

Toulon, le 01 OCT 2024

Jean-Pierre GIRAN
Président de Toulon Provence Méditerranée

À

Monsieur le Directeur Départemental
DDTM du Var
Boulevard du 112° RI
CS 31209
83070 TOULON CEDEX

Direction Générale des Services

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

**Direction Générale Adjointe des Services
Développement Durable et Valorisation du Territoire**
Christine MORICE – DGAS

**Direction de la Planification Territoriale, des Projets
Urbains et de la Fiscalité**
Aurélie MEYER – Tél. : 04 94 36 48 54

Affaire suivie par
Inès GUILLIER – Chef de service
iguillier@metropletpm.fr

N/REF: DPTPU JPG/VP/CM/VG/AM/ IG n°56-2024

OBJET: Retour sur avis notification de la modification n°4 du PLU de Hyères

Monsieur le Directeur Départemental,

Par courrier en date du 12 mars 2024, vous avez bien voulu me faire part de vos observations quant au dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères qui vous a été notifié.

Suite aux différents échanges entre mes services et les vôtres, et comme nous en sommes convenus, je vous prie de trouver ci-après nos éléments de réponse sur les différents points soulevés dans votre avis.

1. Sur le respect de la procédure de modification de droit commun :

La délibération de justification de l'ouverture à l'urbanisation a été approuvée au Conseil Métropolitain du 29 septembre 2022 et transmise en préfecture le 6 octobre 2022.

L'article L153-38 du Code de l'Urbanisme précise que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal 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. ».

La délibération précitée fait état du projet de Pôle d'échange multimodal (PEM) et du projet de reconversion de la friche ENEDIS, à proximité de la gare ferroviaire. Cette ouverture à l'urbanisation concerne donc un secteur déjà fortement urbanisé et anthropisé dont l'objectif est d'améliorer les

conditions de circulation et reconstruire « la ville sur la ville » en favorisant la mixité sociale (35% de logements locatifs sociaux sont prévus sur la partie habitat).

En outre, cette ouverture à l'urbanisation répond parfaitement aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Affirmer un nouvel équilibre territorial en renforçant les centralités urbaines autour de la gare – Améliorer les équilibres humains en favorisant la production de logements à proximité des commerces, services et dessertes par les transports en commun).

Le Schéma de cohérence territoriale Provence Méditerranée approuvé identifie le secteur 3AU du secteur gare comme principal site en mutation dans un espace urbanisé.

Il nous semble donc que recréer des logements notamment en plein centre-ville et à proximité immédiate d'une gare ferroviaire qui va bénéficier d'un PEM paraît répondre à « l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation », tel que rappelé dans la délibération incriminée. Ce projet fait d'ailleurs partie du contrat de mixité sociale de la ville de Hyères en cours de signature.

Enfin, cette délibération, approuvée le 29 septembre 2022 et transmise en préfecture le 6 octobre 2022 n'a fait l'objet d'aucune remarque, dans les deux mois du contrôle de légalité, sur un manque de justification nécessitant une nouvelle délibération. Si tel avait été le cas, nous aurions pu échanger à l'époque pour comprendre les attentes.

2. Sur les études de trafic et impact des aménagements

Le projet d'ouverture à l'urbanisation autour de la gare a bien fait l'objet d'une étude de circulation relative en novembre 2022 par le bureau d'études Transmobilités.

Les intentions d'aménagement du secteur tiennent compte des enjeux de la transition énergétique, notamment par la mise en place d'un circuit multimodal durable autour de la gare. En effet, la mise en place d'un PEM favorise les modes de transport doux et actifs en proposant un changement modal optimal. Lors de l'approbation du document l'étude de trafic sera jointe au dossier pour asseoir l'orientation d'aménagement et de programmation.

3. Sur les sujets de mobilité, de qualité de l'air et de bruits :

Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe qui a été joint au dossier de modification étaye ces thématiques. Ces volets seront complétés dans le dossier d'approbation tel qu'explicité dans le mémoire.

Sur le volet mobilité, des dispositions seront incluses dans l'OAP pour intégrer les aménagements et itinéraires cyclables, notamment ceux récemment réalisés et ceux dont la réalisation est en lien avec les diverses infrastructures envisagées à proximité du futur PEM, conformément au plan vélo édition 2023-2024. Les équipements dédiés au stationnement vélo seront précisés du côté PEM et côté parcelle ENEDIS, la notice indiquera que chaque bâtiment sera équipé d'un local vélo.

En ce qui concerne la qualité de l'air et les nuisances sonores, l'OAP sera développée pour prescrire des mesures préventives de réduction des nuisances comme exposé dans le mémoire en réponse.

Plusieurs mesures préventives seront prises afin de réduire le risque de nuisances (pollution et bruit) sur les riverains. Le nouveau plan masse du projet de logements témoigne ainsi d'une réelle prise en compte des enjeux relatifs à la qualité de l'air et à l'exposition des personnes à travers notamment la mise en place d'un recul important des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques. De larges espaces arborés sont prévus en interface et in-situ sur l'ensemble de l'unité foncière. Par ailleurs, l'implantation des bâtiments permet d'assurer une dispersion optimale des polluants, limitant l'exposition des personnes aux gaz et particules fines. En outre, l'OAP sera

modifiée afin d'intégrer un volet énergie et environnement au sein du futur programme de logements. Des recommandations seront établies au sujet de l'implantation des bâtiments, de leur exposition et orientation. A cet effet, selon leur typologie et surface, la majorité des logements sera traversante. De plus, des études thermiques et hydrauliques complémentaires seront recommandées pour optimiser les modes de chauffage, de rafraîchissement et des sources énergétiques. Une certification sera souhaitée pour assurer la qualité des constructions au regard des enjeux liés à la qualité de l'air.

Le programme entraînera une hausse de la circulation en raison du nombre de nouveaux habitants (environ 400) qui seront présents sur ce site. Néanmoins, une partie de ces logements sera dédiée à des résidences seniors accueillant des personnes âgées, une frange de la population amenée à être moins véhiculée. Par ailleurs, il est à prévoir un report modal en faveur des mobilités douces (marche, vélo) et des transports en commun, promues par la mise en place du PEM, permettant une réduction de l'utilisation de la voiture. Toutefois, l'ensemble des incidences réelles ne pourra être évalué qu'à l'étape pré-opérationnelle du projet, incluant des plans masse permettant de définir des mesures ERC (éviter/réduire/compenser) spécifiques. De même, l'analyse de la qualité de l'air doit se faire à plus large échelle. Le projet actuel induira à terme une diminution du trafic et donc des émissions de gaz à effet de serre (GES) rejetés par les voitures. Les impacts sur la qualité de l'air seront donc moindres.

La réglementation en matière d'incidence acoustique énonce que "les bâtiments à ériger dans les zones exposées au bruit doivent respecter un niveau minimal d'isolation acoustique vis-à-vis des nuisances sonores extérieures, conformément à l'article R.111-23-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'aux décrets 95-20 et 95-21 correspondants ». En ce qui concerne les constructions résidentielles, le niveau minimal d'isolation acoustique sera déterminé conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Ces normes d'isolation seront strictement appliquées aux futures habitations du projet.

4. Sur l'énergie :

Le projet respectera les obligations légales.

Ces obligations sont prévues par le Code de la construction et de l'habitation(CHH) et non par le Code de l'urbanisme (CU), toutefois il sera rappelé dans l'ensemble des pièces concernées, qu'en vertu de l'article L.171-4 du CHH et des articles L.111-19-1, R.111-25-3 et R.111-25-7 du CU, les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés devront intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.

Ces mêmes parcs devront également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

5. Sur l'insertion paysagère et architecturale :

Tel que développé dans la notice du dossier de modification du PLU, notamment en pages 47 et 48, une partie du site à l'Ouest est en secteur S2A du site patrimonial remarquable de Hyères-les-Palmiers dont les principes de protection sont rappelés et seront pris en compte dans le projet au stade permis de construire, tout comme les deux périmètres délimités des abords situés dans le SPR. Le parking-silo ne se situe pas dans le SPR et n'entre pas dans le champ des cônes de vue identifiés au SPR. Un travail sera fait avec l'UDAP et l'Architecte des bâtiments de France afin de prendre en compte toutes leurs recommandations au stade du pré-dépôt des permis de construire.

6. Sur la pollution des sols :

Comme évoqué dans le mémoire en réponse à la MRAe, ce volet sera complété dans le dossier d'approbation.

7. Sur les pollens et allergies :

Il pourra être recommandé d'éviter les espèces allergènes pour toutes plantation dans les espaces libres de la zone UD objet de la présente modification.

8. Sur le risque de prolifération de moustiques :

Le règlement du PLU sera modifié afin de préciser que les dispositifs de récupération et de valorisation des eaux pluviales devront être hermétiques au passage des insectes.

Concernant les toitures terrasses, ces remarques seront étudiées avec le bureau d'études pour une éventuelle intégration.

9. Sur l'exposition des futures constructions au risque radon :

Ce point va être étudié pour être intégré aux nombreuses dispositions constructives déjà prévues pour prendre en compte au mieux les enjeux sanitaires.

10. Sur l'intégration des réponses apportées à l'avis de la MRAe :

Conformément à l'article L153-43 du Code de l'urbanisme, les éléments évoqués dans le mémoire en réponse qui sera joint au dossier d'enquête publique ainsi que tous les autres avis, seront pris en compte dans le dossier d'approbation.

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer si les éléments développés ci-avant vous conviennent pour pouvoir procéder à l'organisation de l'enquête publique. Comme vous nous l'avez demandé, le présent courrier accompagné de votre réponse et de votre avis en date du 12 mars 2024 seront joints au dossier d'enquête publique.

Dans l'attente, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Départemental, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président,
Par délégation,

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services
Toulon Provence Méditerranée



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Service planifications et prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification

Toulon, le

13 NOV. 2024

Le préfet du Var

à

Monsieur le président de la métropole
Toulon Provence Méditerranée

Objet : Métropole Toulon Provence Méditerranée - Commune de Hyères les Palmiers – Avis sur
projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme
Référence : Notification par courrier du 18 janvier 2024

Par courrier du 12 mars 2024, vous avez reçu un avis de l'État concernant le projet de
modification n° 4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Hyères les Palmiers,
conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme

Par courrier du 1^{er} octobre 2024, vous énoncez les éléments mis en œuvre dans le cadre de
cette procédure pour répondre à l'avis de l'Etat.

L'examen de ce courrier répond favorablement aux attentes visées.

Aussi je vous invite à poursuivre la procédure de la modification n° 4 du PLU pour la
réalisation du pôle d'échange multimodal et du projet de reconversion de la friche ENEDIS.

Les services de l'État restent disponibles pour accompagner la métropole dans cette
procédure.

Bonne nuit

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,

LUCIEN GIUDICELLI