

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

Rapport d'enquête

Sommaire

1	Généralités.....	4
1.1	Objet de l'enquête	4
1.2	Cadre historique et juridique.....	4
1.3	Nature et caractéristiques du projet.....	4
1.3.1	Caractéristiques de la ville de Hyères-les-Palmiers	5
1.3.2	Cadre dans lequel s'inscrit ce projet.....	8
1.4	Composition du dossier de Projet de PLU soumis à l'enquête publique	10
1.4.1	Dossier d'Arrêt	10
1.4.2	Dossier administratif.....	11
1.4.3	Avis sur le dossier	11
2	Organisation et déroulement de l'enquête	12
2.1	Organisation de l'enquête.....	12
2.1.1	Désignation de la commission d'enquête	12
2.1.2	Concertation préalable	12
2.1.3	Modalités de préparation de l'enquête.....	13
2.2	Déroulement de l'enquête	14
2.2.1	Climat général.....	14
2.2.2	Information du public.....	14
2.2.3	Permanences.....	14
2.2.4	Clôture de l'enquête	15
2.2.5	Relation comptable des observations, PV de synthèse et mémoire en réponse 15	
3	Analyse des observations et des réponses.....	16
3.1	Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	16
3.1.1	Etat - Direction départementale de territoires et de la mer (DDTM)	16
3.1.2	Autorité environnementale (AE)	20
3.1.3	Ministère de la Défense.....	23
3.1.4	Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM).....	23
3.1.5	SCOT Provence Méditerranée	24
3.1.6	Parc national de Port Cros (PNPC)	24
3.1.7	Chambre de commerce et d'industrie du Var (CCIV)	25
3.1.8	Chambre des métiers et de l'artisanat	25
3.1.9	Chambre d'agriculture (CDA 83).....	25
3.1.10	Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	28
3.1.11	Autorité régionale de santé (ARS)	29

3.1.12	Direction départementale des sapeurs-pompiers du Var	29
3.1.13	Ville de La CRAU	29
3.1.14	Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)	29
3.2	Observations du public.....	29
3.2.1	Demandes de modifications de Zonage	30
3.2.2	Cas particulier Bosquets – Lazarine	33
3.2.3	Cas particulier du mont des Oiseaux.....	34
3.2.4	Cas particulier de Ste Eulalie	35
3.2.5	Cas particulier du parc de la MGEN	36
3.2.6	Cas particulier de la Badine.....	36
3.2.7	Cas particulier du Port.....	37
3.2.8	Cas particulier de l'île du Levant	38
3.2.9	EBC et EVP	38
3.2.10	Zones d'activités industrielles ou commerciales	39
3.2.11	Emplacements réservés.....	41
3.2.12	OAP, SMS et SAP	42
3.2.13	Sécurité/Risques	46
3.2.14	Règlement.....	47
3.2.15	Observations générales des associations et des CIL et remarques diverses...47	
4	Conclusion du Rapport d'enquête	49

Annexe : Tableau des observations du Public

Pièces jointes :

- PV de synthèse des remarques du public
- Observations sur le PV de synthèse
- Demande de prolongation du délai de remise du rapport d'enquête
- Arrêté de report du délai de remise du rapport et des conclusions

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Hyères-les-Palmiers portant sur l'ensemble du territoire communal et arrêté par délibération du conseil municipal du 4 mai 2016.

1.2 Cadre historique et juridique

La commune de Hyères-les-Palmiers est à ce jour toujours régie par deux Plans d'Occupation des Sols (POS) adoptés le 25 juin 1999 pour la partie continentale, le 27 septembre 1985 pour l'île de Porquerolles, et par le Règlement National d'Urbanisme sur les îles de Port-Cros, Bagaud et le Levant..

Le présent projet de PLU, prescrit par délibération du conseil municipal du 27 juin 2014 et arrêté par délibération du conseil municipal du 4 mai 2016, est le 2^{ème} présenté par la ville, le premier ayant été invalidé par décision du tribunal administratif de Toulon du 13 décembre 2012.

Le plan local d'urbanisme est régi par les chapitres I titres 5 des parties législative et réglementaire du code de l'urbanisme (CU). Il respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3, doit être compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4 (SCOT¹, SMVM², PDU³, PLH⁴) et prendre en compte celui cité à l'article L131-5 (Plan Climat-Air-Energie territorial).

En outre, au titre des articles R104-9 et 10 de ce même CU, le PLU de Hyères-les-Palmiers entre dans le champ d'application des documents devant faire l'objet d'une évaluation environnementale : «les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (R104-9) (...[ou]...), couvrant le territoire d'au moins une commune littorale (R104-10) font l'objet d'une évaluation environnementale»

1.3 Nature et caractéristiques du projet

¹ Schéma de Cohérence Territoriale

² Schéma de Mise en Valeur de la Mer

³ Plan de Déplacement Urbain

⁴ Programme Local de l'Habitat

1.3.1 Caractéristiques de la ville de Hyères-les-Palmiers

Hyères-les-Palmiers est une commune du littoral varois de 55 402 habitants et d'une superficie totale de 13238 hectares.

Située à l'est de l'aire toulonnaise, la commune est bordée au nord par Pierrefeu du Var, à l'est par La Londe-les-Maures, au nord-ouest par La Crau et au sud-ouest par Carqueiranne.

Elle dispose de conditions de dessertes favorables. Bien desservie par la RD 98, dans le prolongement de l'A570, qui traverse le territoire selon un axe est-ouest et traverse en son centre l'agglomération hyéroise, la commune bénéficie de la présence de l'aéroport de Toulon-Hyères et d'une desserte ferroviaire.

Sa localisation littorale, continentale et insulaire, la richesse de son terroir agricole, la qualité de son patrimoine naturel et historique, et la diversité de ses paysages remarquables en font un site résidentiel et touristique très prisé.

1.3.1.1 Population

Hyères est la troisième commune de l'agglomération et du Var par son poids démographique. La commune compte 55 402 habitants au recensement de 2012, soit 13 % de la population de l'agglomération TPM⁵ et 5 % de la population varoise.

En période estivale. 66 000 résidents temporaires, et 30 000 touristes quotidiens s'ajoutent aux résidents permanents portant la population à près de 150 000 personnes. La commune connaît une croissance démographique quasi continue depuis 1968. Depuis 2006 toutefois, cette croissance démographique s'est brusquement ralentie et stagne autour de 55 000 habitants, conséquence de l'affaiblissement du solde migratoire, en raison de la difficulté d'accès au logement, de la faible mobilité résidentielle et de la raréfaction du foncier.

L'accroissement démographique résulte pour l'essentiel de l'installation de nouveaux ménages, avec notamment, une réelle attractivité pour les séniors qui sont les principaux entrants. En revanche, la commune perd principalement des familles d'actifs en milieu de parcours professionnel et résidentiel (tranche d'âge de 30 à 55 ans). La population hyéroise connaît donc un vieillissement notoire, dans un contexte où les personnes âgées de plus de 60 ans sont déjà surreprésentées dans la commune. Cet accroissement substantiel, et localisé, s'explique par l'attractivité littorale de la commune auprès d'une catégorie aisée de séniors pour qui le prix du marché immobilier constitue un moindre frein à l'installation.

D'autre part, la taille des ménages diminue progressivement depuis plusieurs décennies du fait de la décohabitation plus poussée, du vieillissement et de l'évolution des modes de vie.

Le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal Hyérois en 2011 est équivalent à la moyenne départementale mais inférieur à celle nationale. A noter que pour un revenu

⁵ Toulon Provence Méditerranée

moyen égal, les ménages hyérois ont davantage de frais, notamment pour se loger, ce qui entraîne une réelle précarité.

Composé de 36 829 logements, le parc de logements compte, en 2011, 69,5 % de résidences principales, mais 23,1 % de résidences secondaires et 7,4 % de logements vacants. En outre, il ne compte que 12 % de logements sociaux, au lieu des 25 % demandés par les lois SRU⁶ et ALUR⁷, ce qui explique en partie la difficulté d'accès au logement des jeunes actifs.

1.3.1.2 Tissu économique

Le développement économique de Hyères-les-Palmiers est structuré autour de plusieurs filières porteuses :

- Le tourisme est l'activité dominante, fortement génératrice de revenus,
- L'offre commerciale du centre-ville répond aux besoins de la population pérenne ou estivale, complétée par l'offre des grands et moyennes surfaces en périphérie,
- L'agriculture hyéroise, dont l'importance historique est établie, est confrontée à de fortes pressions foncières mais reste une filière majeure dans l'économie et la culture communales, avec une grande diversité de productions,
- L'économie liée à la santé est particulièrement importante au niveau communal, notamment en termes d'image et d'emplois,
- La présence des armées sur le territoire est également une source essentielle d'emplois et de revenus,
- La filière nautique conserve un fort potentiel de développement, avec un littoral riche et diversifié,
- Enfin le développement d'une filière art, culture et design répond à un besoin de cohérence entre les évènements déjà existants.

On notera par ailleurs :

- le maillage du territoire avec de nombreuses zones d'activités économiques (ZAE) qui participent au poids économique communal,
- La présence d'une zone aéroportuaire qui dispose de fortes capacités de développement,
- Une offre de transports en commun bien développée, liaisons terrestres, ferroviaires et maritimes, qui contribue à l'essor de l'économie communale et à la qualité de vie.

1.3.1.3 Aspects environnementaux

La commune de Hyères dispose d'un territoire exceptionnel, notamment par son étendue, sa diversité, la qualité de ses sites et de ses différents milieux. On y recense à ce titre différents périmètres de protection écologique (les cœurs de parc et réserve intégrale, une zone de protection de biotopes et 4 sites de réseau Natura 2000)

Elle dispose également de protections foncières liées à la biodiversité (sites du Conservatoire du littoral et 2 espaces naturels sensibles appartenant au Conseil Départemental du Var).

⁶ Solidarité et Renouvellement Urbain

⁷ Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Elle est également concernée par plusieurs périmètres d'inventaire écologique : 40 ZNIEFF⁸ et d'autres protections en vigueur, tels que le sanctuaire Pélagos et les zones humides RAMSAR.

La commune a fait également l'objet d'une étude sur la Trame verte et bleue (TVB) qui identifie les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors.

Elle est aussi caractérisée par un paysage pluriel et emblématique (un patrimoine historique et paysager reconnu avec des unités paysagères remarquables). Mais c'est aussi un territoire très sujet aux risques (inondation - au travers de 2 fleuves côtiers, le Gapeau et le Roubaud -, submersion, incendie de forêt, risques de mouvement de terrain...)

La gestion de l'eau potable est également une forte préoccupation de la commune qui dispose de son propre réseau, en complément de l'approvisionnement assuré auprès du Syndicat intercommunal d'alimentation en eau (SIAE) des communes de la région Est de Toulon. Le réseau d'assainissement est réalisé de manière collective, le traitement des eaux collectées étant assuré par la Communauté d'Agglomération TPM.

Enfin le territoire communal est soumis à des nuisances du fait de l'existence de plusieurs infrastructures (routières, aéroportuaires) et superstructures.

1.3.1.4 Occupation des sols et équipements

Ouverte sur la mer en direction du sud-est, la commune est ceinturée:

- au nord par les premiers reliefs occidentaux du massif des Maures, découpés par de nombreux vallons ;
- dans le prolongement ouest de ce massif, par les reliefs des Maurettes et du rocher du Fenouillet ;
- et sur sa partie centre-ouest, par l'ensemble collinaire surplombant le golfe de Giens, composé du Mont des Oiseaux, du Mont Paradis et de la Colle Noire (Carqueiranne).

Ces trois ensembles restent séparés par deux vallées étroites au sein desquelles se sont développés les axes de communication reliant Hyères à ses communes voisines :

- au nord, la vallée encaissée du Gapeau, entre le massif des Maures et des Maurettes, conserve une vocation agricole ;
- à l'ouest, la vallée du Roubaud, plus large, sépare les Maurettes des reliefs calcaires dominant le golfe de Giens. Son occupation est beaucoup plus hétéroclite, aux infrastructures de transport s'ajoute un tissu urbain se mêlant à la vocation agricole originelle des lieux.

La presqu'île de Giens, rattachée au continent par l'intermédiaire du double tombolo, marque le point de départ de l'archipel des îles de Hyères qui s'étend d'ouest en est sur 22 km et se compose des îles du Grand Ribaud, de Porquerolles, de Bagaud, de Port-Cros et du Levant.

Le niveau des équipements scolaires est satisfaisant mais en voie de saturation. Celui des équipements sportifs, culturels et sanitaire est bon, voire excellent pour ce dernier.

⁸ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

1.3.1.5 Réseaux de communication

La commune est traversée par des réseaux routiers est-ouest, mais aussi nord-sud. Ces réseaux sont rapidement saturés, notamment en période estivale, d'autant que l'autoroute A570 aboutit en entrée de ville.

La desserte ferroviaire, reliant Hyères aux grandes métropoles régionales et nationales, est certes un atout mais sa nature en impasse et à voie unique nuit à sa capacité.

La commune abrite aussi l'un des trois aéroports de la région PACA, mais là encore, son éloignement des grands axes de communication autant routiers que ferroviaires, nuit à son développement.

Les voies maritimes se limitent à une vocation de tourisme et de loisirs, avec notamment la desserte des îles.

La commune dispose d'une très bonne couverture numérique, qui s'améliorera encore d'ici 2020.

1.3.2 Cadre dans lequel s'inscrit ce projet

1.3.2.1 PADD⁹.

Le projet de PLU de la ville de Hyères-les-Palmiers s'appuie sur le PADD, clé de voute du PLU.

En application de l'article L141-4 du CU *[qui prescrit au PADD de fixer «les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement. »]*, le PADD de la ville de Hyères-les-Palmiers définit trois orientations :

- Affirmer un nouvel équilibre territorial : gestion de la nécessaire croissance urbaine face à l'indispensable préservation des grandes entités naturelles et agricoles du territoire,
- Améliorer les équilibres humains : recherche d'un équilibre social via notamment la politique de l'habitat,
- Renforcer les équilibres économiques par le développement économique et de l'emploi.

1.3.2.2 Grandes dispositions du PLU

1.3.2.2.1 Aspect territorial

L'orientation n°1 du PADD vise à déterminer un nouvel équilibre territorial entre développement du territoire et préservation de l'environnement. Il veut en particulier préserver les grandes valeurs et identités du territoire, avec ses espaces naturels et patrimoniaux d'une diversité et d'une qualité exceptionnelles ainsi qu'à la conservation de ses ressources naturelles.

⁹ Projet d'Aménagement et de Développement Durable

A cet effet, le PLU entend :

- Protéger les entités agricoles, terrestres et marines
 - Préserver les grands ensembles boisés et naturels, et la biodiversité,
 - Préserver les espaces agricoles
 - Favoriser les connexions afin de restaurer les Trames Vertes et Bleues,
 - Améliorer la gestion des ressources,
- Prévenir et réduire les risques et nuisances sur les personnes et les biens
 - Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement,
 - Gérer l'exposition aux risques technologiques,
 - Améliorer la prise en compte de la problématique de ruissellement des eaux pluviales
 - Limiter l'exposition aux nuisances
- Définir un projet urbain de long terme
 - Organiser et articuler la ville par une croissance maîtrisée,
 - Renforcer et accroître le rayonnement du centre urbain,
 - Dynamiser les polarités secondaires,
 - Maîtriser et limiter l'urbanisation dans les secteurs paysagers sensibles,
 - Aménager et restaurer durablement le littoral,
 - Favoriser l'émergence d'une ville durable
- Améliorer les connexions et la mobilité
 - Mettre en œuvre un réseau viaire réparateur,
 - Renforcer les conditions de stationnement,
 - Faciliter la multimodalité,
 - Développer les mobilités douces,
 - Développer la zone aéroportuaire.

1.3.2.2.2 Aspects humains

Le PLU est construit sur une hypothèse d'évolution de la population active volontariste par rapport à ce que l'on observe depuis quelques années, à savoir une croissance annuelle moyenne de 0,9 % jusqu'à l'horizon 2026.

De là découle le besoin total de logements supplémentaires qui y figure et qui participera au rattrapage du pourcentage de logements sociaux.

1.3.2.2.3 Aspects économiques

L'activité économique communale est composée de 6 principales filières, le commerce, le tourisme, l'agriculture, les activités liées à la défense, la santé et le nautisme.

Le renforcement de ce potentiel d'activités est l'une des priorités du PLU. Cela nécessite notamment de :

- Conforter le tourisme comme support de développement communal en s'appuyant sur le cadre de vie exceptionnel, le patrimoine architectural, urbain et culturel et en développant un tourisme 4 saisons (tourisme culturel, tourisme d'affaires, tourisme nature, nautique et aquatique) en améliorant notamment l'offre hôtelière.
- Préserver l'activité agricole. Le maintien de cette économie agricole nécessite d'opter vers une attitude de préservation des terres agricoles, établie en regard de leur fonctionnalité actuelle, de leur histoire et de leur potentiel de développement futur.

- Dynamiser l'offre commerciale de proximité, en renforçant cette offre en centre-ville et dans les quartiers, en préservant les linéaires commerciaux les plus significatifs et en facilitant l'implantation de commerces moteurs de nature à réintroduire l'activité dans le centre et d'autoriser une diversification des activités sources de plus-value.
- Affirmer le développement des filières porteuses. Les activités liées à la mer et à la santé sont les deux principales filières porteuses de la commune. Affirmer leur développement en y mettant les moyens nécessaires est un élément important pour le renforcement de l'équilibre économique communal.

1.3.2.3 Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

En application de l'article L151-1 du CU le PLU doit être compatible avec :

- Le SCOT, donc avec la loi Littoral
- Le PDU de la communauté d'agglomérations Toulon Provence Méditerranée (TPM)
- Le PLH de TPM

Le rapport de présentation présente toutes ces compatibilités ainsi que celles avec les grandes orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), avec la charte du Parc National de Port Cros. Il montre également comment il prend en compte le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE)

1.4 Composition du dossier de Projet de PLU soumis à l'enquête publique

Le dossier proposé à l'enquête contient les pièces suivantes :

1.4.1 Dossier d'Arrêt

- Rapport de présentation, incluant l'Evaluation environnementale et le Résumé non technique
- Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement, avec plans de zonage et liste des emplacements réservés
- Etude d'entrée de ville (articles L111-6 à L111-8 du CU)
- Annexes
 - Servitudes d'utilité publiques
 - Liste des SUP
 - Plan des SUP
 - Risques
 - TRI
 - Document communal Synthétique (extrait)
 - Retrait-Gonflement des Argiles
 - Annexes sanitaires
 - Notice des AS
 - Plan AEP
 - Zonage assainissement
 - Zonage Pluvial

- Annexes complémentaires
 - Plan des Annexes complémentaires (DPU¹⁰, ZAC¹¹, PUP¹², ENS¹³, dépassement règles PLU)
 - Dispositions relatives aux bruits
 - Plan d'Exposition au Bruit
 - Voies bruyantes
 - Charte du Parc National de Port Cros (extraits)
- Autres annexes
 - DCM instituant le DPU renforcé
 - Arrêté préfectoral instituant des zones à risque de plomb
 - Arrêté municipal instituant des zones de publicité restreinte
 - Délibération instituant un droit de préemption

1.4.2 Dossier administratif

- Délibérations
- Bilan de la concertation
- Notification aux PPA¹⁴
- Avis des PPA
- Saisine du Tribunal Administratif
- Arrêté du Maire et certificats d'affichage
- Panneaux, Affiches, Parutions presse
- Porter à connaissance de l'Etat
- Communication
- Note d'enquête publique

1.4.3 Avis sur le dossier

Le rapport de présentation du PLU applique les prescriptions de l'article L151-4 du CU. Il est clair, cohérent et bien organisé.

Si la cartographie n'y est, à l'évidence, qu'indicative compte tenu de la taille de la commune et des exigences de pagination, les illustrations et schémas sont nombreux, adaptés et viennent toujours illustrer judicieusement les propos tenus.

Cependant, le résumé non technique aurait gagné à être plus étoffé afin de permettre une compréhension immédiate de l'ensemble du projet avant toute lecture du rapport de présentation proprement dit. Le *résumé des choix retenus*, notamment, est particulièrement succinct et ne rappelle que très peu la philosophie du PLU et pas du tout son articulation.

Les autres pièces du dossier (PADD, règlement, etc.) sont claires et précises, d'une consultation aisée, et agrémentées elles aussi de nombreuses illustrations (photos, plans et schémas).

Le document sur les OAP¹⁵ aurait cependant pu être un peu plus détaillé pour mieux informer, voire rassurer, le public concerné.

¹⁰ Droit de Préemption Urbain

¹¹ Zone d'Aménagement Concerté

¹² Projet Urbain Partenarial

¹³ Espaces Naturels Sensibles

¹⁴ Personnes Publiques Associées

Les plans de zonage sont précis et bien légendés, même si parfois incomplets (différents des documents cadastraux).

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

2.1.1 Désignation de la commission d'enquête

Par décision n° E16000044 / 83 du 18 juillet 2016, le président du tribunal administratif de Toulon a constitué la commission en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

L'« Elaboration du plan local d'urbanisme » de la ville de Hyères-les-Palmiers.

La commission d'enquête est composée de :

- M Marc Bertucchi, membre titulaire et président
- M Arnaud d'Escrivan, membre titulaire
- M Michel Couve, membre titulaire
- M Philippe Barjon, membre suppléant.

2.1.2 Concertation préalable

2.1.2.1 Information et concertation avec le public

L'information du public et la concertation préalable à l'enquête ont été particulièrement bien organisées et conduites par la municipalité.

Les modalités de cette concertation ont été fixées lors de la réunion du conseil municipal du 27 juin 2014 prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire de la commune. Elles consistaient en :

- ✓ L'information de la population par voie de presse et d'affichage en mairie principale et mairies annexes
- ✓ L'information sur l'avancement de l'élaboration du PLU, par le biais du site internet de la Ville et du bulletin municipal
- ✓ La tenue de 2 réunions publiques : l'une avant le débat sur les orientations du PADD, l'autre avant l'arrêt du projet
- ✓ La réalisation d'une exposition publique
- ✓ La mise à disposition du public, en mairie principale, d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées

Les actions réalisées ont parfaitement respecté ces modalités :

LES MOYENS D'INFORMATION

- ✓ Affichage de la délibération du Conseil municipal du 27 Juin 2014
- ✓ Deux articles d'information publiés dans le bulletin municipal « Vivre Hyères » et relayés sur son site web

¹⁵ Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ✓ Trois articles publiés dans la presse locale (Var Matin) : 10 mars 2015, 30 avril 2015, 29 juin 2015
- ✓ Huit panneaux d'exposition disposés dans le hall de la mairie principale
- ✓ Un onglet dédié à l'élaboration du PLU sur le site de la ville
- ✓ Une page internet dédiée à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers a été mise en place dès le lancement de la procédure
- ✓ Deux lettres d'informations ont été rédigées et diffusées aux citoyens

LES MOYENS D'EXPRESSION

- ✓ La ville a mis en place à destination des Hyérois un registre de concertation, sous forme de cahier, pour donner à tous la possibilité de s'exprimer sur l'élaboration du PLU. Ce registre a permis de recueillir 104 requêtes et questions
- ✓ 161 courriers ont également été reçus par la commune dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU
- ✓ Deux réunions publiques ont été organisées par la ville (26 juin et 25 Novembre 2015) afin de présenter l'avancée des études et permettre d'échanger avec les élus et les techniciens
- ✓ Quatre ateliers d'échanges (27 et 28 mai 2015) ont permis aux habitants, au travers de leurs Comités d'Intérêt Locaux (CIL), de contribuer au diagnostic territorial

2.1.2.2 Concertation avec les PPA

L'avis des Personnes Publiques Associées a été sollicité. Leurs réponses figurent dans le « dossier administratif » du dossier d'enquête publique.

2.1.3 Modalités de préparation de l'enquête

2.1.3.1 Entretiens préalables avec la mairie de Hyères-les-Palmiers

Le président de la commission a rencontré une première fois Mme Benvenuto, responsable du service Aménagement de la mairie de Hyères-les-Palmiers, ainsi que les membres de son équipe, le 25 juillet 2016. Cette réunion a permis de fixer les modalités de préparation et de déroulement de l'enquête.

Il y est retourné le 10 août afin de récupérer les dossiers papier et les remettre aux membres titulaires et au suppléant, de la commission.

La totalité des membres titulaires de la commission s'est rendue en Mairie de Hyères-les-Palmiers le 22 août 2016 pour rencontrer Monsieur le Maire et s'entretenir avec le service Aménagement de la ville.

Enfin, le président et un membre de la commission se sont rendus le 22 septembre en mairie pour coter et parapher les dossiers et registres d'enquête. Ils se sont, à cette occasion, entretenus à nouveau avec le Maire de la commune. Ils ont également pris connaissance du SIG, outil informatique permettant, entre autres, de repérer les différentes parcelles de la commune.

2.1.3.2 Visites des lieux

Afin d'avoir une vue d'ensemble de la commune et de localiser les projets potentiellement sensibles de la Municipalité, la commission a procédé à une visite détaillée de la commune sur place, accompagnée de Mmes Benvenuto et Castagna, le 1^{er} septembre 2016.

A la demande d'intervenants, le 25 octobre à l'issue d'une permanence, un des commissaires enquêteurs s'est rendu sur le site de la Badine, visiter l'ancienne installation « Air Sport Soleil ».

Enfin, chacun des membres de la commission a, à son initiative et de façon informelle, pu être amené à s'informer, sur place, d'une situation particulière.

2.1.3.3 Réunions des membres de la commission

Les membres de la commission se sont réunis à plusieurs occasions pour définir les modalités d'organisation de l'enquête, préparer les réunions et visites en mairie et organiser le travail de la commission.

2.2 Dérroulement de l'enquête

2.2.1 Climat général

L'enquête publique s'est déroulée du 26 septembre au 28 octobre dans un excellent climat. Le public s'est présenté en nombre lors des permanences et s'est montré toujours patient et courtois. Les relations avec le service de l'Aménagement ont toujours été très cordiales et studieuses. L'ensemble du personnel a répondu à toutes les sollicitations de la commission avec amabilité, disponibilité et compétence.

2.2.2 Information du public

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal, un avis d'enquête publique est paru dans deux journaux locaux : les 6, 9 et 28 septembre 2016 dans Var Matin et les 6 et 28 septembre dans La Marseillaise. Ces annonces légales ont été versées au dossier d'enquête.

Cet avis a également été affiché pendant toute la durée de l'enquête à l'Hôtel de ville et en mairies annexes, mais aussi en de nombreux lieux de la commune. Les membres de la commission ont pu constater eux-mêmes ces affichages. Un certificat concernant cet affichage a été établi par la Mairie. Il est joint au dossier d'enquête avec la liste des lieux d'affichage.

La publicité sur le dossier lui-même et sur le principe de l'enquête a été faite par la commune sur son site Internet.

2.2.3 Permanences

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n°1273 du 2 août 2016, 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 la commission a 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 les membres de la commission n'ont 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 ont été remis en main propre.

2.2.4 Clôture de l'enquête

En application des dispositions de l'arrêté municipal du 2août 2016, la commission a clos les registres d'enquête à l'issue de celle-ci, le 28 octobre 2016. Les membres ont pris par devers eux l'ensemble des pièces ayant trait aux remarques du public : registres, annexes, lettres et e-mails. Le complément des lettres et e-mails, non encore parvenus en mairie à l'heure de clôture des dossiers, ont été récupérés ultérieurement, par voie électronique puis sur copie papier.

Les quatre dossiers mis à la disposition du public pour l'enquête, très volumineux, ont été laissés en mairie, les membres de la commission disposant déjà de ces documents.

2.2.5 Relation comptable des observations, PV de synthèse et mémoire en réponse

Au cours de cette enquête, 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 ».

De nombreuses associations, de protection de l'environnement ou de quartier, ont apporté leur contribution à cette enquête. Leurs observations font l'objet d'un paragraphe dédié dans le corps du rapport et dans l'annexe jointe, ou apparaissent dans les paragraphes spécifiques aux sujets qu'elles abordent.

Le président de la commission a rencontré Monsieur Giran, Maire de Hyères-les-Palmiers et ses collaborateurs, le 7 novembre 2016 afin de leur remettre le PV de synthèse des observations écrites et orales du public. Ce PV est joint au présent rapport. La commission a reçu la réponse de Monsieur le Maire le 23 novembre 2016. Elle est jointe au présent rapport.

3 Analyse des observations et des réponses

3.1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

3.1.1 Etat - Direction départementale de territoires et de la mer (DDTM)

Le Préfet prend note du travail important accompli pour l'élaboration de ce projet de PLU et, hormis les points soulevés ci-dessous dont il invite la Municipalité à tenir compte, émet un avis favorable.

3.1.1.1 Politique de l'habitat et du logement

Observation	Avis commission
Augmenter le % de logements locatifs sociaux dans ses périmètres de mixité sociale (aujourd'hui défini à 35% pour les sites de développement et 30% pour le centre-ville).	Les pourcentages de Logements Locatifs Sociaux envisagés par la Commune sont adaptés et réalistes au vu des équilibres financier et de mixité sociale qu'elle entend maintenir.
Compléter le rapport de présentation par des éléments (tableau des capacités d'accueil du PLU / descriptifs des OAP) permettant la vérification des chiffres avancés.	Prend acte de la demande de l'Etat
Présenter un calendrier prévisionnel de réalisation.	Les OAP sont des orientations dont les calendriers ne sont souvent pas connus. La Commune devra préciser ceux qui le sont.

3.1.1.2 Actualisation des données compléments et corrections divers

Observation	Avis commission
Rappeler / Préciser : <ul style="list-style-type: none"> - les dispositions du nouveau PPRI¹⁶ (notamment p.386) que la charte du PNPC¹⁷ a été approuvée - la consommation d'espace sur les 10 dernières années - les caractéristiques physiques et climatiques - les causes et solutions permettant de lutter contre l'érosion du trait de côte - le fonctionnement des 3 déversoirs d'orage et la volonté de la commune de créer 5 surverses sur fond marin - les conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement piloté par TPM 	Prend acte des demandes de l'Etat. Ceci est fait page 191 du rapport de présentation

¹⁶ Plan de Prévention des Risques Inondation

¹⁷ Parc National de Port-Cros

<ul style="list-style-type: none"> - le nombre d'équivalent-habitant réellement raccordé à la station d'épuration et le nombre d'équivalent-habitant supplémentaire à traiter et l'adaptabilité de la station d'épuration - les dispositions applicables relatives au Plan bâtiment grenelle - les dispositions applicables au PEB¹⁸ dans les principaux plans et programmes (p15) - les caractéristiques physiques et climatiques - références au PNA tortue d'Hermann et l'inventaire des zones humides - méthodologie TVB - le fil de l'eau sur la biodiversité - les indicateurs de suivi 	
--	--

3.1.1.3 Justifications

Observation	Avis commission
Préciser, pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, leur nature et leurs caractéristiques actuelles avec illustrations	S'il s'agit des 16 bâtiments répertoriés en zone A page 15 du règlement, la Commune doit pouvoir satisfaire la demande.
Préciser les capacités d'accueil foncières et immobilières du PLU (notamment pour le LLS)	Prend acte de la demande de l'Etat.
Rappeler les dispositions jurisprudentielles liées à un Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement	Prend acte de la demande de l'Etat.

3.1.1.4 Risques

Observation	Avis commission
Inondation Prendre en compte les dispositions immédiatement applicables du nouveau PPRI en cours d'élaboration et annexer au PLU l'arrêté préfectoral du 30 mai 2016	Prend acte de la demande de l'Etat
Submersion marine, Prohiber toute extension de l'urbanisation là où l'aléa constitue une menace pour les vies humaines. Pour les secteurs déjà urbanisés, la détermination d'une côte de référence permettra de fixer des prescriptions minimales que les constructions devront respecter afin de prévenir les dommages liés à une submersion marine.	Il semble impératif d'interdire toute construction nouvelle en zone d'aléa fort. Encore faut-il que les documents de référence soient précis et validés par les autorités compétentes. Les arguments de la Commune sont à développer et à argumenter auprès des services de l'Etat.
Feux de forêts Le projet de PLU ne mentionne pas les dispositions à prendre vis-à-vis des feux de forêts : préciser les conditions de lutte contre ce risque et annexer l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.	Prend acte de la demande de l'Etat.

3.1.1.5 Zonage

Observation	Avis commission
Déclasser les EBC ¹⁹ sur les servitudes de passage et les aqueducs souterrains	Prend acte de la demande de l'Etat.
Arromanches Reclasser en zone N le secteur classé en Nsl et en	Prend acte de la demande de l'Etat. Le classement Nsl paraît cependant tout à fait

¹⁸ Plan d'Exposition au Bruit

¹⁹ Espace Boisé Classé

EBC la pinède en bord de route, au titre de l'OGS ²⁰ (stationnement et requalification paysagère).	convenir.
Sainte Eulalie Adapter le zonage en fonction des préconisations de la CDPENAF ²¹	La CDPENAF émet un avis défavorable. Cependant la création d'un golf dans les conditions envisagées par la Commune apparaît à la commission respecter les équilibres recherchés entre développement économique et respect des territoires naturels et agricoles.
Chalet Jane Classement en zone AU stricte dans l'attente de la détermination d'un projet	Le PLU de 2016 permet les mêmes densités que le PLU de 2011 (ayant obtenu l'aval de l'Etat) à la différence que le zonage U permet la démolition – reconstruction que ne permettait pas le zonage N. La commission estime que les assurances données par la Commune sont satisfaisantes : classement en zone UEg de ce terrain assorti de l'encadrement par une AVAP ²² appropriée encadrant l'intégration du projet dans l'environnement.
Ste Agathe (Porquerolles) Supprimer le retour de "L" qui jouxte la zone UEd	Prend acte de la demande de l'Etat.
Almanarre : Tombolo W ER ²³ 144 : ne pas accroître la surface du parking sur le cordon dunaire.	Prend acte de la demande de l'Etat. Il s'agit là d'une erreur de rédaction : il faut dissocier ER pour parking et ER pour protection de la dune.
Presqu'île de Giens L'Etat indique que la mutation du village vacances en habitat individuel ne paraît pas justifiée. Demande de maintien en zone d'hébergement touristique.	Le projet envisagé, choix politique de la Commune, que la commission n'entend pas commenter, ne lui apparaît pas porter plus atteinte à l'environnement et au paysage que les aménagements actuels.
Secteur des Salins L'Etat demande que le terrain classé en UI (ex-port lacustre) soit laissé libre de tout aménagement.	Le projet envisagé (port lacustre) ne semble pas être une atteinte à la qualité paysagère.
Pic des Fées L'Etat demande de classer le site du Pic des Fées en zone UEe.	La commission estime, que si la Défense ne compte plus exploiter ces terrains, un classement N est le plus adapté à la sauvegarde du site et des activités culturelles qu'il abrite.
Appel à projet Ceinturon L'Etat demande que le PLU intègre des orientations définies dans l'étude menée dans le cadre de l'appel à projet « Ceinturon ». Notons que cette étude n'est pas finalisée.	Le PLU a anticipé et pris des dispositions fortes avec l'instauration de zones (UGcr, UR). Les dispositions à prendre seront à intégrer dans une révision ou modification ultérieure du PLU.
Reclasser les parcelles HL33, 44, 45 et 46 en N ou NL (site classé)	Prend acte de la demande de l'Etat.
Classer les concessions de plages situées en dehors des espaces remarquables au titre de La Loi Littoral en zone N (Ceinturon, La Marquise, Ayguade, Les Salins-Gare).	Prend acte de la demande de l'Etat.
Conservier les concessions de plages situées dans les espaces remarquables au titre de La Loi Littoral en	Prend acte de la demande de l'Etat.

²⁰ Opération Grand Site

²¹ Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

²² Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

²³ Emplacement Réservé

zone NL (La badine, Bona, Les Salins-village, Almanarre).	
Classer en zone NL les plages de la Potinière et de la Beaume.	Prend acte de la demande de l'Etat
Classer tous les ports Np en UP et respecter les limites des périmètres portuaires.	Le classement Np protège ces ports de l'urbanisation. La commission estime qu'il faut le conserver.
Classer le port Pothuau dans un zonage militaire spécifique	Prend acte de la demande de l'Etat.
Faire apparaitre les ouvrages maritimes en leur associant un zonage et un règlement spécifiques.	Le zonage N paraît suffisant.

3.1.1.6 Règlement

Observation	Avis commission
Intégrer une annexe relative aux espèces végétales à planter sur la presqu'île de Giens pour éviter une banalisation du paysage.	Prend acte de la demande de l'Etat.
La numérotation des articles mélange l'ancienne et la nouvelle version du code.	Prend acte de la demande de l'Etat.
Préciser que les murs de clôtures des propriétés riveraines du DPM doivent être prévus sous forme de claire-voie sans murs bahuts afin d'éviter la réflexion des houles favorisant l'érosion.	Prend acte de la demande de l'Etat.
Préciser que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité, ainsi que les exhaussements et affouillements liés, sont autorisés dans toutes les zones du règlement	Pas nécessaire considérant que ces ouvrages entrent dans le champ des "équipements publics".
Supprimer les références aux secteurs Ne et Ng dans les dispositions générales et qui n'existent pas.	Prend acte de la demande de l'Etat.
Intégrer en zone N les règles permettant l'entretien des parties littorales (ouvrages de protection ou de défense contre l'action de la mer).	Pas nécessaire considérant que ces ouvrages entrent dans le champ des "équipements publics".
Adapter les règles relatives aux villas de la ville climatique (UEc et UEd) : - distinction pour les hauteurs - distinction pour les reculs (3 m côté nord et 5 m côté sud) - suppression de la règle autorisant les terrasses intégrées dans la limite de 40 % de la toiture	Prend acte de la demande de l'Etat, mais considère que le zonage prévu ne met pas en péril la préservation du patrimoine sur le site.

3.1.1.7 Annexes et autres

Observation	Avis commission
Annexer le PPRi rendu opposable par anticipation.	Prend acte de la demande de l'Etat.
Remplacer les références d'articles L160-6 et L160-6-1 par L131-31 et L121-34.	Prend acte de la demande de l'Etat.
Ajouter des servitudes de passage liées au littoral (3m en arrière de la limite du DPM en suivant le tracé du rivage) : - entre Carqueiranne et la plage de l'Almanarre - entre la plage de l'Almanarre et le port de la Madrague - de la Badine jusqu'à La Londe - sur les zones non militaires de l'île du Levant	Prend acte de la demande de l'Etat. Il conviendra pour ce faire que la limite du DPM soit précisée.

Les réseaux de la société du Canal de Provence ne doivent pas être considérés comme des SUP	Prend acte de la demande de l'Etat.
Joindre le zonage et le règlement des 2 ZPPAUP ²⁴ ainsi que les rapports de présentation, les annexes au PEB et l'arrêté préfectoral du 8 avril 2015.	Prend acte de la demande de l'Etat.
Intégrer les orientations de la commune dans le cadre de l'appel à projet national pour la relocalisation des biens et activités soumis aux phénomènes d'érosion du trait de côte.	Prend acte de la demande de l'Etat.
La définition de limites d'urbanisation clairement définies n'est pas résolue dans le PLU	Prend acte de la demande de l'Etat.

3.1.2 Autorité environnementale (AE)

L'AE constate que le dossier du PLU est clair et bien structuré. Elle considère toutefois que le contenu des 11 OAP (retenues) ne rend pas compte des incidences environnementales sur les sites touchés par le projet de PLU. Le projet devra également préciser son articulation avec la Loi Littoral, le SCOT et le SDAGE en matière de limitation de la consommation d'espace naturel et agricole et de la préservation des paysages.

Elle observe également l'absence d'une cartographie (échelle trop petite, pas de superposition des enjeux d'aménagement et d'urbanisme avec les enjeux environnementaux qui ne sont pas hiérarchisés) qui ne permet pas de disposer de la sensibilité environnementale du territoire.

L'avis de l'AE porte également sur l'analyse des effets du PLU sur l'environnement et l'examen des mesures pour réduire et compenser les impacts.

La consommation d'espace.

Le projet de PLU fait le choix du « scénario 3 volontariste » (accueil de 7404 habitants et réalisation de 6073 logements) qui traduisent un renforcement significatif de l'accroissement démographique. Or la traduction de l'augmentation de la population en termes de foncier constructible n'est pas clairement explicitée.

Même si les dispositions à caractère général vont dans le sens d'une modération, de la consommation d'espace sur le territoire communal, les éléments fournis par le dossier ne permettent pas une mise en perspective, ni avec les objectifs prévisionnels du projet de PLU ni avec les caractéristiques de la période de référence précédente 2003/2014. La compatibilité du projet de PLU avec le SCOT doit être analysée de manière plus détaillée en matière de limitation de la consommation d'espace.

Une carte de synthèse entre les zonages du POS et du projet de PLU aurait été pertinente.

La préservation de l'espace agricole.

Cet objectif est un enjeu majeur dans le projet de PLU, non seulement sur le plan de l'activité économique, mais également en termes de valeur paysagère, patrimoniale et identitaire.

La grande majorité de l'espace n'est pas affectée a priori par les aménagements du projet de PLU. En revanche plusieurs choix d'aménagements en zone agricole ne sont pas suffisamment justifiés au regard de l'environnement et aucune solution de substitution ni de compensation ne semble avoir été envisagée. Plus généralement il n'est fait aucune analyse fine de cette réduction du potentiel cultivable.

²⁴ Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Enfin bien que le règlement de la zone A du projet de PLU assure un niveau satisfaisant de l'espace agricole, une protection renforcée pourrait être envisagée pour les périmètres à forte valeur agronomique les plus remarquables.

Le milieu naturel et la biodiversité. D'une manière générale l'analyse des incidences environnementales du projet de PLU mériterait d'être complétée et précisée quant à sa méthodologie. Faute d'explications l'AE s'interroge sur le caractère « très optimiste » de la matrice d'analyse des incidences du PADD selon laquelle le projet de PLU aurait presque exclusivement des « incidences positives sur les thématiques environnementales. L'AE souligne également l'insuffisance de la justification de la zone 3 AU de Ste Eulalie et des zones Nsl périphériques, et de l'évaluation de leur impact.

En ce qui concerne les zones U le classement ou le maintien de certaines ne sont pas justifiées sur le plan environnemental, et très peu figurent parmi les « sites susceptibles d'affecter de façon notable l'environnement ». Par ailleurs les incidences du projet de PLU sur les espaces naturels remarquables sont insuffisamment évaluées dans le rapport de présentation en dehors de Costebelle et des sites Natura 2000. Et même dans ce dernier cas des précisions doivent être apportées en ce qui concerne certains secteurs situés sous l'emprise ou à proximité immédiate des sites Natura 2000 (Arromanches, La Polynésie, Ste Agathe de Porquerolles, Ste Eulalie et les secteurs à OAP des Salins, du Palyvestre et du Hameau des Pesquiers).

La conclusion de l'étude d'incidences Natura 2000 faisant état de « l'absence d'incidences significatives » du projet de PLU devra être réexaminée en conséquence.

En ce qui concerne les espèces protégées la thématique biodiversité est globalement peu détaillée dans le dossier, y compris dans les secteurs faisant l'objet d'une OAP.

La préservation des principales continuités est à priori globalement prise en compte dans le projet de PLU. Toutefois des précisions devront être apportées en ce qui concerne.

- *Les paysages et le patrimoine.* La prise en compte du paysage (composé d'un cadre naturel exceptionnel et de terres agricoles à forte valeur agronomique et patrimoniale) dans le projet communal se traduit par des dispositions positives.

Toutefois l'analyse paysagère du projet de PLU n'est pas suffisamment développée, notamment pour : la cartographie des sites paysagers, la présence d'illustrations, la description des enjeux par unité paysagère.

La faiblesse méthodologique de l'analyse paysagère ne permet pas de vérifier que le paysage hyérois a été correctement pris en compte dans le projet d'aménagement du futur PLU.

Enfin la place faite au végétal pourrait être renforcée et précisée.

- *L'assainissement.*

Les déchets ménagers : L'augmentation du volume des déchets induits par la croissance démographique et leur traitement n'est pas évoquée,

Les eaux usées : Le dossier est peu détaillé sur les caractéristiques du dispositif (collecte et traitement) et le règlement du PLU est relativement peu contraignant en ce qui concerne l'obligation de raccordement au réseau dans les zones 1 AU et 2 AU. Or la performance du dispositif d'assainissement est un facteur important pour les sites Natura 2000.

- *Les eaux fluviales :* La gestion des eaux fluviales est peu détaillée en regard de l'impact potentiel de l'artificialisation des sols sur le régime hydraulique des cours d'eau de la commune.

- *L'eau potable*. Certains besoins spécifiques situés dans des contextes difficiles (Golf de Ste Eulalie, Porquerolles) ne sont pas abordés et la répartition entre ressources locales (le Gapeau) et ressources extérieures n'est pas quantifiée.

- *Le risque inondation*. Un P.P.R.I. est en cours d'élaboration. Il pourrait être utilement complété par les modalités de prise en compte sur les zones à urbaniser du projet de PLU.

Les déplacements.

Le P.A.D.D. a pour objectif d'améliorer les connexions et la mobilité par la création d'actions telles que la mise en place de pôles multimodaux, des parkings relais et le renforcement de la desserte par les transports en commun. Mais le projet de PLU ne comporte pas de déclinaison opérationnelle de ces orientations.

En conclusion, l'Autorité Environnementale, si elle reconnaît le sérieux et la clarté de l'analyse ayant conduit à son élaboration, n'exprime pas d'avis sur le projet de PLU, de manière explicite tout au moins. Elle note et commente les insuffisances ou imprécisions du programme, qu'elle invite le porteur du projet à corriger. Elle considère globalement que l'évaluation environnementale du projet de PLU semble optimiste à l'égard des extensions urbaines et de leurs incidences.

Si ce projet de PLU n'est pas à proprement parler un « mangeur d'espace » à des fins de constructibilité il ne s'inscrit pas en tous cas dans un réel processus de réduction de la consommation d'espace naturel et agricole déjà constaté lors de la décennie précédente.

La Commune a analysé l'avis de l'A.E. et toutes les recommandations exprimées. Ces recommandations motivées doivent être prises en considération par le porteur de projet et contribuer à amender en tant que de besoin le projet de PLU dans la rédaction proposée. Ces recommandations sont listées ci-après avec les réponses de la commune.

Observations	Avis commission
Justifier le choix des sites susceptibles d'être touchés par le projet de PLU et vérifier la cohérence entre ces sites et les 11 secteurs couverts par des OAP.	Pour toutes ces recommandations la commune procédera sans commentaires ni restrictions aux rectifications et compléments demandés.
Hiérarchiser et cartographier les enjeux environnementaux.	
Justifier le choix du scénario démographique et le besoin en logements induits.	
Expliciter le devenir des zones NA, NB, NC, ND du POS dans le projet de PLU.	
Expliciter la méthode d'évaluation des capacités de densification et justifier les densités prévisionnelles.	
Justifier la nécessité de 112 ha de zones AU.	
Expliciter la matrice des incidences environnementales.	
Préciser les incidences et les mesures de certains projets.	
Justifier la localisation de Ste Eulalie et la zone NsL.	
Compléter la justification du maintien des zones U dans les secteurs littoraux.	
Evaluer les incidences environnementales des emplacements réservés.	

Compléter l'évaluation d'incidences des projets situés à proximité des zones Natura 2000.	
Préciser la méthodologie des inventaires faune-flore.	
Compléter les fiches d'incidences sur les sites de projet.	
Renforcer l'analyse paysagère du projet.	
Rappeler les capacités de traitement des déchets.	
Préciser les modalités d'extension du réseau d'assainissement et les besoins futurs en eau potable.	
Préciser, sur les sites de projet, les modalités de prise en compte du risque inondation.	
Justifier l'articulation entre transports en commun et modes doux, et la croissance démographique.	
Préciser le contenu des OAP et l'articulation du projet de PLU avec les documents régionaux, SDAGE et Loi Littoral.	La commune complètera la présentation des OAP tout en soulignant la réelle conformité du PLU avec les documents ci-contre.
Etablir un bilan global de la valeur agronomique des sols et faire la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SCOT en matière de protection des zones agricoles.	La commune réalisera cette demande en observant que la compatibilité PLU/SCOT ne peut s'appuyer que sur le SCOT de 2009, seul opposable actuellement.
Justifier la localisation de la zone Nsl et 3 AU avec leurs incidences.	La commune s'engage à satisfaire à cette demande lorsque ce projet aura été clairement identifié.
Evaluer l'incidence du projet de PLU sur les secteurs naturels du POS concernés par l'urbanisation.	La commune apportera un complément en ce sens au rapport de présentation
Préserver les modalités de préservation de la biodiversité marine.	La commune prend en considération la nécessité d'un traitement approprié des rejets communaux en mer pour répondre efficacement à la nécessité de préserver la biodiversité marine.

3.1.3 Ministère de la Défense

Observations	Avis commission
Le classement UM de la « Batterie de DCA du Mont des Oiseaux » est injustifié. Revenir au zonage de la zone pavillonnaire contigüe, soit UEe.	La commission estime, que si la Défense ne compte plus exploiter ces terrains, un classement N est le plus adapté à la sauvegarde du site et des activités culturelles qu'il abrite.
Retirer les EBC ajoutés sur une partie des ouvrages militaires de Giens qui affectent le fonctionnement du Détachement Avancé des Transmissions.	L'unité des transmissions doit pouvoir disposer des moyens nécessaires à l'exercice de sa mission sans contraintes excessives. La commission estime nécessaire le retrait des EBC (dès la prochaine révision du PLU).
Diverses modifications à effectuer sur la liste des servitudes d'utilité publiques au profit de la Défense.	Prend acte de la demande de l'Etat.

3.1.4 Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM)

TPM émet un avis favorable en faisant les quelques remarques suivantes :

Observations	Avis commission
Actualiser et préciser certaines données concernant l'habitat	Prend acte de la demande de l'Etat.
Elargir et uniformiser les règles relatives à l'assainissement, en cohérence avec le futur zonage communautaire d'assainissement.	Prend acte de la demande de l'Etat.
Améliorer la rédaction de l'article 11 p17 pour faciliter sa compréhension.	Prend acte de la demande de l'Etat.
Réduire l'ER 11 à la parcelle 173. Réduire l'ER 8 à la parcelle 218 et en modifier le libellé. Retirer le CATPM des destinataires des ER 57, 59, 158 et 161. Matérialiser l'ER pour l'accès routier à la zone du Roubaud.	Prend acte de la demande de l'Etat.

3.1.5 SCOT Provence Méditerranée

Le Bureau Syndical du SCOT émet un avis favorable sans faire de remarques

3.1.6 Parc national de Port Cros (PNPC)

Le PNPC émet un avis très favorable à l'égard du diagnostic réalisé dans le rapport de présentation, ainsi que vis-à-vis de l'analyse croisée des différentes thématiques. Il souligne également que les objectifs et orientations du projet de PLU sont compatibles avec la charte du Parc National à laquelle la commune d'Hyères a décidé d'adhérer.

Le PNPC formule par ailleurs des observations sur des thématiques particulières, qu'il souhaite voir retenues dans le projet de PLU, en soulignant qu'il s'agit d'éléments de connaissance, exprimées sous forme de recommandations ne remettant pas en cause le projet soumis à enquête. :

Observations	Avis commission
Le « cœur » de parc est une servitude sur l'urbanisme. Il est donc nécessaire que la cartographie des servitudes d'utilité publique reporte le « cœur » du Parc National sur l'île de Porquerolles comme c'est le cas pour la cartographie de l'île de Port Cros.	A faire
Compléter la connaissance de la richesse faunistique par la mise en évidence de quelques espèces emblématiques du Parc National, telles que le Puffin Yelkouan et cendré, et certaines espèces d'oiseaux marins comme le Phylloscopus collybita d'Europe,	A faire si possible
Un certain nombre d'éléments du patrimoine bâti constitutif du caractère du Parc et du patrimoine historique ou culturel identifiés dans la charte sont absents de l'inventaire énoncé dans le rapport de présentation du PLU et devraient y être intégrés (Charte du PNPC p. 262,264 et 364).	A faire
Si le projet de PLU se révèle favorable aux espaces boisés classés, des éléments comme les pinèdes littorales du Sud de la Presqu'île de Giens (Hôpital Sabran, Polynésie et Belhambra) pourraient être recouvertes d'EBC pour assurer leur préservation.	A étudier pour une approbation par la commission des sites.
Le PNPC précise un ensemble de mesures qui contribuent à la réalisation de l'objectif du PLU de conforter l'agriculture avec l'augmentation de 100 Ha de la surface destinée à l'activité agricole.	
Le PNPC souligne la volonté de la commune de préserver ou de reconquérir les zones humides, en ajoutant	

qu'il pourra apporter son concours à la connaissance scientifique de ces milieux et les meilleures options possibles,	
Le PNPC observe que si le PLU prend en compte le risque de submersion il paraît important de l'anticiper et d'intégrer cette réflexion pour éviter d'aggraver ses effets, tout particulièrement sur le Tombolo Ouest, site fragile et menacé,	
Les emprises du bâti protégé ou non protégé inscrit dans la charte du Parc National ne doivent pas être recouvertes d'EBC et être bien identifiées, telles que le fort de l'Alycastre, la batterie basse Mèdes et batterie haute, la batterie du Galéasson.	A vérifier
Lors de l'engagement des secteurs sièges d'OAP une analyse fine devra être réalisée afin de définir plus précisément les projets et de favoriser le maintien des continuités écologiques.	
Le PNPC observe que la spécificité des sites est bien prise en compte pour que leurs dispositifs soient bien intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.	

3.1.7 Chambre de commerce et d'industrie du Var (CCIV)

La CCIV apprécie de voir retenu l'essentiel des observations exprimées à propos du projet de PLU lors du débat sur le PADD. Les observations visent également à voir pris en compte dans le projet de PLU plusieurs secteurs d'activité. Sous le bénéfice de ces observations la CCIV est favorable au projet de PLU.

Observations	Avis commission
Développer les activités portuaires et nautiques évoquées dans le PLU et valoriser l'offre touristique spécialisée (ports, évènementiels).	La commission reprend à son compte les observations et suggestions de la CCIV et invite la commune à veiller à les satisfaire.
Soutenir l'offre d'hébergement mobile et favoriser l'implantation de ces structures « haut de gamme », peu présentes sur le territoire.	
Développer le camping, maintenir une offre de qualité et reformuler certains points du règlement spécifique (zone UGc) avec une augmentation du taux d'emprise au sol (+ 15%),	
Reconnaître les activités existantes avec un périmètre élargi (zone UIb) dans la ZA St Martin pour répondre aux besoins	
Interdire le grand commerce en centre-ville, pour ne pas porter atteinte à l'équilibre commercial et afficher clairement les orientations visant à dynamiser le centre et les cœurs de quartier.	
La CCIV marque également sa satisfaction de la volonté de la commune de répondre aux besoins de logements mais souhaite que soit échelonnée la mise en œuvre des OAP.	
Augmenter le taux d'emprise au sol sur certains secteurs périphériques à caractère pavillonnaire.	

3.1.8 Chambre des métiers et de l'artisanat

La chambre des métiers et de l'artisanat, délégation du Var, émet un avis favorable au projet de PLU.

3.1.9 Chambre d'agriculture (CDA 83)

La CDA 83 émet un avis défavorable compte tenu de l'absence d'évaluation des impacts agricoles du projet de développement humain, du projet agro-touristique et des

emplacements réservés, ainsi que de la non prise en compte économique de l'agriculture dans la réglementation de la zone AL.

Avis commission : L'avis de la CDA 83, même s'il reconnaît les contraintes et contradictions auxquelles est soumis ce projet de PLU, n'en est pas moins extrêmement sévère, notamment en préconisant de nombreuses études complémentaires, que le calendrier fixé par l'Etat pour l'adoption des PLU ne permet pas, ce qu'elle ne peut ignorer. Elle ne tient pas compte du fait que le SCOT, qui définit les espaces de développement prioritaires s'impose au PLU. Elle revient à de nombreuses reprises sur la limitation à fixer à l'urbanisation, sans préciser cette notion ; est ce géographiquement, en densité de population ou toute autre notion ?

Les remarques de la CDA 83 sont détaillées comme suit :

Observation	Avis commission
<p>Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Préciser et compléter les informations sur la diminution du nombre d'exploitations et des surfaces agricoles. -Afficher des limites claires à l'urbanisation. -Préciser les enjeux. -Conforter les exploitations en places, redynamiser l'agriculture communale et protéger non seulement les terres cultivées, mais également celles qui sont cultivables, avec mise en place d'un programme d'actions opérationnelles en faveur de l'agriculture sur la commune. 	<p>Si possible, donner les statistiques sur la dernière décennie</p> <p>Cf. avis global à propos des limites d'urbanisation</p> <p>Hors PLU</p>
<p>Règlement de la zone A : Préciser la hauteur maximale des annexes et prévoir séparation</p> <p>En zone Aa, permettre installation et développement d'une exploitation dans le secteur Costebelle.</p> <p>En zone AL, rendre le règlement plus permissif dès lors qu'un projet agricole est nécessaire à l'exploitation</p>	<p>Ce domaine ne relève pas du PLU. Le règlement est clair et est rédigé comme suit : « Cette hauteur est limitée à 3 m pour les annexes ». Il n'est juridiquement pas possible d'imposer la réalisation d'une zone tampon, via une haie, entre une habitation et une exploitation lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Une telle disposition du règlement pourrait être jugée illégale.</p> <p>Une exploitation est possible, mais sans constructions pour ne pas porter atteinte au Paysage, particulièrement sensible dans cette zone.</p> <p>Les zones AL correspondent aux zones humides mais aussi aux espaces remarquables. Les espaces naturels et agricoles des sites classés sont des espaces remarquables (avec ou sans présence de zones humides). Le règlement de la zone AL, dont la désignation est prise dans le rapport de présentation (p ; 307, 330 et 357),</p>

<p>Sur le sujet inondation, prévoir dans le règlement la prise en compte de la spécificité agricole, en ajustant les règles communes tant aux zones rouges qu'à celles communes aux zones rouges et bleues.</p>	<p>reprend les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.</p> <p>« S'inspirer » d'un PPRI concernant un territoire spécifique, différent de celui de la vallée du Gapeau paraît mal adapté, d'autant plus qu'un nouveau PPRI applicable par anticipation, est opposable sur la Commune d'Hyères, notamment, depuis le 30 mai 2016.</p> <p>Le règlement autorise déjà en zone rouge, donc à fortiori en zone bleue, les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, ce qui comprend l'exploitation agricole, et précise que les cultures et plantations doivent être implantées dans le sens de l'écoulement des eaux</p>
<p>Zonage : En préambule, appliquer la méthode ERC aux espaces agricoles exploités, mais également exploitables</p> <p>Les Rougières, le volet agricole n'a pas été pris en compte</p> <p>Ste Eulalie, défavorable au projet de Golf, avec hôtel, car se situe dans une vaste unité agricole préservée, dans l'aire AOP AOC Côtes de Provence et impacte du potentiel foncier agricole.</p> <p>St Martin, déclassement de terres agricoles au profit du développement urbain, alors que l'inventaire des évolutions des zones agricoles entre POS et PLU est incomplet.</p> <p>La Font des Horts, risque de pression foncière sur le reste de la zone agricole.</p> <p>Jean Moulin, foncier sous exploité à potentiel agricole et irrigable.</p> <p>Aufrène, potentiel très favorable à mise en valeur agricole ne correspond pas à objectif de limitation claire de l'urbanisation.</p> <p>Le Béal, poursuite du grignotage, pas de limites claires à urbanisation.</p>	<p>Prend acte.</p> <p>L'idée du maintien de l'activité agricole sur le site a été émise dans le sens de l'intégration d'espaces dédiés à de l'agriculture, type jardins partagés, dans le cadre d'un projet urbain ; celui-ci n'est pas encore suffisamment défini pour que ce point apparaisse graphiquement.</p> <p>La surface du projet de golf, déjà ancien, demandé par de nombreux habitants, au-delà même des hyérois, a été considérablement réduite ; cf. réponse à obs. du préfet</p> <p>Prend acte, en observant que Saint Martin est déjà une zone industrielle depuis plusieurs années. Elle s'opposera aux éventuelles demandes individuelles de reclassement.</p> <p>Prend acte, en observant qu'une partie de l'unité agricole est sous l'emprise du PEB, ce qui la protège de la pression foncière.</p> <p>Déjà en zone urbaine, ce secteur en friche, non identifié au SCOT, de taille limitée, ne pourra être étendu au-delà en raison du risque d'inondation.</p> <p>Comme le précédent, secteur en friche, non identifié au SCOT, de taille limitée, Qui n'a pas été étendu sur les exploitations existantes, en dépit de la demande de l'horticultrice qui cesse sa production.</p> <p>Comme le précédent, secteur en friche, non identifié au SCOT, de taille, limité physiquement</p>

<p>St Gervais Zone Ulc, marché aux fleurs, autoriser et encadrer par le règlement la poursuite des activités de production agricoles du site.</p> <p>St Martin, veiller au bon fonctionnement des exploitations restantes.</p>	<p>par la route, des ruisseaux et la ripisylve.</p> <p>La délimitation de la zone Ulc (marché aux fleurs) est remise en cause pour 1 parcelle, dont le projet n'a pas été porté à la connaissance de la Commune. L'enjeu de la défense de l'intérêt général ne porte pas sur le zonage d'une parcelle.</p> <p>Hors PLU</p>
<p>Déclassement de zones NA du POS au profit Zone A du PLU :</p> <p>Non prise en compte du projet, à l'étude, de relocalisation du SCRADH²⁵, qui aurait pu être retranscrit par délimitation d'un STECAL²⁶.</p> <p>La zone A est concernée par plusieurs emplacements réservés, nombreux et étendus, près de 200 ha, qui impactent l'espace agricole en consommant du foncier. Les plus importants portent sur l'aménagement d'un chenal de crue et l'extension de la piste aérodrome.</p> <p>Concernant les EBC ajoutés, notamment sur secteurs Ste Eulalie, Borrels sud et Porquerolles, partiellement disposés sur de territoires AOC, où figurent des projets, il est demandé de les réétudier.</p>	<p>Projet en cours d'étude, dont la localisation n'étant pas arrêtée n'a pu être prise en compte, et sera à revoir dans une modification ultérieure. En outre, le SCRADH peut être regardé comme un établissement présentant un intérêt général, pour lequel le règlement de la zone A permet la construction de locaux sous réserve de ne pas se situer en espace remarquable ou en zone inondable.</p> <p>Les 200 ha identifiés prennent en compte, entre autres, le bassin de rétention du plan du pont où l'activité agricole sera maintenue. Le chenal de crue est destiné à protéger la population du risque d'inondation et ne remet pas en cause le potentiel agricole du site et sa capacité à être exploité. L'extension de la piste a été demandée par l'Etat et il présente un intérêt économique conforme au PADD.</p> <p>Les projets agricoles ont été pris en compte et ont fait l'objet d'un déclassement d'EBC dans la mesure où le projet était clairement identifié et ne portait pas atteinte au paysage. La Commission des sites a donné son avis sur chaque déclassement proposé.</p>

3.1.10 Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

L'INAO émet un avis défavorable au projet dans la mesure où il est consommateur d'espaces de l'aire AOC « Côtes de Provence » ou aptes à la production de l'AOC « Figue de Solliès » pour les secteurs les plus fertiles.

²⁵ Syndicat du Centre Régional d'Application et de Démonstration Horticole

²⁶ Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

Il précise que, sur 70 ha de consommation d'espaces agricoles sur le secteur Sainte Eulalie, 60 sont retenus dans l'aire AOC « Côtes de Provence », dans une vallée entité vinicole remarquable.

Il en va de même des emplacements réservés, notamment pour la création de bassins de rétention, l'aménagement d'un chenal de crue et l'extension de la piste de l'aérodrome, qui impactent du foncier agricole apte à la production de « Figues de Solliès ».

Avis commission : Des justifications complémentaires seraient bien venues. En effet, l'INAO précise l'avis de la CDA sur la consommation d'espaces protégés par des appellations d'origine contrôlée, sans tenir compte ni des contraintes multiples qui s'imposent à la commune pour l'établissement du PLU, y compris le calendrier, ni de l'absence d'exploitation, souvent depuis des années, de la plupart de ces espaces, en général faute de rentabilité et de reprise des exploitations par les descendants des propriétaires.

3.1.11 Autorité régionale de santé (ARS)

L'ARS émet un avis favorable en faisant les quelques remarques suivantes :

Observation	Avis commission
Rappeler dans le règlement les nouvelles règles relatives à l'implantation des dispositifs d'assainissement collectif et non collectif de capacité supérieure à 20eqhab	Prend acte de la demande de l'ARS.
Procéder à quelques modifications dans le document sur les SUP.	Prend acte de la demande de l'ARS.

3.1.12 Direction départementale des sapeurs-pompiers du Var

La Direction Départementale des Sapeurs-Pompiers du Var prodigue un ensemble de conseils quant aux mesures à prendre, lors de la mise en œuvre du PLU, dans les différentes zones en matière d'utilisation des sols, de voirie, débroussaillage, de densité des habitations.

3.1.13 Ville de La CRAU

L'avis de la commune de La Crau est favorable sans réserve ni commentaires.

3.1.14 Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF émet un avis défavorable au projet de PLU en raison de l'absence de projet agricole et de la forte consommation d'espace agricole à Sainte Eulalie.

3.2 Observations du public

Les observations émises par le public 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 sur le projet sont également très positifs.

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.

Les observations du public, classées par thèmes, sont reprises ci-dessous. Elles sont suivies de l'avis de la Municipalité sur le sujet (en italique) de celui de la commission d'enquête (en gras). Il lui est joint une annexe sous forme de tableau d'analyse reprenant chacune des demandes exprimées, accompagnée de l'avis de la commission.

3.2.1 Demandes de modifications 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.

3.2.1.1 Zonage A et N

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.

De même de nombreuses associations interviennent pour demander le maintien, voire l'instauration le classement en zone naturelle de terrains, même construits, qu'elles estiment nécessaires de protéger d'une urbanisation qu'elles jugent incontrôlée voire

illégal. Il en est ainsi, par exemple, des quartiers du Fenouillet et du Maurel Méridional ou de la Badine sur la Presqu'île de Giens (cf. § dédié).

A l'inverse, la requête la plus souvent formulée est celle de voir transformer le zonage de parcelles de A ou N en 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. 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 et ont alors plus l'apparence de terrains vagues que de beaux jardins fleuris !

Réponse Municipalité :

De nombreuses demandes de reclassement de zones agricoles et de zones naturelles en zones urbaines ont été faites. Elles correspondent à des attentes fortes de la part d'un certain nombre d'habitants, installés sur la commune depuis parfois plusieurs générations. Ces demandes, que l'on peut considérer, bien honnêtement, comme légitimes au regard de l'intérêt privé, ne peuvent l'être, le plus souvent, au regard de l'intérêt général qui prévaut dans le cadre de l'élaboration d'un PLU :

- *Le contexte législatif a évolué : les droits acquis à une période donnée ne sont pas perpétuels. L'application du POS pendant de nombreuses décennies a offert l'opportunité à de nombreux habitants de construire leurs habitations en dehors des espaces urbains, mais cette pratique n'est plus envisageable aujourd'hui (Grenelle de l'environnement, loi LAAAF...). La loi Littoral interdit, de plus, toute urbanisation en dehors des agglomérations et village (considérant que des regroupements de quelques constructions ne sont pas reconnus comme espaces urbanisés) ;*
- *La volonté de la commune est de conserver en zone agricole tous les terrains cultivés et de limiter la spéculation foncière agricole : une friche ne le demeure très souvent que parce que les propriétaires conservent le foncier dans l'attente d'une possible constructibilité. La volonté de la commune est bien d'augmenter son potentiel agricole (la surface des terrains en zone A a été augmentée de 150 ha, ce qui correspond sans doute au souhait de la Chambre d'Agriculture.).*

De plus, la majeure partie des terrains concernés par une demande était classée en zone agricole ou naturelle au P.O.S en vigueur, ainsi qu'au PLU annulé. Ainsi, la majorité de demandes pourront difficilement être prises en compte. Ces demandes de reclassement vont être examinées au cas par cas. Les demandes prises en compte devront correspondre à des erreurs manifestes de classement et ne devront pas contribuer à une dégradation de la qualité et du fonctionnement des espaces agricoles et naturels.

Les contraintes de risques et de nuisances seront également examinées.

Enfin, les ouvertures à l'urbanisation visant à permettre la constructibilité des terrains ne pourront pas être envisagées sous le simple motif de la continuité avec des zones constructibles ; la nécessité de maintenir des coupures claires d'urbanisation étant un des principes forts devant contribuer à préserver les zones agricoles.

Les parcelles qui nous interrogent sont globalement celles classées en zone agricole à la pointe des Loubes, qui ont d'ailleurs fait l'objet d'une demande de maintien en zone agricole par la Chambre d'Agriculture.

Par ailleurs, nous sommes sensibles à la problématique posée par le règlement de la zone AL de l'île de Porquerolles, considérant que le caractère d'espace remarquable

s'apprécie sur un territoire cohérent. Cependant dans ce contexte précis, la problématique qui se pose aux exploitations agricoles désirant se développer fera l'objet d'une réflexion ultérieure et d'une procédure d'adaptation du PLU.

Il est important de souligner que la préservation des espaces agricoles est un souhait qui a été émis par différentes PPA (chambre d'agriculture et INAO) ainsi que par de nombreuses associations et quelques particuliers. La question de la consommation des espaces agricoles est l'un des équilibres les plus sensibles auquel le PLU a dû répondre. Riche de son histoire et de son dynamisme agricole, la commune de Hyères n'entend pas remettre en cause cette activité économique qui façonne le territoire. Le PLU préserve dans ce cadre plus d'espaces agricoles que le POS.

Cependant, les objectifs de production de logements imposés à la commune, pour répondre notamment aux objectifs de logements locatifs sociaux, conjugués aux attentes fortes en termes de préservation des espaces urbanisés les plus qualitatifs (ZPPAUP-AVAP), ne peuvent trouver de solutions dans le cadre d'un simple renouvellement urbain, par ailleurs critiqué par d'autres habitants. L'ouverture à l'urbanisation de certains espaces, en particulier ceux identifiés dans le SCOT, dont l'occupation est ou a été agricole, répond donc à une nécessité. Le cas particulier du développement touristique de Sainte Eulalie est traité de manière spécifique ci-dessous.

Avis commission d'enquête : Bien que de nombreuses demandes individuelles de reclassement semblent recevables, la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles reste impérative, tant sur le plan écologique qu'économique. La création de logements locatifs sociaux en est une autre et il est patent que le principe de renouvellement urbain a ses limites. Aussi, hormis quelques cas particuliers qu'elle demande de réétudier, la commission souscrit à la position de la Municipalité qu'elle juge équilibrée.

3.2.1.2 Divers zonage

De nombreuses requêtes de modification de limite de zones ont été formulées, estimant une erreur de tracé, une erreur manifeste d'appréciation ou, plus simplement, désirant que soit reconnue une situation ou une activité.

Beaucoup désirent voir modifier la densité des constructions de certaines zones. Ces demandes sont le plus souvent celles de personnes voulant pouvoir accroître le nombre d'habitations sur leur terrain, déjà constructible mais soumis à des règles contraignantes limitant de façon importante les possibilités (EBC, EVP²⁷, emprise au sol, limites séparatives, hauteur des constructions, etc.).

A l'inverse, les riverains des futures opérations immobilières (OAP, SMS²⁸, renouvellements urbains) s'insurgent contre une densification qui, de leur point de vue, portera atteinte à leur tranquillité et à la qualité de vie dans leur quartier. Ces aspects sont développés dans des paragraphes dédiés (quartier des Bosquets, OAP, etc.)

Réponse Municipalité :

Différentes demandes d'évolutions des limites de zones ont été proposées. Celles-ci seront examinées au cas par cas. Pour être prises en compte, elles ne devront pas

²⁷ Espace Vert Protégé

²⁸ Servitude de Mixité Sociale

remettre en cause les grandes orientations du PLU, le cadre législatif (en particulier la loi Littoral) ou être liés à des intérêts particuliers opposés.

Des demandes spécifiques liées à la maîtrise des densités ont également été exposées. Il est à ce titre rappelé que des objectifs législatifs de limitation de la consommation d'espaces, et par corollaire d'accroissement des densités, s'appliquent au PLU. Au regard de l'objectif de production de logements, dont sociaux, qui s'impose au PLU de Hyères, celui-ci ne peut se permettre de favoriser une dé-densification à l'échelle de son territoire, qui se traduirait par un manque accru en foncier et une augmentation de la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels. Le PLU vise donc à établir un juste équilibre entre renouvellement urbain (contraint par la préservation du centre-urbain / ZPPAUP) et ouverture à l'urbanisation, en renforçant naturellement les espaces proches du centre-ville, des équipements publics, des commerces et espaces de mobilité. Afin de maintenir cet équilibre sur lequel est basé tout le PLU, en particulier la production de logements locatifs sociaux, aucune évolution n'est envisageable.

Notons néanmoins que la densité n'est pas recherchée de manière équivalente sur l'ensemble du territoire communal :

- cette densité est recherchée dans le centre-urbain où se situent les équipements, commerces, pôles multimodaux...*
- une densité moindre, maîtrisée, est recherchée dans les espaces les plus sensibles au niveau paysager, en particulier dans la Presqu'île de Giens ou le Mont des Oiseaux. A ce titre, les espaces urbanisés ont été classés, logiquement, en zone U, mais avec un certain nombre de règles limitant la densification et les divisions foncières : des emprises au sol faibles, équivalentes à l'existant et des EVP qui limitent la constructibilité en l'absence de superficies minimales.*

Avis de la commission d'enquête : La commission note la volonté d'équilibre de la municipalité et son ouverture à quelques rectifications de limites de zones ne remettant en cause ni les grandes orientations du PLU ni le cadre législatif et qui ne sont pas liées à des intérêts contradictoires. Des propositions précises sont faites par la commission dans le tableau annexé au rapport.

3.2.2 Cas particulier Bosquets – Lazarine

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.

Réponse de la Municipalité :

Concernant le renouvellement urbain des Bosquets, celui-ci était effectivement prévu dans le cadre du POS et est conservé dans le cadre du PLU. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du développement durable qui vise à renforcer la ville sur elle-même avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux quartiers. De par sa position à proximité des équipements et du centre-ville, ce quartier répond parfaitement aux critères des espaces dans lesquels un renouvellement urbain doit être envisagé. Une réduction du potentiel de

constructibilité impliquerait de plus d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation pour maintenir le potentiel de production de logements dans le cadre du PLU (nécessaire pour sa compatibilité avec la loi SRU notamment), et donc potentiellement une réduction supplémentaire des espaces agricoles ou naturels, ce qui ne peut être accepté.

La réalisation de nouveaux logements locatifs sociaux aux Bosquets vise de plus à répondre aux obligations qui nous sont adressées par l'Etat en matière de mixité sociale, sur un terrain constructible.

Ce projet a également vocation à améliorer la qualité urbaine et architecturale du quartier notamment sur l'impact rue de la Lazarine, en réhabilitant pour partie les Bosquets existants et en substituant à une dalle dotée de stationnements anarchiques des parkings souterrains organisés. La volonté est également de mettre en place une coulée verte permettant de traverser le quartier de la rue de la Lazarine à l'allée des Cèdres bleus et de redonner ainsi plus de cohérence à ce territoire.

De plus, proposition sera faite aux habitants actuels du quartier d'occuper, s'ils le désirent, les nouveaux appartements ainsi réalisés.

Enfin, il convient de rappeler que ce terrain est, d'ores et déjà, propriété d'un bailleur social : le Logis Familial Varois.

Avis de la commission d'enquête : L'ensemble de ce quartier mérite une attention particulière, compte tenu du mélange existant de résidences victoriennes, préservées par la ZPPAUP, et de logements sociaux un peu dégradés que la ville entend réhabiliter et agrandir ; la circulation et le stationnement y sont difficiles. La mise en œuvre des projets nouveaux rendus possible par le PLU, comme antérieurement par le POS, devra donc faire l'objet d'une concertation étroite entre la municipalité, les représentants des habitants et les bailleurs sociaux.

3.2.3 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.

Réponse de la Municipalité :

En ce qui concerne le lien entre le PLU et les règles du lotissement, le PLU respecte les conditions définies au titre de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, rappelé dans les dispositions générales du règlement. Le PLU n'a plus à prendre en considération les règles d'urbanisme et les cahiers des charges des lotissements approuvés depuis plus de 10 ans. Il est néanmoins rappelé que ces règles demeurent applicables au titre du droit privé entre copropriétaires. Les classements en EVP des terrains visent de plus à respecter les trames boisées existantes, qui permettent une bonne intégration paysagère et le maintien d'un cadre de vie de très haute qualité dans ces quartiers.

En ce qui concerne les emprises de la Défense, un maintien des règles existantes est proposé, ne permettant pas un développement autre que lié aux activités de Défense (donc pas d'habitat), considérant que même un classement en zone N n'empêcherait pas l'installation de constructions nécessaire à la Défense sur des terrains militaires.

Avis de la commission d'enquête : Les classements prévus par le projet de PLU sont cohérents avec la volonté de la Municipalité de limiter la densification du site. Cependant, si les règles du PLU s'imposent au cahier des charges du lotissement, des modifications, notamment des EBC, seront toujours possibles lors de révisions ultérieures et après passage en Commission des sites.

Quant à l'emprise militaire du Pic des Fées, la commission estime que, si la Défense ne compte plus exploiter ces terrains, un classement N serait le plus adapté à la sauvegarde du site et des activités culturelles qu'il abrite.

3.2.4 Cas particulier de Ste Eulalie

Le site de Sainte Eulalie a fait l'objet de nombreuses interventions listées en annexe. 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 (donc destinés à accueillir des activités golfeuses) mais inutiles au projet.

Réponse de la municipalité :

Le projet de golf est un projet ancien qui vise à favoriser le développement touristique de la commune et à répondre aux besoins en termes d'hôtellerie de standing, qui fait cruellement défaut. Il convient de rappeler que sous les municipalités précédentes et dans le PLU de 2011, ce projet concernait 120 ha avec une capacité constructible potentielle de 40 000 m². Le projet que nous présentons ne s'inscrit que sur 65 ha et la constructibilité sera limitée à 20 000 m², comprenant les constructions existantes. Ce projet est attendu par des centaines de personnes et peut contribuer d'une part à la promotion touristique et à la capacité d'accueil de la commune, et d'autre part à la promotion de l'activité agricole et viticole dans un souci d'excellence agronomique et environnementale comme précisé dans le PLU. Ce projet provoque notamment la critique de la CDA83. On peut s'en étonner dans la mesure où dans le cadre du précédent PLU, la même CDA83 et son même président n'avaient fait aucune remarque sur le sujet pour une surface triple et un projet qui ne visait pas l'excellence environnementale et agronomique.

L'importance du nombre de personnes favorables à la réalisation d'un golf contrastant avec l'attitude de la nouvelle CDA83 nous conduit à penser que la proposition figurant dans le PLU arrêté se situe à un point d'équilibre incontestable.

Avis de la commission d'enquête : Le projet de Golf, largement édulcoré par rapport aux options précédentes est de nature à doper l'attractivité de la commune sans consommer inconsidérément d'espace agricole. La proposition figurant dans le projet de PLU se situe à un point d'équilibre acceptable. Cependant la commission est sensible à la demande exprimée par le public et les responsables du site d'y raccrocher la parcelle D2671 et estime que la proposition d'échange avec les parcelles D473, 453, 2664 et 2438 est recevable et pourrait faire l'objet d'une étude approfondie de la part des services compétents.

3.2.5 Cas particulier du parc de la 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.

Réponse de la Municipalité :

Des observations ont été faites sur la protection du parc de la MGEN, sis avenue Chateaubriand. Elles marquent l'inquiétude sur la réalisation d'une opération immobilière excessive sur un terrain arboré.

Ces observations paraissent légitimes au regard de la zone UE qui prévalait au POS, étant entendu que l'AVAP satisfera aux mêmes exigences que la ZPPAUP actuellement applicable. Nous rappelons que le changement de zone était intervenu, non pas de manière spécifique, mais dans le cadre d'une réflexion globale sur les jardins d'accompagnement du centre-ville. Nous estimons cependant que la situation particulière de la MGEN mérite une adaptation spécifique.

Avis de la commission d'enquête : Les craintes exprimées par le public, comme la réponse de la municipalité conduisent la commission à recommander la mise en place d'un EVP sur l'espace en cause, notamment sur sa partie haute, et le classement de l'ensemble du site en zone UE.

3.2.6 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.

Réponse de la Municipalité :

Le site est actuellement occupé par des bâtiments disparates et en état souvent précaire d'une surface de 3 200 m² environ.

Ces bâtiments accueillent une population importante dont témoigne la taxe de séjour. Dans un souci de limiter la fréquentation mais aussi de substituer à ce qui s'apparente à des baraquements, des villas de qualité répondant à un besoin non satisfait sur l'ensemble de la Commune de Hyères, nous avons décidé de proposer la démolition de tous les bâtiments existants, et de leur substituer des bâtiments de qualité, d'une surface réduite par rapport à l'existant, qui ne pourront que revaloriser le secteur.

Cette réalisation nouvelle répondra au triple souci des personnes ayant exprimé les critiques :

- la diminution de la fréquentation du site ;

- l'amélioration de la qualité environnementale (avec maintien des boisements) ;
- la qualité architecturale d'un projet se substituant à des constructions éparses et précaires.

C'est donc à la revalorisation du site qu'il sera ainsi procédé.

On notera, de façon subsidiaire, que cette parcelle faisait l'objet d'un zonage spécifique la figeant dans son évolution, et ce contrairement aux parcelles voisines ; celle-ci est alors intégrée au sein d'un zonage plus global.

Avis de la commission d'enquête : Après visite sur le terrain, la commission est en mesure de confirmer l'état déplorable d'une partie des constructions implantées, ainsi que l'illégalité d'une bonne part d'entre elles. La réhabilitation du site par l'implantation d'un lotissement doté d'un strict cahier des charges architectural et environnemental, ainsi que d'un accès viaire répondant aux normes de sécurité, permettant également l'accès du public au littoral, devrait répondre aux souhaits tant de la municipalité que d'une bonne part des intervenants. La commission estime également nécessaire de revoir les limites de la zone UEf reliant cette parcelle à celles situées de l'autre côté de la route de la Tour Fondue.

3.2.7 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.

Réponse de la municipalité :

La réalisation d'un hôtel de qualité sur le port est attendue par tous les hyérois en lieu et place d'un hôtel obsolète actuellement fermé.

Par souci d'harmonie architecturale, la hauteur prévue pour le nouvel hôtel se situe à 20 mètres soit à un niveau comparable à la barre d'immeubles le jouxtant (moyenne d'environ 24 mètres).

Néanmoins, dans le même souci d'harmonie architecturale, une réduction des hauteurs à l'Est de l'hôtel, dans la mesure où les bâtiments existants ont en moyenne un étage, sera envisagée. On notera, en outre, que le plan de masse pourra être précisé en vue de répondre à la problématique de la vue existante entre la barre d'immeuble à l'ouest et l'hôtel.

Enfin, pour les remarques qui consistent à dire que le nouvel hôtel limiterait la vue des résidences qui se situent au Nord, elles paraissent non pertinentes dans la mesure où la vue à partir de ces résidences est déjà inexistante du fait de l'hôtel actuel qui culmine à une hauteur de 20 mètres au faîtage. Quant au stationnement, des normes imposent la réalisation d'une place de stationnement par chambre, à réaliser en dehors des voies et emprises publiques.

Avis de la commission d'enquête : Prenant acte des réponses de la municipalité, notamment la précision de la hauteur actuelle de l'hôtel, la commission demande cependant que soit mis à disposition du public un plan précis et détaillé des

constructions projetées et des espaces libres entre elles, seul à même de compléter l'information et de répondre aux inquiétudes exprimées.

3.2.8 Cas particulier de l'île du Levant

Les résidents de l'île du Levant s'étant exprimés rejettent, dans leur grande majorité, le zonage N du lotissement d'Héliopolis. Ils désirent pouvoir construire sur les quelques parcelles qui restent vierges, étendre quelque peu les constructions existantes 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.

Réponse de la Municipalité :

En avant-propos, force est de constater qu'une très grande majorité des constructions actuelles ont été bâties en faisant abstraction de toute réglementation. Le projet de PLU a donc tenté de redonner un cadre réglementaire à ce qui s'est développé jusqu'ici dans une anarchie totale. Aucun classement en zone U n'était possible considérant que les différentes alimentations requises n'existent pas et sont très difficiles à réaliser sur cette île (problématiques d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable). Pour permettre de conforter les constructions ayant malgré tout une existence légale et envisager une extension limitée, la zone N prévoit l'extension de 30% des constructions à usage d'habitation dont la surface est supérieure à 50m².

Nous sommes néanmoins sensibles aux remarques qui soulignent qu'une grande partie des résidences de l'île du Levant sont inférieures à 50m². En conséquence, la possibilité de modifier le PLU en créant un secteur spécifique pour lequel le seuil de 50m² serait supprimé, devra être étudiée. Cette « dérogation » se légitime par la spécificité de l'insularité et de l'habitat de faible importance qui existe sur cette île, contrastant avec le reste du territoire. Par ailleurs, les autres règles de prospect et de limitation de l'extension resteront applicables. Cette procédure nécessitant un nouvel avis de la CDPENAF, et donc une nouvelle enquête publique – non justifiée pour ce motif - une procédure de modification ultérieure à l'approbation du PLU sera envisagée.

Avis de la commission d'enquête : La commission considère que la demande, exprimée par de multiples intervenants, associations, groupements ou particuliers, du reclassement en U du village d'Héliopolis, classé en N dans le projet de PLU, n'est pas recevable telle quelle. En revanche elle retient avec intérêt la perspective d'un classement spécifique, tenant compte de l'insularité et des particularités locales, telle qu'énoncée par le Maire d'Hyères dans sa réponse aux observations recueillies au cours de l'enquête.

Cette mesure, réclamant une nouvelle enquête publique, pourra faire l'objet d'une révision ou modification du PLU.

3.2.9 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).

Réponse de la Municipalité :

Le classement des Espaces Boisés Classés ayant été validé par la commission des sites et du paysage du Var, aucune évolution ne peut être envisagée dans le cadre de l'approbation du PLU.

Les demandes d'évolution des EVP seront quant à elles examinées au cas par cas. Les erreurs manifestes de jugement feront l'objet d'une correction. Ces déclassements ne pourront néanmoins intervenir qu'à la condition de ne pas altérer la qualité du paysage, objectif fort du PLU et rappelé par de nombreux habitants durant l'enquête publique.

Le classement de nouveaux EVP ou EBC ne peut être envisagé après l'enquête car il constituerait une réduction du droit à bâtir sans que les propriétaires directement concernés puissent en être informés préalablement.

Avis de la commission d'enquête : La commission considère que le recouvrement de zones en EBC, concernant de nouveaux secteurs par rapport au POS, répond à la volonté de la commune de favoriser la préservation d'un « poumon vert » sur un territoire marqué par une politique de développement de l'urbanisation, afin de répondre aux objectifs fixés par l'Etat.

Elle a examiné attentivement les demandes de reclassement de zonage ou de levée d'EBC présentées. Sauf erreur manifeste elles ne peuvent être prises en considération. Dans certains cas elles pourront ultérieurement être examinées par la commission des sites lorsque que des éléments convaincants et précis sont avancés et que la suppression demandée n'altère pas l'environnement.

Quant aux demandes de levée d'EVP elles seront examinées individuellement.

3.2.10 Zones d'activités industrielles ou commerciales

3.2.10.1 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 (voire de désenclavement notamment) et voient, avec surprise, le maintien de leur propriété en zone agricole.

Réponse de la Municipalité :

Les secteurs faisant l'objet d'une demande de classement en zone UI ou 3AUi sont des secteurs dans lesquels existent encore des activités agricoles en exploitation. La position de la commune étant de maintenir les espaces agricoles en activité (position qui a conduit en phase d'élaboration du PLU à réduire certains secteurs de projets), le

maintien en zone A est envisagé. Une évolution pourra ultérieurement être envisagée si était constatée une cessation d'activité agricole.

Avis de la commission d'enquête : Le souci de la commune de préserver les espaces agricoles en activité est partagé par la commission. Ceci ne doit pas faire obstacle à certains redressements liés à des erreurs matérielles ou à des configurations particulières.

Par ailleurs il convient d'accueillir favorablement les demandes d'aménagement du règlement présentées par le groupe Casino, en veillant cependant à limiter l'extension de l'urbanisation proposée au seul logement locatif social.

3.2.10.2 Palyvestre

L'union des acteurs du Pôle du Palyvestre, ainsi que d'autres propriétaires en zone UI, considèrent 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.

Réponse de la Municipalité :

Les demandes effectuées démontrent que les règles envisagées sont trop strictes au regard des activités présentes dans la zone. Une adaptation du règlement sera donc réalisée, afin d'assouplir les conditions d'implantations et d'extension des entreprises et de permettre l'implantation de bureaux. Il en est de même pour la problématique de l'assainissement.

La réalisation de logements de fonction reste possible, mais demeurera néanmoins strictement limitée ; la création d'habitation entrant en concurrence avec les activités économiques.

Avis de la commission d'enquête : La commission prend acte de la réponse de la Mairie aux requêtes présentées par plusieurs intervenants sur le site. Une adaptation du règlement, jugé inadapté au regard des activités présentes sur zone, sera réalisée pour faciliter l'implantation et l'extension des entreprises. Par ailleurs la réalisation de logements de fonctions, jugée possible, devra être strictement encadrée pour répondre aux objectifs assignés pour la zone.

3.2.10.3 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.

Réponse de la Municipalité :

Les remarques liées à cette thématique seront examinées au cas par cas. Un rattachement aux espaces d'activités pourra être envisagé à condition de participer à leur fonctionnement. Les demandes visant à la régularisation de constructions illégales ne pourront néanmoins être prises en compte.

Avis de la commission d'enquête : La commission est attentive à l'aboutissement du projet de la commune de régulariser, hormis les constructions illégales, les activités existantes, avec l'adoption d'un zonage approprié.

3.2.11 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.

Réponse de la Municipalité :

La création ou le maintien des emplacements réservés constitue un équilibre délicat à gérer, sur le territoire communal, entre les réticences émises par les propriétaires et riverains concernés, d'une part, et les besoins de la commune pour adapter sa voirie d'autre part (notamment pour les modes doux et pour la sécurité).

Les principaux emplacements réservés au PLU sources de litiges ont pour principale vocation de rendre cohérente la réflexion du PLU largement dictée par la philosophie de l'OGS. Il va de soi que si des accords amiables avec le propriétaire permettent de satisfaire cette philosophie, ils n'auront pas vocation à se traduire par des expropriations. Ils correspondent également aux obligations qui nous sont faites par les risques inondation et submersion marine. Dans ce dernier cas, soit ils seront englobés dans une opération d'ensemble, soit ils devront être réalisés lorsque les impératifs de sécurité le justifieront.

Par ailleurs, la localisation de l'emplacement réservé traduit une position de principe mais pas un emplacement strictement défini, ni une réalisation dans des délais brefs.

Avis de la commission d'enquête : Les emplacements réservés retenus par la Municipalité sont l'expression d'une volonté d'aménagement de l'espace qui doit dépasser les intérêts particuliers. Les élargissements de voies sont le plus souvent un impératif de sécurité, les parkings sont imposés par l'OGS ou la

nécessité de disposer de « parkings relais » et les bassins de rétention s'imposent, même si leur définition exacte reste à arrêter. Ces ER obtiennent pour l'essentiel l'aval de la commission d'enquête. Le détail de ses avis figure dans les tableaux en annexe. Par ailleurs il lui apparaît nécessaire que soient engagées des études sur l'amélioration de nombreuses autres voies de circulation douces (traversée pédestre de l'avenue Ritondale, voie ferrée, chemin du littoral, voies cyclables, etc.).

3.2.12 OAP, SMS et SAP²⁹

Ces opérations, conséquences directes 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 !

Une préoccupation permanente est aussi la gestion des risques, inondation notamment. Les interrogations sont légion sur la réalité des études préalables aux décisions ou les contrôles exercés sur les futurs promoteurs.

Commentaires de la Municipalité :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet de nombreuses attentes et interrogations de la part d'habitants et riverains, soucieux de voir la ville évoluer. Cette évolution, comme présentée préalablement, est indispensable, sous peine de voir la commune obligée d'appliquer le règlement national d'urbanisme, sans contrôle ni réflexion d'ensemble.

La prise en compte du risque inondation est obligatoire à l'échelle de chacune des OAP : toutes devront comprendre des systèmes de gestion des eaux pluviales et ne pas augmenter le risque dans les quartiers environnants. Il convient de rappeler que les OAP ne constituent pas des « projets opérationnels » à l'instar des ZAC. Les OAP correspondent à des principes d'aménagement globaux qui doivent être pris en compte en aval dans le cadre des permis de construire et d'aménager ou des ZAC. De même, les études de risque et les études d'impact seront réalisées en phase de projet, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Avis de la commission d'enquête : Les OAP sont parties structurantes du projet de PLU ; leur remise en cause ou leur modification pourrait être considérées comme des modifications substantielles conduisant à une annulation d'ensemble du PLU. En conséquence, la commission est d'avis de les maintenir en répondant pour chacune aux observations des intervenants.

3.2.12.1 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

²⁹ Servitudes d'Attente de Projet

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.

Réponse de la Municipalité :

Il convient de rappeler que cette zone est ouverte à l'urbanisation depuis plus de 30 ans (zone NA du POS) et que tous les documents d'urbanisme successifs ont confirmé cette zone à urbaniser. C'est dire qu'à ces différentes occasions l'impact éventuel d'une réalisation avait été étudié et envisagé. Il faut néanmoins noter que le projet proposé est beaucoup moins dense et relève de hauteurs moins importantes que dans les projets précédents (jusqu'à 1600 logements et des bâtiments en R+7).

C'est donc une approche mesurée que nous avons retenue, avec environ 1000 logements, une hauteur limitée à des bâtiments en R+3, et une emprise au sol effective des constructions qui n'excédera pas 15%. Ainsi, l'imperméabilisation évoquée par certains sera très inférieure à celle des projets antérieurement imaginés.

La nature de quartier urbain sur 28 hectares appelle bien entendu une mixité sociale affirmée, relevant en outre d'une forte incitation de l'Etat (Cf. porter à connaissance de M. le Préfet du Var).

Toutefois, nous n'avons pas souhaité dépasser 35 % de logements locatifs sociaux ; cette part étant inférieure à celle fixée dans d'autres réalisations sur la Commune.

Il va de soi qu'étant pleinement conscient de la problématique inondation dans la Commune, même si ce terrain n'est pas l'un des plus exposé (Cf. PPR1), une approche la plus stricte possible en termes de bassin de rétention, de réseau d'eaux pluviales et de normes adaptées sera exigée. Ainsi, la norme MISEN (volume de rétention = 100 L X nombres de m² imperméabilisés) la plus stricte en la matière est imposée.

Par ailleurs, tout projet sera soumis à étude d'impact préalable (environnement, réseau pluvial, circulation etc.), cette étude étant une condition réglementaire imposée lors de l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Il sera demandé aux futurs aménageurs de conserver l'esprit du lieu, en termes d'architecture et d'environnement.

Ainsi, dans toute la périphérie de la zone, ce sont des constructions basses compatibles avec le voisinage existant qui devront être réalisées. Si l'on ajoute que ce projet permettra le redimensionnement du ruisseau de la Sauvette, que la zone humide au Sud de l'opération sera totalement préservée, que des travaux sur le Roubaud voisin seront réalisés, et qu'enfin des voies de circulation Nord/Sud nécessaires au projet mais indispensable à une plus grande fluidité de la liaison centre-ville / Port sont également requises, on admettra que le projet n'aggrave pas la situation existante mais apporte des solutions à des problèmes pendants.

Enfin, comment imaginer qu'un PLU intercommunal mis en œuvre obligatoirement dans le cadre d'une Métropole ou qu'une réalisation par l'Etat en cas de mise en carence de logements locatifs sociaux de la Commune ne conduirait pas à un projet d'une plus forte densité ?

A mon sens, ce projet apporte une réponse à l'attente des propriétaires fonciers, une réponse à l'endroit des hyérois souhaitant rester sur leur territoire, une réponse à l'endroit

de ceux qui souhaitent qu'un trait d'union soit organisé entre des quartiers sans communication suffisante (centre-ville, Gare et Port).

Quant à la demande d'un passage pour piétons au niveau de l'avenue Léopold Ritondale, elle constitue une demande pertinente qui devra être étudiée.

Sur la question de l'habitat participatif, dans le cas où des demandes explicites se manifesteraient, elles pourraient facilement être intégrées au programme de constructions.

Il convient de rappeler que le projet s'inscrit dans une logique d'écoquartier dans laquelle la Commune s'est engagée dernièrement.

Enfin, ce projet fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, basée sur un programme structuré, et non pas sur l'addition de constructions de logements ; l'idée étant de créer un véritable lieu de vie et non pas une cité dortoir.

Avis de la commission d'enquête : Cette zone, dont l'évolution est gelée depuis longtemps, est un des éléments phares du projet, déjà réduit par rapport aux versions antérieures. Située à proximité du centre-ville elle représente un atout majeur pour répondre aux objectifs recherchés, mais également à ceux imposés par les récentes lois d'urbanisme, SRU et ALUR. La commission relève que, pour l'essentiel, elle ne figure pas dans les zones à risques d'inondation du PPRI approuvé par anticipation, et prend acte de ce que les études préalables à la réalisation du projet d'ensemble, notamment hydrauliques, seront effectuées lors de la définition précise de ce projet. Elle recommande enfin que la sécurisation de la traversée de l'avenue Ritondale par les piétons soit un objectif majeur lors de la première modification ultérieure du PLU.

3.2.12.2 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.

Réponse de la Municipalité :

La Crestade Demi-Lune est un projet ancien auquel nous avons voulu donner une plus grande dimension environnementale et le statut d'écoquartier (pour lequel la Commune a récemment délibéré). La part de logements locatifs sociaux y est de 35% en moyenne mais ce pourcentage n'est pas réparti uniformément sur l'ensemble de l'espace. En effet, nous avons souhaité alléger les logements locatifs sociaux au plus près des lotissements existants dans le souci d'une meilleure intégration. Quant à la question des bassins de rétention, si ce point apparaît bien sur l'OAP, la définition des ouvrages est en cours d'études (dossier loi sur l'eau) afin de répondre aux exigences du PPRI et de finaliser le dossier de réalisation de la ZAC.

Avis de la commission d'enquête : La commission estime que les réponses apportées par la municipalité répondent aux inquiétudes exprimées lors de l'enquête.

3.2.12.3 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.

Réponse de la municipalité :

Les erreurs graphiques relevées pourront être corrigées. Les hauteurs seront voisines de celles des immeubles environnants existants. Elles permettront également de répondre aux objectifs de production de logements définis par l'Etat.

Avis de la commission d'enquête : Les rectifications graphiques devront figurer dans la version définitive du PLU. Quant au risque d'inondation, elle renvoie à la partie de l'avis donné sur ce sujet pour l'OAP des Rougières.

3.2.12.4 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.

Réponse de la Municipalité:

Tous les secteurs d'OAP comprennent des objectifs de production de logements locatifs sociaux, nécessaires afin de permettre de répondre aux objectifs de production exigés à la commune. Des seuils minimaux sont par ailleurs imposés dans tout le centre urbain mais il semble cohérent d'adapter ces seuils au regard des contextes propres à chaque quartier et en fonction des capacités résidentielles développées dans chaque OAP. Ainsi, compte tenu du contexte géographique et paysager de Costebelle, l'imposition d'un fort taux de logements sociaux ne pouvait être justifiée ; un taux élevé se traduirait par une multiplication de petits collectifs. Dans un souci d'équité, une norme minimale se devait néanmoins d'être imposée (20%). La réalisation d'un petit immeuble collectif, qui s'intégrera dans la pente et sera donc peu perceptible, permettra la réalisation de ces logements locatifs sociaux, qu'il est complexe de réaliser sous forme d'habitat individuel.

Avis de la commission d'enquête : Le choix de réduire le taux de mixité dans cette OAP répond à sa situation géographique et environnementale, et sa valeur limitée répond aux tenants du syndrome NIMBY.

3.2.12.5 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.

Réponse Municipalité :

La production de logements locatifs sociaux est un impératif dans le cadre du PLU. Cette production ne peut être imposée aux seuls propriétaires privés. La commune entend également assumer une partie de la responsabilité dans le cadre de cette production en mobilisant du foncier communal. Le stationnement nécessaire à ces constructions sera traité sur les parcelles et les problématiques d'inondations seront traitées comme n'importe quel projet conformément aux règles définies par les services de l'Etat.

Les servitudes d'attente de projet SAP ont été établies volontairement pour bloquer les projets individuels afin de réaliser des opérations pensées à une échelle globale et cohérente dans des secteurs stratégiques.

Avis de la commission d'enquête : Par la création de ces secteurs, la municipalité met en œuvre les orientations du PADD et répond aux exigences de l'Etat. Comme pour d'autres questions, les études nécessaires devront être effectuées lors de la définition précise de la réalisation.

3.2.13 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.

Réponse de la Municipalité :

La gestion des risques a été traitée à de multiples échelles dans le PLU :

- *Rappel dans le règlement des différents risques applicables sur le territoire communal ;*
- *Introduction dans le règlement des règles et prescriptions importantes liées au PPRI annulé (reprise dans le PPRI rendu opposable par anticipation) ;*
- *Imposition de la gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets ou des parcelles.*

Le PLU vise donc pleinement à éviter toute aggravation des risques par l'urbanisation nouvelle et à limiter l'imperméabilisation. L'aménagement d'une zone d'expansion des crues est également programmé.

Il convient néanmoins de rappeler que la gestion des risques relève de la compétence de l'Etat, qui a la charge de l'élaboration des PPR, dans le cadre de procédures complètement indépendantes du PLU.

A ce titre le PPRI rendu opposable par anticipation (après l'arrêt du PLU) s'applique au PLU : ce sont dans tous les cas les règles les plus strictes qui s'appliquent. Seuls les services de l'Etat sont responsables de la délimitation des périmètres de risque.

Avis de la commission d'enquête : Les règles qui s'appliquent dans le domaine de la sécurité risques inondation/submersion relèvent de la compétence de l'Etat, à la faveur d'un règlement particulier qui fixe les périmètres de risques. Le PLU a l'obligation de les prendre en compte (application du PPRI opposable par anticipation).

La commission prend acte de cette disposition qui s'oppose à donner suite à de nombreuses demandes de dérogation ou d'assouplissement. Celles-ci ne peuvent donc être satisfaites dans le cadre de l'enquête. Seuls quelques cas particuliers, traités en annexe, peuvent faire l'objet d'aménagements spécifiques s'ils ne remettent pas en cause la sécurité des biens et des personnes.

3.2.14 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.).

Réponse de la Municipalité :

Les différentes demandes relatives à des évolutions du règlement seront examinées au cas par cas, en fonction des projets proposés. Pour être prises en compte, ces demandes ne devront pas néanmoins permettre la régularisation de constructions illégales ou modifier les orientations données par le PLU dans les zones concernées.

Avis de la commission d'enquête : La commission prend acte de la décision de la Municipalité d'examiner chacune des demandes de modification du règlement. De son côté, elle fera des recommandations dans ses conclusions, à partir des avis donnés pour chacune des remarques dans le tableau annexé.

3.2.15 Observations générales des associations et des CIL et remarques diverses

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'Aiguade 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 (l'aménagement de fossés, la 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.

Réponse de la municipalité :

Cette thématique regroupe un certain nombre de remarques et sujets disparates :

- *Remarques globales sur la ville de Hyères avec propositions (ambiances, pollution, sécurité...)*
- *Remarques d'urbanisme hors PLU liées à des autorisations d'urbanisme ou à de l'aménagement urbain ;*
- *Remarques liées à l'enquête publique ;*
- ...

La Commune prend acte de ces remarques pour l'avenir mais n'a pas de réponses à formuler dans le cadre de l'actuel PLU. Il convient toutefois de souligner concernant l'enquête publique que celle-ci s'est déroulée dans le respect des conditions édictées par le code de l'environnement et avec les mesures de publicités légales adéquates.

Un certain nombre de remarques développent des visions différentes de celle portée par la commune dans le PLU, proposées par des CIL ou des associations. Sur le fond, il semble néanmoins que la Commune partage globalement les attentes soulevées par ces derniers (préservation de l'environnement, du paysage...), bien que des divergences évidentes existent en termes de traduction réglementaire, sur un nombre bien précis de sujets. Leur vision est, logiquement, plus localisée et partiales, à l'opposé de l'esprit global et d'équilibre visé dans le PLU par la commune. La position de la commune sur ces points est exposée dans les différentes thématiques traitées préalablement.

Avis de la commission d'enquête : L'avis de la commission sur les préoccupations diverses du public, des associations et des Comité d'Intérêt Locaux, apparaissent dans les paragraphes spécifiques du présent rapport et les tableaux qui y sont annexés. Pour l'essentiel, les observations exprimées ici traduisent un réel intérêt de la population pour l'avenir de la communauté hyéroise. La commission estime que, globalement, le projet de PLU proposé par la Municipalité répond à cette attente.

Quant aux quelques critiques à propos des conditions d'organisation et d'exécution de l'enquête publique, elles lui semblent injustifiées : l'information du public a été large et complète (parution dans la presse locale, affichage en de nombreux endroits de la commune, publicité sur le site internet de la ville, etc.) et il a pu s'exprimer sans entraves (nombreuses permanences sur 3 sites différents, courriers, courriels).

4 Conclusion du Rapport d'enquête

L'enquête publique ordonnée par arrêté municipal du 2 août 2016, s'est déroulée du 26 septembre au 28 octobre dans de très bonnes conditions.

L'organisation par la municipalité de Hyères-les-Palmiers et la publicité faite pour l'annoncer ont été de qualité et en tous points conformes à la réglementation. Le personnel du service aménagement de la commune a été particulièrement disponible et attentionné, apportant son concours avec diligence et compétence aux membres de la commission.

Les visiteurs ont afflué aux permanences tenues par les membres de la commission d'enquête et les observations, avis et questions faites par oral, courriel, courrier ou sur le registre et ses documents annexés ont été nombreuses. Elles ont montré le réel intérêt du public pour l'avenir de sa commune, mais aussi ses préoccupations personnelles. Les avis exprimés sur ce projet sont très partagés et révèlent des visions différentes de l'évolution du paysage de la commune.

Les nombreux contacts avec le service aménagement de la commune, les dialogues engagés avec les visiteurs, les avis exprimés tant par les PPA que par le public autorisent la commission d'enquête à formuler les conclusions motivées faisant l'objet du document « **Conclusions** » de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers.

Fait à Toulon, le 15 décembre 2016
La commission d'enquête

Marc Bertucchi
Président



Arnaud d'Escrivan
Membre



Michel Couvé
Membre

