

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme

COMMUNE de HYERES-les-PALMIERS

CONCLUSIONS ET AVIS



Table des matières

1 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	3
1.1 – RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUETE ET DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES.....	3
1.2.1 - Objet de l’enquête.....	3
1.2.2 - Textes de référence.....	3
1.2.3 – Autorité compétente pour prendre la décision d’approbation.....	3
1.2 – ELEMENTS RESSORTISSANT DE L’ENQUETE.....	4
1.2.1 – La position des personnes publiques associées au regard du projet.....	4
1.2.2 – Les avis exprimés par la population.....	4
1.2.3 – La position de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.....	4
1.2.4 – Les enjeux environnementaux.....	4
1.2.5 – Les commentaires du commissaire-enquêteur.....	5
2 – AVIS.....	5



Préambule :

Cette deuxième partie, physiquement distincte du rapport, présente les conclusions et l'avis motivé du commissaire-enquêteur sur le dossier d'enquête publique de révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers.

Les conclusions sont issues des réflexions conduites, en rapprochant les textes législatifs et réglementaires, portant essentiellement sur l'enquête publique, insérés aux codes de l'urbanisme et de l'environnement, des avis et entretiens tenus avec la responsable du service de l'aménagement, les personnes qui ont mentionné des observations, ou fait part verbalement de leur avis au commissaire-enquêteur, ainsi que de l'ensemble des dossiers remis ou transmis.

1 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

1.1 – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES.

1.2.1 - Objet de l'enquête.

L'enquête publique à la suite de laquelle le présent rapport est établi, concerne la révision alléguée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers.

1.2.2 - Textes de référence.

L'enquête publique est régie par le code de l'environnement, articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-28, ainsi que par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'organisation de l'enquête publique, conformément aux articles L.123-10 et suivants, et des articles R.123-5 et suivants, doit se conformer aux nouvelles règles traitant de la dématérialisation. Le dossier d'enquête doit être consultable sur internet, un poste doit être mis à la disposition du public pour pouvoir consulter le dossier dans les mêmes conditions que le document papier.

Par ailleurs, le public doit pouvoir formuler ses observations par courrier électronique à une adresse indiquée sur l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

1.2.3 – Autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.

Au terme de l'enquête publique, conformément à l'article L.123-3 du code de l'environnement, la révision alléguée n°1 du plan local d'urbanisme est approuvée par arrêté de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), après avis de la commune de Hyères-les-Palmiers et du Conseil Métropolitain.

1.2 – ELEMENTS RESSORTISSANT DE L'ENQUETE.

1.2.1 – La position des personnes publiques associées au regard du projet.

Les personnes publiques associées ont été consultées le 7/07/2025 pour ce qui concerne la MRAe et, le 18/07/2025 en ce qui concerne les autres personnes publiques associées, pour avis par lettres recommandées, avec accusés de réception.

Les personnes publiques associées suivantes n'ont formulé aucune observation : Président de la Région PACA, Président de la Chambre des Métiers, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, Président du SCOT Provence Méditerranée.

1.2.2 – Les avis exprimés par la population.

Au total, 5 observations, 1 lettre et, 53 courriels, ont été formulés, ou envoyés par le public au cours des permanences.

1.2.3 – La position de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Les réponses de la Métropole Toulon Provence Méditerranée sont intégralement retranscrites en annexe n°13 du rapport d'enquête

La métropole a largement tenu compte de la concertation intervenue au cours de l'enquête avec le public et, des commentaires du commissaire-enquêteur.

1.2.4 – Les enjeux environnementaux.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été consultée le 7/07/2025 sur le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers, pour rendre un avis portant sur l'évaluation environnementale.

La MRAe a rendu un avis délibéré le 2/10/2025.

La Métropole a envoyé un mémoire en réponse à l'autorité environnementale le 17/11/2025 en axant sa réponse sur les deux principaux points soulevés : les mesures de réduction de l'impact de la révision allégée sur la ressource en eau et, la partie biodiversité.

- La Métropole répond que les incidences vis-à-vis de la ressource en eau seront fortement réduites et limitées, concernant le practice de golf, ainsi que vis-à-vis du projet hôtelier couvrant une emprise au sol de l'ordre de 4.300 m².

En complément, des mesures supplémentaires seront inscrites au sein de l'OAP de manière à limiter davantage les pressions sur la ressource en eau.

- Concernant la biodiversité, le porteur de projet devra s'assurer de l'absence d'incidences sur les composantes environnementales du site et, tout particulièrement, des espèces protégées.

1.2.5 – Les commentaires du commissaire-enquêteur.

Pour le commissaire-enquêteur, deux aspects sont à prendre en considération :

- L'approche globale du projet de révision allégée ;
- Les observations particulières, aussi bien de l'autorité publique, en l'occurrence le Président de la Métropole, que des particuliers.

Approche globale du projet :

Au regard de la procédure (mise en œuvre, concertation et consultation, publicité, ouverture et déroulement de l'enquête publique, dématérialisation), les dispositions édictées par le code de l'environnement ont été suivies par la Métropole.

Observations particulières :

Les observations des habitants appellent des commentaires particuliers de la part du commissaire-enquêteur, qui sont relatés dans le rapport de synthèse et, repris en conclusion de cette enquête.

Le commissaire-enquêteur considère que les explications données par la Métropole, en réponse aux observations formulées par le public, sont fondées, pertinentes et exposées clairement.

2 – AVIS.

Le commissaire-enquêteur argumente son avis conformément à l'article L.123-1 du code de l'environnement selon lequel :

« 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 ».

Tenant compte que :

- *Sur la procédure*, les dispositions du code de l'environnement ont été respectées, et notamment :
 1. La désignation d'un commissaire-enquêteur par ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif de Toulon en date du 26 novembre 2025 sous la référence E25000093/83 ;
 2. L'ouverture et les modalités de l'enquête publique par l'arrêté métropolitain du 4 décembre 2025 ;

3. La réalisation d'une publicité suffisante pour une bonne information du public, par voie de presse dans les quotidiens Var Matin et la Marseillaise les 19 décembre 2025 et 10 janvier 2026, par affichage en différents points dans la ville de Hyères, à l'entrée du domaine de Ste Eulalie, à la Mairie, à la Métropole et, sur le site internet de la commune de Hyères ;
 4. La prise en compte de la loi sur la dématérialisation a été fidèle aux dispositions légales ;
 5. Sur la forme, le dossier contient tous les éléments obligatoires nécessaires à sa compréhension, notamment :
 - La décision de nomination du commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon ;
 - L'arrêté métropolitain d'ouverture de l'enquête publique ;
 - Une copie en format A4 de l'affiche d'avis d'enquête ;
 - Les copies des quatre parutions dans la presse de l'avis d'enquête ;
 - Les différents rapports de constatation d'affichage établis par un agent assermenté de la police municipale de Hyères ;
 6. Un dossier d'enquête publique comprenant : le dossier administratif, l'avis des personnes publiques associées, et le dossier technique (une notice de présentation, l'évaluation environnementale, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le règlement modifié et, le document graphique : la planche 4a modifiée).
- *Sur le fond*, le projet respecte les articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-28 du code de l'environnement, ainsi que le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
7. En matière environnementale, comme indiqué infra, ce projet a été soumis à l'avis de l'autorité environnementale.
L'évaluation environnementale porte sur la réduction de la zone Nsl au profit des zones agricoles et naturelles, ainsi que sur l'encadrement du projet au travers de la création d'un STECAL et d'une OAP liée.
 8. Concernant les avis formulés par :
 - Le public et SC de Beaugard favorables au projet ;
 - La Métropole dans son mémoire en réponse argumente clairement l'ensemble de ses réponses et, propose des solutions aux observations formulées par la SC de Beaugard.

9. Compte-tenu de tous les éléments ci-dessus développés, le commissaire-enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE
Assorti de deux recommandations

Au projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Hyères-les-Palmiers.

- La première recommandation concerne la gestion de la ressource en eau et la biodiversité.

- Gestion de la ressource en eau. Le porteur de projet devra s'attacher à définir précisément des aménagements permettant de limiter la consommation en eau potable : système de récupération des eaux de pluie avec réemploi sur le site, valorisation des eaux grises pour l'arrosage, dispositifs de filtration des eaux pluviales.

- Biodiversité. Le porteur de projet devra s'assurer de la qualité écologique du site par différentes mesures : mise en place de gîtes et utilisation d'essences agricoles dans les futurs aménagements favorisant la fréquentation de l'avifaune et des chiroptères, respect du calendrier écologique des espèces en évitant les périodes d'hibernation ou de reproduction pour le début des travaux, sécuriser les zones de travaux pour éviter tout passage de la faune terrestre.

- A l'issue de l'enquête, et sur proposition du commissaire-enquêteur, la Métropole a acté l'évolution partielle du zonage de la parcelle D473 appartenant à la SC de Beauregard ; cette dernière devrait évoluer d'un zonage N en A.
- Toutefois, afin de préserver les secteurs les plus sensibles au contact du périmètre Natura 2000, la Métropole souhaite maintenir une zone tampon adaptée garantissant la protection des continuités écologiques.

Il est souligné que cette parcelle d'une superficie totale d'environ 4 ha est déjà amputée d'une fraction de sa superficie d'1 ha et demi située en zone Natura 2000.

Le commissaire-enquêteur recommande de limiter raisonnablement l'emprise de cette zone tampon, dans le but de ne pas contraindre davantage la superficie exploitable, déjà limitée de cette parcelle.

St Cyr sur Mer, le 4 mars 2026



Christian MICHEL
Commissaire-enquêteur
Tribunal Administratif de TOULON