



**ENQUETE PUBLIQUE DE LA
MODIFICATION N°6 DU P.L.U DE LA
VILLE D'HYERES-LES-PALMIERS**

NOTE DE PRESENTATION

Article R.123-8 du Code de l'Environnement

SOMMAIRE

I. PRESENTATION DU PROJET	3
A. Objet de l'enquête publique.....	3
B. Caractéristiques principales de la procédure.....	4
C. Maître d'ouvrage de la modification.....	4
D. Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu.....	5
E. Concertation de la modification.....	5
II. INSERTION DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE	6
A. Choix de la procédure.....	6
B. Etapes de la procédure de modification.....	6
III. TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
A. Articles issus du Code de l'Urbanisme.....	8
B. Articles issus du Code de l'Environnement.....	8

I. PRÉSENTATION DU PROJET

A. Objet de l'enquête publique

La Commune de Hyères-les-Palmiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2017 et ayant fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

Par décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) a été créée, à compter du 1^{er} janvier 2018. Depuis cette date, la Métropole est compétente de plein droit en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce cadre, il est engagé par la Métropole TPM, une procédure de modification n° 6 du PLU de Hyères-les-Palmiers sur laquelle portera l'enquête publique. La modification n° 6 vise à apporter des ajustements au règlement écrit, au règlement graphique et aux annexes.

Au terme de l'enquête publique, le Conseil Métropolitain devra délibérer pour approuver le projet de modification n° 6 du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête publique.

B. Caractéristiques principales du projet de modification

Les modifications opérées à l'occasion de la procédure de modification n°6 du PLU de Hyères-Les-Palmiers concernent le règlement écrit, le règlement graphique et les annexes du PLU.

Les évolutions ont pour objectifs de redéfinir, de préciser et de compléter le règlement écrit, afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec le développement de la commune, et ainsi de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles concernent plus précisément :

- la clarification de plusieurs définitions du lexique dans le règlement écrit du PLU ;
- diverses adaptations mineures du règlement écrit (modalités de calcul de la hauteur, adaptation de la hauteur des murs de soutènement, précision sur la règle de création d'annexe en zone UI, dérogation aux articles UA6 et UB6 pour les piscines, réduction du nombre de place de stationnement pour les foyers, les résidences de personnes âgées et les résidences étudiantes dans les zones urbaines à dominante d'habitat UB, UD et UE) ;
- l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UD afin de favoriser le renouvellement urbain et la suppression de cette opposition en zone UEf afin de préserver les secteurs peu denses ;
- le changement de destination vers « l'hébergement hôtelier » en zone Naturelle du PLU des bâtiments repérés sur le document graphique ;

Au sein du règlement graphique, ces modifications permettront :

- la suppression d'emplacements réservés ;

- l'identification d'un bâtiment en zone Naturelle du PLU afin de permettre son changement de destination en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, dans le cadre d'un projet culturel ;
- l'extension d'un polygone d'implantation en zone UP du port de Hyères ;
- le passage en centre ville d'un zonage UD vers un sous-secteur UDc spécifique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;
- le passage d'un zonage UGa au port de Hyères à un zonage UD ;

La modification n° 6 du PLU de Hyères-Les-Palmiers permettra également la prise en compte des trois arrêtés préfectoraux en date du 9 janvier 2023 concernant les voies bruyantes.

Les pièces suivantes du dossier de PLU vont donc être modifiées :

- Le rapport de présentation qui sera complété par une notice de présentation ;
- Le règlement écrit ;
- Le règlement « document graphique » (planches 4b, 4c et 4d) ;
- Les annexes

C. Maître d'ouvrage de la modification

Le maître d'ouvrage, responsable du projet, est la Métropole Toulon Provence Méditerranée, représentée par Monsieur le Président de la Métropole TPM, Jean-Pierre GIRAN.

Contact : Aurélie MEYER, Directrice de la Planification Territoriale, des Projets Urbains et de la Fiscalité au sein de la DGA Développement Durable et Valorisation du Territoire.

Adresse :

Toulon Provence Méditerranée

Hôtel de la Métropole

107 Boulevard Henri Fabre - CS 30536

83041 TOULON Cedex 09

Informations sur l'enquête publique : www.hyeres.fr et www.metroletpm.fr

D. Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

La modification n° 6 du PLU de la commune d'Hyères-les-Palmiers n'est concerné par aucune protection environnementale particulière (Cf. Dossier de saisine de l'autorité

environnementale et la décision n° CU-2024-3732 du 2 août 2024, de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale après examen au cas par cas).

E. Concertation de la modification

La modification n°6 du PLU de la commune d'Hyères-les-Palmiers soumis à la présente enquête publique n'est pas soumis à une phase de concertation préalable. En effet, la modification du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

II. INSERTION DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE

A. Choix de la procédure

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 de ce même code.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément à l'article L153-41 la procédure de modification est mise en œuvre quand le projet a pour effet :

- **de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**
- **de diminuer ces possibilités de construire ;**
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

La modification n°6 du PLU d'Hyères-les-Palmiers rentre donc dans le champ d'application de la modification de droit commun.

B. Etapes de la procédure de modification

- Un examen au cas par cas ad hoc a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), par Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, en date du 24 juin 2024. La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement a accusé réception du dossier le jour même. Par avis conforme n° CU-2024-3732 en date du 2 août 2024, l'autorité environnementale a confirmé que la procédure de modification n°6 du PLU de Hyères « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine [...] ».
- Le projet de modification a été notifié le 16 septembre 2024 au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet a été également notifié au maire de la commune concernée.

Liste des personnes publiques associées ayant reçu la notification :

- Monsieur le Préfet du VAR
- Monsieur le Président du CONSEIL REGIONAL (PACA)
- Monsieur le Président du CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAR
- Madame la Présidente du PARC NATIONAL DE PORT-CROS
- Monsieur le Président de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU VAR
- Monsieur le Président de la CHAMBRE DES METIERS DU VAR

- Madame la Présidente de la CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR
 - Monsieur le Président du SCOT PROVENCE MEDITERRANEE
 - Monsieur le Président du COMITE REGIONALE DE CONCHYLICULTURE
 - Monsieur le Président de la Métropole TPM en tant qu'autorité compétente en matière d'organisation des Transports Urbains
 - Monsieur le Président de la Métropole TPM en tant qu'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat
 - Monsieur le Président de la SNCF Réseau
 - Monsieur le Directeur de la SNCF Réseau
 - Monsieur le Maire, MAIRIE D'HYERES-LES-PALMIERS
 - Madame l'Architecte des Bâtiments de France, UDAP
- Décision de la Présidente du Tribunal administratif de Toulon en date du 7 janvier 2025 désignant Monsieur Christian MICHEL en qualité de Commissaire-Enquêteur.
 - Arrêté du Président du Conseil Métropolitain portant ouverture de l'enquête publique concernant la modification n°6 du PLU de la commune d'Hyères-les-Palmiers ;

Décision d'approbation de la modification n°6 et de l'autorité compétente pour prendre cette décision

Au terme de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur transmet son rapport à la Métropole dans un délai d'un mois. Ce rapport contient les observations recueillies lors de l'enquête publique ainsi que les conclusions du Commissaire-Enquêteur. Il est assorti d'un avis favorable ou non, avec ou sans réserve. L'avis a pour but d'éclairer l'autorité compétente pour prendre la décision. À la suite de l'enquête publique, le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme pourra être modifié pour tenir compte des avis joints aux dossiers, des observations du public et du Commissaire-Enquêteur dans le respect du cadre réglementaire et sans pouvoir remettre en cause l'économie générale des documents. Le dossier de modification n°6 du plan local d'urbanisme sera alors proposé à l'avis du Conseil municipal de la commune de Hyères-les-Palmiers conformément à l'article L5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Autorité compétente pour prendre la décision d'approbation :

L'autorité compétente pour approuver le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme est le Conseil Métropolitain.

III. TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. Articles issus du Code de l'Urbanisme

Bien que principalement régis par le Code de l'Environnement, deux articles issus du Code de l'Urbanisme précisent les conditions dans lesquelles un Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique. Ils renvoient également aux articles du Code de l'Environnement.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent Code.

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

B. Articles issus du Code de l'Environnement

L'enquête publique est régie par les articles L123-1 à L123-19 du Code de l'Environnement et par les articles R123-1 à R123-27 de ce même code.

Les principaux articles sont indiqués ci-dessous :

Article L123-1 du Code de l'Environnement

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Article L123-2 du Code de l'Environnement

I. — Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

(...)

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.122-4 à L.122-11 du présent Code,

ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ; (...)

Article R123-8 du Code de l'Environnement

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

Article R123-13 du Code de l'Environnement

I - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article R123-18 du Code de l'Environnement

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L.123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Article R123-19 du Code de l'Environnement

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.