

**ENQUETE PUBLIQUE DE LA
MODIFICATION N°7 DU P.L.U.
DE LA VILLE DE HYERES**

—

ZONE DU ROUBAUD

**TEXTES REGISSANT
L'ENQUETE PUBLIQUE**

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

I. PRÉAMBULE

Au titre de la composition du dossier d'enquête publique et conformément à l'article R.123-8 3° du Code de l'environnement, le dossier de la modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Hyères doit comporter notamment :

« 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 et d'approbation ».

La procédure de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Hyères a été engagée antérieurement à l'entrée en vigueur des dispositions issues de la loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des zones d'activité économique et à moderniser les outils d'aménagement (dite « loi HUWART »).

En effet, par délibération du 27 mars 2025, le Conseil Métropolitain a justifié l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr, conformément aux dispositions alors applicables de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme. Par une seconde délibération du 18 décembre 2025, il a défini les modalités de la concertation préalable.

La procédure de modification n°7 du PLU ayant été engagée avant l'entrée en vigueur de la loi HUWART, elle est poursuivie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de son engagement. En conséquence, les textes mentionnés dans la présente note sont ceux applicables antérieurement à cette réforme.

II. 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° Lorsqu'ils sont requis :

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.

III. Indications relatives aux modalités d'insertion de l'enquête publique dans la procédure de la modification N°7

L'insertion de l'enquête publique dans la procédure de la modification n°7 du PLU suppose de préciser :

- L'objet de la modification n°7
- Les différentes étapes de la procédure de la modification n°7

A. Rappel de l'objet de la modification n°7 du PLU

La modification n°7 du PLU de la commune d'Hyères-les-Palmiers a pour objet :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AUr du Roubaud pour permettre le développement économique du secteur ;
- mettre en cohérence le règlement de la zone d'activités du Roubaud, notamment avec l'évolution de la zone Ula ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation élargie afin d'encadrer un aménagement cohérent et d'optimiser le foncier ;
- développer un pôle économique à dominante tertiaire, santé, silver économie, bien-être et longévité ;
- accueillir des entreprises innovantes, des équipements de santé, des laboratoires et des services ;
- répondre à la saturation des autres zones d'activités économiques de la commune et aux besoins d'implantation ou d'extension des entreprises ;
- valoriser la dernière réserve foncière économique significative du territoire communal ;
- conforter un secteur stratégique identifié par le SCoT comme pôle d'extension prioritaire, en entrée ouest de Hyères ;
- soutenir la création d'emplois.



Les pièces suivantes du dossier de PLU vont être modifiées :

- Le rapport de présentation qui sera complété par une notice de présentation ;
- Le règlement écrit ;
- Le règlement « document graphique » (planche 4b) ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation.

B. Place de l'enquête publique dans les différentes étapes de la modification n°7

L'enquête publique intervient après la consultation pour avis de la MRAe et la notification du dossier aux personnes publiques associées prévues aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme et avant l'adoption définitive du projet par le Conseil Métropolitain.

Les différentes étapes de la procédure d'approbation de la modification N°7 dans laquelle s'inscrit l'enquête publique sont explicitées ci-après :

- Délibération n°25/03/044 du Conseil Métropolitain en date du 27/03/2025 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr (secteur du Roubaud) au regard de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation au regard de l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme ;
- Délibération n°25/12/333 du Conseil Métropolitain en date du 18/12/2025 définissant les modalités de mise à disposition du public de la concertation ;
- Concertation du 5 janvier 2026 au 17 septembre 2026 ;
- Saisine de l'autorité environnementale en date du 28 avril 2026, conformément aux articles L104-6 et R104-23 du code de l'urbanisme pour avis, portant sur la prise en compte de l'environnement du projet de modification n°7 du PLU de la commune de Hyères ;
- Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur du 16 juillet 2026 sur la modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Hyères-Les-Palmiers (83) - Ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr (secteur Roubaud)
- Rédaction du mémoire en réponse à la MRAe qui sera joint à l'enquête publique ;
- Demande d'avis des PPA en date du 17 juin 2026, conformément aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ;

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
- Monsieur le Président de la CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR
- Monsieur le Président du SCOT PROVENCE MEDITERRANEE

- Monsieur le Président du COMITE REGIONALE DE CONCHYLICULTURE
- Monsieur le Vice-président de la METROPOLE TPM en tant qu'autorité compétente en matière d'organisation des Transports Urbains
- Monsieur le Vice-président de la METROPOLE TPM en tant qu'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat
- Monsieur le Directeur de la SNCF Réseau
- Madame la Maire, MAIRIE DE HYERES-LES-PALMIERS
- Monsieur le Directeur du CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE

A venir :

- Arrêté de la Présidente du Conseil Métropolitain portant ouverture de l'enquête publique concernant la modification n°7 du PLU de la commune de Hyères ;
- Déroulement de l'enquête publique ;
- Rapport et conclusions du commissaire enquêteur au terme de l'enquête publique et dans un délai d'un mois. Le 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 réserves. L'avis a pour but d'éclairer l'autorité compétente pour prendre la décision ;
- Modification du projet de modification n°7 le cas échéant, 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 ;
- Proposition du dossier de modification n°7 du PLU à l'avis du Conseil municipal de la commune de Hyères ;
- Proposition du dossier de modification n°7 du PLU de Hyères à l'approbation du Conseil Métropolitain.

IV. Décision d'approbation de la modification n°7 et de l'autorité compétente pour prendre cette décision

A l'issue de la procédure d'enquête publique, le dossier de modification n°7 du PLU sera alors proposé à l'avis du Conseil municipal de la commune de Hyères conformément à l'article L5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales. Enfin, le Conseil Métropolitain procédera à l'approbation du projet de modification n° 7 du PLU de la commune de Hyères, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations exprimés lors de l'enquête publique. Cette adoption se traduira par une délibération qui sera transmise au Préfet.

Conformément à l'article L123-3 du Code de l'Environnement, la Présidente du Conseil Métropolitain est seule compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique relative à la modification n°7 du PLU.