

CONCLUSIONS D'ENQUETE PUBLIQUE



VILLE D'HYÈRES

LES PALMIERS

**Enquête publique ayant pour objet la modification
n°4 du P.L.U. de la ville d'Hyères-les-Palmiers –
Ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU – secteur
gare**

Déroulement de l'enquête publique :
du 7 janvier 2025 au 7 février 2025 inclus

Destinataire : Métropole Toulon Provence Méditerranée
Copie : Tribunal Administratif de Toulon

1. OBJET DE L'ENQUETE (RAPPEL)

La modification n°4 du PLU de la commune d'Hyères-les-Palmiers a pour objet de définir les règles et les orientations d'aménagement propres à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU non réglementée du secteur de la gare de Hyères.

La commune de Hyères-les-Palmiers et la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) prévoient la création d'un Pôle d'échange Multimodal (PEM) sur le site stratégique de la gare, avec l'intégration d'une gare de bus et sa billetterie, ainsi qu'un parking d'environ 560 places sur 4 niveaux et un rond-point d'accès.

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, conforté par la conception d'espaces publics et récréatifs, qui contribuent à animer le cadre de vie sur le site du projet et au-delà.

Par ailleurs, la création du futur PEM est également l'occasion de repenser les alentours du site notamment par la transformation du site ENEDIS, rue Renaudel, en vue de la création de logements collectifs et d'une résidence pour les séniors.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification de PLU, en créant un sous-secteur UDb et la réalisation d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) adaptée à l'urbanisation de la zone sur une surface d'environ 8,96 ha avec un pourcentage d'espaces libres réduit à 25% au lieu de 40% en raison de la pollution du terrain.

Cette zone couvrira la gare, les écoles, les emprises SNCF et le site ENEDIS.

Parallèlement, un nouvel emplacement réservé (ER 162) de 8 m sera créé afin de permettre les travaux d'élargissement de la traverse Louis Philippe Le Bon afin d'en améliorer le gabarit et rendre possible la liaison entre la rue de la Gare et l'avenue Geoffroy Saint-Hilaire, sans qu'il ne soit nécessaire d'emprunter l'avenue Renaudel déjà très chargée.

Le projet s'inscrit dans une dynamique de :

- **Transition énergétique et développement durable** : Encourager l'intermodalité et améliorer les infrastructures de transport.
- **Requalification urbaine** : Valoriser le quartier de la gare, actuellement saturé en termes de stationnement et d'accessibilité.
- **Réponse aux besoins sociaux et démographiques** : Combler le manque de logements, notamment sociaux, et offrir des solutions adaptées à une population vieillissante.

J'ai vérifié les éléments de l'objet de l'enquête et n'ai pas relevé d'erreur ou de contradiction.

1.1. Sur la forme du dossier mis à l'enquête publique

J'ai trouvé le dossier de présentation accessible et bien documenté. Plus particulièrement les schémas et photographies étaient d'une excellente qualité.

A une exception près (document papier écrit trop petit), le public rencontré n'a d'ailleurs pas fait de remarque à ce sujet et n'a pas exprimé de doléance sur une quelconque « complexité » du document.

Je considère donc que le document répond aux exigences légales.

Le traitement de cette enquête est conforme à la réglementation. Ainsi, les différents arrêtés, mesures de publicité et échanges avec les services de l'Etat ont bien été traités dans les délais impartis.

Si certaines remarques ont fait état d'un manque de communication et d'association des usagers au projet, la population a bel et bien été associée via des réunions avec le CIL de la Gare et par une phase de concertation publique d'un mois qui respectait les exigences légales.

Le dossier était très bien présenté et tenu à la disposition du public à l'accueil du service urbanisme de la mairie de Hyères et consultable sur le site Internet de cette commune (y compris, au fur et à mesure de leur arrivée, les observations scannées du registre d'enquête ainsi que celles reçues par courrier et courriel).

J'estime que l'accès à l'information sur le site de TPM peut être amélioré et propose d'ajouter un lien direct vers le dossier de l'enquête publique et de créer un onglet « actualités » sur les sites de la métropole et de la ville d'Hyères.

Je considère cependant que la publicité faite à cette enquête a été très satisfaisante. Le nombre, la variété et la qualité des observations reçues en témoignent. Plusieurs CIL et associations se sont ainsi exprimées.

1.2. Sur le fond du dossier mis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête met en lumière plusieurs points d'attention relatifs au projet de modification du PLU pour la création du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) et la reconversion du site ENEDIS de Hyères-les-Palmiers :

1. **Phase de chantier** : La réalisation du projet nécessitera une phase de chantier qui pourrait engendrer des nuisances pour les riverains, telles que le bruit, la poussière et les vibrations.
2. **Gestion des sols pollués** : Le site ENEDIS est concerné par des pollutions des sols. Bien que des mesures de dépollution soient prévues, la gestion de ces sols contaminés pourrait représenter un défi important.

3. **Nuisances sonores** : Le site est situé à proximité de voies bruyantes (D276 et D559) et de la ligne SNCF, ce qui pourrait poser des problèmes de nuisances sonores pour les futurs habitants et usagers du PEM.
4. **Risque incendie** : Une partie du site présente un aléa incendie allant de très faible à fort. Bien que ce risque soit nuancé par l'artificialisation de la zone, il nécessite tout de même des mesures de prévention.
5. **Impact environnemental** : Bien que le projet prenne en compte les enjeux environnementaux, il y a toujours un risque d'impact sur la biodiversité locale, notamment sur les espèces protégées recensées sur le site.
6. **Acceptation sociale** : La modification du PLU et la réalisation du projet nécessitent une concertation avec la population. Il est possible que certains habitants soient opposés aux changements, ce qui pourrait compliquer la mise en œuvre du projet.
7. **Complexité administrative** : La modification du PLU et la réalisation du projet impliquent de nombreuses étapes administratives et réglementaires, ce qui pourrait retarder le projet.

Ces points montrent, sans remettre en cause le projet, qu'il comporte également des défis et des risques qui devront être gérés attentivement pour assurer son succès, notamment auprès des usagers.

Par ailleurs, le dossier d'enquête explicite clairement le contexte, les conditions urbaines, sociales et paysagères ainsi que les ambitions de développement économique qui ont prévalu à l'élaboration du projet.

Je considère que le dossier d'enquête traduisait bien les différentes thématiques du projet et permettait à chacun de s'en faire une opinion.

La légalité du projet ne me semble pas à remettre en cause. Les instances supra-communales et les PPA ont été consultées et ont apporté un avis favorable, parfois après un échange constructif avec le porteur de projet (avis MRAe et ARS repris par la DDTM du Var).

Les questions et observations du public s'inscrivent selon huit thèmes principaux :

1.2.1. Problèmes de circulation accrue

L'arrivée d'environ 400 à 500 nouveaux résidents sur la friche ENEDIS, l'augmentation de la capacité du parking de la gare ainsi que la présence d'une gare routière, inquiètent légitimement les personnes reçues lors de mes permanences et sont retranscrites dans les observations du public.

La réponse de la Métropole se veut rassurante, à la fois sur les études en amont et les aménagements futurs, gages selon-t-elle de fluidification du trafic, de non-surproduction de

circulation et d'encouragement à utiliser les modes de transport doux et les transports en commun, afin de diminuer l'utilisation de la voiture.

Je prends acte de l'esprit de cette réponse. Il n'en demeure pas moins que, dans le fonctionnement quotidien une vigilance accrue devra être portée sur ce thème afin d'éviter que l'arrivée d'un PEM et d'une nouvelle zone d'habitation n'empirent pas la situation actuelle.

1.2.2. Déplacement / inversion du parking prévu

Quelques oppositions se sont faites jour quant à l'emplacement prévu du parking silo, massif, entre la gare et la future gare routière. D'aucun souhaitant une inversion du positionnement afin de placer la future gare routière à côté de la gare, ou son déplacement sur d'autres zones (friche ENEDIS ou Espace 3000).

Au vu des réponses de MTPM sur la logique qui a prévalu à ce choix d'aménagement, j'estime qu'une éventuelle inversion, outre une étude de faisabilité à réaliser, générerait autant d'avantages que d'inconvénients et que la pertinence de ce choix n'est pas à remettre en cause.

1.2.3. Donner une plus grande place au vélo / privilégier les modes de déplacement doux

Il est beaucoup reproché au projet de ne pas parler de vélo ou de pistes cyclables et de n'utiliser que le terme de « voie douce » trop vague en n'allant pas au bout de la logique d'un PEM et en privilégiant ainsi les véhicules individuels.

MTPM détaille les différents aménagements et les infrastructures spécifiques pour les piétons et les vélos, comme un mail devant la gare et des emplacements réservés et sécurisés pour les vélos dans le futur parking.

A cela sera adjointe une nouvelle voie verte pour relier la gare au littoral et envisagés d'autres projets d'aménagement cyclable qui s'inscrivent dans le cadre du Plan de déplacement urbain.

Ces explications clarifient la place du vélo dans le projet et lèvent le doute issu de l'incompréhension des termes « mobilité douce » ou « voie douce » exclusivement utilisés dans le dossier d'enquête publique.

Ce questionnaire prouve l'intérêt des usagers sur ce mode de transport et ne peut qu'encourager les instances municipales et métropolitaines à utiliser le PEM comme point central dans un développement accru de ce type de déplacement.

1.2.4. Taxis

Outre quelques demandes spécifiques qui pourront être traitées hors du cadre de cette enquête publique, les taxis Hyérois souhaitent disposer d'au moins 15 places à proximité de la gare plutôt que les 5 places actuellement prévues par MTPM.

Je recommande que cette demande de professionnels du tourisme, dont le développement est une des justifications du PEM, soit étudiée avec pragmatisme. Les possibilités d'aménagements me semblent exister et ne remettra pas en cause la physionomie du projet.

1.2.5. Précisions à apporter dans un futur plan de communication

La liste, importante, des observations sur ce point illustre le besoin de communication/concertation avec les Hyérois (associations d'usagers des transports, CIL, associations faune/flore, commerçants, taxis, ...). Tous réclament d'être associés et écoutés bien en amont des éventuels futurs travaux et aménagements.

Comme indiqué dans mon rapport, la Métropole a bien associé le public (réunions avec le CIL, concertation publique fin 2022) et tiré bilan de ces échanges, conduisant, entre autres, à la création d'un emplacement réservé.

La phase travaux n'est pas oubliée, y compris avec la création d'un parking temporaire au sud de la voie ferrée et l'adaptation de certaines lignes de transport en commun. Enfin, une charte pour minimiser les nuisances pendant le chantier sera également mise en place. Les travaux devraient commencer fin 2026 et se poursuivre jusqu'en 2028.

Comme déjà évoqué dans mon rapport, cette phase de communication ne devra pas être éludée sous peine de laisser place à toutes les spéculations et oppositions au projet. Cette attente du public est forte et aujourd'hui, plus que jamais, importante à satisfaire à peu de frais.

1.2.6. Environnement / Biodiversité / Pollution

Ce point est concomitant avec celui sur l'accroissement des problèmes de circulation. La supposée focalisation sur le seul aspect transport et habitat (dangerosité et pollution induites) au détriment de l'environnement est mise en avant.

Là encore, la Métropole se veut rassurante avec un projet de PEM modèle de durabilité environnementale, s'inscrivant dans la démarche Quartier Durable Méditerranéen et en détaille les éléments (principes de préservation et d'amélioration de l'environnement, notamment par la création d'espaces publics végétalisés, gestion des espèces envahissantes, plantation de plus de 100 arbres).

Ainsi, l'étude sur la faune et la flore réalisée pour évaluer les impacts sur la biodiversité, a conclu à un enjeu faible pour le périmètre du projet.

Une éventuelle évaluation environnementale sera réalisée si les conclusions de l'examen au cas par cas (dossier en cours) en déterminent la nécessité.

Les études sur la qualité de l'air montrent que le PEM contribuera à réduire les émissions polluantes en favorisant les transports en commun et les modes de déplacement doux.

L'application de normes strictes d'isolation, le recul des bâtiments par rapport aux voies bruyantes et l'intégration d'espaces arborés pour créer une ambiance apaisée seront autant de mesures prises pour atténuer les impacts acoustiques sur les habitations et les établissements scolaires.

Ce thème environnemental, riche en questionnement, aborde la reconversion de la friche Enedis qui vise à optimiser l'utilisation du foncier pour le développement résidentiel, tout en garantissant la mixité sociale (loi SRU) et en développant le dynamisme économique du quartier. Une OAP spécifique permettra de maîtriser la forme urbaine et paysagère du projet immobilier (espaces paysagers). Obligatoires, des études de pollution des sols ont été menées pour assurer la compatibilité du site avec les futurs aménagements (interdictions, études complémentaires à mener, dépollution, travaux nécessaires, ...).

Enfin, le choix de créer un sous-secteur UDb est justifié par la nécessité d'adapter la hauteur des constructions au tissu urbain environnant, tout en respectant les réglementations en matière de hauteur.

Le dossier comprenait les échanges entre la MRAe, la DDTM et MTPM sur le volet environnemental. Les explications argumentées point par point fournies par la Métropole aux observations des deux organismes précités et tendent à prouver que le volet environnemental n'a pas été sous-estimé.

Comme dans ces échanges, les explications de la Métropole dans ses réponses aux observations du public sont claires et les arguments présentés factuels.

Cependant, comme pour le point précédent, on note une forte attente du public sur le volet environnemental et sur la communication indispensable à ce sujet.

J'estime que, là encore, une nécessaire communication, régulière, est à mener avec les CIL et les associations.

1.2.7. Réglementation et défauts du dossier

Il a été remarqué que le texte inscrit sur l'avis d'enquête publique laissait à penser que le dossier était directement accessible à partir du site de TPM. Or, cela n'était pas le cas. Il n'y avait pas de lien direct et l'enquête n'était pas évoquée sur ce site.

D'autres points, qui rejoignent la problématique de la communication amont, sont évoqués.

La Métropole argue de la présence d'un lien de publication entre le site de MTPM et celui de la ville de Hyères.

Par ailleurs, la Métropole précise que la réglementation ne nécessite pas l'avis du Service Infrastructure de la Défense (SID) quand bien même le projet se trouve dans une zone de « Bruit moins sensible » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Hyères, et devra donc en respecter les recommandations.

Enfin la Métropole note que le projet est en accord avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée et du Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Métropole.

J'ai pu vérifier que le dossier d'enquête abordait avec soin la compatibilité de la modification du PLU avec les documents de portée supérieure et les attentes sur la réalisation d'un PEM.

La visibilité des enquêtes publiques sur le site de TPM est très certainement à améliorer pour la bonne information du public. Ce dernier n'est pas toujours très à l'aise avec la navigation sur internet. J'ai constaté qu'elle était quasi impossible sur un smartphone. Cependant, ce point n'a pas remis en cause l'accès à l'information sur le projet car, sur le site de la ville de Hyères, le dossier était bien présenté, les observations du public mises à jour quotidiennement.

Je note également que les personnes qui ont soulevé ce point ont pu, en temps et en heure, faire les observations qu'elles souhaitaient.

1.2.8. Divers

L'avenir à court ou moyen terme de l'école maternelle a été souvent évoqué pendant mes permanences.

Si la Métropole a tenu à répondre à ce thème en prévoyant une baisse des nuisances autour des écoles, j'estime que ce point ne relève pas du présent dossier d'enquête publique.

Enfin, conformément à la proposition de la modification d'un article du PLU avancée par monsieur le premier adjoint de la ville d'Hyères, il sera prévu de modifier l'article 4, chapitre 4, Titre 1 du règlement du PLU pour clarifier les exigences concernant le pré-équipement en prises électriques dans les parkings couverts. Cette modification vise à éviter d'imposer une borne pour chaque place de stationnement tout en respectant les dispositions relatives à la mobilité durable, conformément à la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019. Cela permettra une plus grande flexibilité tout en soutenant les objectifs de transition énergétique.

Au vu de ces réponses, je n'ai pas d'observation sur ce thème.

Pour conclure sur le fond du dossier, et la nécessité de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU – secteur gare dans le cadre d'une révision de PLU, j'estime que la Métropole Toulon Provence Méditerranée a, par ses réponses détaillées aux observations du public, présenté un dossier clair et structuré qui est allé au-delà des explications strictement nécessaires. Cette pédagogie explicative devra être conservée dans le plan de communication à mettre en place pour la suite d'un projet qui allie intérêt public, développement durable et environnement.

2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au terme de cette enquête publique que j'ai menée avec diligence et équité, après avoir :

- Analysé le dossier mis à disposition du public,
- Analysé avec soin les dires et remarques écrites du public,
- Reçu toutes les personnes qui se sont présentées,
- Recueilli et analysé le mémoire en réponse de la MTPM à mon procès-verbal de synthèse des observations du public,
- Visité la zone d'enquête,
- Noté les avis et recommandations des institutions étatiques ou territoriales, des réponses qui y ont été apportées, des avis des responsables communaux et des PPA consultés et la compatibilité du projet avec les documents supra-PLU existants.

Et compte-tenu :

- De la régularité de l'enquête publique qui s'est déroulée sans incident,
- De l'information du public faite conformément aux prescriptions réglementaires,
- Qu'après échange avec la DDTM et à la suite des réponses aux observations de la MRAe, que le projet sera soumis à un examen au cas par cas (dossier en cours) pour déterminer s'il nécessite une évaluation environnementale,
- Des réponses écrites détaillées de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et des rencontres avec des représentants de MTPM et de la ville de Hyères,
- Des observations consignées dans mon rapport de présentation.

Je considère que le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU – secteur gare de la commune de Hyères-les-Palmiers répond :

- **à un double besoin car :**
 - **la configuration actuelle du secteur de la gare ne facilite pas l'usage des transports en commun. La circulation et le stationnement y sont très compliqués et sources de risques indéniables (accidents, pollution, bruits, ...),**
 - **la future friche ENEDIS devra être réhabilitée.**
- **à l'intérêt public car :**
 - **améliorera la mobilité par la création d'un pôle d'échange multimodal qui permettra une fluidification de la circulation, une requalification du parvis, la création d'un parking sécurisé, plus vaste, et celle d'une gare routière à proximité de la gare SNCF,**
 - **contribuera au développement urbain par la reconversion de la friche ENEDIS et ainsi répondra à un besoin en logements sociaux (loi SRU) et « seniors » (vieillesse de la population Hyéroise) et respectera les objectifs de mixité sociale,**

- profitera non seulement aux usagers des transports en commun mais également aux habitants et commerçants du secteur ainsi qu'aux touristes qui utiliseront le nouveau PEM.
- à une bonne intégration des aspects environnementaux et paysagers, aussi bien dans la partie PEM que dans celui de la reconversion de la friche ENEDIS, par la prise en compte des enjeux de la transition écologique,
- à une politique orientée vers plus de voies douces (marche et vélo), avec le futur PEM comme point central.

J'estime que ce projet de modification s'inscrit dans la logique d'évolution du PLU et de ses dispositions concernant la zone 3AU « correspondant aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières de la commune » (page 125 du PLU en vigueur) puisque le projet prévoit bien une meilleure desserte par les équipements publics (projet PEM) et l'utilisation d'une réserve foncière (friche ENEDIS) certes n'appartenant pas à la commune. Une OAP spécifique sera intégrée au PLU ainsi modifié.

Compte-tenu de ces éléments, en mon âme et conscience,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE au projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU – secteur gare de la commune de Hyères-les-Palmiers et recommande de bien prendre en compte les points d'attention cités au paragraphe 1.2 des présentes conclusions avec une attention particulière sur l'acceptation sociale du projet qui nécessitera une politique volontariste d'échanges/communication avec les riverains, les professionnels et usagers, pouvant conduire à des adaptations mineures.

Fait à Toulon, le 7 mars 2025

Olivier Luc
Commissaire enquêteur

