DEPARTEMENT DU VAR

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET N°1

**VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE HYERES-LES-PALMIERS**

concernant

**L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
ARROMANCHES**

et plus précisément

LA RESTRUCTURATION DE L'ACTIVITE EURO-VOILES

du lundi 16 mai 2022 au jeudi 16 juin 2022 inclus

RAPPORT D'ENQUETE

Olivier VILLEDIEU de TORCY
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné Olivier Villedieu de Torcy, consultant en sécurité et sûreté maritime, ai été désigné comme commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon par décision E 22000013/83 du 11 mars 2022 vu la demande de M. le Président de la métropole de Toulon Provence Méditerranée enregistrée le 07 mars 2022.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté n°AP 22/32 du 11 avril 2022 de Monsieur le Président de la Métropole de Toulon Provence Méditerranée.

1 – OBJET DE L'ENQUETE – CADRE JURIDIQUE

1.1 Objet

L'entreprise Euro-Voiles, implantée à Hyères-les-Palmiers dans la zone à vocation économique Ulm2 du secteur Arromanches, a besoin pour poursuivre et valoriser son activité de moderniser un de ses bâtiments vétustes. La démolition et reconstruction à l'identique sur le même emplacement n'est plus envisageable en raison d'une servitude radioélectrique qui grève désormais la parcelle. La construction d'un nouveau bâtiment serait possible en réorganisant localement le zonage.
Le projet soumis à l'enquête publique consiste à transformer 2000 m² de la zone naturelle contiguë en zone Ulm2 et, en compensation, à transformer la même surface de la zone Ulm2 en zone naturelle.

1.2 Rappel du cadre réglementaire et des textes régissant l'enquête.

L'article L.300- 6 du code de l'urbanisme dispose qu'une opération d'aménagement comme la modification locale du zonage d'un PLU peut relever de la procédure de la déclaration de projet, sous réserve que l'intérêt général soit établi. Cette procédure est soumise à enquête publique.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU nécessite conformément à l'article L. 153-54 du même code que :

- L'enquête publique porte sur l'intérêt général de l'opération et la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-13 de ce code, la proximité d'une zone NATURA 2000 et les effets du projet identiques à ceux d'une révision impliquent que le rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

Délibération du conseil métropolitain N° 21/02/42 du 16 février 2021, lançant la procédure de déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU

PV de la réunion d'examen conjoint des PPA du 23 septembre 2021

Délibération du conseil métropolitain N°22/02/25 du24 février 2022 tirant le bilan de la concertation.

L'enquête publique est régie par les articles L.123-1 à 18 et R.123-1 à 33 du code de l'environnement.

Décision N°E22000013/83 du TA de Toulon du 11 mars 2022 désignant le commissaire enquêteur

Arrêté N°AP 22/32 du 11 avril 2022 du Président de la métropole Toulon Provence Méditerranée prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet N°1 valant mise en compatibilité du PLU de Hyères.

2 - MESURES DE PUBLICITE

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, les mesures de publicité ont été mises en œuvre :

- Publication de l'arrêté

L'arrêté prescrivant l'enquête publique ainsi que l'ensemble du dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la ville de Hyères-les-Palmiers.

- Avis d'enquête publique

L'avis d'enquête publique a été affiché dans un format réglementaire quinze jours au moins avant le début de l'enquête en plusieurs endroits de la ville de Hyères, en particulier sur le site concerné par le projet.
Cet affichage a fait l'objet d'un constat et de prises de vues photographiques par un agent assermenté. Ces documents sont versés au dossier d'enquête.
Il a également été mis en ligne sur le site internet de la commune.

- Publication de l'avis dans la presse écrite

« La Marseillaise – Var » le vendredi 29 avril 2022
« Var matin » le vendredi 29 avril 2022.

La publication a été renouvelée dans

« Var Matin » le vendredi 20 mai 2022
« La Marseillaise - var » le vendredi 20 mai 2022

Ces parutions sont versées au dossier d'enquête.

3 – MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

Dès ma désignation par le tribunal administratif, j'ai pris contact avec Mme Céline Louis Responsable adjointe -secteur Hyères du service Planification territoriale-Projets urbains de la métropole Toulon Provence Méditerranée. Nous avons déterminé la période de l'enquête, fixé les dates des permanences et convenu des réunions préparatoires :

- Le 21 mars 2022 réunion de calage avec Mme Louis, présentation du projet. Un exemplaire du dossier d'enquête m'est adressé par voie électronique.
- Le 27 avril 2022, visite des lieux accompagné de M. Infante, Directeur d'Euro-Voiles, de Mme Benvenuto responsable du service Planification territoriale-secteur Hyères et de Mme Louis.
- Le 16 mai 2022, jour de l'ouverture de l'enquête, j'ai visé et parafé le dossier d'enquête, ouvert et parafé le registre d'enquête.

4 - DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Il se compose d'un dossier technique et un dossier administratif

4.1 Le dossier technique de déclaration de projet comprend 4 documents

- Note de présentation du caractère d'intérêt général du projet
- Note de présentation de la mise en compatibilité du PLU de Hyères les Palmiers
- Évaluation environnementale
- Plan de zonage (planche n°4-d Monts des Oiseaux -Palyvestre-Le Port)

4.2. Le dossier administratif comprend 6 sous-dossiers

- **Lancement de la procédure** de déclaration de projet (délibération du Conseil Métropolitain du 16février 2021 et les mesures de publicité l'accompagnant : parution Var Matin et certificats d'affichage)
- **Examen conjoint du projet** le 23 septembre 2021 (notification aux Personnes Publiques Associées – procès -verbal de la réunion d'examen conjoint – avis de la chambre départementale d'agriculture)
- **Avis de l'Autorité environnementale** (courrier de demande d'avis – Avis délibéré de la MRAE – Note en réponse à la DREAL PACA du 13 mai 2022)
- **Concertation** : Délibérations Conseil Métropolitain du 30 septembre 2021 et du 10 novembre 2021 lançant la concertation (définition des objectifs – Projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU arrêté – parution presse et affichage) Délibération du Conseil Métropolitain du 24 février 2022 (Bilan de la concertation – certificats affichage)

- **Enquête publique** : Demande de désignation d'un commissaire enquêteur – Décision désignation commissaire enquêteur – Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

- **Publicité de l'enquête publique :** Avis d'enquête publique – Rapport de constat d'affichage – Parution N°1 dans la presse (Var Matin et la Marseillaise) le 29 avril 2022 – Parution N°2 dans la presse (Var Matin et la Marseillaise) le 20 mai 2022 – Site internet de la ville de Hyères-les-Palmiers

5 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté du Conseil Métropolitain N°AP 22/32 du 11 avril 2022, l'enquête publique s'est déroulée du 16 mai 2022 au 16 juin 2022 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.
Les pièces du dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public en mairie de Hyères-les Palmiers, siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture au public. Les pièces du dossier étaient également consultables et téléchargeables sur le site internet de la ville de Hyères-les Palmiers (www.hyeres.fr).

Les observations, propositions et contre-propositions pouvaient être adressées à l'attention du commissaire enquêteur et jusqu'au 16 juin 2022 minuit, par courrier à la mairie de Hyères-les Palmiers, ou par courrier électronique envoyé à mtpm.plu@metropoletpm.fr. L'ensemble des observations exprimées était consultable au siège de l'enquête pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a assuré en mairie de Hyères-les Palmiers les permanences suivantes :

- lundi 16 mai 2022 9h00 à 12h00
- mardi 24 mai 2022 14h00 à 17h00
- jeudi 2 juin 2022 9h00 à 12h00
- mardi 7 juin 2022 14h00 à 17h00
- jeudi 16 juin 2022 14h00 à 17h00

Une personne est venue me rencontrer à l'occasion de mes permanences pour aborder un sujet sans relation avec l'objet de l'enquête. Elle m'a remis un document que j'ai confié pour exploitation au service Planification territoriale-secteur Hyères.
Aucun courrier ne m'a été adressé au siège de l'enquête.

Une seule observation a été exprimée. Elle est parvenue par courriel le dernier jour de l'enquête à la dernière heure (23H00) pour être légalement prise en compte. Il s'agit d'un courrier cosigné par les présidents du CIL et de l'association de sauvegarde de la nature (ASNAPIG) de la presqu'île de Giens.

6 – CLOTURE DE L'ENQUETE

Conformément à l'arrêté organisant l'enquête, celle-ci a été close le jeudi 16 juin 2022.

Le registre d'enquête a été clos par mes soins. Il ne contient aucune observation manuscrite. Lui est seulement annexé le courriel reçu le dernier jour d'enquête.
Aucune observation orale n'a été exprimée.

7 – REDACTION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS MOTIVEES

J'ai adressé mon rapport ainsi que mes conclusions et avis motivé le mercredi 6 juillet 2022 au service Planification Territoriale-secteur Hyères de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. J'ai remis ces documents en mains propres, de même que le dossier d'enquête accompagné du registre.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation

8- ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

8.1 LE DOSSIER

Le dossier technique répond très directement aux trois interrogations que suscite le projet :

- a-t-il un caractère d'intérêt général ?
- la procédure employée relative au PLU est-elle la bonne ?
- quel est l'impact du projet sur l'environnement ?

La note de présentation de la déclaration de projet souligne l'importance économique de l'activité nautisme pour la métropole TPM, et au sein de celle-ci le rôle éminent que joue la société Euro-Voiles, en particulier pour ce qui concerne l'emploi et la formation professionnelle.
Un des bâtiments techniques de l'entreprise est vétuste et il nécessiterait d'être modernisé, idéalement en étant démoli et reconstruit à l'identique. Cette opération s'avère impossible en raison de l'existence d'une servitude radioélectrique qui grève depuis 2015 une partie de l'emplacement du bâtiment. Cette situation de blocage sur le site constitue un frein pour l'activité actuelle et l'expansion souhaitable d'Euro-Voiles.
La construction d'un nouveau bâtiment selon une orientation Nord Sud répondrait au besoin industriel de l'entreprise, respecterait la servitude radioélectrique et se conformerait aux prescriptions en vigueur vis-à-vis du risque inondation, ce qui n'est pas actuellement le cas.
Pour ces trois raisons, la note de présentation conclut que le projet de construction de ce bâtiment revêt un caractère d'intérêt général.

La note de présentation de la mise en compatibilité du PLU établit que la construction du nouveau bâtiment nécessiterait d'étendre plus au sud la limite actuelle de la zone Ulm2 qu'occupe l'entreprise.

La modification proposée consiste à déplacer au sein de la parcelle EN 0008, une zone Ulm2 de 2000 m² actuellement située en bord de l'avenue de l'aéroport à côté de la station-service, pour la déporter et la regrouper en mitoyenneté du terrain d'Euro-Voiles en arrière de la station-service. Il n'y aurait pas de création d'accès.
Cette opération constitue ainsi une simple permutation de classement entre deux terrains qui sont actuellement l'un et l'autre à l'état naturel. Le rapport global des zones Ulm2 et N du secteur Arromanches ne sera pas modifié.

Au plan réglementaire, il faut pouvoir ouvrir à l'urbanisation, ce qui nécessite au préalable de modifier le zonage du PLU. Plutôt que celle de la révision du PLU, la portée limitée de la modification de zonage et le caractère reconnu d'intérêt général du projet ont fait opter pour la procédure de déclaration de projet.
Concernant les pièces du PLU, le déclassement de 2000 m² de zone N et de 2000 m² de zone Ulm2 et leur reclassement respectif en zone Ulm2 et zone N ne modifieront que le document graphique. Le rapport de présentation du PLU sera complété.

La proximité de sites NATURA 2000 et la modification des limites d'une zone naturelle, assimilable à une révision, conduisent à ce que la mise en compatibilité du PLU soit soumise à évaluation environnementale.
L'évaluation environnementale a été conduite conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.
Elle conclut que la déclaration de projet- mise en compatibilité du PLU ne devrait pas avoir d'incidences notables sur l'environnement.

Le dossier technique est conforme à la réglementation. Il présente de façon argumentée les points relatifs au caractère d'intérêt général du projet, à la justification de la procédure adoptée et à l'évaluation des incidences sur l'environnement.

Le <u>dossier administratif</u> se présente comme la séquence des différentes étapes qui ont accompagné l'élaboration du projet jusqu'à la présente enquête publique.

Sur la forme on note qu'il est complet, en ce qu'il renferme toutes les pièces que prescrit la réglementation.

On notera sur le fond :

- la totale transparence qui a entouré le projet comme en témoigne les mesures de publicité prises dès février 2021

- l'unanimité des Personnes Publiques Associées à reconnaître lors de l'examen conjoint le caractère d'intérêt général du projet et à valider la procédure engagée.

- l'avis favorable du syndicat mixte du SCoT, pour la compatibilité du projet avec le SCoT, le bilan neutre concernant la réduction de surface naturelle, le respect de l'ob-

jectif zéro artificialisation nette, l'absence d'impact sur la trame verte et bleue et sa conformité avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer

- l'avis délibéré de la MRAE PACA qui émet quatre recommandations relatives à la zone humide du marais Redon, aux effets, mesures et incidences résiduelles sur la biodiversité, aux incidences sur les sites NATURA 2000, et enfin à un complément d'analyse des enjeux paysagers et leur traduction dans les pièces opposables du PLU

- les réponses apportées par la Métropole aux recommandations de l'AE, dont l'engagement à mener de nouveaux inventaires permettant de réaliser une analyse détaillée du réseau bleu qui viendra compléter le dossier, une mission confiée au bureau d'études ECOTONIA pour compléter les prospections sur la biodiversité déjà réalisées afin de proposer des mesures ERC adaptées, l'enrichissement de l'analyse paysagère par la prise de vues depuis un plus grand nombre d'endroits.

- la conduite de la phase de concertation entreprise entre septembre 2021 et février 2022, qui n'a fait remonter aucune observation sur le projet, permettant d'en tirer le bilan et d'arrêter, sans le modifier, le projet porté à la connaissance du public

- pour ce qui concerne l'enquête publique elle-même, on peut souligner que toutes les dispositions réglementaires pour que le public puisse prendre connaissance du dossier et formuler des observations ont été prescrites dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

  Les mesures de publicité liées à l'enquête publique, parutions dans la presse, affichage réglementaire, publication de l'avis sur le site de la ville de Hyères- les Palmiers sont en tous points conformes à la réglementation.

L'ensemble du dossier administratif est conforme à la réglementation. Au seuil de l'enquête publique, il témoigne d'une forte adhésion des Personnes Publiques Associées au projet ainsi que de l'absence d'objection de la part du public. L'Autorité Environnementale n'a pas émis d'objection mais a fait des recommandations sur le contenu du dossier que la Métropole s'est engagée à compléter.

8.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Dès la clôture de l'enquête j'ai adressé un procès-verbal de synthèse au service Planification territoriale-secteur Hyères les Palmiers de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, lui rendant compte du déroulement de l'enquête et lui transmettant les observations exprimées dans leur courriel par des associations de la presqu'île de Giens.

Dans un courrier du 1er juillet 2022 le service Planification territoriale de la Métropole TPM a apporté des éléments en réponse à chacun des points soulevés.

Sont repris ci-dessous les observations des présidents des associations (PA), puis la réponse de la Métropole (TPM) enfin mon propre avis (CE).

PA
« création d'une activité dans une zone qui a été classée N en raison de sa sensibilité environnementale précisément pour qu'il n'y soit pas créé d'activité »

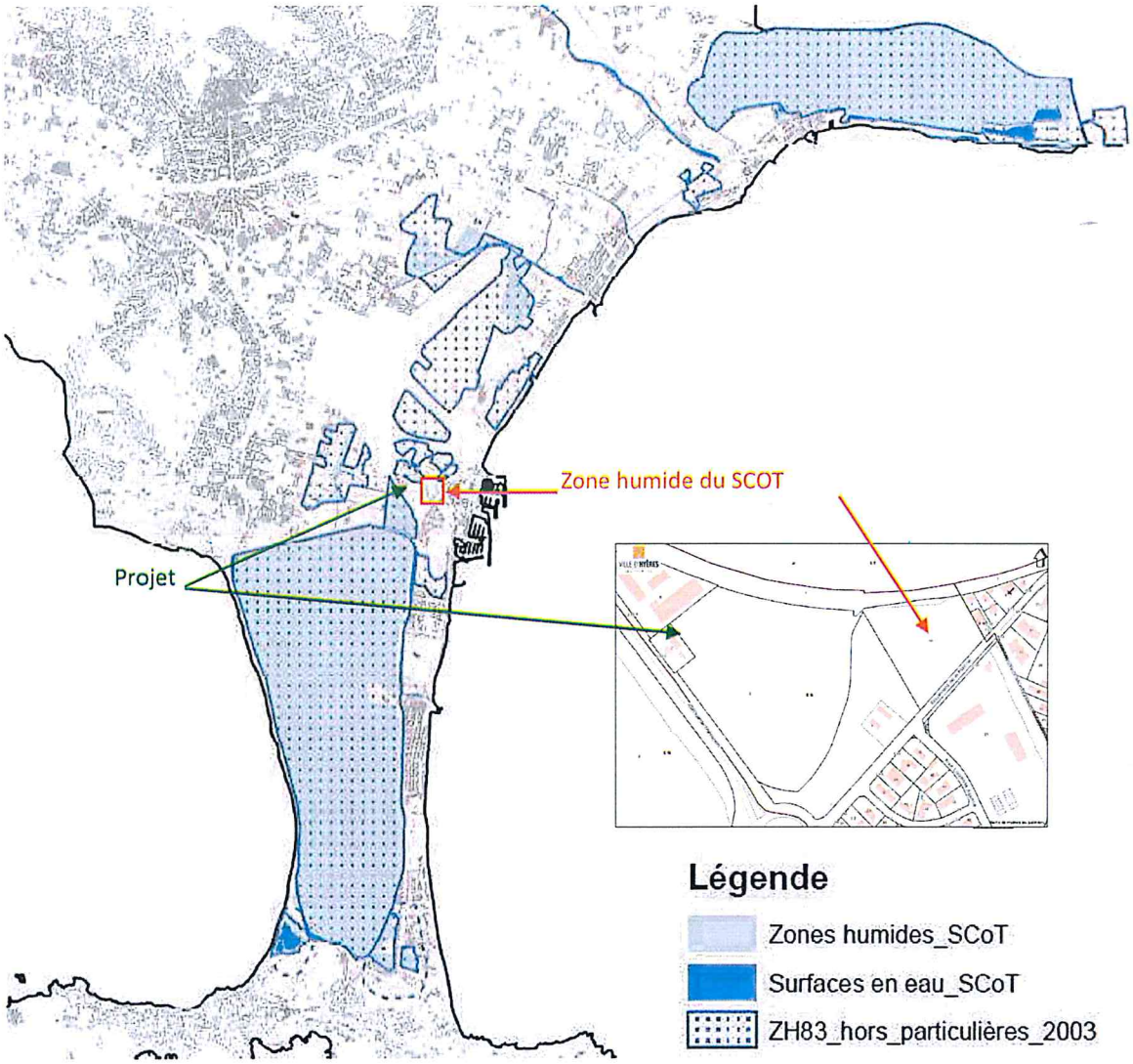
TPM
Le PLU opposable n'a pas exclu la possibilité de créer de l'activité sur le secteur Arromanches puisqu'il a également été classé en zone UIm2, dédiée au développement économique. Aujourd'hui, il ne s'agit pas de créer une zone d'activité mais de la déplacer, afin de prendre en compte les caractéristiques environnementales spécifiques du site, comme le montre l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la déclaration de projet.

CE
Avis conforme

PA
« atteinte à la zone humide classée par le SDAGE Rhône Alpes, en notant au passage que la compensation des zones humides s'opère au ratio de 2 pour 1 et non 1/1 »

TPM
Le SDAGE (2016-2021) définit l'orientation « Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides », sans cibler le secteur Arromanches, comme l'en atteste l'extrait du rapport de présentation du PLU ci-après (page 395).

OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	
Affiner et intégrer les espaces de bon fonctionnement des milieux présents dans les PADD ;	Le PADD affirme la volonté de préserver la trame bleue
Etablir des règles d'occupation du sol et intègrent les servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement ;	L'élaboration du PLU s'est basé sur l'analyse de l'occupation du sol faite par TPM et qui définit les zones humides. Elles ont été protégées par un zonage adapté et les cours d'eau et ripisylves sont eux aussi protégés (EBC, bande de recul..). Les Zone d'Expansion des Crues ont été rappelées dans le PLU et font l'objet d'une règlementation stricte limitant les nouvelles constructions.
La contribution de ces milieux alluviaux à la trame verte et bleue formalisée dans les schémas de cohérence écologique (SRCE) rend nécessaire leur restauration sur des linéaires significatifs pour constituer des corridors d'interconnexion entre les réservoirs biologiques et d'autres tronçons de cours d'eau	
Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec : - l'objectif de préservation d'unités écologiques (cellules hydro-sédimentaires, herbiers, zones humides…) libres de tout aménagement significatif ; - l'objectif de restauration d'unités écologiques dégradées, par exemple par le recul des infrastructures existantes.	
Identifier les espaces de bon fonctionnement des milieux présents délimités sur leur territoire et les intégrer dans le PADD. Etablir des règles d'occupation du sol et les servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement ;	
Tenir compte de l'impact des règles dans l'évaluation environnementale ;	
Réaliser des inventaires si nécessaire dans le cadre de la révision de documents d'urbanisme pour vérifier que les terrains ouverts à l'urbanisation sont compatibles avec un changement de destination du sol (absence avérée de zones humides).	



De plus, la déclaration de projet ne porte pas atteinte à la zone humide. En effet, le rapport de présentation du PLU cartographie les zones humides résiduelles en arrière du parking Arromanches sur la parcelle EN0010, dont le zonage naturel est conservé et dont le projet est exclu.
Par ailleurs, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale PACA (MRAE) sur l'évaluation environnementale de la déclaration de projet demande que soit précisé « *comment le déclassement de l'espace naturel et le réaménagement du secteur urbanisé préservent la fonctionnalité du « réseau bleu » de zones humides dont fait partie le marais Redon* », situé au sud de la RD197. L'avis de la MRAE ne fait pas référence au secteur Arromanches en tant que zone humide. Aussi, le projet n'ayant pas pour conséquence de combler une zone humide, la compensation de 2 pour 1 n'est pas requise par la MRAE.

CE
Avis conforme. En outre TPM s'est engagé dans sa réponse à la MRAE à compléter son dossier sur ce point

PA
« la nature de l'activité envisagée ne relève pas de « l'échange modal », alors que le secteur concerné doit en constituer un atout »

TPM
La déclaration de projet ne porte pas sur le parking existant, qui conserve sa fonction de parking-relais identifié dans le Plan de Déplacements Urbains. Elle ne compromet donc pas le rôle du secteur Arromanches qui restera un « *Atout à mobiliser en faveur de l'échange modal* ».

CE
Avis conforme

PA
« le projet ne contribue pas à l'objectif principal dévolu au secteur Arromanches de « Accueillir », « représenter l'entrée de la presqu'île », « offrir des axes de circulation de qualité et une signalétique mettant en valeur la presqu'île », actions répertoriées dans le rapport de l'Opération Grand Site »

TPM
Le déplacement de la zone constructible UIm2, en arrière-plan de la station-service existante, présente le bénéfice de réduire considérablement l'impact paysager du projet, en éloignant la zone constructible de l'axe routier. Ainsi, cette démarche ne contrevient pas à l'OGS et répond à l'une de ses exigences en minimisant les impacts paysagers du projet sur l'entrée du futur grand site.

CE
Avis conforme. En outre la Métropole s'est engagée à enrichir le volet « préservation du paysage » par de nouvelles prises de vues photographiques.

PA
« le projet relève de l'intérêt particulier et non pas de l'intérêt général »

TPM
L'intérêt général du projet a été démontré dans le dossier de déclaration de projet et soumis pour avis aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées, qui ne l'ont pas remis en cause.

CE
Avis conforme

PA
« proposition de développer l'entreprise, non dans cette zone identifiée comme humide, mais dans une zone parmi celles répertoriées au PLU, dotées d'infrastructures ad hoc pour héberger des activités économiques et industrielles »

TPM
Le projet de restructuration du bâtiment de l'entreprise Euro-Voiles, déjà présente sur site, se réalisera dans une zone déjà définie au PLU (la zone UIm2). Celle-ci sera déplacée pour tenir compte des enjeux préalablement exposés.

CE
Avis conforme

PA
« ne pas réduire le triangle zoné N du secteur Arromanches et commencer à l'équiper selon sa destination d'Accueil du Grand Site »

TPM
Le déplacement de la zone UIm2 n'aura pas pour effet de réduire la zone naturelle. *In fine*, la surface de la zone N du secteur Arromanches reste inchangée. L'équipement du secteur en vue de sa destination d'Accueil du Grand Site concerne le parking existant et le reste du secteur, exclus du périmètre de la déclaration de projet.

CE
Avis conforme

Au terme de ce rapport, il est maintenant procédé à l'élaboration des conclusions et de l'avis motivé.

Fait à Cuers, le mercredi 6 juillet 2022
Olivier VILLEDIEU de TORCY