



MA VILLE POUR DEMAIN

PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC

RÉUNION PUBLIQUE DU 26/06/2015

INTRODUCTION

M. LE MAIRE

SOMMAIRE

UNE SOIRÉE EN TROIS ÉTAPES

- A. LE PLAN LOCAL D'URBANISME
- B. PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC
- C. QUESTIONS ET ÉCHANGES

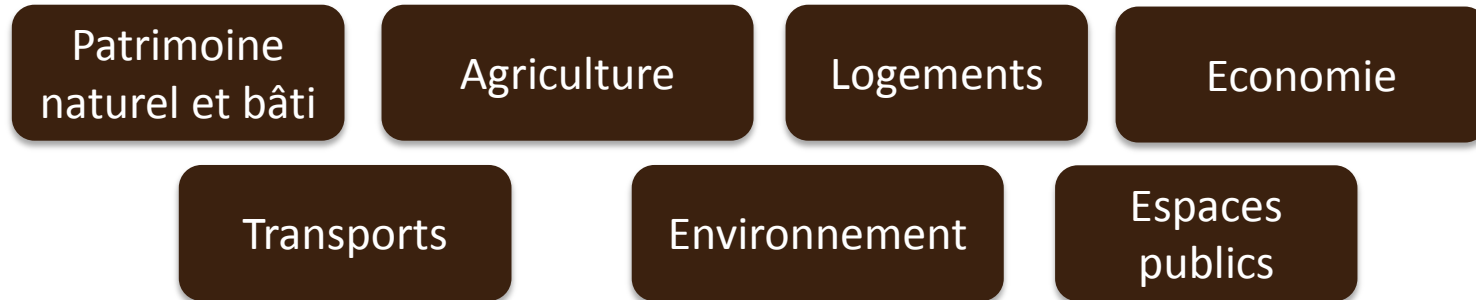
SOMMAIRE

- A. LE PLAN LOCAL D'URBANISME
- B. PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC
- C. QUESTIONS ET ÉCHANGES

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

QU'EST CE QU'UN PLU ?

Le PLU régule localement l'aménagement urbain et ses multiples composantes...



... et détermine les objectifs de développement durable :

Préserver le patrimoine naturel & architectural

Favoriser l'équilibre entre renouvellement et développement urbain

Répondre aux besoins de la population

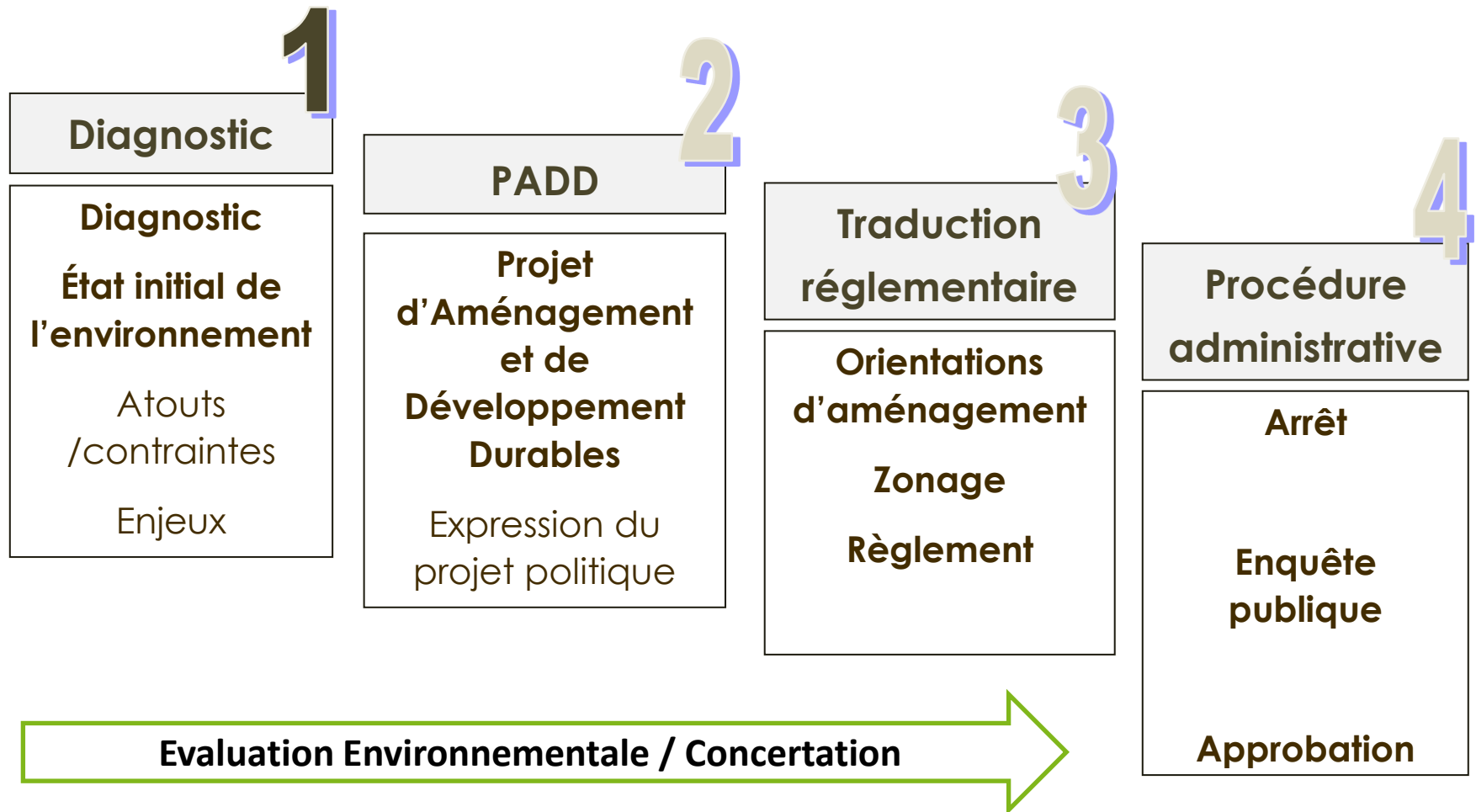
Développer les modes doux

Privilégier la préservation des ressources, prendre en compte les risques et nuisances

- **Suppression des Plans d'Occupations des Sols le 27 mars 2017**
- Un cadre législatif renouvelé : loi Grenelle, loi ALUR...
- Obligation de prendre en compte les règles supra-communales d'urbanisme et d'aménagement du territoire
- **Volonté de définir un nouveau projet communal**

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLU



✓ Un Arrêt du PLU prévu fin 2015 pour une approbation mi 2016

- Organiser le développement urbain
- Produire du logement pour actifs et du logement social
- Redynamiser les centres de vies
- Dynamiser l'attractivité économique et touristique
- Agir pour la préservation des espaces naturels et agricoles
- Organiser les modes de déplacements et de transports

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU

- **Le Rapport de Présentation**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Le Zonage et le Règlement**
- **Les Annexes**

SOMMAIRE

- A. LE PLAN LOCAL D'URBANISME
- B. PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC
- C. QUESTIONS ET ÉCHANGES

Objectif du diagnostic :

Faire le bilan des contraintes et des besoins humains qui s'appliquent au territoire pour définir les enjeux et les potentialités du territoire

Un diagnostic abordé sous 4 angles

Contraintes règlementaires

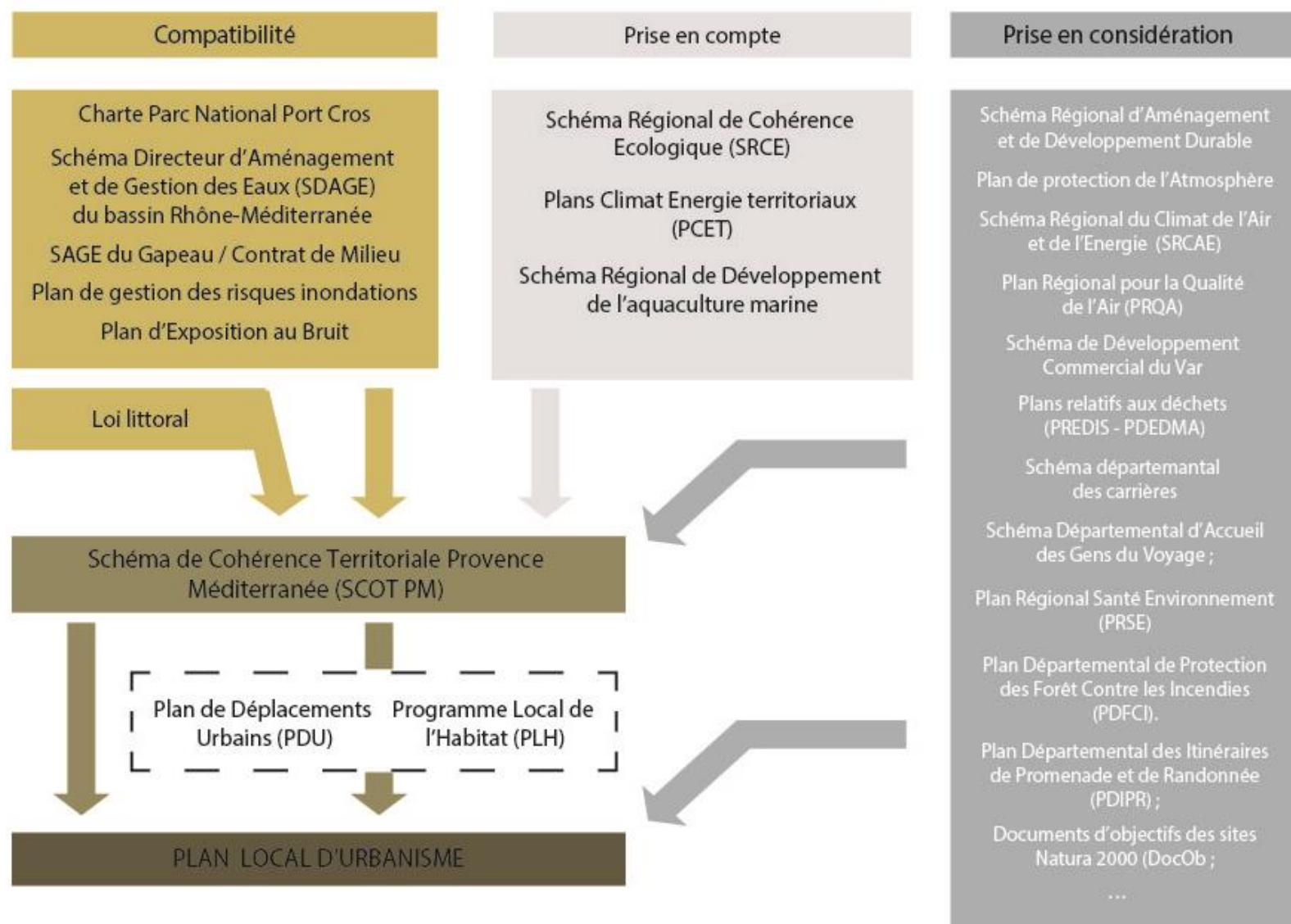
Contraintes environnementales

Enjeux humains

Enjeux économiques

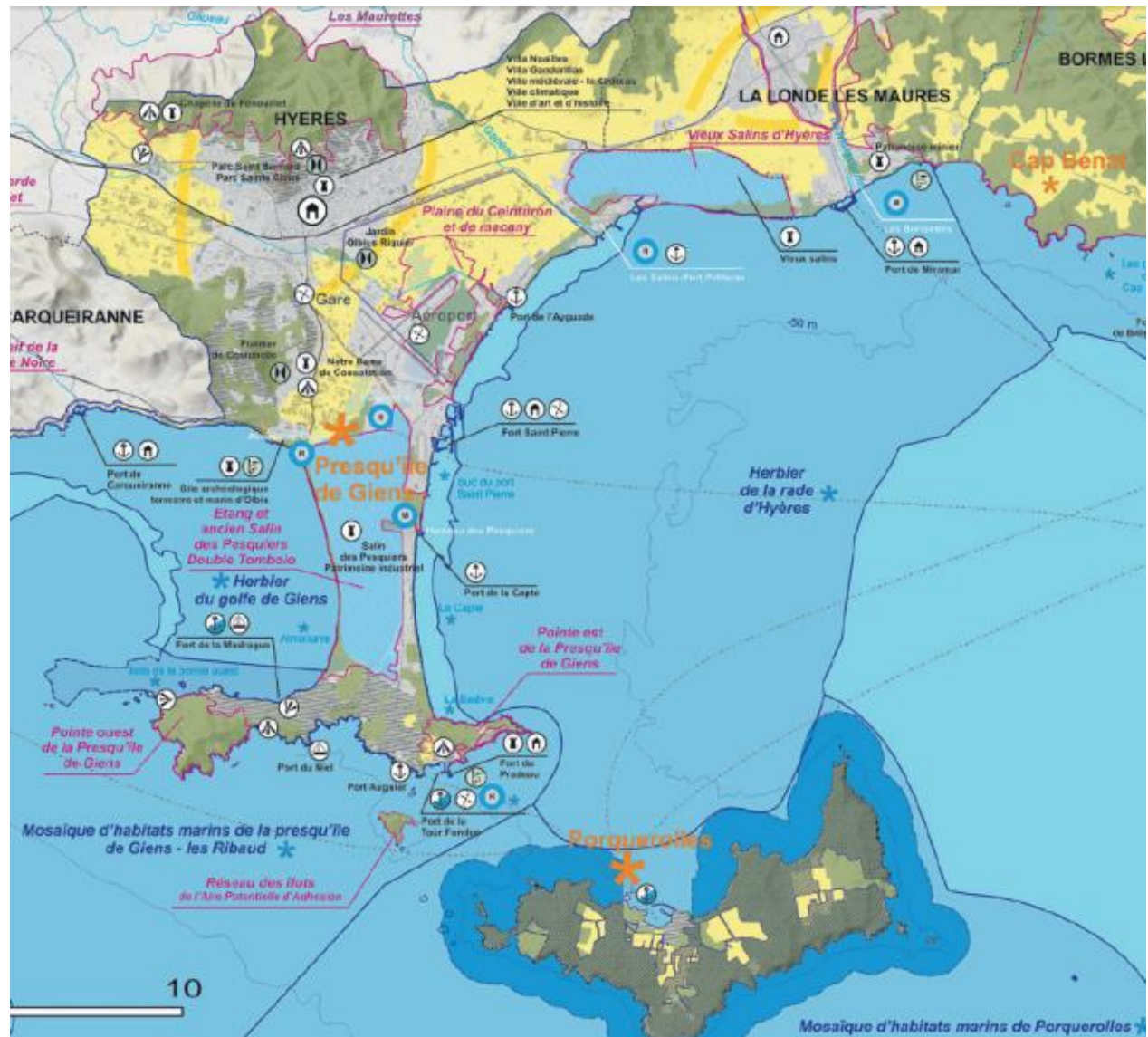
LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

PLANS ET PROGRAMMES À RESPECTER



LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

CHARTRE DU PARC NATIONAL DE PORT CROS

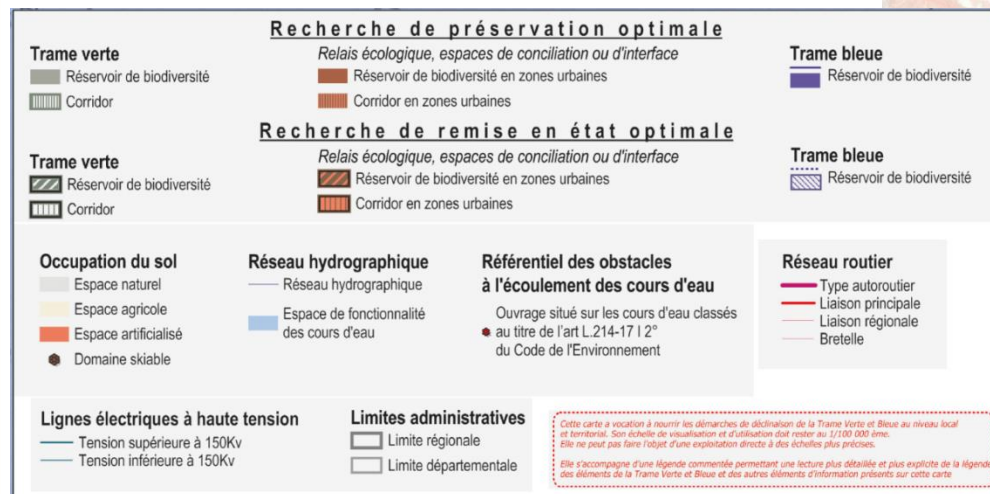
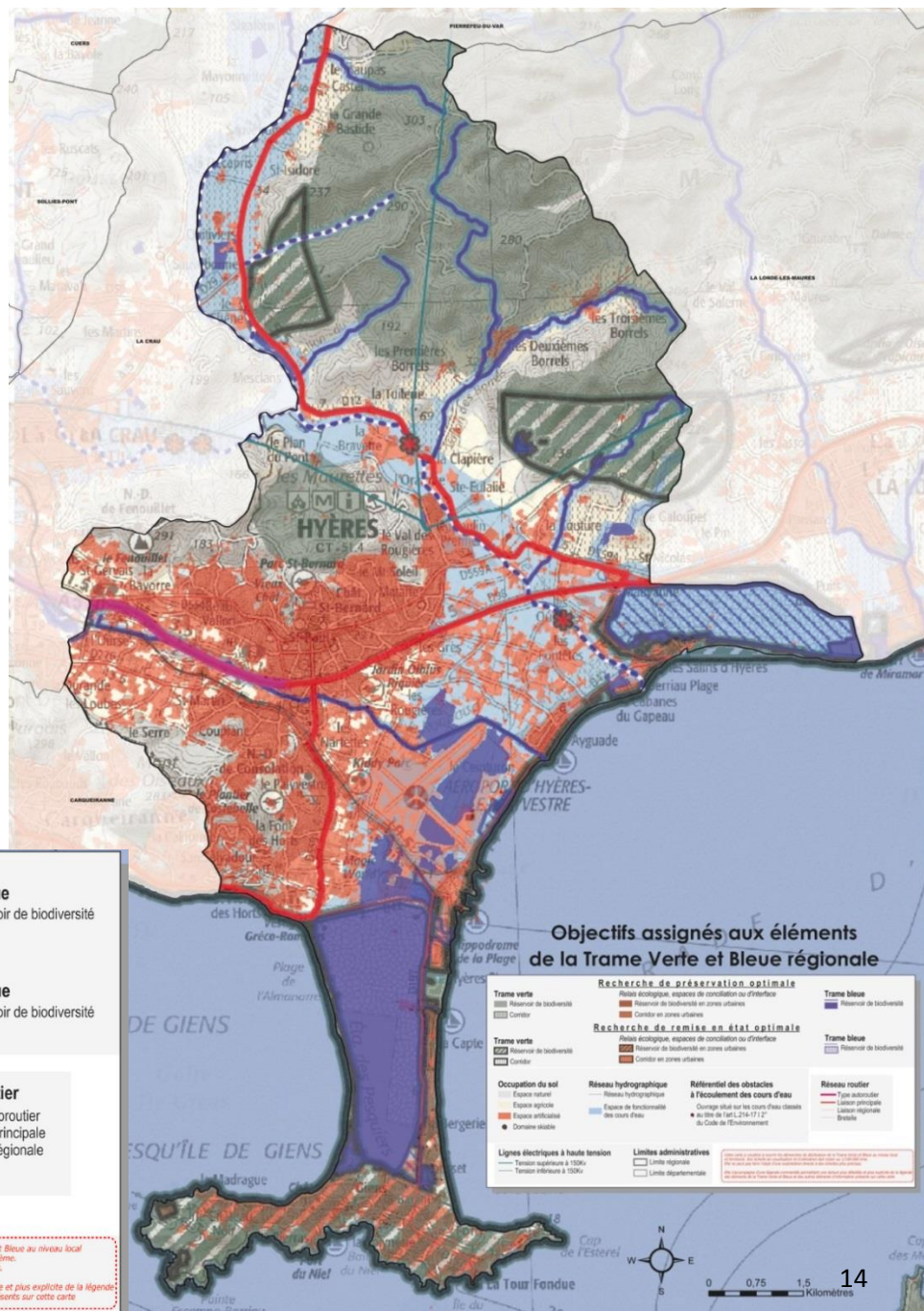


LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Des secteurs sensibles :

- zones humides à proximité de l'aéroport et le long des tombolos;
- salins qui font l'objet d'un objectif de remise en état optimal ;
- les massifs boisés au nord de la commune dont l'objectif assigné est la préservation optimale;
- la presqu'île de Giens et des secteurs situés autour des lieux-dits Borrels et Sauvebonne.



Objectifs assignés aux éléments de la Trame Verte et Bleue régionale



LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

SCoT PROVENCE MÉDITERRANÉE

SCoT - Trame Verte et Bleue

Terroir agricole



Espaces naturels

SCOT - Développement



Pôle à conforter



Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution



Sites d'extension prioritaires :
«habitat ou équipement»



Sites d'extension prioritaires :
«activités économiques»



Limite des espaces proche du rivage



Aéroport de Toulon - Hyères



Hameau nouveau intégré à l'environnement

SCOT - Environnement



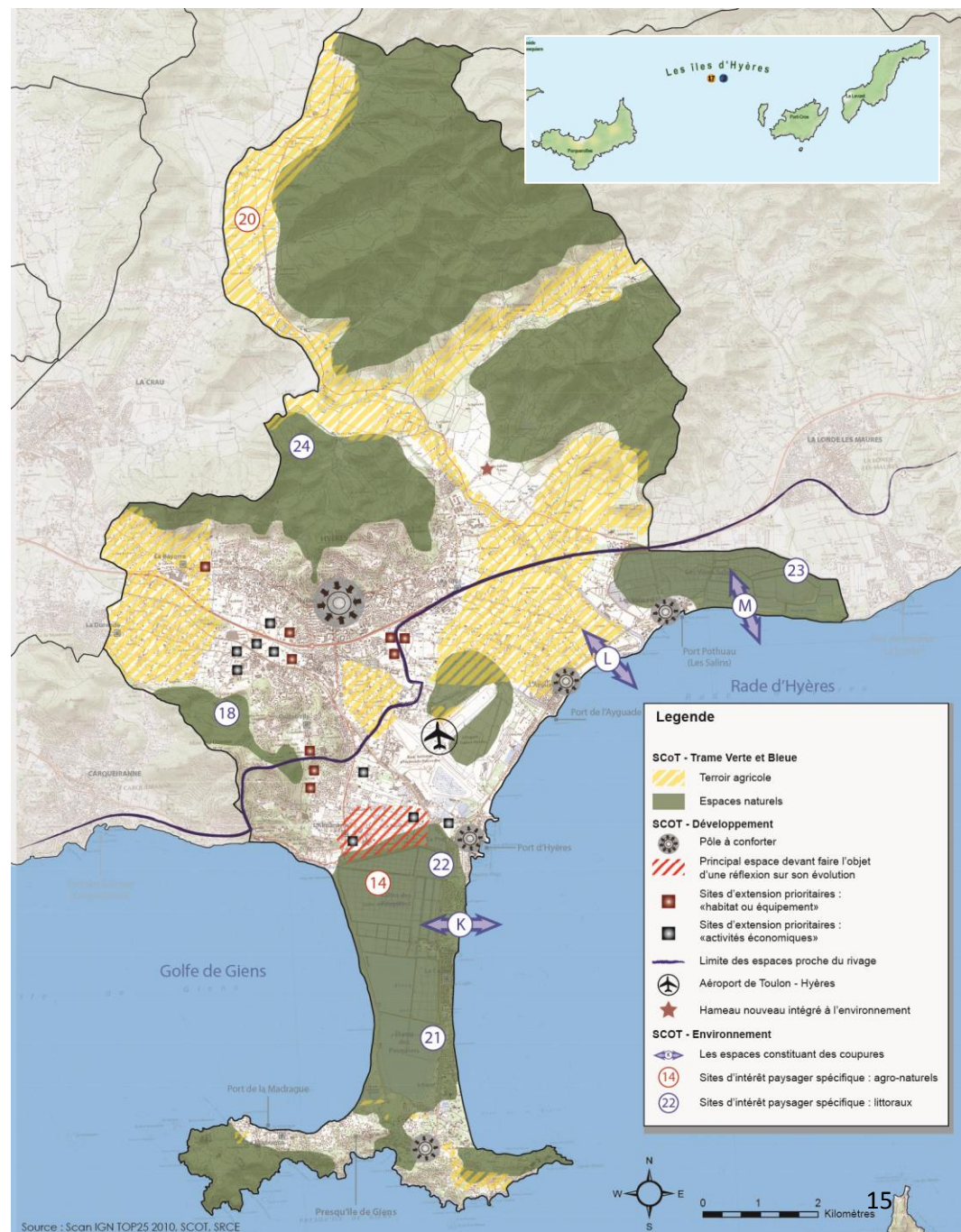
Les espaces constituant des coupures



Sites d'intérêt paysager spécifique : agro-naturels



Sites d'intérêt paysager spécifique : littoraux



LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES CONTRAINTES RÈGLEMENTAIRES

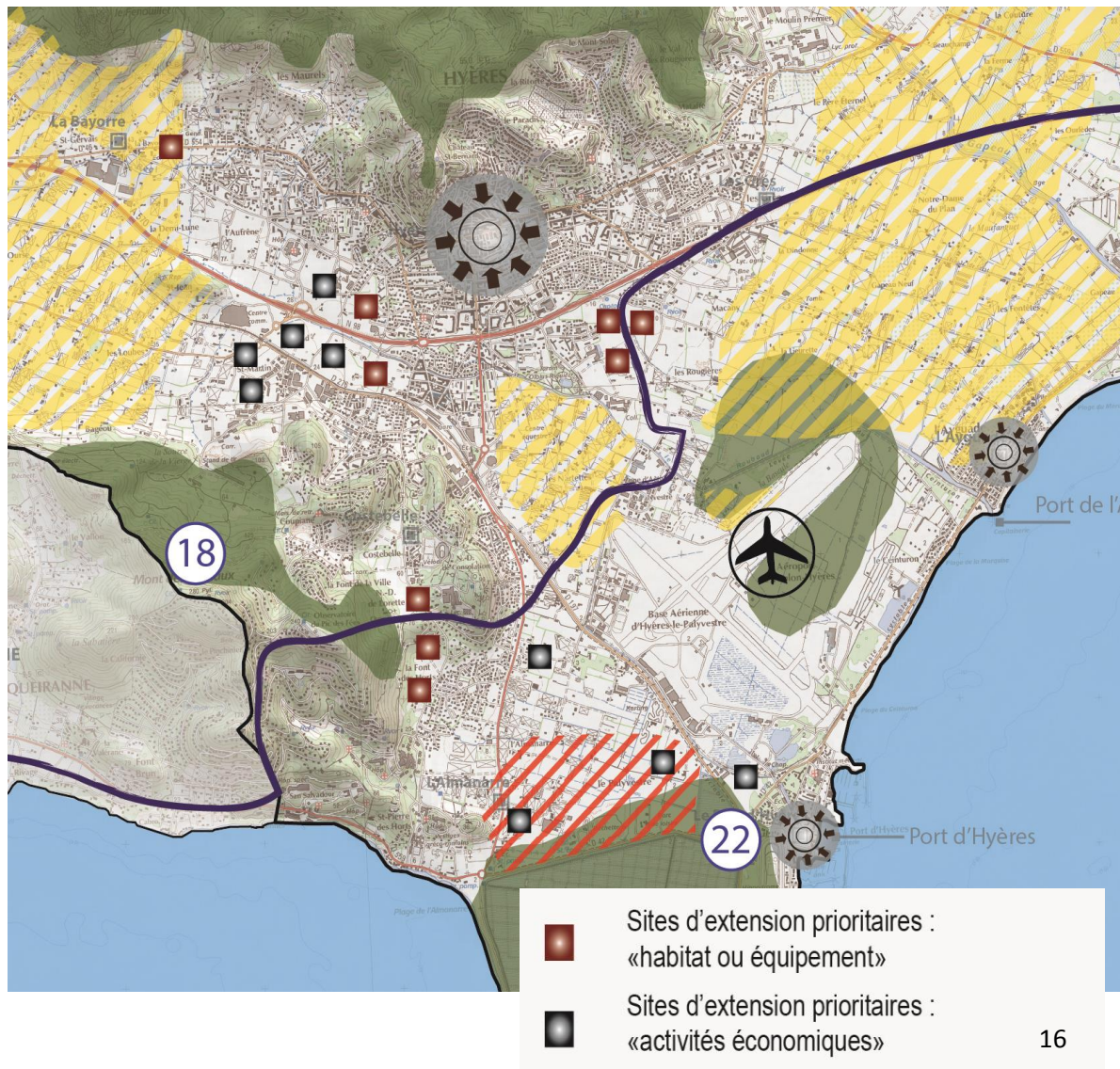
DES SITES D'EXTENSIONS IDENTIFIÉS DANS LE SCOT

Vocation «habitat et équipement :

la Bayorre (10 ha), Crestade – Demi-lune (10 ha), Roubaud-Gare (6 ha), Les Rougières (27 ha), Costebelle – Font des Horts (30ha)

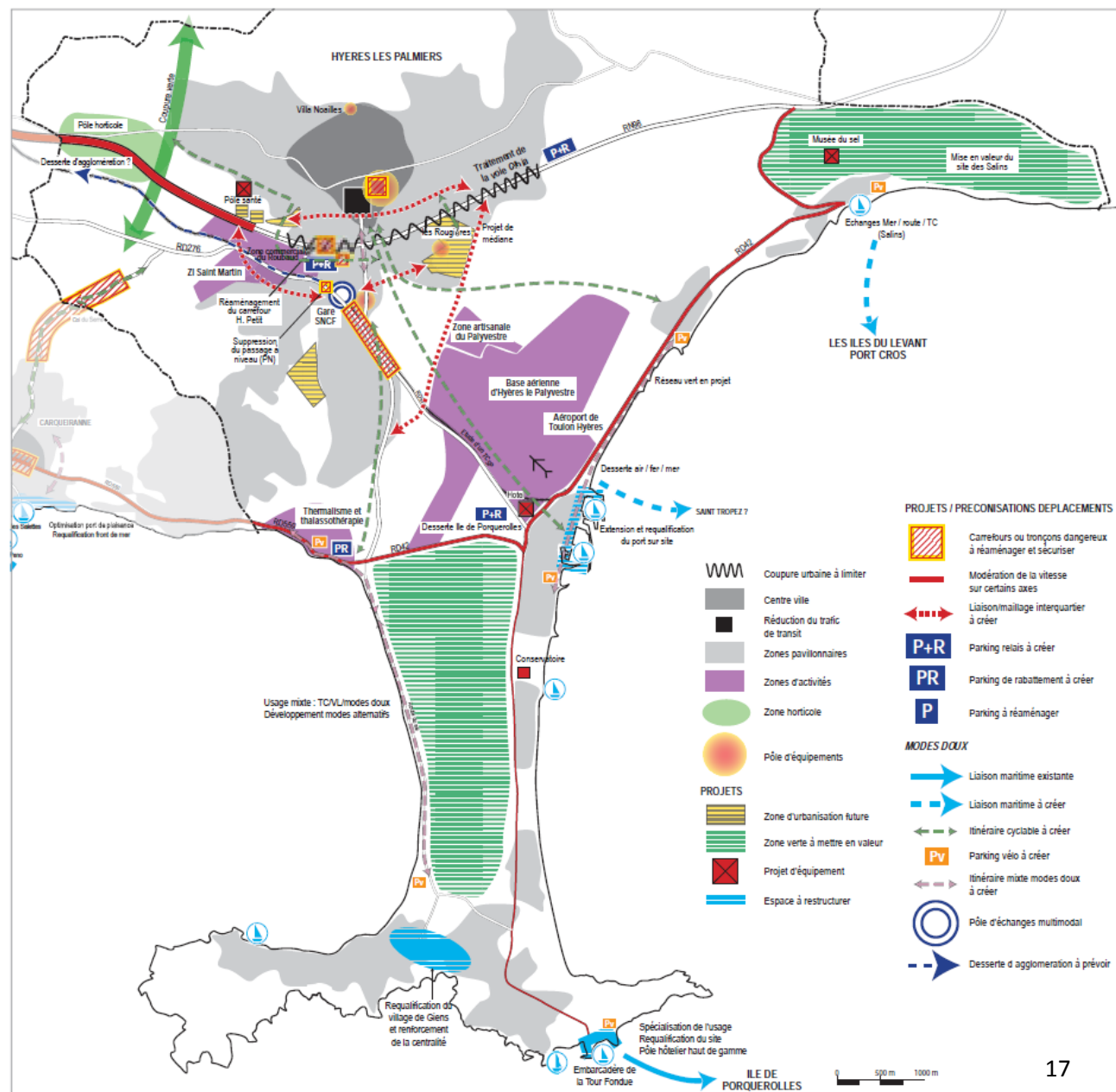
Vocation « activités

économiques : Pôle Santé (4 ha), Roubaud-Gare (22 ha), Saint Martin (14 ha), Le Palyvestre (30 ha) et Arromanches (6 ha).



LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS TPM



LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

PLH : L'INSOLUBLE ÉQUATION DU LOGEMENT SOCIAL

- **25% de LLS au plus tard en 2025 demandé par le préfet** au titre des lois SRU et ALUR et un **objectif triennal 2014-2016 de production de 890 LLS**
- Pour atteindre 25% de LLS à horizon 2025, il faudrait que la production de 370 logements par an soit à 100% des résidences principales dévolues à l'habitat social
- **Objectifs de production fixés par le PLH 2014-2016 :**
 - 1002 logements dont 582 LLS (soit 58%) (334 logements par an dont 194 LLS)
 - 308 LLS à produire par réhabilitation de logements existants
- Avec le rythme de production et la part de LLS fixés dans le PLH, il faudrait 30 ans pour atteindre 25% de LLS dans le parc de résidences principales

Un diagnostic abordé sous 4 angles

Contraintes réglementaires

Contraintes environnementales

Enjeux humains

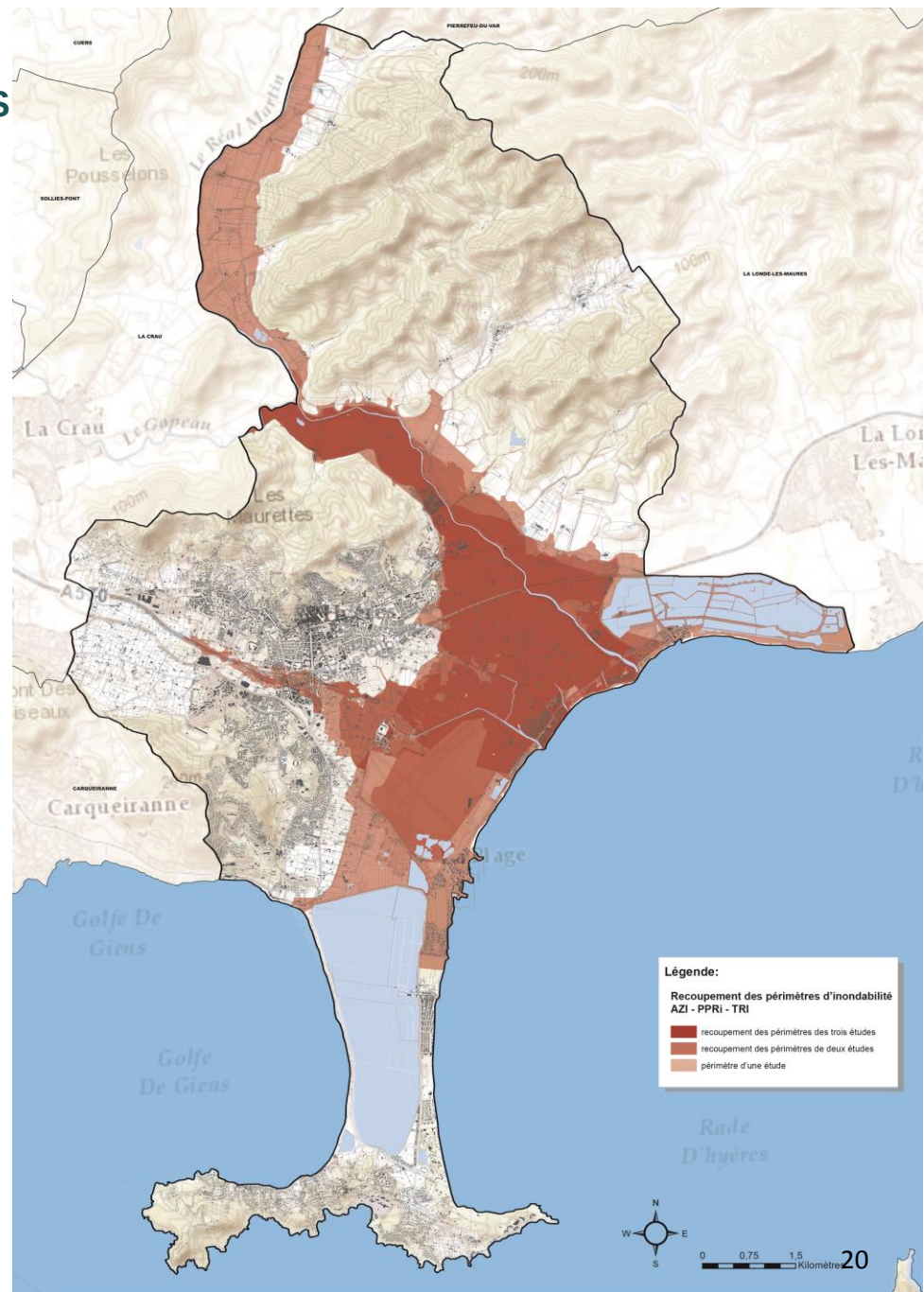
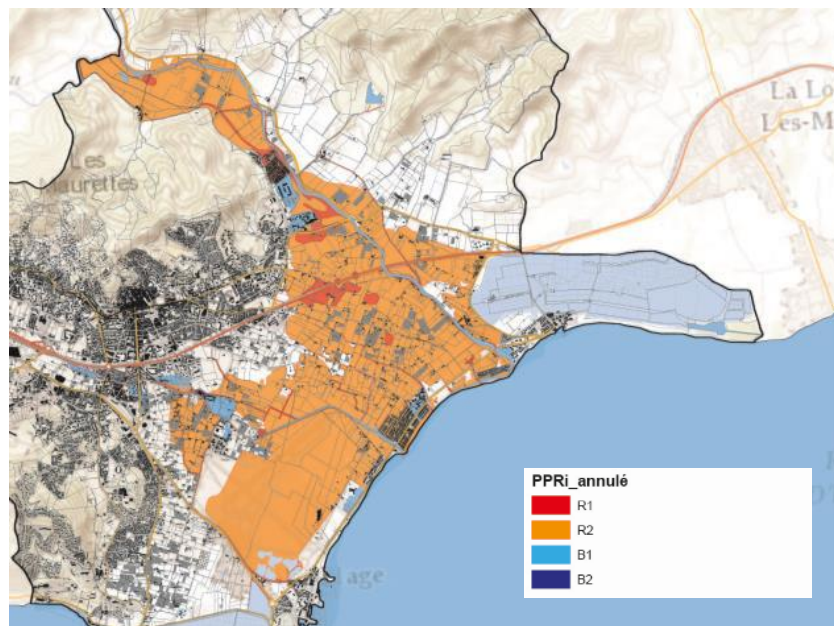
Enjeux économiques

LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

RISQUE INONDATION

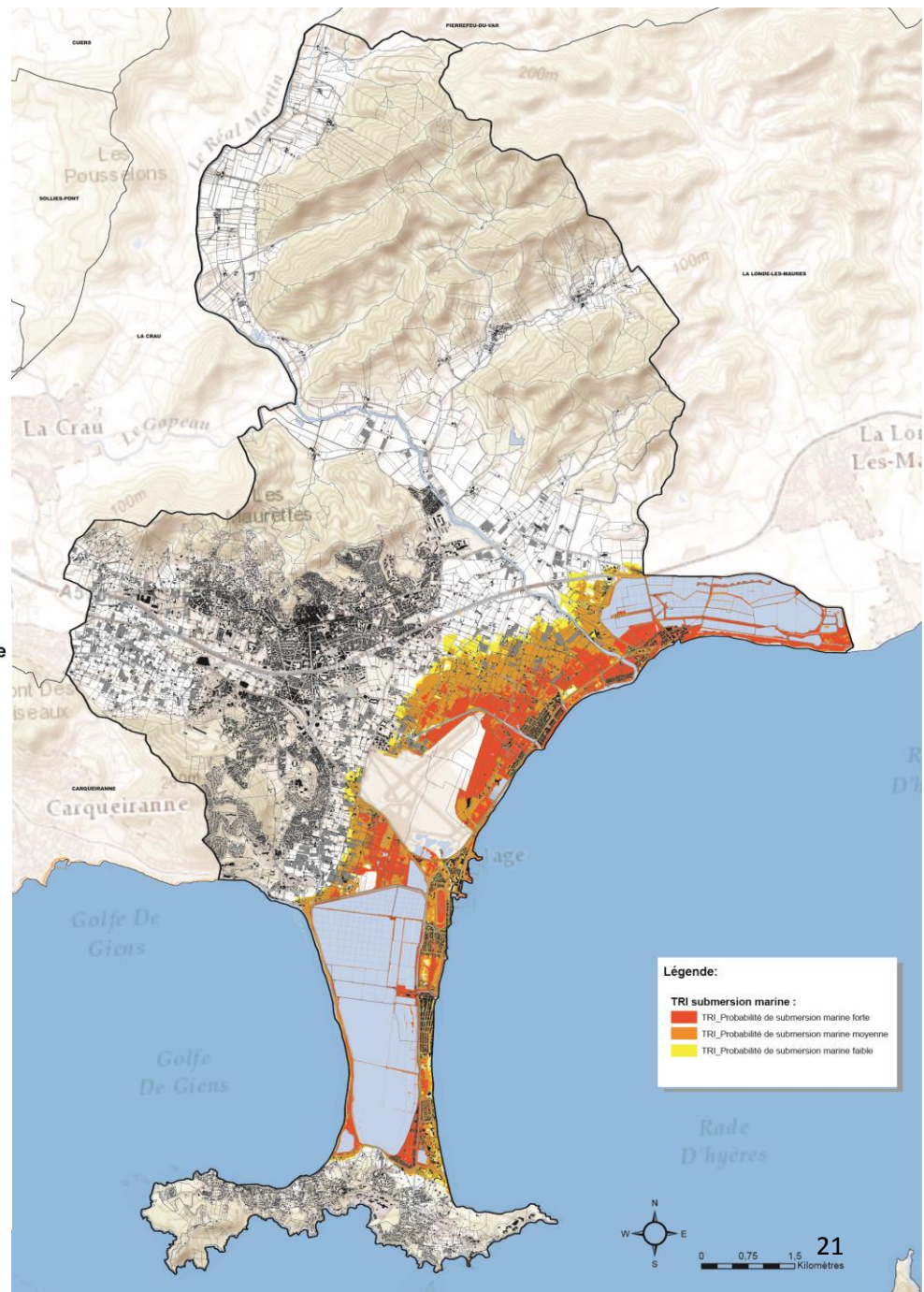
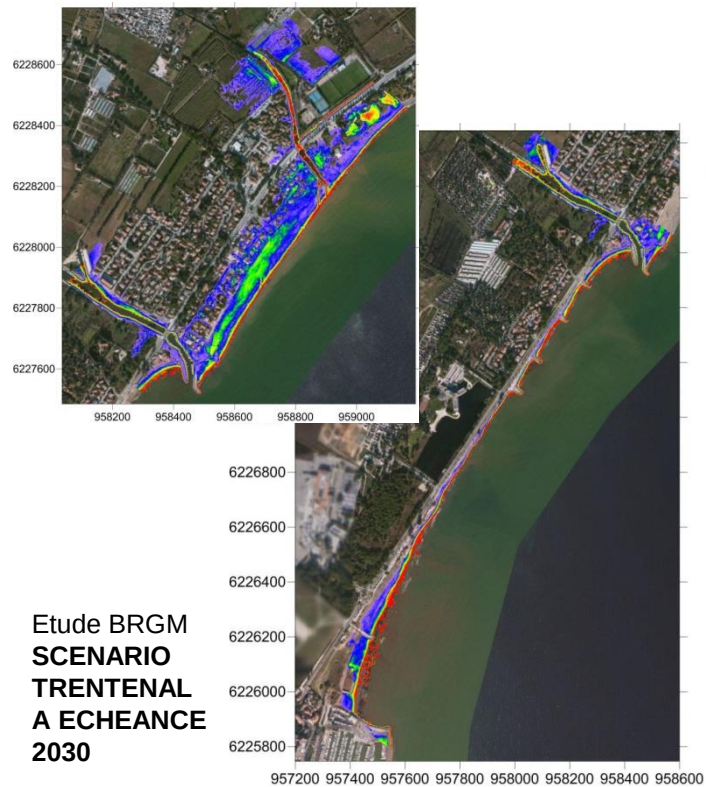
Recoupement des périmètres d'inondabilité AZI - PPRI - TRI

-  recoupement des périmètres des trois études
-  recoupement des périmètres de deux études
-  périmètre d'une étude



LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

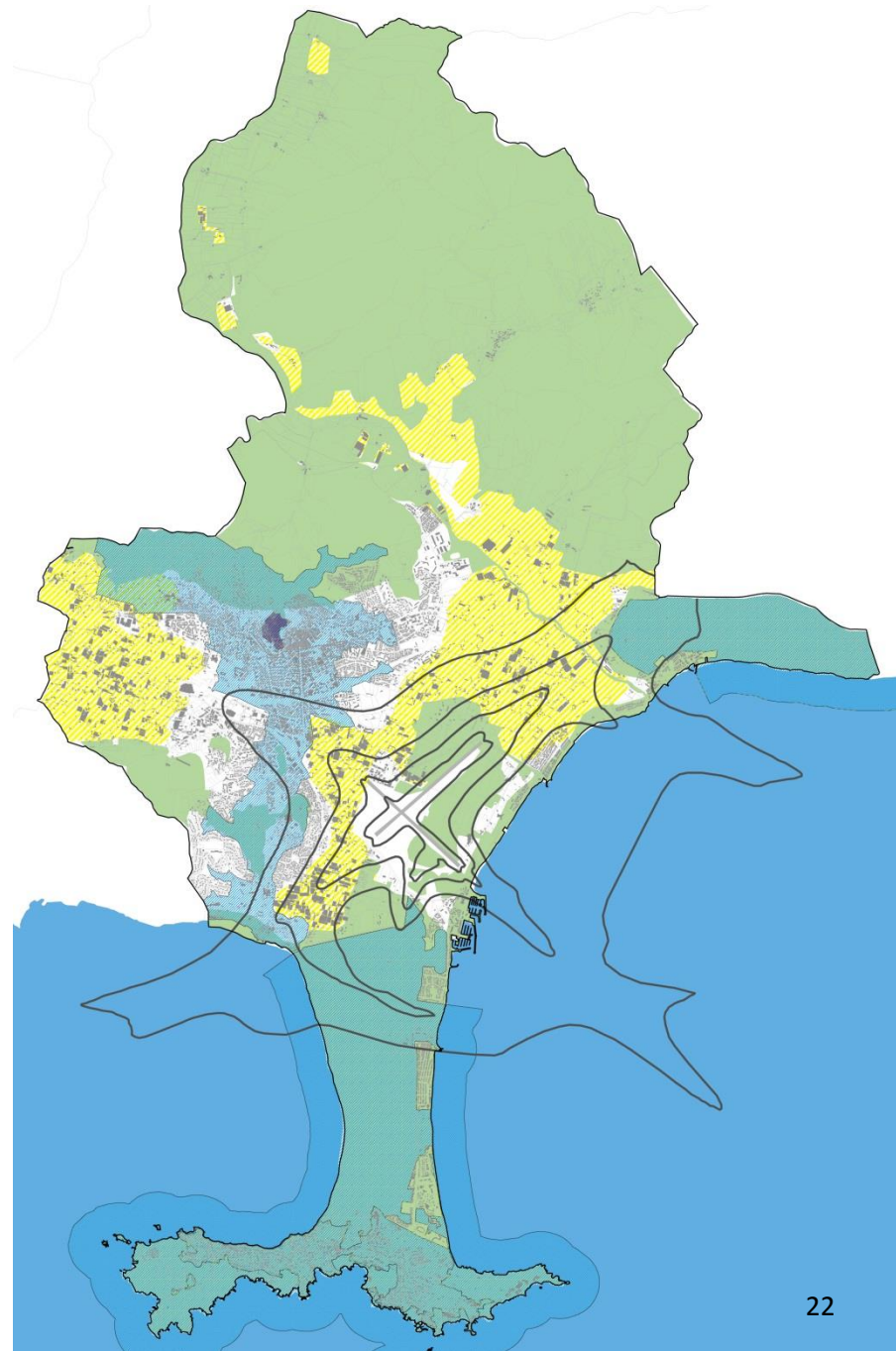
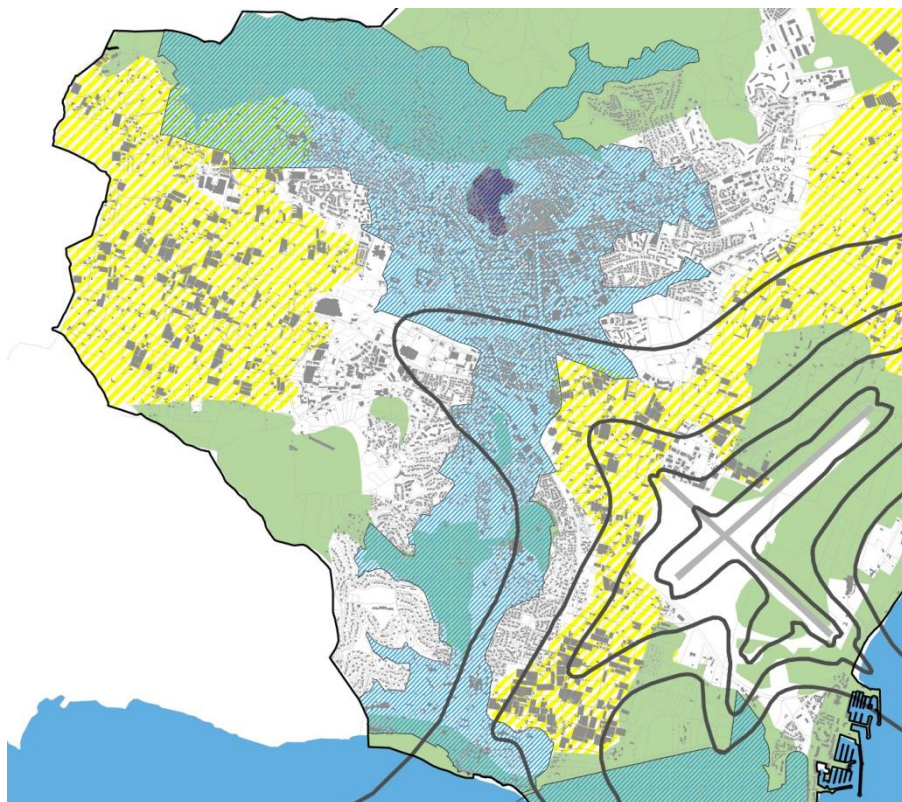
RISQUE SUBMERSION



LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

BIODIVERSITÉ, PEB ET ZPPAUP

-  PEB 2015 (zones A, B, C et D)
-  Contraintes de biodiversité
(ZNIEFF, Natura 2000, SRCE, SCOT)
-  Contraintes agricoles
(SRCE, SCOT, PNPC, AOC)
-  Contraintes paysagères
(Sites classés, sites inscrits, ZPPAUP)

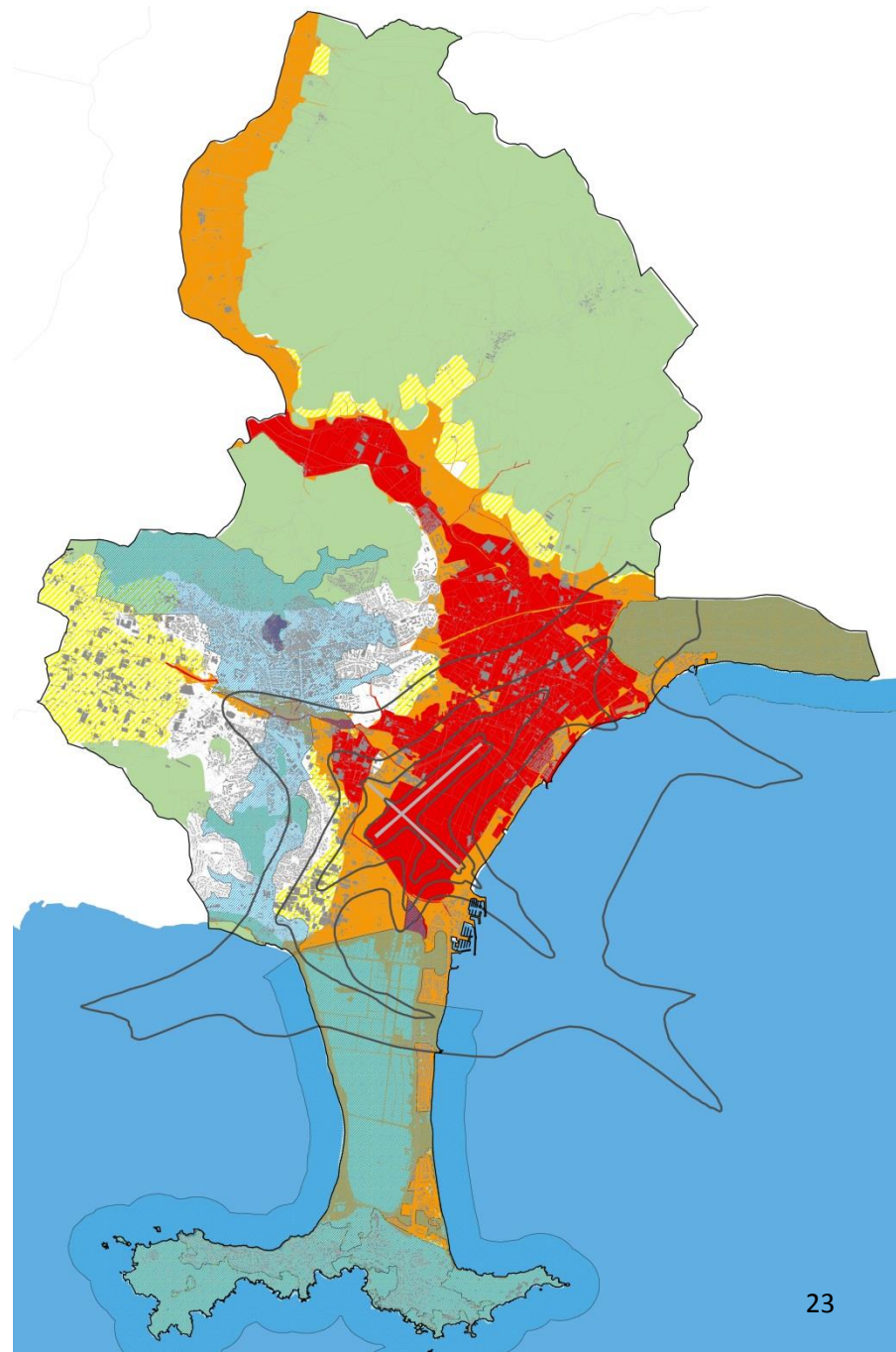
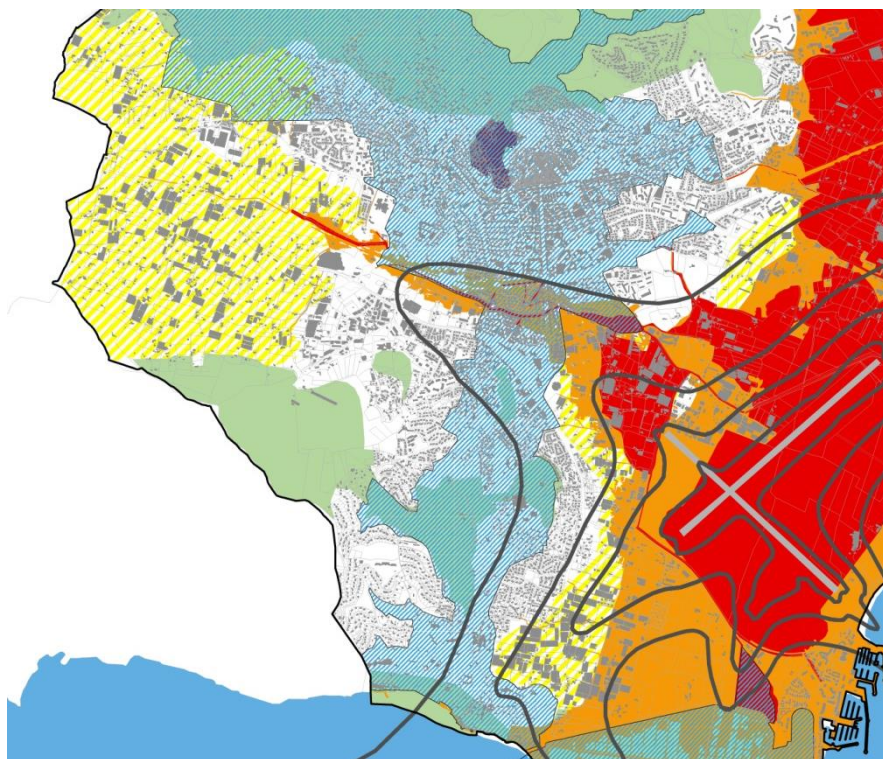


LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC :

LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

SYNTHÈSE DES CONTRAINTES

-  PEB 2015 (zones A, B, C et D)
-  Synthèse des risques : zones inconstructibles
(zones rouges PPRI)
-  Synthèse des risques : zones contraintes
(zones bleues PPRI, TRI et AZI)
-  Contraintes de biodiversité
(ZNIEFF, Natura 2000, SRCE, SCOT)
-  Contraintes agricoles
(SRCE, SCOT, PNPC, AOC)
-  Contraintes paysagères
(Sites classés, sites inscrits, ZPPAUP)



Un diagnostic abordé sous 4 angles

Contraintes réglementaires

Contraintes environnementales

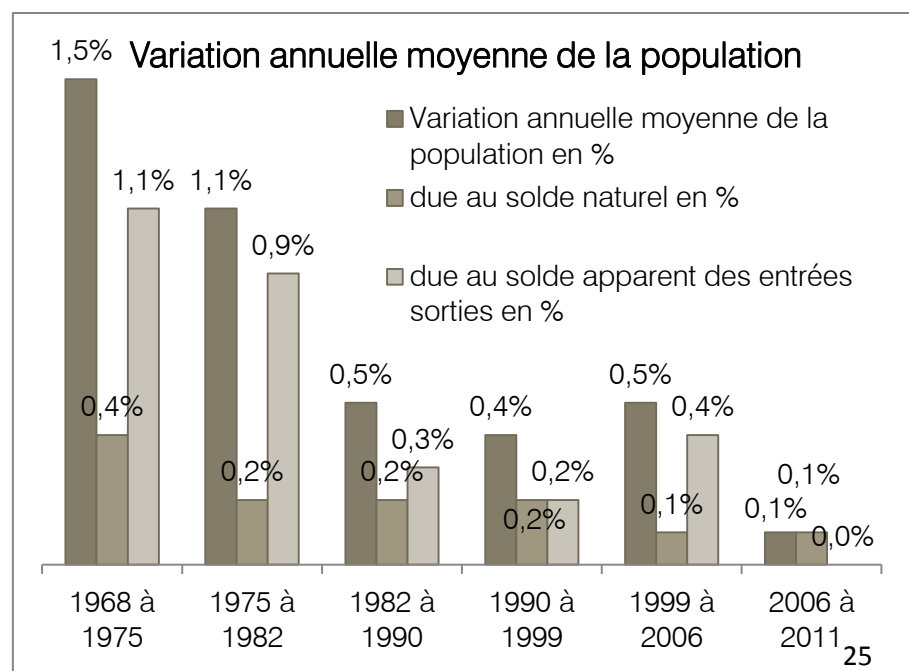
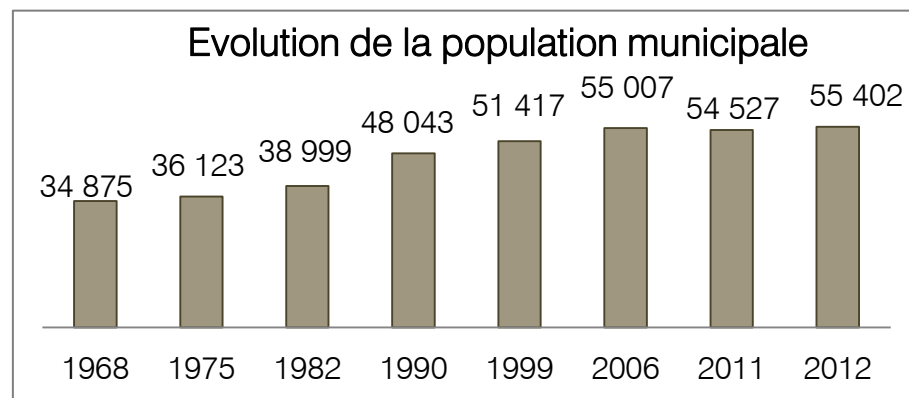
Enjeux humains

Enjeux économiques

LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX HUMAINS

DYNAMIQUES SOCIÉTALES

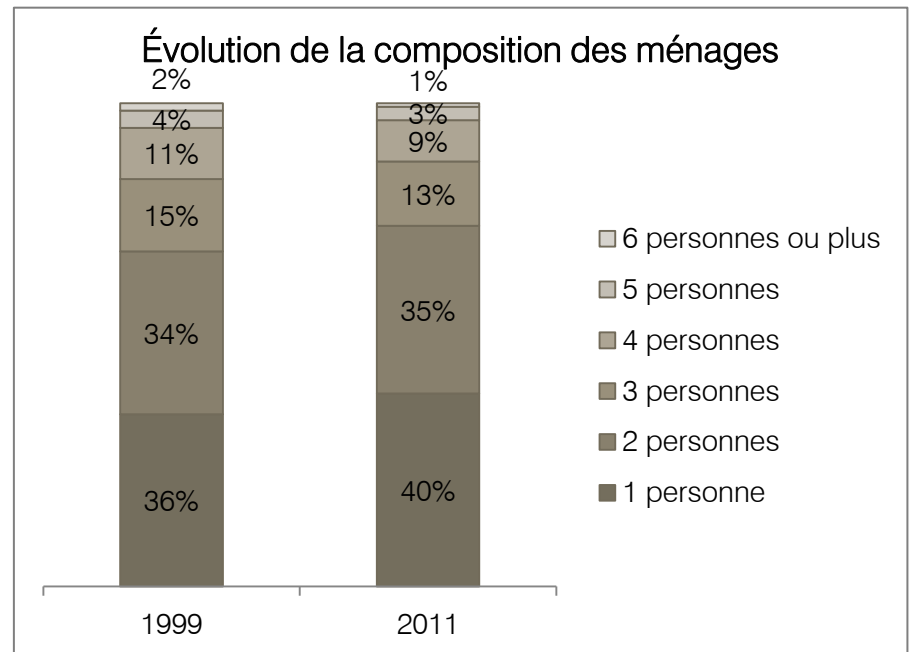
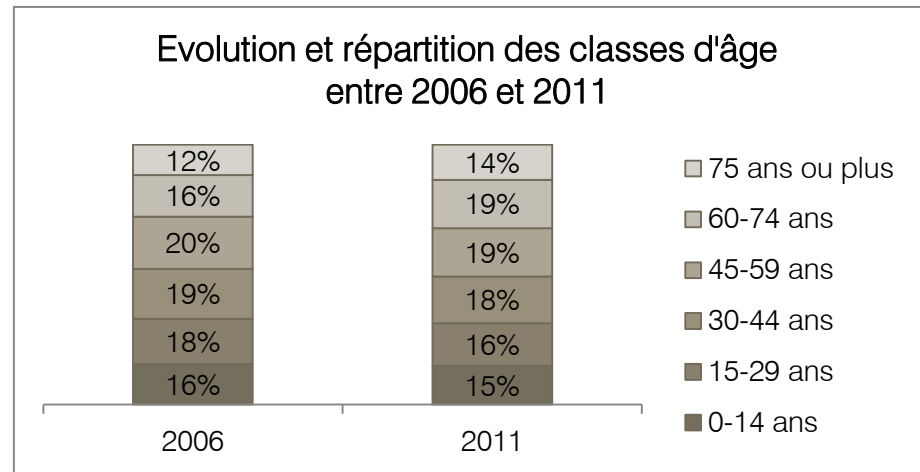
- ✓ Un dynamisme démographique ralenti
- ✓ Une croissance démographique liée aux apports migratoires
- ✓ Une attractivité particulière pour les seniors
- ✓ Une population qui double durant l'été



LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX HUMAINS

DYNAMIQUES SOCIÉTALES

- ✓ Une évolution des typologies des ménages (vieillessement et réduction du NMO)
- ✓ Des revenus plus élevés en moyenne mais une précarité réelle



- **Renforcer l'attractivité résidentielle :**
 - **Développer l'emploi**
 - **Produire plus de logement, et notamment du logement social, dans le cadre des mobilités résidentielles**

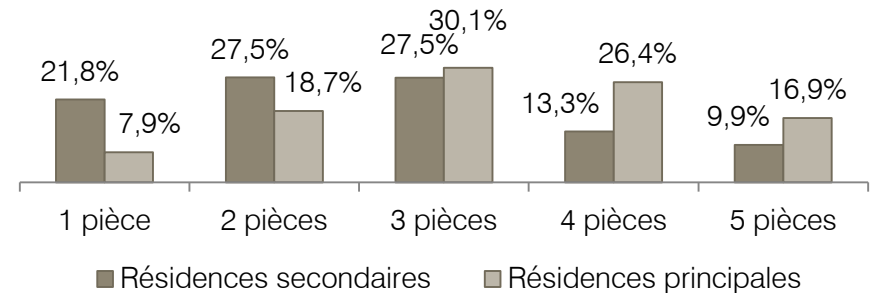
LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX HUMAINS

DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES

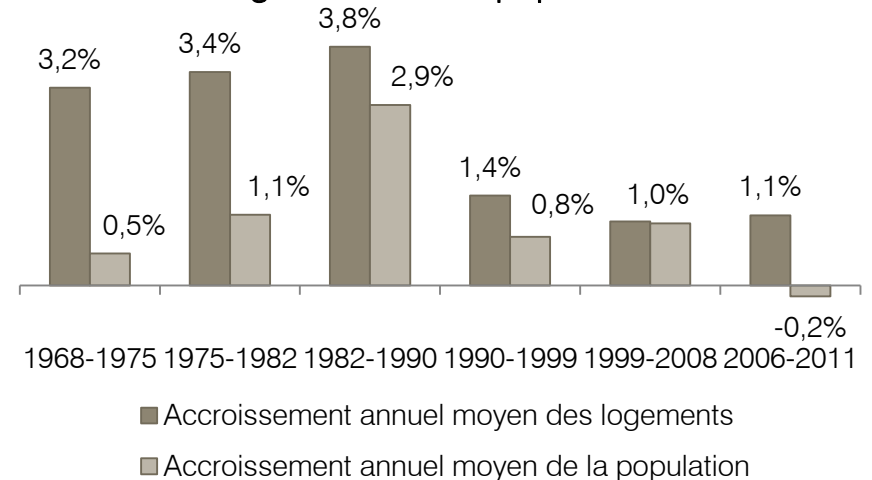
Composé de **36 829 logements**, le parc de logements compte 69,5 % de résidences principales, 23 % de résidences secondaires et 7,5 % de logements vacants.

- ✓ Un parc diversifié
- ✓ Un parc en croissance

Répartition des résidences principales et secondaires selon le nombre de pièces



Accroissement annuel moyen du parc de logement et de la population



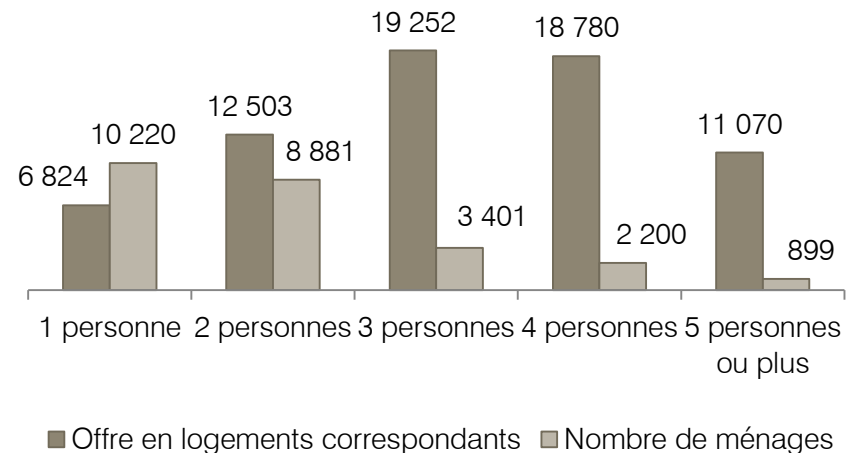
LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX HUMAINS

DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES

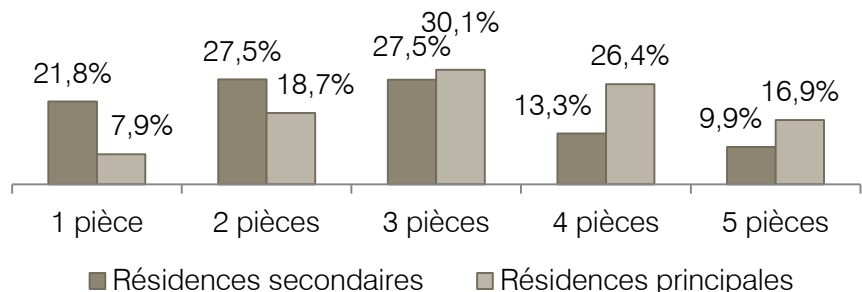
- ✓ Une adéquation du parc à améliorer
- ✓ Le parc de résidences secondaires
- ✓ Un parc social à développer et à diversifier : 3124 LLS, soit 12,2% du parc

- **Poursuivre la diversification du parc de logements :**
- **par typologie : petit/grand logement, individuel/collectif**
 - **par statut : accession libre/sociale, locatif libre/social**
 - **en volume**

Adéquation du parc de logement avec les ménages



Répartition des résidences principales et secondaires selon le nombre de pièces



Un diagnostic abordé sous 4 angles

Contraintes réglementaires

Contraintes environnementales

Enjeux humains

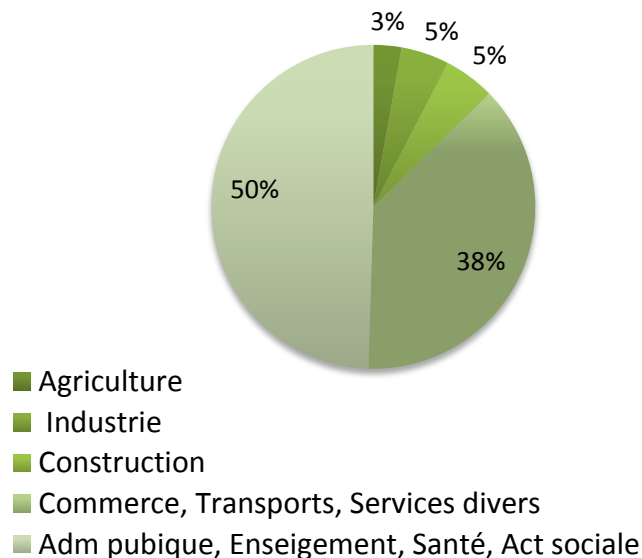
Enjeux économiques

LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX ECONOMIQUES

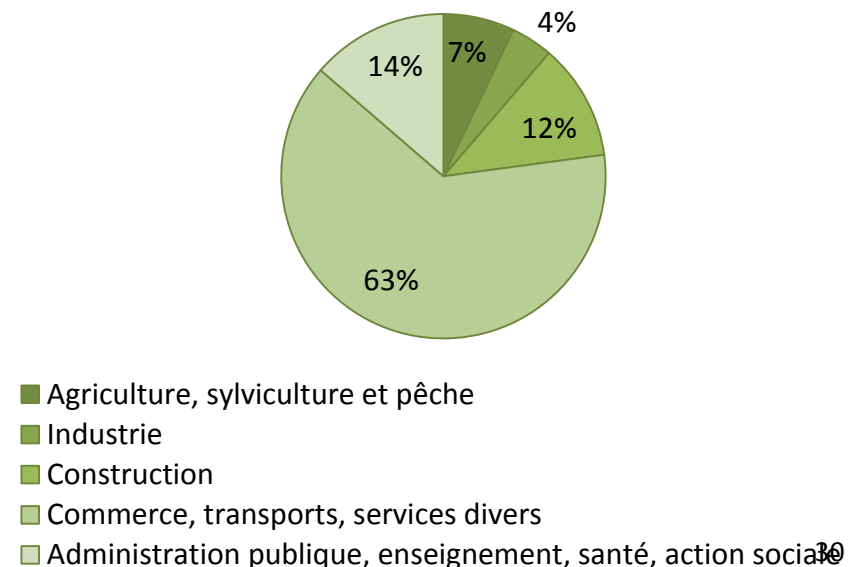
UN PÔLE ÉCONOMIQUE DE PREMIER ORDRE

- ✓ **7661 établissements (dont 6756 entreprises) en 2012 pour 24 356 emplois en 2011** représentant :
 - 14 % des emplois de TPM
 - 17 % des établissements
 - 17% des entreprises
- ✓ **Un taux d'activité de 71,3 %** (20 248 actifs ont un emploi)
- ✓ **Une économie diversifiée**, moins tournée vers l'économie présentielle que la moyenne TPM (63,5 % contre 67%)

Répartition de l'emploi par activité



Entreprises par secteur d'activité



LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX ECONOMIQUES

UN RALENTISSEMENT DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

- ✓ **Un nombre d'emplois en baisse entre 2006 et 2012** : 412 emplois perdus
 - ✓ **Une hausse du taux de chômage** au sens de l'INSEE : 12,9 % en 2006 contre 13,8 % en 2011
 - ✓ **Une diminution de la population active** entre 2006 et 2011 (24 560 en 2006 contre 23 518), à mettre en relation avec l'installation préférentielle de retraités/non actifs sur la commune
 - ✓ **Seulement 53 % des emplois communaux sont occupés par des hyérois** confirmant une difficulté pour les actifs de se loger sur la commune :
 - Toulon constitue le pôle de destination privilégié en accueillant plus de 1 800 actifs hyérois.
 - 30 % des actifs extérieurs proviennent de Toulon (15%) et de la Crau (15%)
 - 30 % des actifs extérieurs proviennent de Carqueiranne, La Londe, La Garde, La Valette et Le Pradet
-
- **Développer l'économie et l'emploi**
 - **Améliorer l'accessibilité des emplois aux habitants**

LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX ECONOMIQUES

LES ZONES D'ACTIVITÉS

- ✓ **Une dizaine de ZAE** situées le long d'un axe Nord-Ouest / Sud-Est
 - ✓ **Quatre ZAE majeures :**
 - Roubaud (25ha) : développement tertiaire
 - Saint-Martin (14ha): ZAE "historique" de Hyères représentant 85 entreprises et 2 000 emplois dévolue à l'artisanat/construction
 - Saint-Gervais (16 ha): renforcement du pôle agricole/horticole existant.
 - Palyvestre (11,5 ha) : activités artisanales
 - ✓ **La majorité des ZAE est contrainte par les risques**
- **Rentabiliser le potentiel foncier de ces zones et préserver leur fonctionnement**

LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX ECONOMIQUES

UNE FILIÈRE AGRICOLE IDENTITAIRE

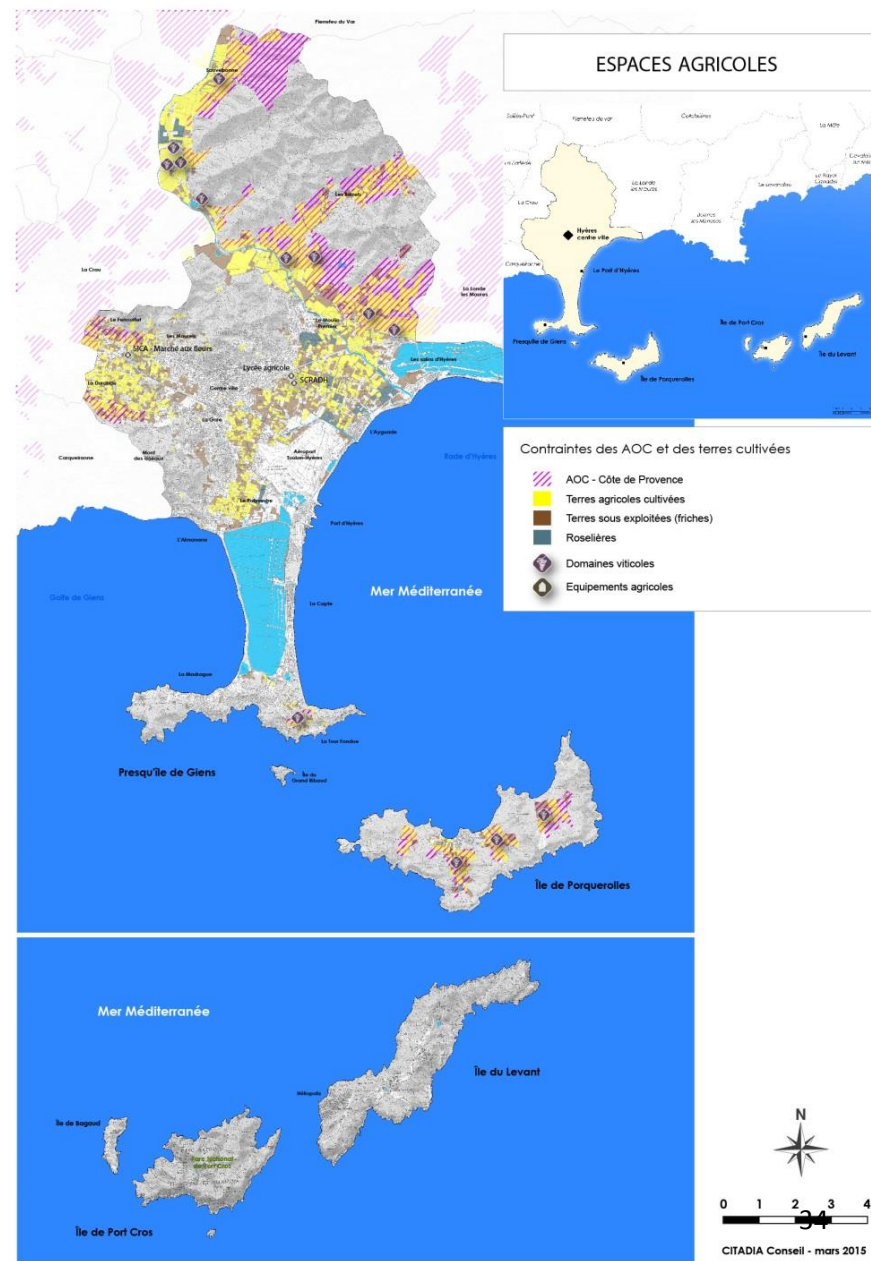
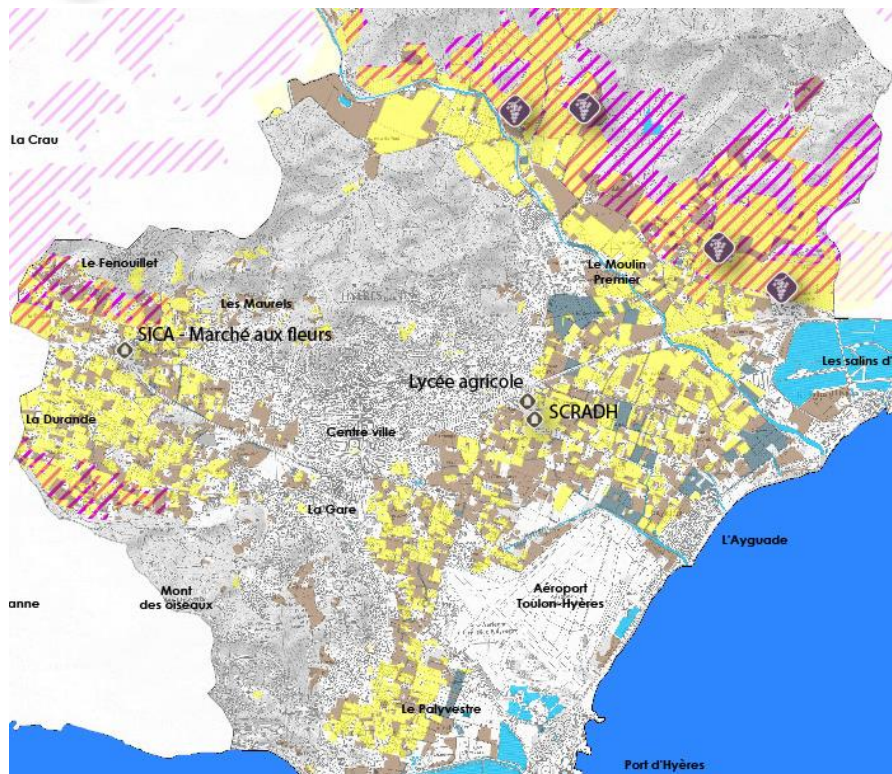
- ✓ Hyères, **1ère commune agricole de TPM** : 40% des établissements y sont implantés
- ✓ **Deux unités agricoles distinctes** occupant le territoire du Nord au Sud : la plaine du Roubaud dévolue au maraîchage et à l'horticulture (le bassin hyérois est le premier bassin horticole Français) et les coteaux à la viticulture (17 domaines)
- ✓ **Une filière bien implantée** : lycée agricole, station de recherche appliquée du SCRADH et la SICA du marché aux fleurs et de grossistes expéditeurs.
- ✓ Une **agriculture soumise à une forte pression foncière** dont la pérennité est fragilisé : diminution de près de 50 % du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 et diminution de 26 % de la Superficie Agricole Utilisée.
- **Valoriser les espaces agricoles comme source d'activités et de préservation du paysage et impulser un nouveau développement des filières**

LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX ECONOMIQUES

UNE FILIÈRE AGRICOLE IDENTITAIRE

Contraintes des AOC et des terres cultivées

-  AOC - Côte de Provence
-  Terres agricoles cultivées
-  Terres sous exploitées (friches)
-  Roselières
-  Domaines viticoles
-  Equipements agricoles



LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX ECONOMIQUES

UNE FILIÈRE TOURISTIQUE IMPORTANTE

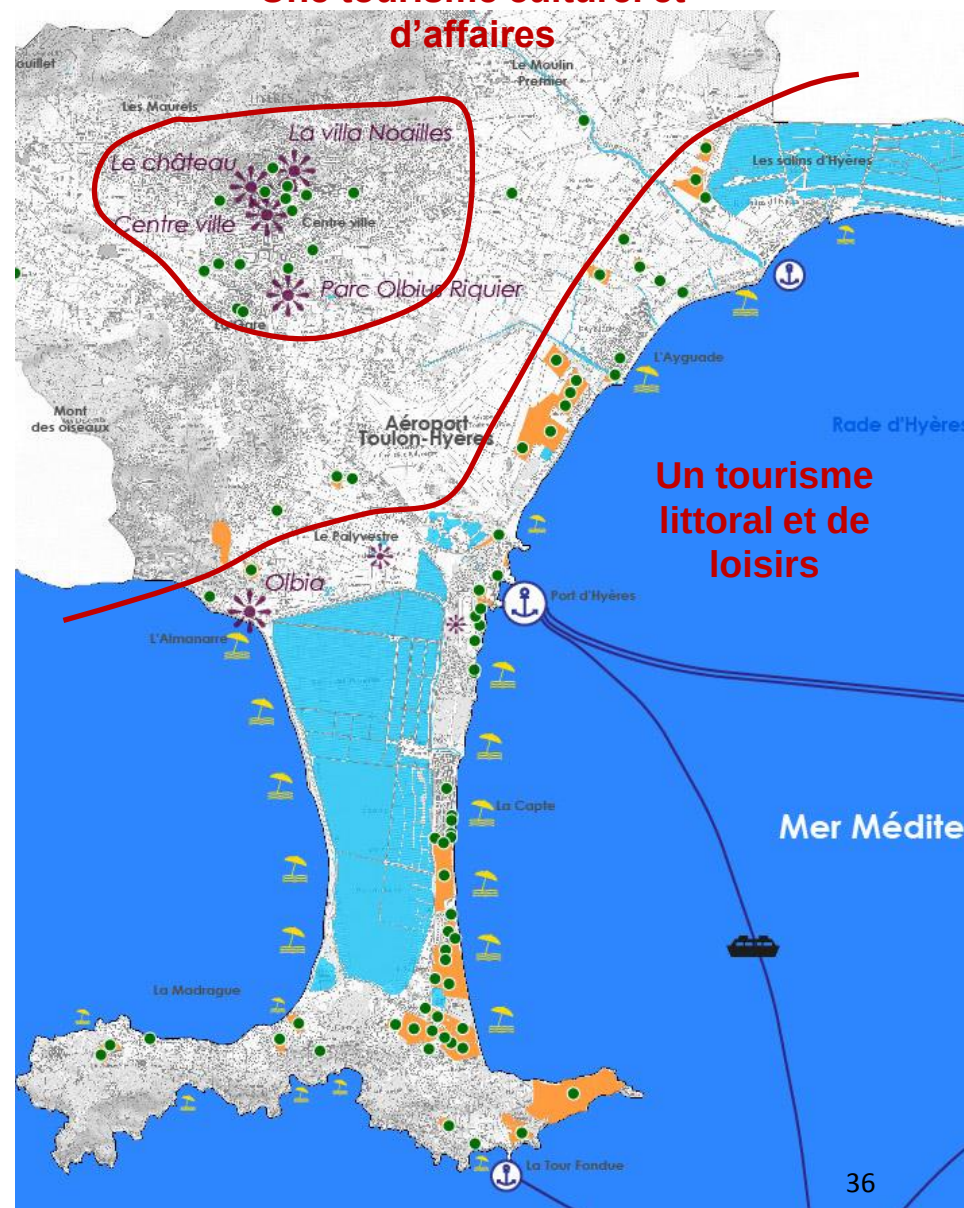
- ✓ Un **tourisme de masse estival** lié à la qualité des sites, au climat et au patrimoine. La commune accueille environ 66000 résidents supplémentaires en haute saison.
 - ✓ Un **tourisme culturel et d'affaires** orienté dans le centre-ville
 - ✓ **29 hôtels** totalisant **851 chambres**, dont seulement **2 classés en 4 étoiles** et aucun en 5 étoiles
 - ✓ **12 résidences de tourisms / village-vacances** totalisant **6551 lits**
 - ✓ **20 campings** totalisant **4007 emplacements**
 - ✓ Des hôtels « de passage » localisés principalement dans le centre-ville
-
- Une diversification touristique à engager
 - Un potentiel touristique sous-développé : tourisme d'affaire, tourisme naturel...
 - Un lien avec les activités nautiques à améliorer sur terre
 - Un vieillissement des infrastructures à compenser

LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX ECONOMIQUES

UNE FILIÈRE TOURISTIQUE IMPORTANTE



Une tourisme culturel et d'affaires



Un tourisme littoral et de loisirs

✓ **Un centre-ville commerçant :**

- un périmètre relativement étendu : avenue Gambetta, zone piétonne, Triangle d'or (ruelles médiévales), Place Clémenceau
- 1 périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
- un climat très concurrentiel :
 - Multiplication des sites d'offres locales et en périphérique
 - Grand Var : concurrent direct sur le plan des loisirs, de la restauration et des commerces de l'équipement de la personne
- une localisation à l'écart des grands flux d'échanges intercommunaux
- nécessité de développer au cœur du centre-ville diverses grandes et moyennes surfaces de forte notoriété afin de disposer de locomotives puissantes et de nouveaux commerces sédentaires et non-sédentaires sur une zone de chalandise intercommunale plus étendue

✓ **Des commerces de proximité dans les différentes polarités communales**

✓ **Des GMS situées à proximité du centre-ville**

➤ **Une dilution de l'appareil commercial à éviter**

➤ **Une diversification à engager en vue d'améliorer l'attractivité**

LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC : LES ENJEUX ECONOMIQUES

LA ZONE AÉROPORTUAIRE

- ✓ Une des principales portes d'entrée du Var depuis le territoire national et international
- ✓ Seul aéroport départemental permettant d'envisager une augmentation de son trafic
- ✓ Un potentiel sous-exploité compte tenu de diverses contraintes :
 - une desserte pénalisante
 - un manque d'équipements structurants (commerciaux et hôteliers)
 - risques (inondation et submersion)
 - contraintes environnementales

➤ **Un développement aéroportuaire à engager**

LE NAUTISME

- ✓ 87 entreprises
- ✓ 30 associations
- ✓ 420 emplois permanents et plus de 800 en saisons
- ✓ Activité multipliée par 2,8 depuis 1998

L'ARMÉE

- ✓ 10 % des emplois locaux liés à l'Armée
- ✓ 1200 soldats

LA FILIÈRE SANTÉ

- ✓ 5 hôpitaux/centres hospitaliers et centres de formations dans le domaine médical présents
- ✓ le « pôle santé » de TPM en cours de constitution

➤ **Des filières à affirmer**

SOMMAIRE

- A. LE PLAN LOCAL D'URBANISME
- B. PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC
- C. QUESTIONS ET ÉCHANGES

(Hyères
MA VILLE
POUR DEMAIN

Participez au
PLAN LOCAL D'URBANISME