

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20240912-lmc1341377B-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : mardi 17 septembre 2024
Date de publication : 19/09/2024

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
JEUDI 12 SEPTEMBRE 2024**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 12 septembre 2024, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : VEYRAT-MASSON Béatrice

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
60	20	1

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 24/09/195

**VILLE DE HYERES - ANNULE
ET REMPLACE LA
DELIBERATION N°24/02/014
DU 22 FEVRIER 2024 -
MODIFICATION N°5 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME -
OUVERTURE A
L'URBANISATION DE LA
ZONE 3AU SECTEUR
SAINTE-AGATHE A
PORQUEROLLES**

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTESTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Basma BOUCHKARA, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, M. Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Franck CHOUQUET, M. Anthony CIVETTINI, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Delphine GROSSO, Mme Corinne JOUVE, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Cheikh MANSOUR, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Joseph MINNITI, M. Christophe MORENO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Virginie PIN, Mme Valérie RIALLAND, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT, M. Christian SIMON.

REPRESENTES :

Mme Hélène ARNAUD-BILL ayant donné pouvoir à M. Jean-Louis MASSON, Mme Béatrice BROTONS ayant donné pouvoir à Mme Nadine ESPINASSE, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Josy CHAMBON ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à M. Amaury CHARRETON, M. Jean-Pierre COLIN ayant donné pouvoir à Mme Corinne CHENET, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à M. Erick MASCARO, Mme Sylvie LAPORTE ayant donné pouvoir à M. Ange MUSSO, M. Mohamed MAHALI ayant donné pouvoir à M. Christophe MORENO, Mme Edwige MARINO ayant donné pouvoir à Mme Valérie BATTESTI, Mme Anne-Marie METAL ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Valérie MONDONE ayant donné pouvoir à Mme Josée MASSI, Mme Isabelle MONFORT ayant donné pouvoir à M. Laurent CUNEO, M. Amaury NAVARRANNE ayant donné pouvoir à M. Gilles BALDACCHINO, Mme Audrey PASQUALI-CERNY ayant donné pouvoir à Mme Amandine LAYEC, Mme Chantal PORTUESE ayant donné pouvoir à Mme Basma BOUCHKARA, M. Guy RAYNAUD ayant donné pouvoir à Mme Corinne JOUVE, M. Bernard ROUX ayant donné pouvoir à Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Albert TANGUY ayant donné pouvoir à M. Luc DE SAINT-SERNIN, M. Joël TONELLI ayant donné pouvoir à M. Bruno ROURE.

ABSENT :

Mme Pascale JANVIER.

Séance Publique du 12 septembre 2024

N° D' O R D R E : 24/09/195

**O B J E T : VILLE DE HYERES - ANNULE ET REMPLACE LA
DELIBERATION N°24/02/014 DU 22 FEVRIER 2024 -
MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME -
OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 3AU
SECTEUR SAINTE-AGATHE A PORQUEROLLES**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères opposable,

VU la délibération n°24/02/014 du Conseil Métropolitain en date du 22 février 2024 prescrivant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du secteur Sainte-Agathe à Porquerolles,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière en date du 2 septembre 2024,

CONSIDERANT qu'il convient d'annuler et remplacer la délibération n°24/02/014 du Conseil Métropolitain en date du 22 février 2024 afin d'apporter des précisions sur différents points. En premier lieu, il s'agit de parfaire la justification de la faisabilité opérationnelle du projet impliquant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 3AU du PLU de Hyères, au regard du choix du site de projet et des zones déjà urbanisées de l'île de Porquerolles. En deuxième lieu, cette délibération n'entend pas prescrire la modification n°5 du PLU de Hyères puisque le Conseil Métropolitain n'est pas l'organe habilité à le faire mais simplement d'approuver les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de ce site en vertu de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme. En dernier lieu, la présente délibération apporte un élément complémentaire sur sa comptabilité avec le SCoT opposable,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Hyères, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU située dans le secteur Sainte-Agathe à Porquerolles, impliquant des évolutions du règlement écrit et graphique, ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, toute modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du Conseil Métropolitain qui « *justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »,

CONSIDERANT que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de l'île de Porquerolles ne permettent pas, que ce soit par leur dimension, leur localisation, ou leur faisabilité opérationnelle, de mettre en œuvre le projet urbain motivant la modification du PLU de Hyères,

CONSIDERANT que la zone 3AU a été instaurée dans l'attente de la définition claire du projet et constitue la seule extension envisagée du noyau urbain de Porquerolles. Cette zone est destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat et se caractérise par un périmètre restreint, préservant ainsi les abords du Fort Sainte-Agathe et l'Espace Boisé Classé à l'Est du secteur.

CONSIDERANT que le périmètre restreint de la zone 3AU, environ 4000 m² sur la totalité de l'unité foncière (environ 36 000 m²) limite l'impact du projet de construction à usage d'habitation sur la zone Natura 2000 et son environnement en général, en excluant d'office le secteur concerné par le site classé et l'habitat d'intérêt communautaire de brousse à oléo-lentisque,

CONSIDERANT le Contrat de Mixité Sociale (CMS) 2023-2025 entre la commune d'Hyères, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, l'Etat et les bailleurs sociaux signataires permettant de constituer un cadre d'engagement de moyens pour atteindre les objectifs de rattrapage de production de logements sociaux,

CONSIDERANT que le CMS cible le projet de construction de logements, objet de la présente procédure de modification du PLU, et indique en page 17 : « *afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les opérations immobilières, la commune et la Métropole s'engagent pendant la période de mise en œuvre du contrat (2023-2025) à opérer des évolutions de la rédaction du règlement du PLU et portant sur [...] la modification du PLU permettant l'émergence de nouveaux projets et opérations : [...] projets de logements sur le site Sainte-Agathe à Porquerolles.* »,

CONSIDERANT que cette procédure d'ouverture à l'urbanisation permettra de répondre aux besoins en logements sur l'île de Porquerolles et notamment aux besoins en logements sociaux. En effet, le programme comportera environ 40 logements dont un minimum de 30% de logements sociaux sur la totalité de l'opération. Le nombre de logements sera affiné lors des phases d'études plus spécifiques, notamment sur la capacité des réseaux,

CONSIDERANT les besoins en logements de Porquerolles et son caractère insulaire, les capacités d'urbanisation encore inexploitées doivent être considérées au regard de ce seul secteur,

CONSIDERANT le programme de création de 40 logements sur l'île préservée de Porquerolles, le tènement foncier destiné à ce projet nécessite une emprise minimale de 4 000 m² afin que le projet permette une insertion dans son environnement adaptée aux caractéristiques du secteur,

CONSIDERANT que les zones urbaines actuelles sur l'île de Porquerolles sont totalement construites et que les possibilités sont désormais marginales et insuffisantes pour répondre aux besoins d'accueil des personnes travaillant sur l'île,

CONSIDERANT que cet espace est d'un enjeu important pour l'aménagement du village de Porquerolles puisqu'il constitue la dernière réserve foncière exploitable,

CONSIDERANT que le rapport de présentation du PLU identifie la réserve foncière de Sainte-Agathe, comme la seule extension envisagée du « noyau urbain » de Porquerolles et aucune autre alternative n'est probante ni même envisageable.

CONSIDERANT s'agissant du volet opérationnel, que le positionnement de la zone 3AU en continuité de l'urbanisation existante justifie son ouverture à l'urbanisation, que la capacité d'eau potable du réseau existant est adaptée au besoin, que le secteur est raccordable au réseau pluvial et au réseau d'assainissement après redimensionnement,

CONSIDERANT que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du secteur Sainte-Agathe répond à la première et à la deuxième orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Orientation n°1 : affirmer un nouvel équilibre territorial
 - Dynamiser les polarités secondaires (permettre le développement et/ou la dynamisation des cœurs de quartiers des villages [...] de Porquerolles [...]),
- Orientation n°2 : Améliorer les équilibres humains
 - Assurer une offre en logements mixte et diversifiée,
 - Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité,

CONSIDERANT que cette ouverture à l'urbanisation est identifiée dans les enveloppes urbaines à l'horizon 2030 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Toulon Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019,

CONSIDERANT que compte-tenu de sa faible superficie (inférieure à 5ha), cette ouverture à l'urbanisation ne nécessite pas d'être considérée par le SCoT comme un espace de développement prioritaire. En revanche, ce secteur représente un enjeu important pour l'aménagement du village de Porquerolles puisqu'il constitue la dernière réserve foncière exploitable.

CONSIDERANT que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettra au sein de ce site exceptionnel d'assurer un aménagement de qualité cohérent avec le tissu urbain existant. L'OAP sera réalisée pour garantir l'insertion du projet dans ce secteur tant sur le plan paysager, environnemental qu'architectural,

CONSIDERANT la situation exceptionnelle du secteur de projet et notamment au regard de son appartenance au secteur S5B de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) ainsi qu'aux protections réglementaires associées, l'Architecte des Bâtiments de France sera associé à toutes les phases d'élaboration des documents relatifs de la présente procédure,

CONSIDERANT que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du secteur Sainte-Agathe à Porquerolles se justifie,

Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

D'ANNULER ET REMPLACER la délibération n°24/02/014 du Conseil Métropolitain en date du 22 février 2024 par la présente délibération en tant qu'elle justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du secteur Sainte-Agathe à Porquerolles.

ARTICLE 2

D'APPROUVER les justifications portant sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du secteur Sainte-Agathe à Porquerolles au regard du besoin en logements et notamment en logements sociaux ainsi que la justification du choix du site de projet par sa faisabilité opérationnelle et par l'absence de possibilité d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées de l'île de Porquerolles.

ARTICLE 3

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 12 septembre 2024

Jean-Pierre GIRAN

Béatrice VEYRAT-MASSON

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Le secrétaire de séance



cep.

POUR 72

CONTRE 1

Madame Chantal PORTUESE.

ABSTENTION 7

Monsieur Gilles BALDACCHINO, Monsieur Olivier CHARLOIS ,
Monsieur Philippe LEROY, Monsieur Jean-David MARION, Madame
Cécile MUSCHOTTI, Monsieur Amaury NAVARRANNE, Madame
Rachel ROUSSEL.

