

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au

projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

de la commune de Hyères-les-palmiers

Du 26 septembre au 28 octobre 2016

Ordonnée par arrêté municipal n°1273 du 2 août 2016,

Commission d'enquête :

Marc Bertucchi, membre titulaire et président

Arnaud d'Escrivan, membre titulaire

Michel Couve, membre titulaire

Par décision du tribunal administratif de Toulon du 18 juillet 2016

Conclusions

Sommaire

1	Généralités.....	3
1.1	Objet de l'enquête	3
1.2	Synthèse du projet	3
1.2.1	Caractéristiques de la ville de Hyères-les-Palmiers	3
1.2.2	Cadre dans lequel s'inscrit le projet.....	3
1.3	Modalités de l'enquête	3
1.3.1	Préparation	4
1.3.2	Information du public.....	4
1.3.3	Déroulement	4
2	Conclusions Motivées	5
2.1	Commentaires sur le dossier soumis à l'enquête publique	6
2.1.1	Rapport de présentation.....	6
2.1.2	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	6
2.1.3	Règlement.....	7
2.2	Affirmer un nouvel équilibre territorial	7
2.2.1	Préserver, gérer et valoriser le patrimoine naturel, maritime et terrestre.....	7
2.2.2	Prendre en compte les risques naturels	8
2.2.3	Définir un développement urbain rationnel et coordonné.....	8
2.2.4	Mieux se déplacer	9
2.3	Améliorer les équilibres humains.....	10
2.3.1	Répondre aux besoins en logements	10
2.3.2	Développer l'emploi.....	11
2.3.3	Préserver et favoriser la qualité du cadre de vie.....	11
2.3.4	Proposer des équipements publics adaptés et performants	12
2.4	Renforcer les équilibres économiques.....	12
2.4.1	Conforter les activités touristiques.....	12
2.4.2	Préserver l'économie agricole	13
2.4.3	Dynamiser l'offre commerciale de proximité	13
2.4.4	Mobiliser le foncier pour les zones d'activités	14
2.4.5	Affirmer le développement des filières émergentes	14
3	En Conclusion	15

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Hyères-les-Palmiers portant sur l'ensemble du territoire communal et arrêté par délibération du conseil municipal du 4 mai 2016.

1.2 Synthèse du projet

1.2.1 Caractéristiques de la ville de Hyères-les-Palmiers

Hyères-les-Palmiers Mer est une commune du littoral varois de 55 402 habitants (3^{ème} du Var) et d'une superficie totale de 13238 hectares (2^{ème} du Var).

En période estivale, 66 000 résidents temporaires, et 30 000 touristes quotidiens s'ajoutent aux résidents permanents portant la population à près de 150 000 personnes.

Sa localisation littorale, continentale et insulaire, la richesse de son terroir agricole, la qualité de son patrimoine naturel et historique, et la diversité de ses paysages remarquables en font un site résidentiel et touristique très prisé.

Composé de 36 829 logements, le parc de logements ne compte que 12 % de logements sociaux, au lieu des 25 % demandés par les lois SRU et ALUR.

La commune dispose de conditions de dessertes routière, ferroviaire et aérienne favorables, mais rapidement saturée pour l'une, d'une capacité limitée pour la seconde et à l'accès quelque peu isolé pour la troisième.

1.2.2 Cadre dans lequel s'inscrit le projet

La commune de Hyères-les-Palmiers est à ce jour toujours régie par deux Plans d'occupation des sols (POS), pour la partie continentale et Porquerolles, et par le Règlement national d'urbanisme pour les autres îles.

Ce projet de PLU est le 2^{ème} présenté par la ville, le premier ayant été invalidé par le tribunal administratif de Toulon en 2012.

1.3 Modalités de l'enquête

1.3.1 Préparation

La commission d'enquête a été constituée par décision n° E16000044 / 83 du 18 juillet 2016 du tribunal administratif de Toulon.

Elle est composée de :

- M Marc Bertucchi, membre titulaire et président
- M Arnaud d'Escrivan, membre titulaire
- M Michel Couve, membre titulaire
- M Philippe Barjon, membre suppléant.

L'information du public et la concertation préalable à l'enquête ont été très bien organisées et conduites par la municipalité.

Les modalités de cette concertation consistaient en :

- ✓ L'information de la population par voie de presse et d'affichage en mairie principale et mairies annexes
- ✓ L'information sur l'avancement de l'élaboration du PLU, par le biais du site internet de la Ville et du bulletin municipal
- ✓ La tenue de 2 réunions publiques : l'une avant le débat sur les orientations du PADD, l'autre avant l'arrêt du projet
- ✓ La réalisation d'une exposition publique
- ✓ La mise à disposition du public, en mairie principale, d'un registre à feuillets non mobiles destiné aux observations de toutes personnes intéressées

Le Bilan de cette concertation a été présenté en Conseil Municipal le 4 mai 2016.

L'avis des Personnes publiques associées a été sollicité. Leurs réponses figurent dans le « dossier administratif » du dossier d'enquête publique.

La commission d'enquête a rencontré à plusieurs reprises le Maire et les membres du service aménagement de la commune afin de préciser les modalités de l'enquête, mais aussi d'aborder les questions de fond soulevées au cours de celle-ci.

Enfin, la commission a procédé à une visite détaillée de la commune, et ses membres, individuellement, ont à plusieurs reprises été amenés à s'informer, sur place, d'une situation particulière.

1.3.2 Information du public

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal, un avis d'enquête publique est paru dans deux journaux locaux : les 6, 9 et 28 septembre 2016 dans Var Matin et les 6 et 28 septembre dans La Marseillaise. Ces annonces légales ont été versées au dossier d'enquête.

Cet avis a également été affiché pendant toute la durée de l'enquête à l'Hôtel de ville et en mairies annexes, mais aussi en de nombreux lieux de la commune.

La publicité sur le dossier lui-même et sur le principe de l'enquête a été faite par la commune sur son site Internet.

1.3.3 Déroulement

L'enquête publique s'est déroulée du 26 septembre au 28 octobre dans un excellent climat. Le public s'est présenté en nombre lors des permanences et s'est montré toujours

patient et courtois. Les relations avec le service aménagement ont toujours été très cordiales et studieuses. L'ensemble du personnel a répondu à toutes les sollicitations de la commission avec amabilité, disponibilité et compétence.

Au cours des 18 demi-journées de permanences assurées par la commission, elle a reçu environ 400 personnes.

Au total, 420 personnes ont apposé une mention manuscrite dans les 13 registres d'enquête mis à leur disposition. Parmi elles 195 ont annexé un document à leur remarque ou requête. 130 courriers ont été reçus ainsi que 334 courriels.

En outre, deux pétitions ont été déposées.

Le président de la commission a rencontré Monsieur Giran, Maire de Hyères-les-Palmiers et ses collaborateurs, le 7 novembre 2016 afin de leur remettre le P.V. de synthèse des observations écrites et orales du public. La commission a reçu la réponse de Monsieur le Maire le 23 novembre 2016.

2 Conclusions Motivées

Les observations émises par le public sont souvent des demandes de particuliers qui voudraient voir résoudre un problème personnel (le plus souvent : rendre constructible un terrain qui ne l'est pas ou plus ...). Les autres avis sont plutôt partagés. Beaucoup d'avis sont très positifs, mais les critiques du projet sont nombreuses. Elles portent sur les choix de zonages et les règlements afférents, les emplacements réservés, de voirie ou sur terrains privés, ou sur les choix faits par la municipalité en matière d'aménagement urbain, public, paysager, etc.

D'une manière générale c'est la question de la qualité de vie à Hyères qui motive les critiques ou les éloges. Pour beaucoup, la situation se dégrade régulièrement, notamment par l'accroissement de la circulation automobile et le « bétonnage » de la ville.

L'argument qui se dégage à l'analyse de ces observations est que le projet de "PLU, œuvre de la collectivité territoriale, et destiné à planifier l'avenir des citoyens aux plans urbain, économique et social, comporte des « atteintes » à la propriété privée et à l'initiative individuelle, au lieu de se concentrer sur des objectifs fondamentaux consistant à trouver des espaces adéquats pour répondre aux directives de l'Etat en matière d'urbanisation, tout en préservant le patrimoine naturel et historique et les activités économiques.

Les demandes émanant de collectifs (CIL ou Associations) portent principalement sur les conditions dont le PLU prévoit l'aménagement de la zone concernée, en mettant l'accent sur le fait que le projet proposé souffre de l'absence d'études préalables jugées indispensables à la sécurité du programme (risques inondation et submersion, exposition au bruit, analyse des conséquences liées à l'augmentation de population et des nuisances induites).

Les remarques individuelles répondent à des préoccupations très diverses :

- ceux qui demandent un changement de zonage (ou la suppression d'un EVP) pour permettre la constructibilité d'un terrain,
- ceux qui au contraire réclament le statu quo face aux velléités d'urbanisation dans leur secteur et souhaitent le maintien de leurs « droits acquis »,
- ceux qui réclament un régime spécifique à leur situation leur permettant une extension ou une modernisation de leur habitat (cas d'Héliopolis),
- ceux qui contestent le caractère inondable ou submersible de leurs parcelles, de nature à pénaliser leur habitat et le développement de leurs activités, et en apportent parfois la démonstration.

Après quelques commentaires sur le dossier soumis à l'enquête, les conclusions qui suivent traitent successivement des trois orientations retenues par la Commune dans le PADD:

- Affirmer un nouvel équilibre territorial
- Améliorer les équilibres humains
- Renforcer les équilibres économiques

L'avis de la commission d'enquête est donné *en italique gras*.

2.1 Commentaires sur le dossier soumis à l'enquête publique

2.1.1 Rapport de présentation

Le rapport de présentation est complet et explicite, mais comporte quelques petites erreurs, imprécisions ou manques, qui en perturbent parfois la bonne et rapide compréhension.

Quelques recommandations sont faites à ce sujet en fin de ce document.

Le résumé non technique nous semble particulièrement à revoir. De l'avis de la commission, ce document ne doit pas se limiter à une conclusion de quelques pages, mais doit constituer une vraie présentation du projet au regard des enjeux environnementaux. Il doit donc, non seulement rappeler les grandes orientations du projet, mais aussi décrire, bien sûr de façon succincte et non technique, comment le porteur du projet entend le réaliser. Au même titre que le PADD, il pourrait constituer un document à part, introductif du rapport de présentation.

2.1.2 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Prescrit par le code de l'urbanisme, ce document présente clairement les OAP envisagées par la commune. Ce document est clair mais très concis ; il est souvent critiqué pour ne pas donner d'éléments précis sur les dispositions à prendre à propos des propriétés sises sur les sites ou à proximité immédiate de ceux-ci, des mesures à prendre en matière de prévention des risques inondations ou des échéanciers de réalisations.

La commission estime que ce document aurait effectivement pu être plus étoffé pour mieux informer, voire rassurer, le public. Cependant, il s'agit bien d'orientations et la commission est bien consciente, qu'à ce stade, les opérations ne sont pas définitivement ni précisément arrêtées.

2.1.3 Règlement

Le règlement est clair et détaillé. Il fait l'objet de quelques demandes de modifications.

Celles que la commission a retenues font partie des recommandations en fin de document.

2.2 Affirmer un nouvel équilibre territorial

2.2.1 Préserver, gérer et valoriser le patrimoine naturel, maritime et terrestre

Le PLU entend protéger les grands ensembles boisés et naturels et la biodiversité, préserver les espaces agricoles, protéger et valoriser la trame verte et bleue et améliorer la gestion des ressources.

La protection des espaces boisés et agricoles, dont les « coupures d'urbanisation », se matérialise par des zonages adéquats où toute construction, autre que rénovation sur l'existant, extension limitée ou liée directement à l'exploitation agricole, est interdite. De plus toute modification de zonage favorisant une constructibilité supérieure est systématiquement rejetée, hormis les quelques opérations spécifiques, dûment répertoriées, que sont les OAP. Ce refus de procéder à ces reclassements, en opposition même parfois avec les dispositions du PLU annulé de 2011, a suscité de nombreuses requêtes de particuliers.

Le choix de la Municipalité de contrôler très strictement toute évolution de zonage, et même de tenir compte de l'existant pour revoir de façon plus contraignante des dispositions précédentes, est le révélateur de sa louable détermination à cet égard. Quelques aménagements sont toutefois recommandés.

Le reclassement des anciennes zones NB du POS en N, A ou U en fonction de l'existant s'est opéré assez naturellement, même si certaines associations reprochent un manque de protection de certains secteurs (Maurels, par ex.) et que des particuliers regrettent de ne plus pouvoir construire.

Les reclassements opérés sont clairement en adéquation avec l'existant et les atteintes à l'état naturel des lieux sont largement effacées par les contraintes de construction imposées aux riverains (EBC, EVP, distances par rapport aux limites séparatives, etc.).

Deux cas particuliers sont ceux de la création d'un golf et des OAP qui consomment effectivement de l'espace agricole. Les critiques sont fréquentes, tant de la part des Chambre d'agriculture, INAO, CDPENAF, que de quelques associations ou particuliers.

Les décisions prises par la Municipalité sont conformes aux orientations du PADD (répondre aux besoins en logements, conforter les activités touristiques et économiques). L'équilibre notamment entre consommation d'espace et réponse aux injonctions étatiques en matière de logements sociaux se traduit aussi par des choix ne pouvant satisfaire toutes les parties.

2.2.2 Prendre en compte les risques naturels

La commune de Hyères est à un haut degré exposée aux risques naturels, principalement aux risques inondations, mais aussi incendies, submersion marine et, dans une moindre mesure, mouvements de terrains.

La gestion du risque incendie se traduit dans le projet de PLU par des élargissements de voies nécessaires au passage des engins spécifiques, comme le préconise le Groupement des sapeurs pompiers du Var. Ces projets d'élargissement se matérialisent par des emplacements réservés (ER), souvent plébiscités par le public, mais parfois rejetés par les riverains qui voient là un encouragement à l'urbanisation.

La mise au gabarit des voies est un impératif et les critiques à cet égard sont peu recevables.

Une carte exposant le risque de submersion marine est jointe au dossier. Cependant, les études le concernant semblent diverses et pas toujours en cohérence. L'Etat préconise, dans son avis, d'interdire toute construction nouvelle lorsque la vie humaine est en jeu.

Ce risque submersion doit être validé par les services compétents et les préconisations de l'Etat appliquées.

Le risque inondation fait l'objet d'une attention toute particulière dans le projet de PLU, car la commune a eu à l'affronter à de nombreuses reprises au cours de ces dernières années. Ainsi le PLU prévoit-il une dizaine d'ER « bassin de rétention » le long des cours d'eau et de l'autoroute afin de pouvoir réguler les écoulements de eaux pluviales. Ces ER, bien que jugés utiles par le public suscitent parfois les critiques (chambre d'agriculture, associations, particuliers) qui les trouvent trop grands, mal positionnés, consommateurs d'espace agricole, etc.

Ces bassins de rétention sont indispensables à la gestion du risque inondations. Leur positionnement est le résultat d'études d'experts. Il reste à présent à en délimiter les contours exacts.

Le manque de prise en compte de ce risque par la Municipalité est aussi une critique majeure faites aux futures zones urbanisées (OAP) prévues par le PLU. Le public et beaucoup d'associations de quartiers reprochent au projet la sous-estimation des risques par manque d'études préalables et craignent que les mesures adéquates ne soient pas prises.

Le document sur les OAP prend ce risque en considération autant qu'il est possible de le faire à ce stade d'avancement des projets. Il prévoit des bassins de rétention sur chaque site et impose la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet. Les craintes et interrogations sont compréhensibles, mais certaines critiques tiennent beaucoup du procès d'intention, d'autant que ces terrains se trouvent en dehors des zones à risque du PPRI, document élaboré par les services de l'Etat et qui fait foi en la matière.

2.2.3 Définir un développement urbain rationnel et coordonné

Le développement territorial de la ville de Hyères passe par un renouvellement urbain et une densification des espaces urbanisés, ainsi que par une extension géographique de l'urbanisation. Dans ces domaines aussi un juste équilibre est à trouver : trop de densification peut nuire à l'harmonie des quartiers et à la qualité de vie, et étendre l'urbanisation est consommateur d'espace. En outre la qualité de l'urbanisation propre à

la ville de Hyères doit être conservée comme doit être gérée l'interface entre ville et territoires agricoles et naturels. En application des lois SRU et ALUR la densification s'est traduite par une suppression du COS. Cependant, il est impératif de maîtriser cette densification, par des limitations d'emprise au sol, des EBC, etc. dans les secteurs relativement peu urbanisés, et, dans ceux plus urbains, par des limitations de hauteur, de distance entre les constructions, etc.

Des voix s'élèvent contre les dispositions prises dans le PLU : trop de densification, dans certains quartiers, avec les risques de déséquilibre de mixité sociale, d'accroissement de la circulation, d'insuffisance des réseaux, etc. (Quartiers des Bosquets, OAP des Rougières ou Jean Moulin par ex.). Mais aussi empêchement, par une réglementation trop contraignante, de réaliser des projets de construction ou d'aménagement planifiés mais reportés jusque là (dans les quartiers plus excentrés).

D'une manière générale, l'équilibre trouvé ici par la Municipalité doit permettre de satisfaire la majorité. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs dépositaires d'une OAP suscite d'importantes réprobations, dont, pour celle des Rougières, accompagnée d'une véritable pétition. La crainte de voir perturbé un confort de vie en est la véritable cause même si tous les arguments possibles sont mis en avant.

Les « polarités secondaires » ne sont pas oubliées. Les villages et hameaux, composantes originales de la commune, sont l'objet de mesures adaptées à leur particularité. Les hameaux des Borrels, contraints par la loi littoral notamment, sont interdits d'extension et souvent de densification, la presqu'île de Giens, au cœur de l'OGS, doit être préservée mais fait l'objet de projets parfois controversés, le plateau de Costebelle et le mont des Oiseaux en particulier, cherchent à conserver leur cachet et leur particularisme. A la Bayorre, comme au Salins et ailleurs sur le littoral, la ville cherche à redynamiser les « cœurs de quartiers », à favoriser les activités des ports tout en les protégeant par un zonage adapté.

Les options retenues par la Municipalité ne font, bien sûr, pas l'unanimité, ni pour ni contre elles. Le secteur de la Badine, sur la presqu'île de Giens, susceptible d'accueillir un projet de construction de villas, est à cet égard révélateur. L'est aussi l'opposition systématique des co-lotis du Mont des Oiseaux à toute intervention de la Commune sur « leur territoire ».

La diversité des observations reçues au cours de l'enquête montre à l'évidence la difficulté d'obtenir le consensus auprès d'une population et des associations aux intérêts divergents. Il semble cependant à la commission que les mesures prises par la Municipalité préservent l'intérêt collectif, la valeur des sites et la qualité de vie. Sur le cas particulier de la Badine, le projet profitera à une minorité mais tout en rendant les lieux accessibles à tous, et permettra de réhabiliter un site largement dénaturé par des constructions sans âme.

2.2.4 Mieux se déplacer

Se déplacer à Hyères est complexe. La traversée routière est saturée, les accès à la gare et à l'aéroport mal aisés. En outre, l'organisation de la ville en multiples pôles génère des déplacements automobiles importants, créant des difficultés de circulation supplémentaires. Réduire ces déplacements est donc un des objectifs de l'organisation urbaine. Le PLU cherche ainsi à faciliter les liaisons inter quartiers si possible indépendamment des grands axes ainsi qu'à développer les transports en commun et les modes de déplacement doux.

Au cours de l'enquête, le public s'est relativement peu attaché à commenter cet aspect du projet de PLU, sinon pour dénoncer les nuisances supplémentaires inévitablement engendrées par la création de nouveaux quartiers (OAP), la densification d'autres (centre-ville, gare), le manque de pistes cyclables en centre-ville et inter quartiers. Quant au développement de certains modes de déplacement doux (chemins piétonniers/cyclistes à Costebelle ou à Giens par exemple), il est plébiscité par les uns et rejeté par les autres (les riverains).

Par ailleurs, la Commune a mis en œuvre une politique d'amélioration des conditions de stationnement en les favorisant aux entrées ou au sein du Grand Site et dans toute opération nouvelle d'urbanisation. Ces mesures ne sont pas toujours bien comprises du public qui y voit une incitation à utiliser l'automobile et regrette l'absence de parking relais aux véritables entrées de la ville.

Les options prises par la Municipalité dans le projet de PLU sont de nature à améliorer la situation des déplacements dans la Commune, au minimum à contenir sa dégradation. Les modalités de desserte des OAP sont planifiées, de nombreux itinéraires pédestres ou cyclables sont prévus d'être aménagés, des emplacements de stationnement programmés. Cependant, si le PADD et le rapport de présentation expriment de bonnes intentions à cet égard, force est de constater que les réelles mesures prises dans le projet de PLU sont peu nombreuses. En effet, peu est envisagé pour l'amélioration de la traversée de la ville, les dessertes de la gare ou de l'aéroport, et aucun véritable parking relais n'est prévu aux entrées Est et Ouest de la ville (même si parfois les installations existantes peuvent en faire fonction) pour favoriser l'utilisation d'autres moyens de déplacement. Enfin, les pistes cyclables de déplacement quotidien manquent en centre-ville mais aussi inter quartiers, et peu est prévu pour améliorer la situation (seuls 2 emplacements réservés sont programmés, et ils sont largement excentrés). Si les intentions sont bonnes, de véritables efforts de programmation et de réalisation sont encore à faire.

2.3 Améliorer les équilibres humains

2.3.1 Répondre aux besoins en logements

A la suite de profondes mutations démographiques, la commune doit rechercher aujourd'hui une amélioration des équilibres humains permettant de répondre aux besoins en logements, de développer l'emploi, de préserver et favoriser la qualité du cadre de vie, atout essentiel et reconnu, et de proposer des équipements publics adaptés et performants.

Les besoins de logements doivent répondre à la fois au nécessaire rattrapage du retard en matière de Logements locatifs sociaux (LLS), mais aussi développer une capacité d'accueil pour faire face à l'accroissement de population. C'est pourquoi le PLU s'engage dans le développement d'une offre de logements adapté à tous les profils de ménages, à la fois par une politique de renouvellement urbain en substituant de l'habitat collectif à de l'habitat individuel et en proposant de nouveaux programmes. Il favorise également la production de logements sociaux, notamment dans les nouvelles opérations d'aménagement, à hauteur, en moyenne, de 30 %, cette valeur étant adaptée en fonction de chacune des opérations.

En dépit des critiques de certaines PPA et de nombreux intervenants ayant déposé des observations, la commission estime que l'équilibre recherché est atteint, notamment à travers les OAP, tout en limitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles. Les opérations nouvelles permettront une sensible amélioration de la mixité sociale dans les différents quartiers, Elle recommande toutefois de veiller à une concertation serrée avec le voisinage et ses représentants lors de la définition précise de ces aménagements.

2.3.2 Développer l'emploi

Suite au constat de diminution du nombre d'emplois et du nombre d'actifs travaillant sur la commune, le PLU veut favoriser maintien et création d'emplois. Il vise donc à pérenniser les entreprises existantes, en attirer de nouvelles, améliorer le fonctionnement économique du territoire. Pour cela, il définit des règles spécifiques aux zones d'activité.

Dans la plupart des cas, le règlement adapte les règles aux besoins des entreprises industrielles et artisanales, et le zonage refuse de déclasser des zones qui leur sont dévolues en zones d'habitations. La commission préconise quelques adaptations mineures supplémentaires des règles pour en améliorer encore l'efficacité.

2.3.3 Préserver et favoriser la qualité du cadre de vie

Qualité essentielle de l'attractivité de la commune, le cadre de vie doit être préservé et mis en valeur.

Pour protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain et naturel, le PLU en identifie les éléments, veille à conserver l'identité de chaque quartier par des règles d'implantation et d'architecture cohérentes et préserve les différents hameaux, S'agissant des grandes entités naturelles et des espaces agricoles, il en limite la consommation autant que faire se peut, et réduit même celle qui était autorisée par le POS.

Il applique un traitement adapté aux entrées de ville, soigne le paysage urbain et préserve celui des îles par un classement adapté en zone agricole ou naturelle. Il engage des dispositions de protection des éléments de la nature en ville, d'intégration paysagère des parkings et d'une qualité architecturale.

Enfin, pour respecter l'environnement et économiser l'énergie, le PLU favorise la performance énergétique des équipements publics ou privés, autorise les architectures bioclimatiques et ne prend aucune mesure réglementaire à l'encontre de l'utilisation des énergies renouvelables, sauf dans certains secteurs des ZPPAUP.

L'équilibre trouvé entre les différents territoires, urbains, agricoles et naturels préserve bien le cadre de vie, atout majeur de la cité des palmiers. Dans les OAP, la densité adoptée reste proche de celle des quartiers avoisinant, créant une continuité dans l'urbanisation, La mise en place d'une trame verte et bleue contribue également à humaniser l'urbain, même si certains EVP instaurés pour ce faire méritent d'être reconsidérés, totalement ou partiellement, tandis que d'autres sont à rajouter, par exemple sur le parc de la MGEN, pour garder ce poumon vert du quartier Chateaubriand. La spécificité des îles est conservée, en accord avec le PNPC, en dépit des souhaits de certains iliens. Le patrimoine architectural historique est recensé, et cet inventaire devra se poursuivre pour arriver à complétude,

La création d'un golf, demandée par beaucoup de hyérois, permanents ou occasionnels, mais aussi d'habitants de communes voisines et de touristes

contribuera à l'attractivité de la commune, sans trop empiéter ailleurs que sur des friches agricoles, surtout s'il est procédé à l'échange de parcelles suggéré dans les conclusions du zonage.

2.3.4 Proposer des équipements publics adaptés et performants

Pour faire face aux besoins nouveaux, conséquences de l'évolution de la démographie communale, le PLU réserve certains espaces à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Anticipant les besoins futurs, notamment dans les OAP, il permet un certain nombre d'exceptions dans l'application des règles propres à chacune des zones.

Il impose aux nouvelles opérations d'aménagement de programmer la desserte en très haut débit, pour offrir l'égalité d'accès aux technologies nouvelles.

Face à la saturation des VRD, nuisant au bon fonctionnement urbain, le PLU propose une série de mesures, mise en place d'un réseau viaire réparateur, amélioration de l'accessibilité des services d'incendie et de secours par des connexions entre quartiers et bouclages de voirie, adaptation des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement, mise en place d'une canalisation souterraine vers Porquerolles.

Si la définition précise des équipements publics ne peut être indiquée avant celle des projets d'aménagement, les emplacements réservés, conservés ou mis en place, sont de nature à ne pas l'entraver. Quelques retouches ou précisions, que recommande la commission seront nécessaires, notamment pour accroître de façon importante le réseau cyclable, faciliter la mise en place de navettes dans le cadre de l'OGS et faciliter le stationnement sans pénaliser voisins et entreprises.

La mise en place du haut débit, demandée dans les opérations d'aménagement, mettra la commune dans les normes modernes en la matière.

2.4 Renforcer les équilibres économiques

2.4.1 Conforter les activités touristiques

Le développement du tourisme à Hyères, intérieur ou littoral, est une préoccupation essentielle de la commune, dont c'est le moteur économique principal. La commune dispose d'un fort potentiel touristique, autre que balnéaire, qui offre une très grande diversité : tourisme naturel, culturel, tourisme d'affaire, de santé, de thermalisme et de remise en forme, enfin un tourisme sportif.

La commune de Hyères a mené une mission d'expertise afin de bien identifier le potentiel de développement touristique et les sites à enjeux. L'objectif est de diversifier l'offre d'hébergement pour favoriser le développement de la capacité hôtelière, préserver le littoral naturel, diversifier les activités touristiques pour tendre vers un tourisme 4 saisons. La réalisation de cet objectif passe tout d'abord par la préservation du patrimoine naturel, historique et immobilier mais aussi par la poursuite de la réalisation des équipements appropriés (hébergement, services, développement du tourisme d'affaires, du tourisme culturel et des activités nautiques.)

La commission estime que le PLU met bien en évidence les actions qui doivent être engagées pour la satisfaction de cet objectif : le développement et la modernisation de la capacité hôtelière, la diversification des activités touristiques, la valorisation du patrimoine communal à des fins éducatives et ludiques... La commune devra à cet égard veiller à assurer un équilibre satisfaisant entre la préservation du milieu naturel (espaces boisés, coulées vertes), la sauvegarde des activités traditionnelles et la poursuite d'une urbanisation nécessaire à l'accueil de la population.

2.4.2 Préserver l'économie agricole

L'espace dédié à l'agriculture est important à Hyères et d'une grande diversité. La place qu'occupe cette activité dans l'économie communale doit être maintenue face aux risques naturels et à la pression immobilière.

Même si le secteur tertiaire (administration publique, commerces, transports et services divers) regroupe l'essentiel des emplois de la commune, une comparaison entre Hyères et le Var montre que la place du secteur primaire (notamment agriculture) est plus importante dans la commune que dans le département, qui s'explique par son héritage rural. Hyères est aussi la première commune agricole au niveau de l'agglomération toulonnaise et la seconde en France métropolitaine derrière Arles.

L'aptitude agronomique des sols à Hyères est remarquable sur les 2 vallées qui sont le siège de nombreuses exploitations. Les 2 plaines agricoles possèdent en outre un réseau de canaux d'irrigation approvisionné par le canal de Provence.

La sauvegarde de cette économie agricole se concrétise dans le projet de PLU par l'affichage d'une attitude de préservation et de valorisation des terres agricoles. Cette sauvegarde s'exerce sur des espaces où le potentiel agricole est élevé, même en situation de friches (temporaires) justifiée par les difficultés actuelles de cette activité. Dans sa formulation, en reconnaissant notamment l'agriculture comme composante économique mais aussi paysagère, le PLU prend en considération cette préoccupation, en veillant à contrôler l'extension de l'urbanisation, nonobstant les avis nuancés voire contraires exprimés lors de l'enquête publique, notamment par la Chambre d'Agriculture.

2.4.3 Dynamiser l'offre commerciale de proximité

L'activité commerciale de centre-ville répond globalement aux besoins de la population, avec le complément des moyennes et grandes surfaces.

Composé de plus de 1400 commerces le tissu d'entreprises de Hyères est l'un des plus développés de l'agglomération puisqu'il en regroupe plus de 15 %. Le tissu commercial s'articule autour de deux types de centralités :

- une centralité commerciale principale, le grand centre-ville qui répond à la fois aux besoins des résidents permanents et des touristes durant la saison estivale. Cette activité commerciale s'est densifiée depuis 1995. Mais on note une régression du commerce traditionnel quand le nombre des commerces alimentaires reste stable,
- des centralités commerciales secondaires réparties principalement dans les quartiers littoraux (Port St Pierre, La Capte, L'Ayguade, Giens, La Tour Fondue) qui assurent une véritable décentralisation de l'offre commerciale.

Ce tissu commercial est complété par la présence de moyennes et grandes surfaces localisées autour du centre-ville.

Le PLU entend renforcer cette offre de proximité en centre-ville et dans les polarités secondaires en favorisant l'implantation de commerces de petite dimension et de services ouverts à l'année. Ceci passe aussi par l'amélioration de l'accès et du stationnement pour ce commerce de proximité sans compromettre le développement des établissements commerciaux de la périphérie. L'ensemble contribue à fixer la population et à réduire l'évasion vers les communes voisines déjà dotées d'un fort potentiel commercial. La commission estime que ces préoccupations sont bien prises en compte dans le projet de PLU.

2.4.4 Mobiliser le foncier pour les zones d'activités

En dehors du centre-ville et des espaces littoraux qui concentrent la majorité des entreprises du secteur tertiaire, la commune dispose de plusieurs zones d'activités économiques gérées par TPM : Le Roubaud, La Recense, Saint-Martin, Saint-Gervais, Le Palyvestre, Rougières, zone aéroportuaire, les Salins et la Bergerie. Celles-ci sont développées selon 2 axes d'actions :

- une organisation de l'espace économique déterminant les localisations préférentielles pour certaines activités génératrices de plus-value économique,
- une amélioration de la qualité des zones existantes en proposant des aménagements indispensables à leur viabilisation ou des extensions de zones.

Depuis 2013 Hyères poursuit une phase opérationnelle sur les programmes d'aménagement des voiries des ZAE, en relation avec le programme de maîtrise foncière de TPM pour ces zones. La Commune a suscité la création d'un comité d'agrément d'implantation afin d'étudier toutes les demandes concernant les différentes zones Hyéroises.

Malgré tout, le ralentissement de l'activité économique observé ces dernières années, conséquence du marasme au plan national, est aussi lié pour partie à l'insuffisance du foncier commercial et industriel.

Le PLU entend se donner les moyens d'un renforcement des zones d'activités, avec la recherche d'une réelle diversification sur les sites d'implantation (zones d'activités économiques, zone aéroportuaire, zones littorales...)

On peut considérer que les moyens mis en œuvre dans le PLU et les actions conduites avec la communauté d'agglomération répondent à ces objectifs, avec notamment la définition d'une stratégie d'accueil ciblée.

2.4.5 Affirmer le développement des filières émergentes

La politique communale s'oriente plus particulièrement vers 2 axes principaux :

- le renforcement des activités liées à la mer (construction, réparation, location, installations sportives, activités balnéaires..) s'appuyant sur l'importance, la richesse et la diversité du littoral. L'offre locale s'appuie principalement sur la vente de bateaux de plaisance (chantiers naval de réparation et d'entretien, de services et de vente) et les prestations liées (magasins, shipchandlers, services divers..) ainsi que sur une offre loisir. Il s'agit d'une filière en pleine croissance sur la commune de Hyères. Depuis 1998 l'activité a été multipliée par 2,8. Bien qu'il s'agisse d'un marché essentiellement local la clientèle étrangère représente une opportunité importante.
- le développement des activités liées à la santé (maintien des équipements existants création de nouveaux métiers et spécialités). La commune compte une multitude d'établissements dédiés à la santé, qui constitue une réponse

appropriée à une population en voie de vieillissement (5 hôpitaux, 1 clinique, des centres de jour spécialisés, 4 maisons de retraite).

Les centres hospitaliers représentent les employeurs les plus importants de la commune; Le secteur de la santé compte par ailleurs près de 480 pratiques médicales (médecine, pratiques dentaires, activités médicales auxiliaires).

Enfin en sus de ces 2 pôles principaux Hyères est un terrain propice au développement de PME de design et d'art. Elle est également le théâtre d'activités à forte valeur ajoutée avec pour objectif de développer l'excellence hyéroise.

Le PLU traduit bien dans l'ensemble la volonté de la commune de développement de ces domaines d'activités, liées aux externalités propres à l'espace communal, et qui contribuent à l'image de ce territoire.

3 En Conclusion

Vu l'Arrêté municipal du 2 août 2016, portant ouverture de l'enquête publique sur le PLU de Hyères-les-Palmiers,

Vu le Dossier de Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 4 mai 2016,

Vu la présentation en conseil municipal du bilan de la concertation sur la révision du Plan d'Occupation des Sols du 4 mai 2016,

Vu le Code de l'Urbanisme parties législative et réglementaire, et en particulier son titre 5, traitant du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement, parties législative et réglementaire, en en particulier son titre 2 chapitre 3 relatif aux enquêtes publiques,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées,

Vu les avis recueillis auprès du public et des associations,

Vu les réponses fournies par le porteur du projet aux interrogations du public exprimées au cours de l'enquête,

Considérant le faisceau de contraintes contradictoires imposées à la commune pour la définition de son PLU, respect du caractère naturel ou agricole de beaucoup de ses territoires, des normes supérieures qui s'imposent à elle, du besoin de logements supplémentaires et du rattrapage du retard de logements locatifs sociaux,

Considérant les équilibres territoriaux, humain et économique figurant dans le projet de PLU pour faire face à ces contraintes, tels que décrits dans ces conclusions,

Considérant en outre que :

- la concertation avec le public a été organisée conformément à la réglementation, et que chacun, Personne Publique Associée, particulier ou association, a pu s'exprimer par oral, courriel ou courrier,
- la commission a pu visiter les installations de la commune accompagnée ou non, et ainsi bien appréhender la réalité du projet,
- la commission a obtenu toutes les réponses qu'elle désirait aux questions essentielles qui se posaient pour la réalisation de ce projet,

La commission d'enquête émet un avis favorable au Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères-les-Palmiers,

En faisant les recommandations suivantes :

PPA

Prendre en compte les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) sous le bénéfice des observations particulières exprimées par la commission à propos de ces avis dans le corps du rapport d'enquête.

Zonage

Prendre en compte les demandes de modifications de zonage individuelles ou collectives pour lesquelles la commission d'enquête a exprimé un avis favorable dans l'annexe au rapport d'enquête.

EBC-EVP

Prendre en compte les demandes en matière de déclassement d'EBC ou d'EVP pour lesquelles la commission a exprimé un avis favorable dans le rapport d'enquête, notamment celle concernant l'emprise militaire de la presqu'île de Giens. Celles ne pouvant être satisfaites lors de la présente enquête publique pourraient être examinées dans le cadre d'une prochaine révision du PLU avec avis de la commission départementale des sites pour les EBC.

Cas particuliers

- Sainte Eulalie : Si l'opération est possible, échanger la parcelle classée A demandée par les promoteurs du golf avec celles classées Nsl dont ils disent ne pas avoir l'usage.
- Mont des Oiseaux : Si la Défense n'a plus l'utilité de son terrain du Pic de Fées, le reclasser en zone N afin de préserver son état naturel et l'activité culturelle qui s'y déroule.
- Ile du Levant : Tout en considérant que le reclassement en U du village d'Héliopolis n'est pas recevable tel quel, rechercher dans des délais raisonnables un régime spécifique adapté à l'insularité et à un habitat de faible importance.
- Ile de Porquerolles : étudier dès que possible une adaptation du PLU au profit des agriculteurs désirant se développer et rétablir l'équité entre public (PNPC) et privé.
- Parc MGEN : Reclasser la zone en UE afin d'en limiter l'urbanisation et en classer la partie parc en EVP.
- La Badine : La commission est favorable à la création d'un lotissement composé de villas de qualité et sans augmentation de densité et recommande que celui-ci soit doté d'un cahier des charges architecturales et environnementales contraignant et d'un accès prenant en compte les normes de sécurité incendie.

- Port saint Pierre : Etablir un plan détaillé du projet de constructions et de circulation sur le port afin de rassurer le public sur la situation future des lieux.
- OAP en général et des Rougières en particulier : procéder à des concertations poussées avec le voisinage et ses représentants lors de la définition précise du projet d'aménagement.
- OAP Jean Moulin : corriger les erreurs de hauteur de construction (supprimer R+5).

Activité commerciales

- Adopter une attitude claire vis-à-vis des entreprises pratiquant une activité commerciale ou industrielle non en rapport avec le classement du terrain sur lequel elles exercent.

Emplacements réservés

- Renoncer aux ER 26 et 151, prévus pour créer des parkings sur la route du port du Niel. Ces parkings ne paraissent pas pouvoir résoudre les difficultés de stationnement et de circulation inhérentes au site et sont de nature à y porter atteinte.
- Scinder l'ER 144 en 2 ER, l'un pour le parking, l'autre pour la préservation du tombolo.
- Préciser, dès que possible les contours et les caractéristiques des ER prévus pour bassins de rétention.
- Vérifier la pertinence du maintien des ER 56, 57, 59 et 69 prévus pour aménagement de voies dans le cadre de la création de la ZAC Crestade/Demi-lune.

Règlement

- Mettre en cohérence le règlement de la zone UI avec l'existant et la nécessité de favoriser l'entreprise et l'emploi (autoriser bureaux, entrepôts, etc.).
- Imposer un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle.

Risques

- Pour les OAP en général mais pour celles des Rougières et Jean Moulin en particulier : être très attentif aux risques inondation lors de la définition finale du projet, même si le PPRI n'inclut pas le secteur dans les zones à risques.
- Veiller à suivre la recommandation de l'Etat concernant les risques de submersion marine : « prohiber toute extension de l'urbanisation là où l'aléa constitue une menace pour les vies humaines ».

Divers

- Intégrer dans les futures révisions du PLU la réalisation de pistes cyclables en centre-ville et inter villages de la commune.
- Mettre en place les moyens d'assurer une sécurisation de la traversée de

l'avenue Ritondale lors d'une prochaine révision du PLU.

- Rechercher avec TPM comment mettre en œuvre des systèmes de navettes reliant les parkings relais ou de centre de villages aux lieux touristiques (village de Giens et port du Niel, par exemple).

Rappel des demandes du public à considérer en particulier

8H1 Commet, 10H1 Currier, 5 et 6G1 Gautier et Rossignol, 12H2 Grimaud, 26H1 et 16M Grossi et 16M Esposito, 44H5 Semenadisse, 1H6 Brenguier, 21H2 Léger, 43H1 Grenier, 74H3 Gueit, 23H3 Ros/Giampetri, 328M Loiseau, 26H3 Barbier, 23G1 Barbier/de Fos, 110L Foucou, 23H3 Ros/Giampetri, 17H6 Rattalino, 3H7 Davoine et autres, 5A1 de Galéa, 24H2 Michelot, 1H3 Codron, 5H4 Roussel, 10G2 Pasquiers-Desvignes, 20A1 Chambon, 35H4 Plaut, 20H4 Colin, 3H5 Lopez, 5H5 Calmet, 96 M Casino (partiel), 12H8 Boufhal, 24H3 Roig, 11H2 Borgetto, 2G1 Caratalla et autres, 2H3 Tuduri, 25H3 Kenol, 8A1 Ferry, 23H1 Aubert, 9A1 Cordier et autres, 15 H1 Sabatier.

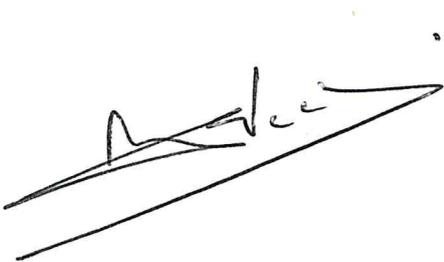
Rapport de présentation

- Reprendre le résumé non technique, en y explicitant notamment plus précisément le parti pris du PLU.
- Au sein de ce même résumé non technique, compléter le tableau page 466 (effets négatifs et remèdes qui existent page 393)
- Vérifier la cartographie p 170 : couleur de légende et de carte non compatibles.

Fait à Toulon, le 15 décembre 2016

La commission d'enquête

Marc Bertucchi
Président



Arnaud d'Escrivan
Membre



Michel Couvé
Membre

