

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20250327-lmc1369615-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : mardi 1 avril 2025
Date de publication : 01/04/2025

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
JEUDI 27 MARS 2025**

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

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 27 mars 2025, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : VEYRAT-MASSON Béatrice

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
67	14	0

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 25/03/044

**VILLE DE HYERES -
MODIFICATION N°7 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME ET
JUSTIFICATION DE
L'OUVERTURE A
L'URBANISATION DE LA
ZONE 3AUR DU ROUBAUD**

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTISTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Basma BOUCHKARA, Mme Béatrice BROTONS, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Josy CHAMBON, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Franck CHOUQUET, M. Anthony CIVETTINI, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, Mme Nadine ESPINASSE, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, Mme Sylvie LAPORTE, M. Arnaud LATIL, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, Mme Anne-Marie METAL, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Virginie PIN, Mme Chantal PORTUESE, M. Guy RAYNAUD, Mme Valérie RIALLAND, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, 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 Dominique ANDREOTTI ayant donné pouvoir à M. Mohamed MAHALI, M. Guillaume CAPOBIANCO ayant donné pouvoir à Mme Kristelle VINCENT, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, M. Olivier CHARLOIS ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à M. Amaury CHARRETON, M. Jean-Pierre EMERIC ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Claude GALLI-ARNAUD ayant donné pouvoir à Mme Sylvie LAPORTE, Mme Pascale JANVIER ayant donné pouvoir à Mme Magali TURBATTE, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, Mme Corinne JOUVE ayant donné pouvoir à M. Patrice CAZAUX, Mme Amandine LAYEC ayant donné pouvoir à Mme Anaïs DIR, Mme Audrey PASQUALI-CERNY ayant donné pouvoir à Mme Valérie MONDONE, M. Bernard ROUX ayant donné pouvoir à M. Thierry ALBERTINI, Mme Brigitte GENETELLI ayant donné pouvoir à M. Emilien LEONI.

Séance Publique du 27 mars 2025

N° D'ORDRE : 25/03/044

OBJET : VILLE DE HYERES - MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 3AUR DU ROUBAUD

LE CONSEIL METROPOLITAIN

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

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

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

VU le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée approuvé par délibération du 6 Septembre 2019 par le Comité Syndical du SCoT Provence Méditerranée,

VU le Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers opposable,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière en date du 10 mars 2025,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de mettre en œuvre la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers afin de procéder à l'évolution du règlement de la zone U1a. Cette évolution permettra d'harmoniser et de mettre en cohérence l'ensemble de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Roubaud, en lien notamment avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr,

CONSIDERANT qu'il est également nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Hyères-les-Palmiers, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AUr située dans le secteur du Roubaud, impliquant des évolutions du règlement écrit et graphique, ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur élargi,

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 la Métropole poursuit une volonté forte de maîtrise foncière publique du site du Roubaud, afin de permettre la réalisation d'un projet d'envergure et de qualité et que pour ce faire, une Convention d'Intervention Foncière (CIF) en développement économique a été passée avec l'EPF PACA en décembre 2020,

CONSIDERANT que l'objectif de cette CIF est de mener à bien une opération de développement économique sur un périmètre de 30 ha, dont seul 15 ha environ seront aménageables, visant la création d'un technopole santé et tertiaire, autour de la Silver Economie, le bien-être et la longévité,

CONSIDERANT que cette opération est destinée à accueillir notamment des entreprises/startups innovantes et de hautes technologies, des équipements de santé, des laboratoires de recherche, des établissements de formation, des entreprises de services, des résidences seniors, les services et commerces nécessaires à la vie du site, cela, avec l'ambition de créer environ 500 emplois,

CONSIDERANT l'avancée des études pré-opérationnelles confirmant la faisabilité d'un projet sur la zone du Roubaud des points de vue économique (étude de marché), environnemental, hydraulique, etc.,

CONSIDERANT que la commune de Hyères-les-Palmiers dispose de cinq principales zones d'activités économiques sur son territoire : le Roubaud, la Recense-Pôle Santé, Saint-Martin, Saint-Gervais et le Palyvestre Nord,

CONSIDERANT que les ZAE Saint Gervais, Palyvestre Nord présentent un taux de vacance de 0% (respectivement 11 et 38 unités foncières, représentant une superficie de 2,3 ha et 11,6 ha, toutes bâties). Ces deux ZAE sont donc à ce jour saturées et ne peuvent ni accueillir de nouvelles entreprises, ni répondre aux besoins d'extension des entreprises endogènes,

CONSIDERANT que la zone industrielle Saint-Martin a récemment fait l'objet d'une extension répondant à plusieurs demandes d'installation d'entreprises exogènes, et que la densité de ce site a été optimisée en fonction des impacts engendrés en termes de circulation et d'hydraulique,

CONSIDERANT que le site de la Recense-Pôle Santé accueille désormais un centre de radiologie et d'imagerie médicale, en lien direct avec l'hôpital public, mais également le lycée hôtelier délocalisé du Golf Hôtel,

CONSIDERANT que la ZAE du Roubaud reste la dernière réserve foncière du territoire communal, suffisamment importante pour accueillir le projet ambitieux porté par la Commune et la Métropole,

CONSIDERANT que cette ZAE est idéalement positionnée en entrée ouest de la Ville, à proximité immédiate de l'autoroute A570 mais surtout de la Gare SNCF et de son futur pôle d'échange multimodal, ainsi que de l'aéroport Toulon-Hyères-les-Palmiers dont l'accès doit être facilité par la mise en place d'un pendulaire depuis la gare,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée souhaite assurer un aménagement de qualité pour cette ZAE, œuvre à l'acquisition du foncier depuis 2021, via l'intervention de l'EPF PACA, et maîtrise à ce jour 10 ha environ, soit plus de la moitié du foncier concerné par l'ouverture à l'urbanisation,

CONSIDERANT que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr du Roubaud répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

ORIENTATION N°2 : AMELIORER LES EQUILIBRES HUMAINS

- Développer l'emploi :
 - Favoriser la création d'emploi dans la commune en attirant de nouvelles entreprises,
 - Améliorer l'adéquation entre les emplois communaux et les habitants,
 - Améliorer le fonctionnement économique du territoire et ses perspectives de développement,
 - Adapter l'emploi aux évolutions sociétales et technologiques.

ORIENTATION N°3 : RENFORCER LES EQUILIBRES ECONOMIQUES

- Renforcer le développement des zones d'activités en accueillant de nouvelles entreprises pour créer de l'emploi local :
 - Aménager du foncier pour accueillir de nouvelles entreprises et assurer un développement pérenne aux entreprises existantes (Roubaud, Saint Martin),
 - Rationaliser le foncier existant permettant une densification contrôlée des zones d'activités existantes,
 - Améliorer la qualité des Zones d'Activités Économiques existantes afin de favoriser leur attractivité.
- Renforcer le développement des zones d'activités en définissant une stratégie d'accueil économique ciblée :
 - Permettre la création d'un pôle tertiaire / centre d'affaire de haute valeur ajoutée dans la ZAE du Roubaud à proximité du pôle gare.

CONSIDERANT que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation élargie (OAP) qui permettra d'assurer un aménagement cohérent et une optimisation du foncier.

CONSIDERANT que la zone du Roubaud est une ZAE d'intérêt Métropolitain et qu'elle est identifiée dans le Schéma de Cohérence Territorial Provence Méditerranée (SCoT PM) comme un secteur d'extension prioritaire pour le développement économique, en entrée Ouest de la ville,

CONSIDERANT que le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT entend conforter et développer des pôles tertiaires de rayonnement métropolitain dont fait partie le site du Roubaud,

CONSIDERANT que la cartographie du DOO identifie le secteur 3AUr dans les espaces urbanisables et la zone du Roubaud dans le cœur métropolitain comme un pôle majeur dont le rôle économique doit être conforté,

CONSIDERANT que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr du secteur du Roubaud se justifie,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER les justifications portant sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr du secteur du Roubaud au regard des besoins en développement économique à l'échelle métropolitaine.

ARTICLE 2

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.

ARTICLE 3

DE DIRE que la présente délibération sera affichée en mairie de Hyères-les-Palmiers et au siège de la Métropole. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Fait à Toulon, le 27 mars 2025

Jean-Pierre GIRAN

Béatrice VEYRAT -MASSON

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Le secrétaire de séance



POUR 76

CONTRE 0

ABSTENTION 5

Monsieur Olivier CHARLOIS , Monsieur Anthony CIVETTINI,
Monsieur Philippe LEROY, Madame Cécile MUSCHOTTI, Madame
Rachel ROUSSEL.

