

Le Conseil Municipal de la Commune d'HYERES s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN Maire de la ville d'HYERES LES PALMIERS

**ETAIENT PRESENTS** : Monsieur GIRAN, Monsieur ROUX, Monsieur CARRASSAN, Madame MARINO, Monsieur GIRARDO, Madame MANA, Monsieur CORNILEAU, Madame BATTESTI, Monsieur FRATELLIA-GUIOL, Madame RITONDALE, Monsieur THIEBAUD, Madame PARENT, Monsieur BRUNEL, Madame BUTTAFOGHI, Madame SCANTAMBURLO, Monsieur BERNARDI, Madame PAPALEO, Madame DECUGIS, Monsieur CIRCOSTA, Madame GALLART, Monsieur COLIN, Monsieur MAUTE, Monsieur FOUQUE, Madame LEGOUHY, Monsieur LIBESSART, Monsieur LAURENT, Madame PRESTAT, Madame BERNARDINI, Madame TROPINI, Monsieur MARTIN, Madame AGOSTA, Madame BURKI, Monsieur CUNEO, Madame FERJANI, Monsieur MASSUCO, Monsieur MARION, Madame MONFORT, Madame COLLIN, Madame PORTUESE.

**ABSENTS** :

**EXCUSES ET ONT DONNE PROCURATION DE VOTER, conformément à la loi n°47.1744 du 6 Septembre 1947,**

Madame VERDINO (pouvoir à Madame Corinne SCANTAMBURLO)  
Monsieur PHILIP (pouvoir à Madame Emilie PAPALEO)  
Madame BARRUE (pouvoir à Monsieur Francis ROUX)  
Monsieur MICALLEF (pouvoir à Monsieur Remy THIEBAUD)  
Monsieur MONPATE (pouvoir à Monsieur Laurent CUNEO)  
Monsieur EYNARD-TOMATIS (pouvoir à Madame Marie-Laure COLLIN)

**CONSEILLERS EN EXERCICE : 45**

**DATE DE LA CONVOCATION : 13/06/2025**

**SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Marc CIRCOSTA**

Lecture a été donnée de ce qui suit :

**OBJET : AMENAGEMENT - Avis du Conseil Municipal sur la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme d'Hyères-les-Palmiers, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU, secteur gare.**

**RAPPORTEUR : Monsieur François CARRASSAN - 2ème Adjoint**

La modification n°4 du PLU de la commune d'Hyères-les-Palmiers porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU située dans le secteur de la gare et vise à permettre la réalisation d'un pôle d'échange multimodal ainsi que la « reconversion » du site ENEDIS pour la création de logements collectifs.

Cette ouverture à l'urbanisation concerne un secteur déjà fortement anthropisé dont l'objectif est d'encourager l'usage des transports en commun, de reconstruire « la ville sur la ville » en favorisant la mixité sociale et d'améliorer les conditions de circulation par la création d'une voie de liaison avec l'avenue Geoffroy Saint Hilaire et le réaménagement du rond point de la Gare.

La modification n°4 du PLU répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) visant à affirmer un nouvel équilibre territorial et à améliorer les équilibres humains. En ce sens, elle apportera une valeur ajoutée à son territoire.

La reconversion du site ENEDIS permet de répondre aux objectifs du Contrat de Mixité Sociale (CMS) 2023-2025 signé entre l'Etat, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, la commune et les bailleurs sociaux.

Le projet d'habitat répond aux objectifs du SCoT Provence Méditerranée, notamment l'objectif visant à organiser le développement en suivant les principes de recentrage et de cohérence urbanisme-transport. Il s'agit de favoriser la localisation des programmes d'habitat dans un périmètre de l'ordre de cinq minutes à pied autour d'une gare. De plus, l'OAP se situe dans l'enveloppe urbaine du SCoT Provence Méditerranée.

La procédure de modification n°4 du PLU a été lancée le 29 septembre 2022, avec la délibération du Conseil Métropolitain n° 22/09/261 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU et définissant les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de la concertation qui s'est déroulée du 11 octobre au 12 novembre 2022 inclus. La délibération en date du 8 juin 2023 a tiré le bilan de la concertation et a pris en compte la remarque faite dans le cadre de cette concertation, en actant la création de l'emplacement réservé n° 162, afin de fluidifier la circulation au droit du site de projet.

Le projet de modification n°4 du PLU a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 16 janvier 2024.

Par courrier en date du 20 novembre 2024, Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée a demandé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon la nomination d'un Commissaire-Enquêteur pour l'enquête publique. Le Tribunal

Administratif de Toulon par décision en date du 21 novembre 2024, a désigné M. Olivier LUC en qualité de Commissaire-Enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du 7 janvier au 7 février 2025 inclus, soit 32 jours consécutifs. De nombreuses personnes sont venues pendant les permanences du Commissaire-Enquêteur pour consulter le dossier et 23 contributions ont été portées au dossier d'enquête publique.

M. Olivier LUC, Commissaire-Enquêteur, a remis le 7 mars 2025 son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU – secteur gare – et recommande de prendre en compte les points d'attention cités dans ses conclusions (gestion des sols pollués, nuisances sonores, risque incendie, impact environnemental, acceptation sociale du projet, etc.).

Le projet de modification n° 4 du PLU a été modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire-Enquêteur.

Les modifications apportées suite à l'enquête publique n'ont pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du projet de modification n°4 du PLU, à savoir :

- La modification du règlement écrit concernant les dispositions relatives à la mobilité durable et aux eaux pluviales (prise en compte du risque de prolifération des moustiques).
- La modification de l'OAP avec l'intégration des prescriptions de l'étude ERG pour la conception du futur réseau d'eau potable ; l'ajout d'un paragraphe conditionnant la réalisation des futurs aménagements de la parcelle ENEDIS à des analyses complémentaires des sols ; des précisions sur les restrictions d'usage des sols et des eaux souterraines sur les parcelles ENEDIS ; l'obligation de réaliser une étude technique préalable à la réalisation des travaux sur les parcelles ENEDIS ; l'intégration d'un volet énergie et environnement ; l'intégration des dispositions relatives à l'aménagement et aux itinéraires cyclables ainsi que l'intégration d'objectifs de lutte contre le risque radon.
- La modification de la notice de présentation avec l'évolution du plan de masse de la parcelle ENEDIS ; l'intégration de l'étude circulation ; des précisions sur la compatibilité de la modification avec le SCoT Provence Méditerranée, le Plan de Déplacement Urbain et le Plan de Protection de l'Atmosphère ; des précisions sur la mobilité douce, sur les règles de desserte par les réseaux dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, sur les règles relatives aux performances acoustiques et aux normes d'isolation attendues sur le projet ainsi que le nombre de personnes exposées aux nuisances acoustiques.

Certaines des recommandations du Commissaire-Enquêteur concernant la phase autorisation d'urbanisme seront prises en compte à ce stade.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur sont tenus à la disposition du

public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique à la Métropole de Toulon Provence Méditerranée, Bâtiment Galaxy A, 482 avenue Marechal de Lattre de Tassigny, 83000 Toulon, Service Planification Urbaine 2e étage et en Mairie d'Hyères-les-Palmiers, 12 avenue Joseph Clotis, 83400 Hyères-les-Palmiers, Service Aménagement du Territoire 1er étage, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la commune.

L'article L5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que « Les décisions du Conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du Conseil Municipal de cette commune ».

Ainsi, il est présenté en annexe de la délibération le dossier de modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers, prêt à être approuvé par le Conseil Métropolitain de Toulon Provence Méditerranée, conformément à l'article L153-58 du Code de l'Urbanisme.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**ENTENDU** l'exposé des motifs,

**VU** l'avis de la 2ème commission,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L5211-57,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivant,

**VU** le Code de l'Environnement,

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

**VU** le Plan Local d'Urbanisme opposable,

**VU** la délibération N°22/09/2061 en date du 29 septembre 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU, secteur gare et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

**VU** la délibération n°23/06/130 du Conseil Métropolitain en date du 8 juin 2023 tirant le bilan de la concertation de la modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers,

**VU** le Contrat de mixité sociale de Hyères-les-Palmiers 2023-2025,

**VU** l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe PACA) n°2023APACA40/3494 en date du 7 septembre 2023 portant sur la modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers,

**VU** le mémoire en réponse du Président de la Métropole TPM à la MRAe PACA en date du

26 février 2024,

**VU** la notification du projet de modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers aux Personnes Publiques Associées en date du 16 janvier 2024,

**VU** les avis des Personnes Publiques Associées consultées dans le cadre de la modification n°4 du PLU de Hyères-les-Palmiers, notamment la Région Sud-PACA, le Département du Var, la Chambre d'Agriculture, la SNCF Immobilier, l'Agence Régionale de Santé et le Préfet du Var,

**VU** la décision n° E24000070/83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 21 novembre 2024, désignant M. Olivier LUC en qualité de Commissaire-Enquêteur,

**VU** l'arrêté n° AP 24/172 du Président de la Métropole TPM en date du 11 décembre 2024, portant ouverture de l'enquête publique sur la modification n° 4 du PLU de la commune de Hyères-les-Palmiers,

**VU** le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée du mardi 7 janvier 2025 au vendredi 7 février 2025 inclus,

**VU** le procès-verbal de synthèse des remarques, le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur,

**VU** le dossier de modification n°4 annexé à la présente délibération,

**EMET** un avis favorable à la modification n°4 du Plan Local d'urbanisme d'Hyères-les-Palmiers portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU située dans le secteur de la gare.

**INDIQUE** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

**PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois.

**AUTORISE** Monsieur le Maire d'Hyères, à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

**FAIT ET DELIBERE**  
les jour, mois et an susdits,



Monsieur Marc CIRCOSTA  
Secrétaire de séance



Monsieur Jean-Pierre GIRAN,  
Maire

**ADOPTÉE A LA MAJORITÉ PAR 36 VOIX**

**CONTRE : 0**

**ABST : 9**

**Ne prend pas part au  
vote : 0**

**Publié le 25/06/2025**

**Notifié le**

**Reçu en Préfecture le 24/06/2025**