d'un ensemble de maisons individuelles, argumentant sur la protection de la nature et l'illégalité d'un classement Uef sur ce site.

En revanche, un nombre non négligeable d'autres, opposés à la présence du camping et des nuisances qu'il entraîne, notamment le stationnement anarchique, engageant la sécurité par limitation des accès, sont favorables à son remplacement par un lotissement limité de villas de qualité, assorti de règles strictes d'architecture et d'intégration paysagère.

1.8 Cas particulier du Port

La totalité des personnes s'étant exprimées sur ce sujet, dénonce les hauteurs excessives (20 m) des constructions prévues sur le port.

Les résidents concernés se plaignent, outre de la servitude de vue, des conséquences de la densification en termes de circulation automobile, de stationnement et de nuisances diverses.

1.9 Cas particulier de l'île du Levant

La majorité des résidents de l'île du Levant s'étant exprimés rejettent le zonage N du lotissement d'Héliopolis. Ils désirent pouvoir construire sur les quelques parcelles qui restent vierges, étendre quelque peu les constructions existante et, surtout, que la commune s'investisse dans le fonctionnement de leur quotidien (réseau d'eau principalement, mais aussi transport).

Ils mettent en avant un arrêté municipal de 1993 et demandent un classement U prenant en compte les spécificités de leur site.

2 EBC et EVP

De nombreux visiteurs reçus possèdent des biens grevés par un EBC ou un EVP dont ils contestent la pertinence (absence ou rareté des arbres, boisement uniquement sur le pourtour, urbanisation, etc.) établie d'après des photos aériennes plus ou moins anciennes, ou désireraient que soient revues les contraintes les régissant. Si les EBC ont

été établis avec le concours et l'aval de la Commission des sites, les EVP sont du seul ressort de la commune qui garde toute latitude les concernant.

D'autres demandent que soit maintenu, voire instauré, ce classement afin de faire barrage à toute urbanisation supplémentaire. Il s'agit le plus souvent d'associations de quartier qui souhaitent préserver leur tranquillité. Il en est ainsi notamment des copropriétaires du Mt des Oiseaux, des partisans du maintien du « poumon vert » de la MGEN (voir § dédiés) ou des associations défendant le Fenouillet ou le Maurel Méridional (voir § Divers).

3 Zones d'activités industrielles ou commerciales

3.1 Secteur St Martin

Dans ce secteur, la majorité des intervenants demande un retour au zonage instauré dans le PLU 2011 abrogé. Certains ont procédé à des investissements (voirie de désenclavement notamment) et voient, avec surprise, le maintien de leur propriété en zone agricole.

3.2 Secteur Palyvestre

L'union des acteurs du Pôle du Palyvestre considère que le PLU dans sa configuration actuelle est de nature à geler l'évolution et l'extension des entreprises existantes et de bloquer le renouvellement de constructions souvent vétustes. Il est demandé des modifications de règlement afin que soient autorisés bureaux, entrepôts, logements (jusqu'à 150m²) à l'entreprise et non à la parcelle.

3.3 Autres zones ou activités industrielles ou commerciales

Il s'agit plus ici de cas individuels qui demandent à adapter le zonage pour tenir compte de leur activité existante (Villa Verde, Fresia, etc.), à créer ou à déplacer (Ecole du Cirque). Ces activités dont la commune s'accommode depuis des décennies parfois, pourraient être enfin reconnues.

4 Emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) sont l'objet de nombreuses remarques, essentiellement de la part des personnes appelées à en subir les conséquences. Parmi tous les ER cités par le public, on peut retenir en priorité les interrogations sur :

- La pertinence des ER 26 et 151 pour la création de parking sur la route du port du Niel, est particulièrement discutée. Ils sont dits ne pas apporter de réponse appropriée au problème de la forte fréquentation du site en été, voire de l'aggraver,

constituer une spoliation des propriétaires des lotissements limitrophes, et dénaturer des sites remarquables. La situation anarchique observée, susceptible de créer des problèmes de sécurité en cas d'incendie, appelle des choix différents qui ont été clairement énoncés par les intervenants avec un stationnement au village et des navettes (gratuites).

- Les ER pour élargissement de voirie ou création de modes de déplacement doux qui réduisent voire démantèlent des propriétés (ER 57, 59, 56, 69 par ex.) ou pourraient perturber la quiétude des riverains (ER 86, 113, 90 par ex.).
- Les ER pour création de bassin de rétention qui réduiraient des surfaces importantes de propriétés (ER 58, 75, par ex.)

Par ailleurs, des associations, mais aussi un nombre significatif de particuliers, demandent la création d'emplacements réservés, essentiellement pour des pistes cyclables, chemins piétonniers (dont passerelle pour franchir l'av Ritondale) et sentier du littoral.

5 OAP, SMS et SAP

Ces opérations, conséquences directe de la politique démographique volontariste de la Municipalité et de ses obligations de rattrapage de la part de logements locatifs sociaux (LLS), sont l'objet de critiques véhémentes. La crainte de voir créés, à proximité immédiate de leurs propriétés, des centaines de logements dont 1/3 de LLS, fait réagir les riverains et leurs associations.

Une critique fréquente aussi est la diversité du taux de LLS entre les OAP : la mixité sociale doit être la même pour tous, sinon, il n'y a plus de réelle mixité !

5.1 Les Rougières

L'OAP des Rougières est l'objet du plus important nombre d'interventions. Les inquiétudes principales évoquées ont trait à la crainte de risques accrus d'inondation et à l'encombrement prévisible des quartiers environnants du fait de l'afflux incontournable de centaines de véhicules supplémentaires. Les craintes de voir l'équilibre de mixité sociale bouleversé est moins souvent cité mais toujours sous-jacent. Le CIL des Rougières a déposé une pétition signée de 235 personnes.

A l'inverse, les propriétaires des futures parcelles concernées attendent avec impatience que soient enfin débloquées des servitudes qui leur interdisaient toute évolution de leur habitat ou de leur activité.

5.2 Crestade/Demi-Lune

Cette OAP inquiète les lotissements riverains et les résidents actuels : quels accès, amputation sur les propriétés, quelle surface constructible disponible pour les propriétés incluses, autant de questions auxquelles le document, qui n'est que d'«Orientations», ne répond pas.

5.3 Jean Moulin

Il est relevé quelques incohérences de rédaction sur les hauteurs de bâtiments ou de limite.

Il est aussi expressément demandé que le risque inondation soit partie intégrante de la réflexion lors de la définition des projets.

5.4 Costebelle

Le taux de logements sociaux prévu est critiqué. Certains n'en veulent pas. D'autres ne comprennent pas pourquoi ce taux est différent d'une OAP à l'autre.

5.5 SMS, SAP

La suppression des deux SMS est demandée par les futurs riverains : hauteur des habitations, pollution, augmentation de la circulation sont les raisons avancées.

6 Sécurité/Risques

Le risque inondation est omniprésent parmi le public. Il demande des bassins de rétention (hors ses propres terrains), s'inquiète des futures constructions (OAP) et critique les zonages PPRI.

Il est aussi souvent demandé que le PLU soit en cohérence avec le PPRI approuvé par anticipation.

7 Règlement

Quelques modifications sont demandées au règlement, notamment sur les possibilités en zones UI et sur les hauteurs de bâtiments ou limites séparatives, et en zone UGd en terme d'assainissement.

De son côté, le syndicat des Campings souhaite des assouplissements de quelques règles (logements de fonction, limitation des emprises, etc.).

8 Divers

De nombreuses associations de quartiers ou de protection de l'environnement, font état de leurs remarques sur le projet de PLU. En général, elles estiment que :

- Le PLU ne maîtrise pas la consommation d'espace. En zone UE par ex les protections s'appliquant à la parcelle, les divisions parcellaires induiront automatiquement une augmentation des surfaces construites.

- Les zones N et A sont livrées à la spéculation foncière et l'augmentation des surfaces agricoles présentées dans le projet ne sont qu'un artifice de présentation.
- La réhabilitation du sentier du littoral est absente, ainsi que les projets de pistes cyclables, notamment à la Madrague.
- Qu'il ne faut pas augmenter les capacités d'accueil de la presqu'île de Giens.
- Que le PLU n'est pas en cohérence avec l'OGS, mais aussi, à l'Almanarre ou à L'Ayguade par exemple, avec la loi littoral, le SCOT et le SDAGE
- Qu'il faut préserver le Mont des Oiseaux, notamment l'observatoire, et le quartier du Maurel Méridional.

D'autres remarques, n'entrant pas toujours dans le cadre strict du PLU (aménagement de fossés, construction de pistes cyclables, les limitations de vitesse, la qualité de l'air, le manque de zones piétonnes, les navettes gratuites, etc.) ont été exprimées et méritent une attention particulière de la municipalité.

En conclusion

L'argument qui se dégage à l'analyse de ces observations est que le projet de "PLU, œuvre de la collectivité territoriale, et destiné à planifier l'avenir des citoyens aux plans urbain, économique et social, comporte souvent des « atteintes » à la propriété privée et à l'initiative individuelle, au lieu de se concentrer sur des objectifs fondamentaux consistant à trouver des espaces adéquats pour répondre aux directives de l'Etat en matière d'urbanisation, tout en préservant le patrimoine naturel et historique et les activités économiques.

Les demandes émanant de collectifs (CIL ou Associations) portent principalement sur les conditions dont le PLU prévoit l'aménagement de la zone concernée en mettant souvent l'accent sur le fait que le projet proposé souffre de l'absence d'études préalables jugées indispensables à la sécurité du programme (risques inondation et submersion, exposition au bruit, analyse des conséquences liées à l'augmentation de population et des nuisances induites).

Les remarques individuelles répondent à des préoccupations très diverses :

- ceux qui demandent un changement de zonage (ou la suppression d'un EVP) pour permettre la constructibilité d'un terrain,
- ceux qui au contraire réclament le statu quo face aux vellétés d'urbanisation dans leur secteur et souhaitent le maintien de leurs « droits acquis »,
- ceux qui réclament un régime spécifique à leur situation leur permettant une extension ou une modernisation de leur habitat (cas d'Héliopolis),
- ceux qui contestent le caractère inondable ou submersible de leurs parcelles, de nature à pénaliser leur habitat et le développement de leurs activités, et en apportent parfois la démonstration.

Fait à Toulon le 7 novembre 1016

Marc Bertucchi

Président de la commission d'enquête