

## DECLARATION DE PROJET

### MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET

---

Aménagement de la zone d'activités économiques Arromanches  
Restructuration de l'activité Euro-Voiles

---

# MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'HYERES-LES-PALMIERS



Note de présentation

## TABLE DES MATIERES

---

1. Localisation du projet .....	4
2. Présentation du projet ... ..	5
2.1 Description du projet .....	5
2.2 Caractère d'intérêt général du projet.....	7
3. Le contexte réglementaire.....	8
3.1 Le PLU et la nécessité de le faire évoluer .....	8
3.2 Le choix de la procédure.....	9
3.3 Les exigences réglementaires à prendre en compte .....	11
4. Les motifs retenus pour la modification de la zone N et Ulm2.....	18
5. Les pièces modifiées.....	20

## PREAMBULE

---

La société Euro-Voiles est implantée à Hyères depuis 1966. C'est actuellement un des leaders en Europe dans le domaine du nautisme et de la plaisance. Implantée dans le secteur Arromanches, son bâtiment principal ne lui permet plus d'exploiter dans des conditions normales.

Afin de pouvoir continuer et d'accroître son activité la société Euro-Voiles doit construire un nouveau local en conformité avec le risque de submersion marine de la zone ainsi qu'avec la servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2) qui a réduit récemment la capacité de reconstruction du bâti existant. Pour cela une modification de zonage s'avère nécessaire.

Considérant que ce projet est de nature à apporter une valeur ajoutée à son territoire, la Métropole TPM entend mettre en œuvre l'ensemble des procédures nécessaires à sa réalisation.

Par délibération n°21/02/42 du Conseil Métropolitain en date du 16 février 2021, la Métropole TPM a engagé une procédure de déclaration de projet permettant de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur avec un programme de construction présentant un caractère d'intérêt général.

La présente note explicative a pour objet d'explicitier la mise en compatibilité du PLU d'Hyères-les-Palmiers qui consiste en la modification du document graphique (Planche 4d).

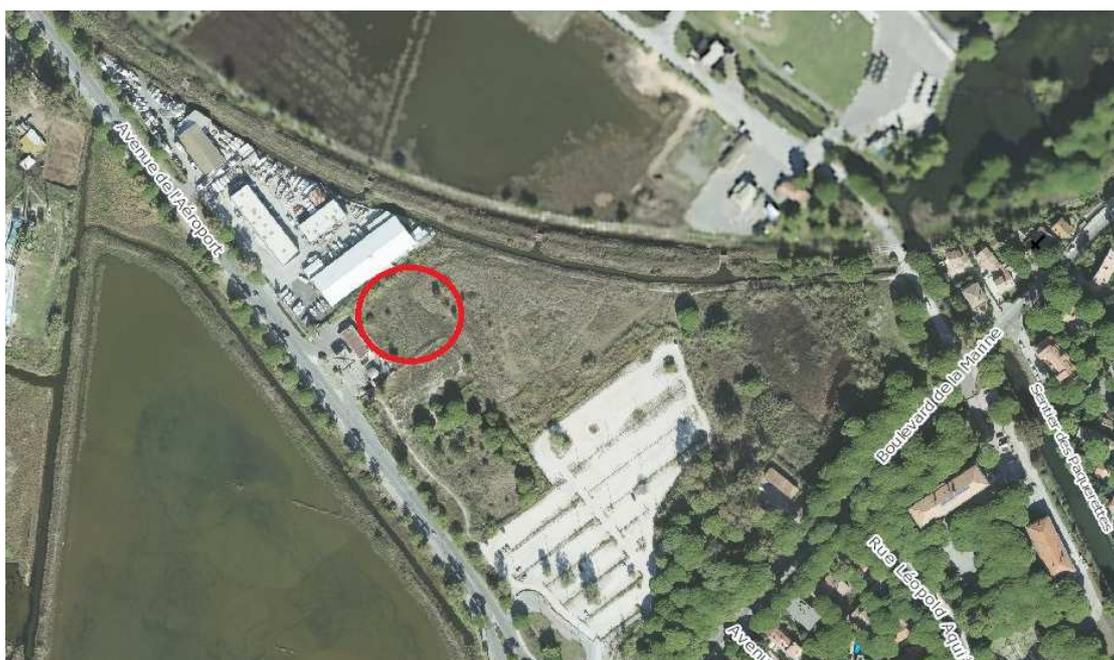
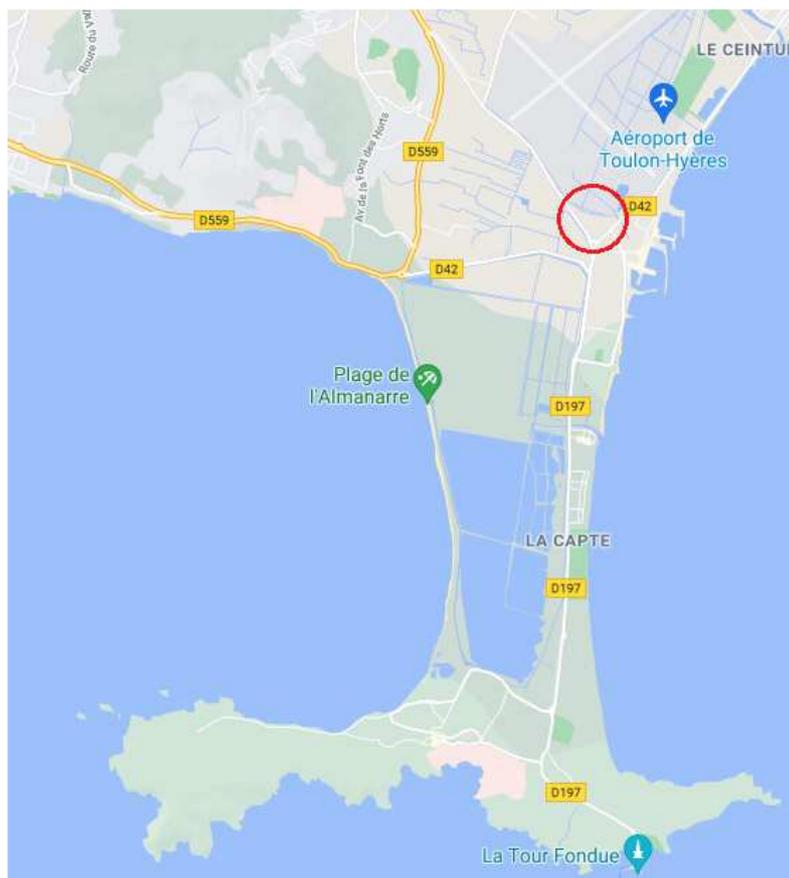
Le rapport de présentation du PLU sera complété par un rapport de présentation de la déclaration de projet (1.4\_Rapport de présentation\_Déclaration de Projet n°1). Il convient de noter que ce rapport est soumis à évaluation environnementale.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers est donc constitué de ces 2 pièces :

- rapport de présentation,
- document graphique.

## 1. Localisation du projet

Le projet de construction se situe dans le secteur Arromanches de la ville d'Hyères-les-Palmiers, à l'Est de l'avenue de l'aéroport, à l'Ouest du Port d'Hyères Saint-Pierre et à côté du parking Arromanches.

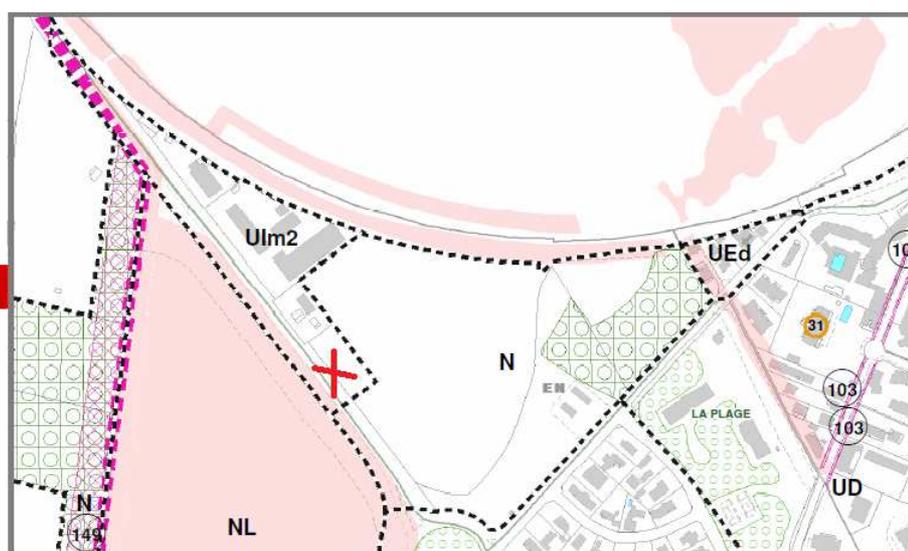


## 2. Présentation du projet

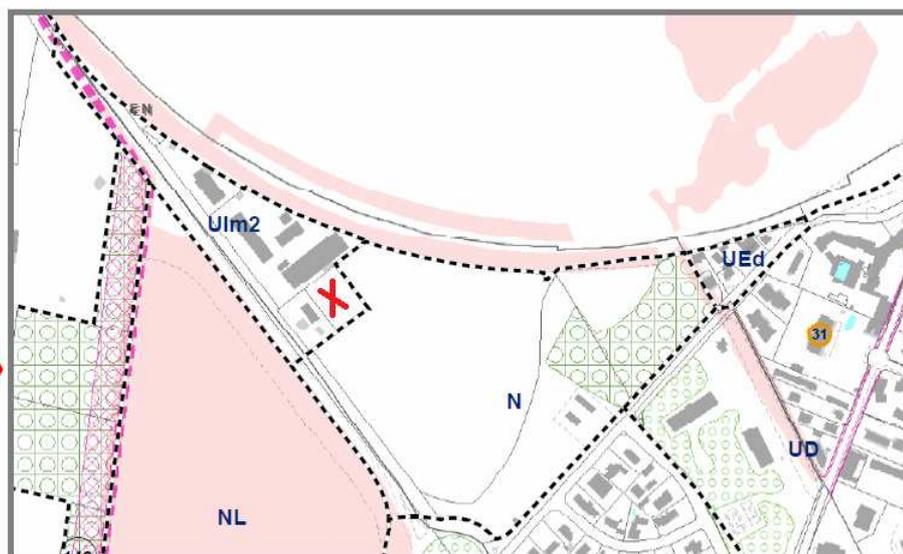
### 2.1 Description du projet

La modification proposée consiste exclusivement à déplacer au sein de la parcelle EN 0008 une zone UIm2 de 2 000 m<sup>2</sup>, actuellement située en bord de l'avenue de l'Aéroport, pour la déporter et la regrouper en mitoyenneté du terrain d'Euro-Voiles, en arrière de la station-service.

Cette opération ne modifie pas le rapport et les surfaces globales des zones UIm2 et N du secteur Arromanches.



**PLU actuel**



**PLU modifié**

Cette modification permet à la société EURO-VOILES dont le terrain en UIm2 est partiellement grevé depuis 2015, par la servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2), de requalifier

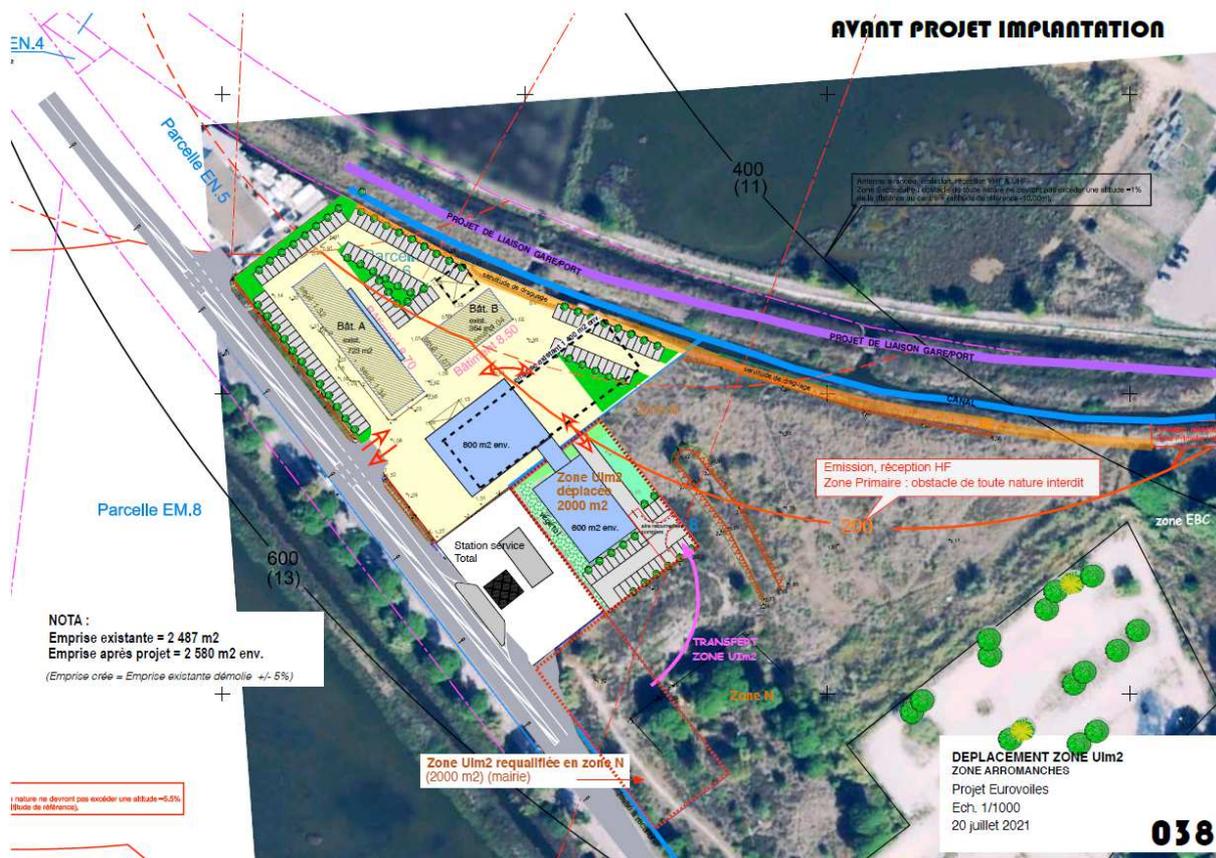
son bâtiment principal qui ne lui permet plus d'exploiter dans des conditions normales.

Le simple déplacement d'une portion de la zone Ulm2, le long de l'avenue de l'aéroport vers l'arrière de la station service Total, permettra la réalisation du projet de la société Euro-Voiles.

Le bâtiment sera reconstruit avec une emprise similaire, mais il sera disposé différemment :

- La première partie du bâtiment sera construite au-delà de la servitude radioélectrique à l'emplacement actuel du bâtiment coté Avenue de l'aéroport. elle sera rehaussée de 90 cm conformément au porter à connaissance de l'Etat concernant l'aléa submersion marine.
- L'extension du bâtiment sera à l'arrière de la station service (sur un terrain dont l'altitude est de 2m environ et respecte les règles liées à l'aléa submersion marine), elle sera de 600 m<sup>2</sup>.

Ce projet respectera les nouvelles contraintes radioélectriques et celles liées à la submersion marine.



L'accès principal se fera par l'entrée et la sortie actuellement en place de la société EURO-VOILES, aucune modification n'est à prévoir à cet endroit. La déclaration de projet n'entraînera pas d'augmentation significative de la circulation.

## 2.2 Caractère d'intérêt général du projet

Les données de l'INSEE nous indiquent qu'en 10 ans (2007 – 2017) la ville d'Hyères a connu une évolution peu favorable de la population active hyéroise. Elle doit faire face à une population qui vieillit et qui voit son nombre d'actifs diminuer. Le nombre de chômeurs a également augmenté de 12 % en 10 ans.

Les observations de « fuite » de la population active, de vieillissement et d'augmentation constante du taux de chômage sont des révélateurs d'un ralentissement de l'activité économique de la commune qui nuit à la prospérité générale. De plus, la récente crise de la Covid-19, dont les données des effets économiques sur la commune n'ont pas été encore publiées, devrait aggraver un constat déjà peu favorable.

Dans ce contexte de crise, développer l'économie et pérenniser l'emploi local au service de la prospérité de tous, relève de l'intérêt général.

La société Euro-Voiles est une entreprise dynamique et innovante à l'image de la filière nautique. Implantée à Hyères depuis 1966, l'entreprise est un des leaders européens dans le domaine du nautisme et de la plaisance avec plus de 250 bateaux livrés par an. À l'échelle communale, son poids économique et social est non-négligeable. Effectivement, sur l'année 2020, malgré la crise de la Covid-19, son chiffre d'affaires a été de plus de 14 millions €. Ainsi, en plus de l'apport économique certain, l'entreprise participe aussi au rayonnement touristique de la ville. Euro-Voiles est également un des premiers pourvoyeurs d'emplois nautiques en PACA et le premier sur Hyères avec 52 emplois et plus de 40 emplois indirects nautiques. De ces emplois localisés sur le territoire hyérois, découle un important effet induit. En effet, ces employés consomment à Hyères et contribuent ainsi au développement de l'économie hyéroise. Euro-Voiles incarne le dynamisme de la filière nautique, qui par son ancienneté et son importance dans l'économie hyéroise est une actrice indispensable de l'économie de la commune, qui bénéficie à tous par son apport économique et social et son rayonnement.

La réalisation de la déclaration de projet s'inscrit entièrement dans l'économie générale du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers, c'est-à-dire les objectifs d'amélioration d'équilibres humains, de renforcement des équilibres économiques, et de développement endogène.

En effet, le projet respecte l'orientation suivante du PADD :

- l'objectif « Renforcer le développement des zones d'activités »
- l'action « Définir une stratégie d'accueil économique ciblée »
- la mise en œuvre « Affirmer le développement de la filière nautisme »

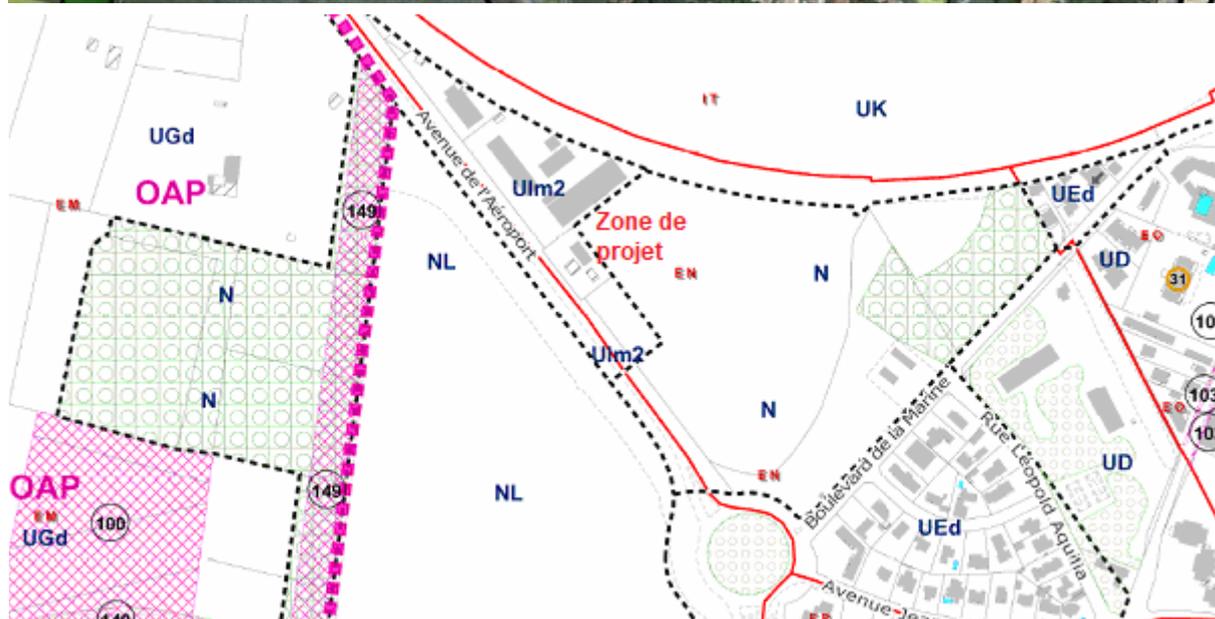
Le projet permet le maintien de l'apport économique d'emplois de cette société, et vise à une pérennisation de l'exploitation d'Euro-Voiles sur la commune d'Hyères-les-Palmiers. En conséquence, le projet est en accord avec les enjeux de développement économique endogène de la commune, de préservation de l'emploi local et de la revitalisation du territoire, présentant un intérêt général certain.

Pour finir, la restructuration du bâtiment exploité par la société Euro-voiles aujourd'hui vétuste, permettra de prendre en compte le risque de submersion marine qui a fait l'objet d'un porter à connaissance de l'Etat en 2019.

### 3. Le contexte réglementaire

#### 3.1 Le PLU actuel et la nécessité de le faire évoluer

Située au sud de la commune d'Hyères près des Salins, entre l'aéroport et le port, jouxtant le parking Arromanches la propriété attenante à la zone d'activité (UIm2) accueillant l'entreprise Euro-Voiles, dans laquelle s'inscrit le projet d'extension, est classée en zone naturelle (N).



Les zones N recouvrent des secteurs de la commune qui se caractérisent comme « zone à protéger en raison soit de la qualité des sites milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'exigence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Concernant l'occupation et l'utilisation des sols sur cette zone N, la règle s'appliquant est définie par l'article N 1 du règlement d'urbanisme du PLU de Hyères : « *sont interdites toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2* ».

Ce dernier autorise sous conditions, la construction d'exploitations agricoles, les travaux confortatifs, transformations et agrandissements des constructions existantes à usage d'habitation.

A l'inverse, les zones UI correspondent aux espaces d'activités économiques. Parmi ces zones l'on on peut distinguer 4 secteurs suivants :

- secteur UIa relatif aux activités commerciales,
- secteur UIb relatif aux zones à dominante d'activité artisanales et industrielles,
- secteur UIc destiné aux activités agricoles et commerciales,
- secteur UIm relatif aux zones d'activités mixtes. Dans ce secteur l'occupation ou l'utilisation des sols est soumise à des conditions particulières qui sont compatibles avec le projet de construction.

Ainsi, le PLU actuel ne permet pas la réalisation du projet de restructuration de l'entreprise Euro-Voiles, puisque les projets de construction et d'extension de bâtiment de stockage commercial ne peuvent être bâtis que sur la zone UI et ne font pas partie des exceptions autorisées à construire sur le sol d'une zone N. Dans ces conditions, une ouverture à l'urbanisation est nécessaire en vue de réaliser ce projet, tout en gardant la même surface de zone naturelle sur le secteur Arromanches.

Considérant que la pérennisation de l'entreprise Euro-voiles revêt un caractère d'intérêt général, il convient donc de modifier le zonage de cette zone N en zone UI.

**Aussi la présente déclaration de projet vise à mettre en compatibilité le PLU d'Hyères avec ce projet qui relève de l'intérêt général.**

### 3.2 Le choix de la procédure

Afin de permettre le projet d'extension Arromanches, actuellement classé en zone naturelle, le zonage du PLU doit être modifié.

La procédure de modification définie par l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme ne permet pas de réduire une zone agricole ou naturelle, elle permet : « *soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code* ».

Il aurait pu être envisagé d'intégrer cette modification de zonage dans une procédure de révision, prévue aux articles L. 153-31 et suivants du code de l'urbanisme. Cette procédure concerne l'ensemble des pièces du PLU et nécessite des études spécifiques qui font d'elle une procédure longue. Il a donc semblé plus pertinent pour une seule modification zonage représentant au total 4000 m<sup>2</sup>, d'engager une procédure de déclaration de projet

Le mécanisme de la déclaration de projet qui permet précisément de mettre en compatibilité un document d'urbanisme avec un projet présentant un intérêt général semble être la procédure la plus adaptée.

Il résulte ainsi des dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme que :  
*« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction »*

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification sur les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, a fait de la déclaration de projet la procédure permettant à des projets de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général, pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

Ainsi, l'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

Selon l'arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013, la notion d'intérêt général est définie par l'autorité compétente selon les objectifs poursuivis par la collectivité. En effet, *« il appartient à l'autorité compétente d'établir (...) l'intérêt général (...) au regard des objectifs économiques sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique »*.

Considérant que le projet d'aménagement, envisagé sur la zone Arromanches par l'entreprise Euro-Voiles, présente un intérêt général pour la commune et la Métropole en raison notamment, de la pérennisation de son activité économique et des emplois qu'il permettra, il semble que **la déclaration de projet soit la procédure adaptée.**

#### Déroulement de la procédure :

La déclaration de projet a été engagée par délibération n° 21/02/42 du Conseil Métropolitain en date du 16 février 2021.

- Un dossier de déclaration doit être réalisé. En application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Le dossier de mise en compatibilité doit donc impérativement être composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.
- L'autorité environnementale est saisie pour avis dans le cadre de l'évaluation environnementale.

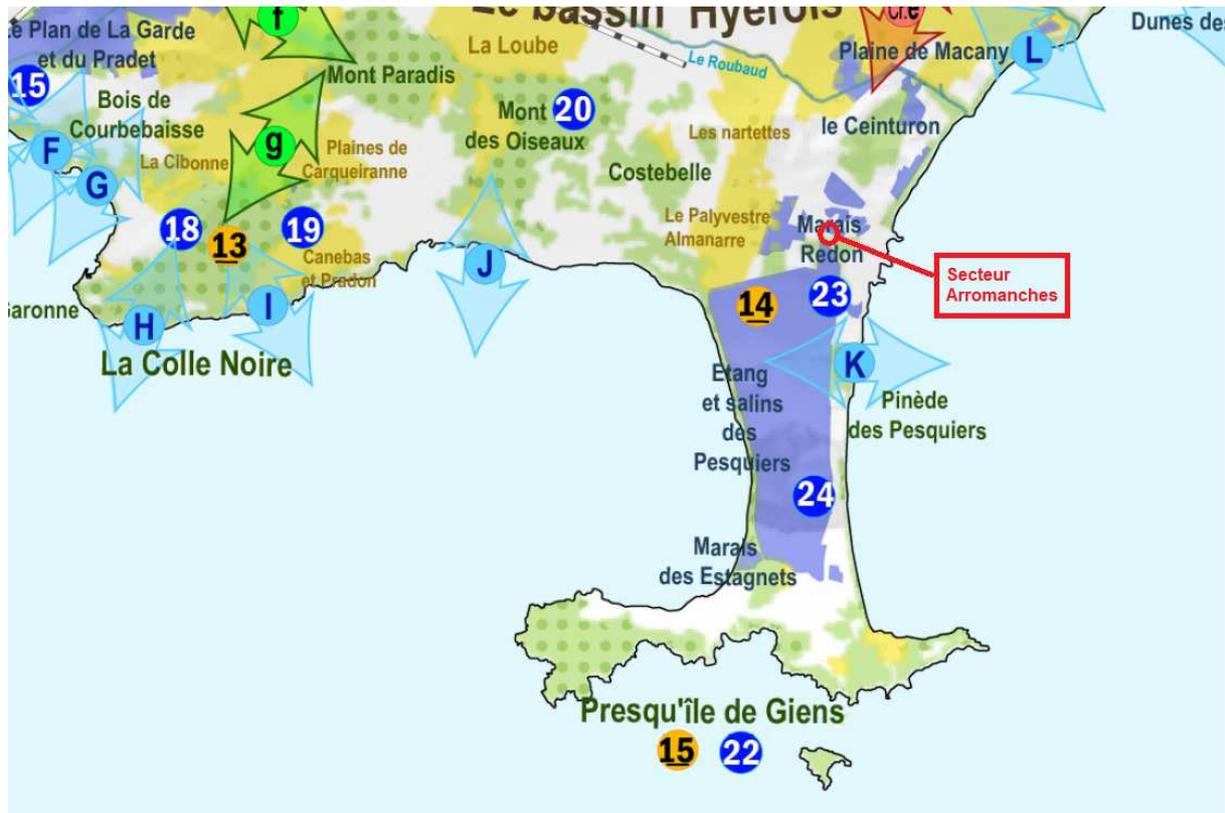
- Une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées est organisée à initiative de la Métropole TPM. Le maire de la commune intéressée par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.
- Un procès verbal de la réunion d'examen conjoint doit être établi et joint au dossier d'enquête publique.
- Une enquête publique, d'une durée de 31 jours consécutifs minimum, est organisée, elle porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.
- Des modifications du projet peuvent être faites suite à l'enquête publique.
- La déclaration de projet est adoptée par l'organe délibérant de la Métropole TPM. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

### 3.3 Les exigences réglementaires à prendre en compte

- *La compatibilité avec la SCoT Provence Méditerranée (approuvé le 6 septembre 2019)*

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale. Le périmètre du SCoT Provence Méditerranée s'étend de la mer Méditerranée à l'arrière-pays. Ce territoire possède un patrimoine agricole et naturel exceptionnel. Les espaces naturels retrouvés sont le siège d'une biodiversité importante qui est le résultat d'une combinaison complexe entre relief, géologie, sols, climat et hydromorphie. Cette combinaison ne peut être dissociée de l'activité humaine ancienne qui a largement façonné les paysages et les espaces naturels.

A l'échelle du SCOT le secteur Arromanches est inclus dans une unité de petite taille, identifié dans le réseau Vert, Bleu et Jaune. Sur la cartographie du document d'orientations et d'objectifs (carte ci-après), nous pouvons voir que le secteur Arromanches est entouré par le réseau Vert et Bleu, mais reste un espace urbanisé (zone grise).

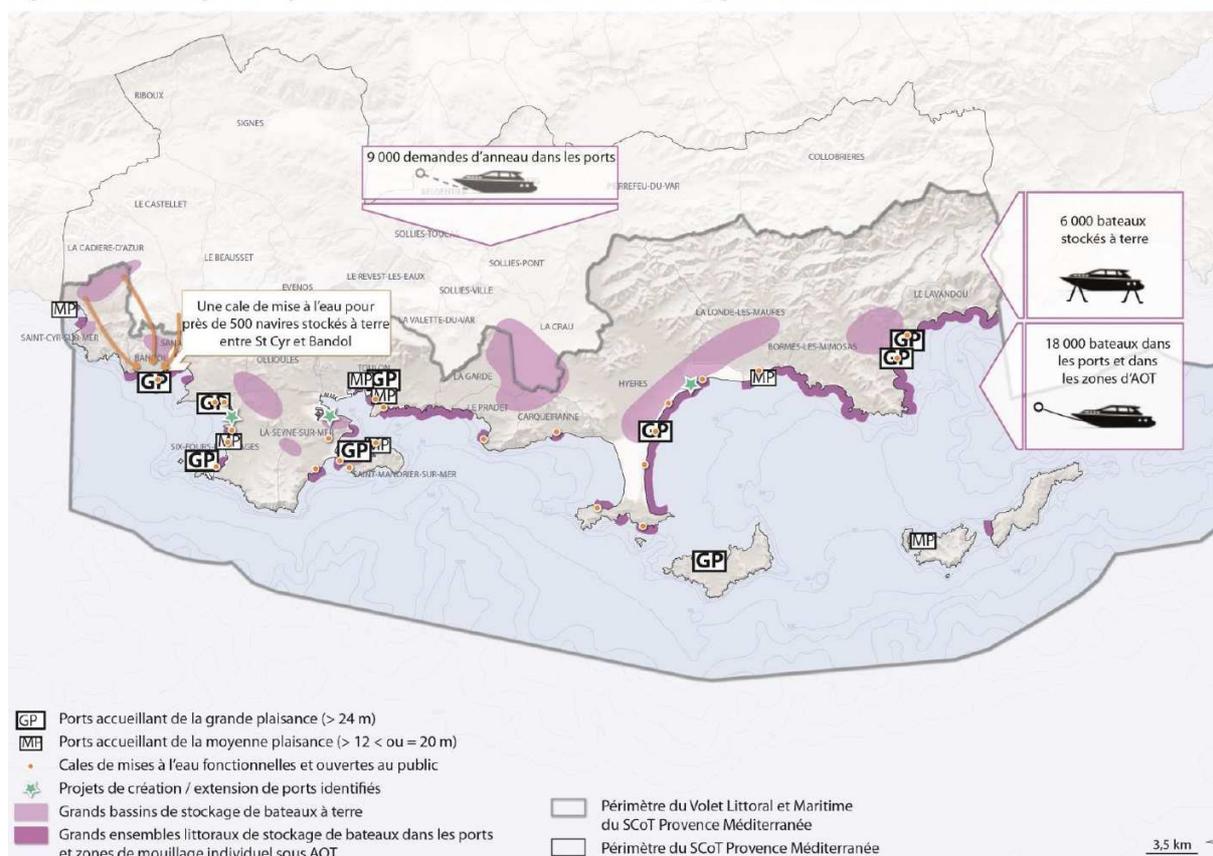


Extrait de la cartographie du DOO, SCoT PM approuvé le 06/09/2019

Le chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) dit volet littoral et maritime du SCoT Provence Méditerranée, intègre totalement l'économie de la plaisance-nautisme dans ses objectifs. En effet, la Région PACA est une destination majeure en matière de plaisance-nautisme, elle concentre un quart de la flotte nationale. Le territoire Provence Méditerranée concentre à lui seul 65% des postes à flot du Var et la plaisance est une activité dominante du territoire qui utilise l'espace littoral terrestre et marin pour le stationnement, la mise à l'eau, la navigation et le mouillage.

Le SMVM comprend deux constats majeurs qui se rapportent particulièrement à l'économie de la plaisance, le constat n° 8 « Une place importante de la plaisance dans le territoire, une demande de places pour les navires de plaisance non satisfaite qui dépasse les capacités d'accueil du territoire et des évolutions des pratiques et des usages de la plaisance » ; et le constat n°10 « Provence Méditerranée, premier territoire du Var pour la concentration d'établissements et d'emplois dans le secteur maritime (plaisance, nautisme, R&D, pêche...) »

**CONSTAT n°8 : une place importante de la plaisance dans le territoire : près de 17 000 anneaux, près de 1 200 postes permanents ou saisonniers en AOT, près de 6 000 navires stockés à terre.**



Chapitre Individualisé Valant Schéma de Mise en valeur de la Mer – SCoT Provence Méditerranée approuvé le 06 septembre 2019.

La plaisance représente une filière économique importante et le secteur du nautisme a fortement évolué vers la location et les services, de la propriété à l'usage. Le secteur Arromanches fait partie des grands bassins de stockage de bateau à terre.

Le constat n° 10 du SMVM indique que l'économie des zones côtières françaises est positivement impactée par la présence de la mer. A l'échelle nationale, les secteurs d'activité maritime (hors tourisme) génèrent 101 000 emplois salariés, soit 94 800 équivalent temps-plein (ETP) sur l'ensemble du territoire en 2011 et plus de huit emplois salariés sur dix sont localisés dans les départements littoraux (84,3 %).

Le département du Var se positionne nettement autour de l'économie liée à la mer. Le poids des salariés privés liés 100% à la mer est de 1,5 %. Ce poids est largement supérieur à celui des Alpes-Maritimes (0,4%) et très proche de celui des Bouches-du-Rhône (1,6%), où les activités industrialo-portuaires sont très marquées.

Trois secteurs dominent l'économie maritime du territoire Provence Méditerranée : l'industrie de la maintenance et de la réparation navale (25 % des entreprises liées à la mer), la pêche (15% des entreprises liées à la mer) et le secteur lié au « loisirs-tourisme » (activités sportives maritimes et commerces de sport) (15% également).

Le SMVM comprend six objectifs et la déclaration de projet répond à l'objectif n° 4 : **maîtriser et organiser l'accueil de la plaisance à terre et en mer.**

La maîtrise et l'organisation de l'activité de plaisance, très présente sur le territoire du SCoT, permet de relever quatre grands défis :

- économique et social qui vise à répondre aux besoins d'aujourd'hui et anticiper les besoins de demain au regard de l'évolution des pratiques (passage de la propriété à l'usage) ;
- territorial au regard de la cohabitation avec les divers usages de l'espace littoral et marin du territoire et les autres modes d'occupation et d'utilisation des sols dans les communes littorales (stockage de bateaux à terre) ;
- environnemental, paysager et technique au regard de l'intégration paysagère des sites d'accueil de la plaisance, de leur gestion environnementale et de la prévention des risques naturels littoraux (évolution de la dynamique du trait de côte) ;
- stratégique au regard du positionnement du territoire pour les activités industrielles liées à la grande plaisance.

Il est nécessaire de maintenir sur la façade littorale du territoire des espaces dédiés aux activités nécessitant ou pouvant bénéficier de l'accès direct à la mer. Ces activités se localisent prioritairement au sein des espaces portuaires et des zones d'activités économiques en fonction des dispositions d'urbanisme (notamment de la loi Littoral) et des règles d'occupation du domaine public maritime.

Le développement de ces activités tient compte des risques naturels (y compris des risques naturels littoraux de submersion et d'érosion) et des nuisances et pollutions engendrées, notamment pour les populations riveraines.

La déclaration de projet est compatible avec les orientations et les objectifs du schéma de mise en valeur de la mer du SCoT Provence Méditerranée.

- La loi « Littoral »

Partie intégrante de la commune d'Hyères, commune littorale, la zone Arromanches est donc soumise aux dispositions de la loi Littoral. A ce titre, s'appliquent les articles L 121-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs aux dispositions particulières du littoral. Considérant que la présente déclaration de projet envisage simplement la démolition reconstruction d'un bâtiment légalement autorisé ainsi qu'une extension mesurée, **il peut être affirmé que les dispositions de la loi Littoral sont respectées.**

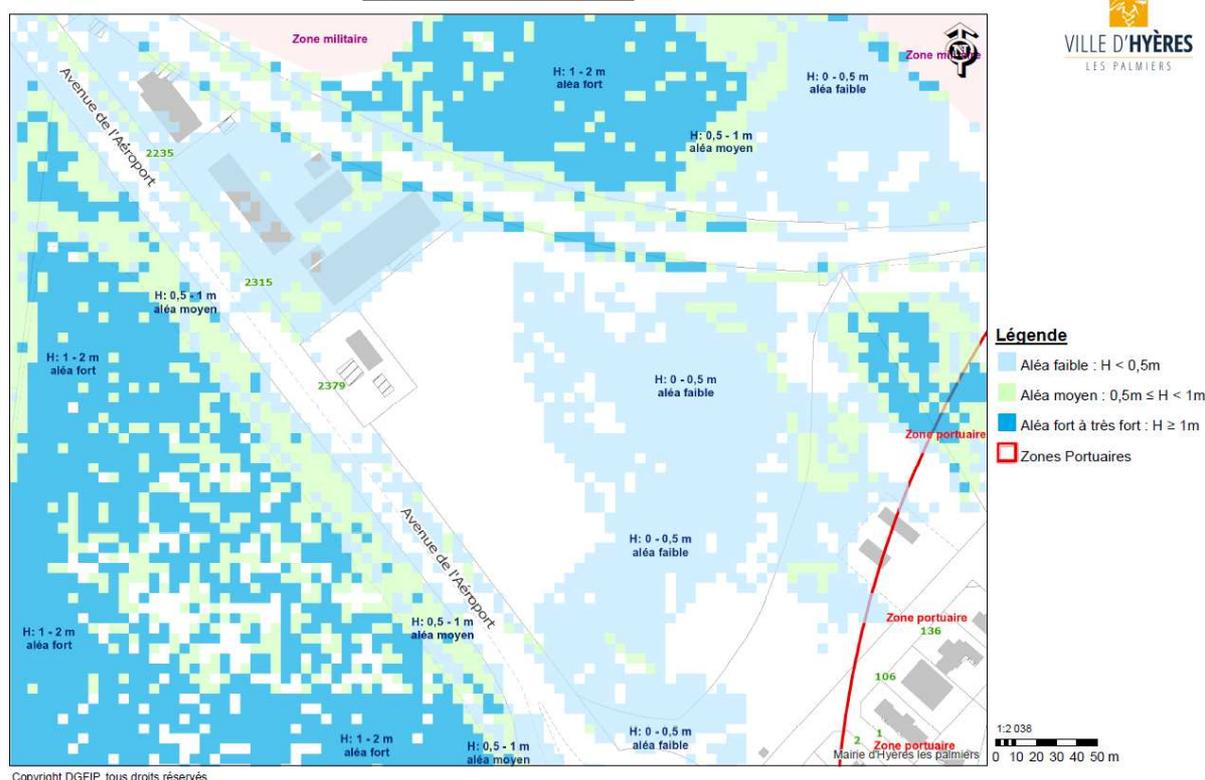
- La submersion marine

Les submersions marines sont des inondations de la zone côtière par la mer. Le 28 avril 2017, le Préfet du Var a fait parvenir aux 27 communes littorales un premier porter-à-connaissance pour la prévention du risque submersion marine avec prise en compte du changement climatique. Il signalait alors qu'il était nécessaire d'affiner la compréhension des dynamiques de submersion et d'intégrer les spécificités locales tout en veillant à une cohérence de façade inter-départementale.

A cette fin, la DREAL PACA a commandé une étude permettant d'intégrer les caractéristiques locales du rivage avec une méthode homogène sur le littoral (s'étendant de Menton à la Camargue). Cette étude a été réalisée en 2017 par le BRGM (réf. BRGM/RP-66550-FR).

Le « porter-à-connaissance submersion » sur la commune d'Hyères a été signifié à la Ville par courrier du préfet en date du 13 décembre 2019. Ce document précise les conditions de prise en compte de cet aléa submersion marine pour la maîtrise de l'urbanisation ou dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Son « Annexe » indique les principes réglementaires permettant de prendre en compte cette nouvelle connaissance et d'assurer au mieux la sécurité des personnes et des biens.

Les zones basses littorales affinées sont quant à elles identifiées grâce aux cartographies de définition de l'aléa submersion marine sur chaque territoire communal.



L'actuel bâtiment de la société Euro-voiles se trouve en zone d'aléa faible et devra faire l'objet d'une surélévation.

- Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique applicables sur le site sont les suivantes :

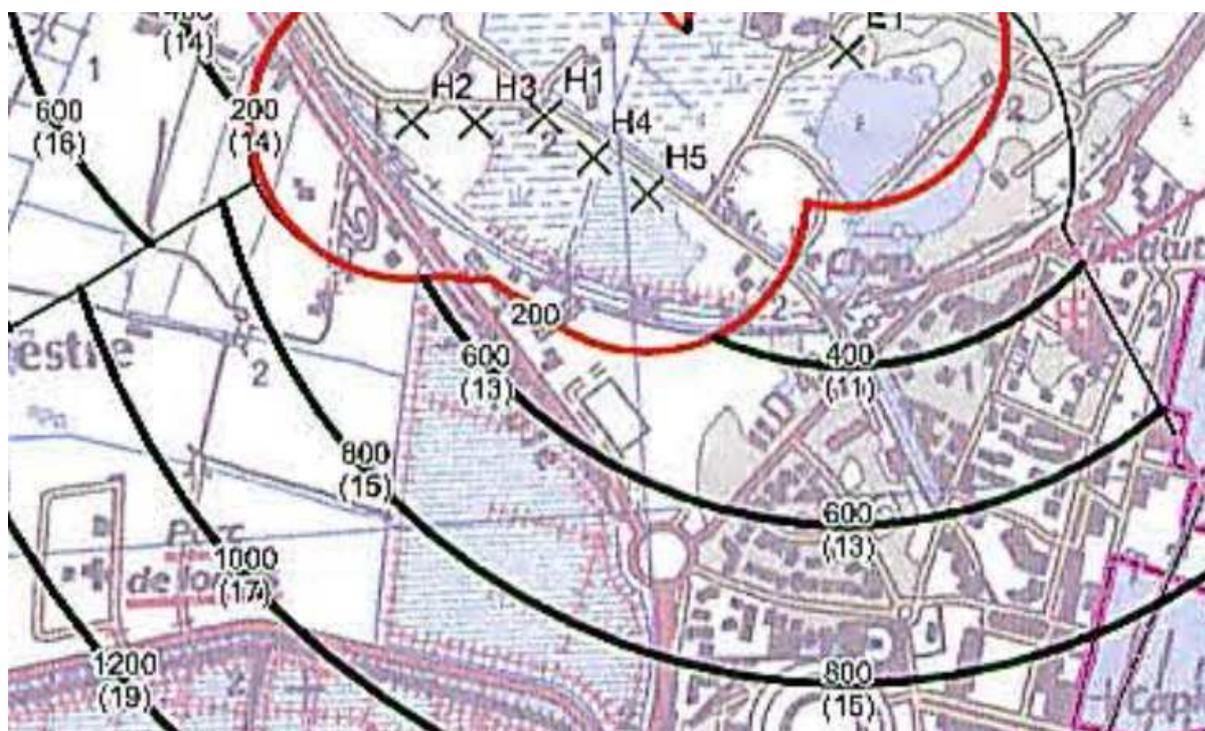
- PT1 : Télécommunication : protection contre les perturbations électromagnétiques.

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L. 57 à L. 62-1 du code des postes et des communications électroniques. La servitude a pour conséquence l'obligation de faire cesser les perturbations électromagnétiques et l'interdiction de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions radioélectriques. Ainsi la zone Arromanches, du fait de sa proximité directe à l'aéroport et à la base aéronautique

navale d'Hyères - Le Palyvestre - est soumise à cette servitude qui n'impose pas de contrainte d'urbanisme particulière.

- PT2 : Télécommunication : protection contre les obstacles.

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, la servitude PT2 de protection contre les obstacles délimite des zones dans le but de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes. La zone Arromanches est ainsi soumise à une servitude instituée au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale. Ainsi une partie du bâtiment actuellement présent fait l'objet d'une interdiction de construire et l'autre partie du bâtiment ainsi que la partie de la parcelle EN 0008 destinée à la déclaration de projet seront limités en hauteur (< à 13 m).



Extrait de la PT2

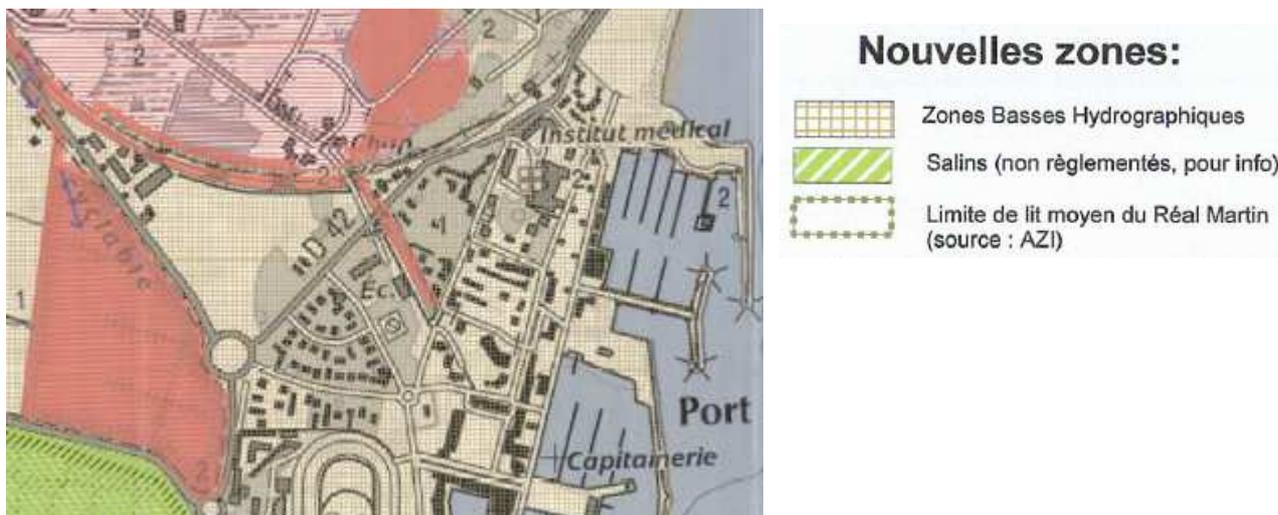
- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement.

Servitudes instituées en application des articles L. 6351-1 1° à L. 6351-5 du Code des transports, il s'agit de servitudes dites « aéronautiques de dégagement », créées afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs. Ces servitudes comportent l'interdiction de créer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne. Par conséquent, le projet d'extension de la zone d'Arromanches est soumis à cette servitude qui n'impose pas de contrainte d'urbanisme particulière.

- Le plan de prévention contre le risque inondation (PPRI) : la zone basse hydrographique

Le zonage du PPRI adopté par anticipation par arrêté du 30 mai 2016 concernant la ville d'Hyères-les-Palmiers, classe le secteur Arromanches en zone basse

hydrographique. Dans cette zone la prise en compte du risque inondation doit être intégrée dans la réalisation de constructions, aménagements et exploitations nouveaux. « Les opérations d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, permis groupés) feront l'objet d'une étude permettant de situer les espaces les plus vulnérables au regard des événements (crues ou pluies) fréquents et rares, au moins centennaux, et de déterminer les dispositions constructives propres à prévenir le risque et à organiser les écoulements. Les conclusions de ces études seront intégrées dans les projets à réaliser. »



Extrait du PPRI de la ville d'Hyères-les-Palmiers

Pour les opérations de moindre ampleur, les zones basses hydrographiques permettront d'adapter les mesures. Ainsi, lorsque les constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales nouveaux ne menacent pas la sécurité publique, des dispositions constructives minimales sont retenues : relèvement des planchers bas, des seuils des ouvertures, des émergences des parties enterrées.

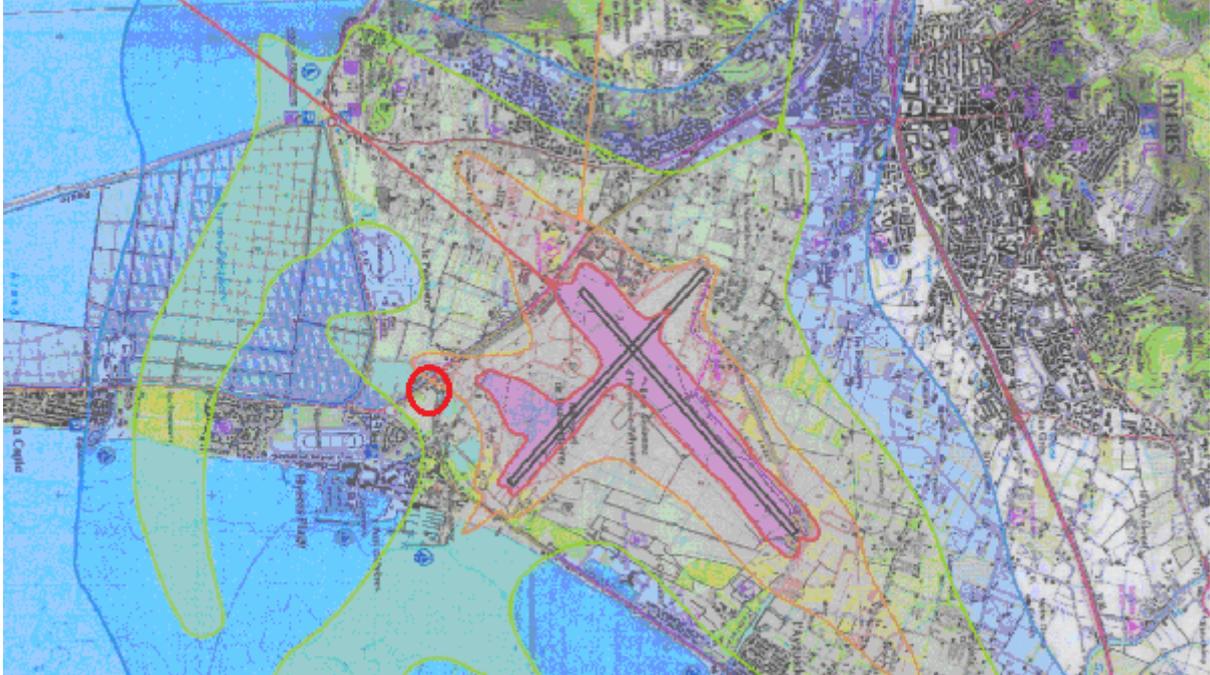
- Le plan d'exposition au bruit (PEB) : Zone C

Le plan d'exposition au bruit fixe les conditions d'utilisations des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs, il vise à interdire ou limiter les constructions pour ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances. Cette servitude est codifiée par l'arrêté du 28 avril 2002 dans l'article R. 147-5 du code de l'urbanisme : "Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit (PEB), l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit".

Le PEB distingue au voisinage de l'aéroport 4 zones :

- zone A (« bruit fort »),
- zone B (« bruit fort »),
- zone C (« bruit modéré »)
- zone D (« bruit moins sensible »).

Le secteur Arromanches, se situe en zone C du PEB, son exposition est donc modérée et les constructions individuelles<sup>1</sup> non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil du secteur, ce qui est le cas du projet envisagé.



**L'ensemble de ces servitudes fera l'objet d'une consultation auprès des services de l'État lors de l'instruction des demandes d'autorisation.**

#### 4. Les motifs retenus pour la modification de la zone N et Ulm2

La déclaration de projet prévoit le déclassement d'une zone N en zone Ulm2 avec, en compensation, le déclassement d'une zone Ulm2 en zone N. Ce choix se justifie par la volonté de maintenir l'activité économique de la société Euro-Voiles sur la commune d'Hyères-les-Palmiers. La permutation de ces deux zonages permettra de conserver la même superficie de zone Naturelle sur la parcelle EN 0008 ainsi que la même superficie de zone Ulm2 (schéma ci-dessous), et de faire perdurer et développer l'activité de la société Euro-Voiles, qui est un acteur important du nautisme dans la commune.

---

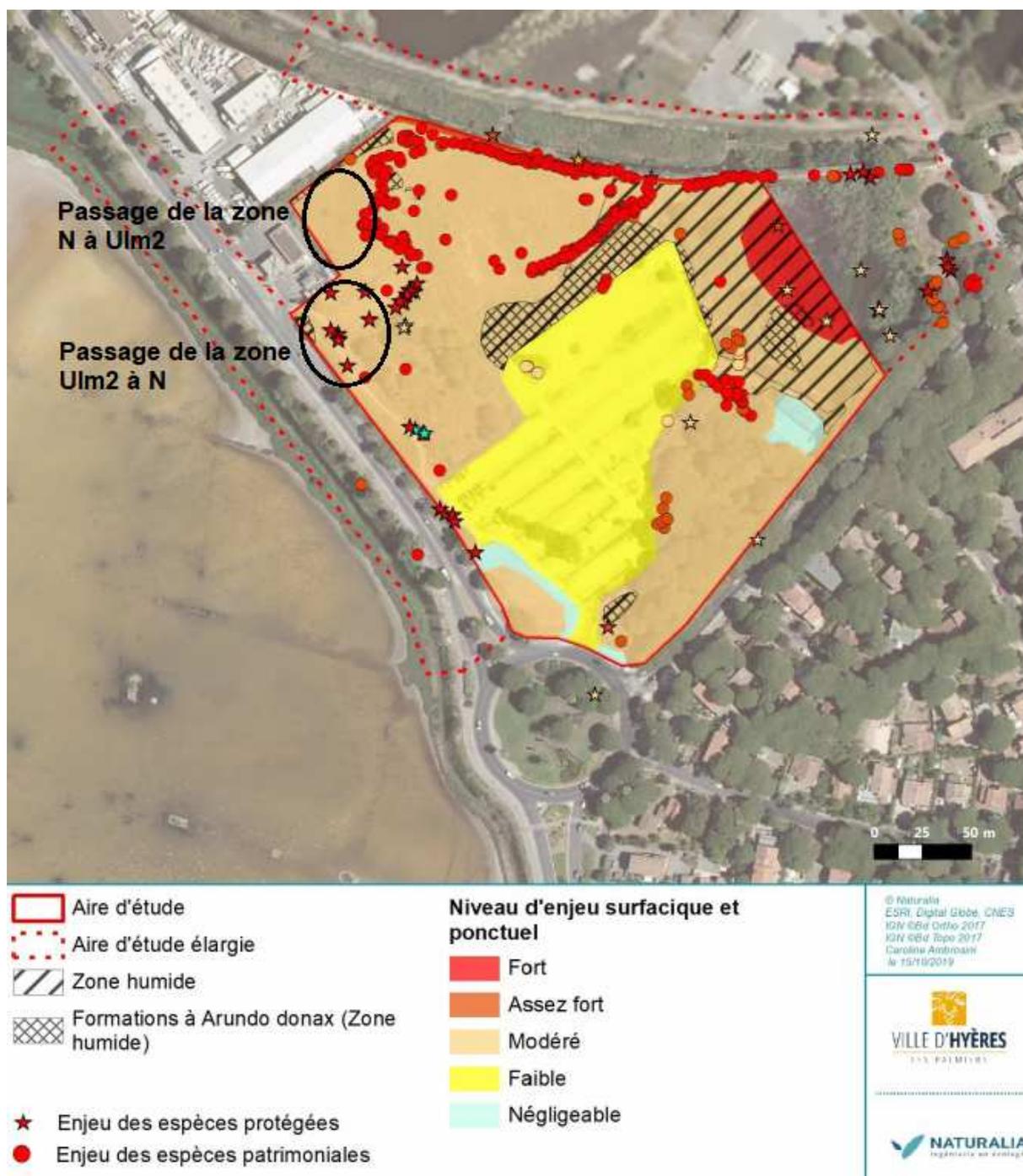
<sup>1</sup> A usage d'habitat



© Mairie d'HYERES LES PALMIERS Service Géomatique & Territoire - © DGFiP-Cadastre PCI 07/2020 - © BDCARTO V3 2008. Droits réservés

Le choix de cette permutation s'est effectué en toute logique, la zone aujourd'hui classée en UIm2 ayant des caractéristiques naturelles plus fortes que la zone objet de la présente déclaration de projet.

En effet, la carte ci-après fait apparaître la hiérarchisation des enjeux au niveau du secteur Arromanches. Le projet d'extension derrière la station service touchera sur sa partie arrière une flore non protégée ayant un enjeu patrimonial fort, mais catégorisé sur la liste rouge mondiale de l'UICN comme étant de préoccupation mineure, il s'agit d'une espèce pour laquelle le risque de disparition de la métropole est faible. La zone classée actuellement en UIm2 et qui sera classée en zone Naturelle suite à la mise en compatibilité du PLU, permettra de prendre en compte une espèce qui elle est protégée au niveau national, car fortement menacée par la pression urbanistique exercée sur le littoral.

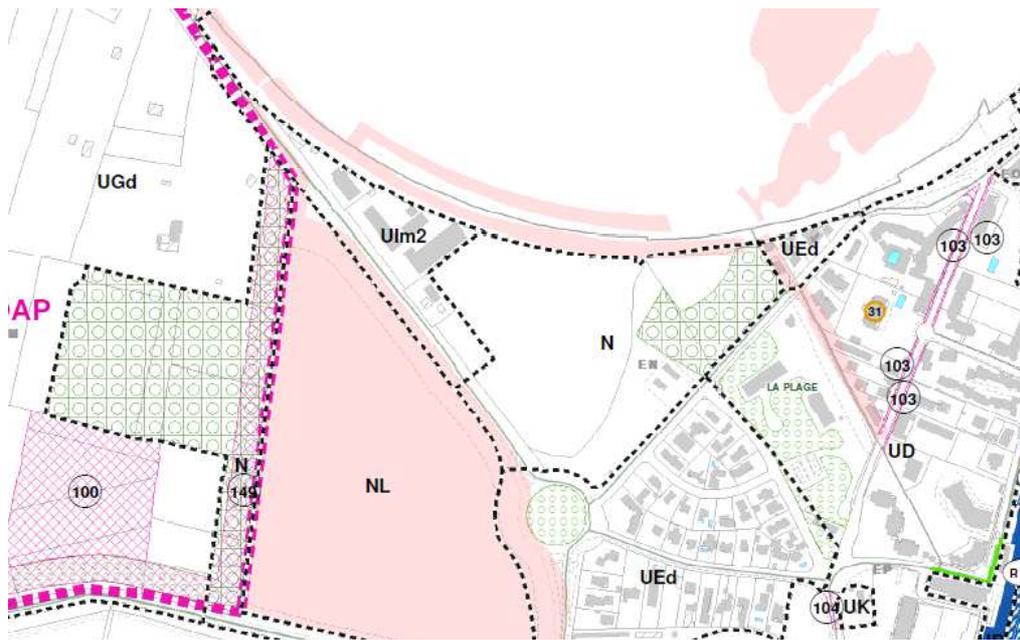


**Hiérarchisation des enjeux au niveau du site Arromanches - Etude Naturalia environnement pour la Mairie d'Hyères-les-Palmiers - Ref PA180305-CL1 – 2019**

## 5. Les pièces modifiées

Seuls le document graphique et le rapport de présentation (ajout des présents dossiers) seront modifiés, le règlement du PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers ne nécessite aucune modification, car la déclaration de projet envisage simplement des changements de zones. 2000 m<sup>2</sup> de zone N vont être déclassés en zone Ulm2 et 2000 m<sup>2</sup> de zone Ulm2 vont être classés en zone N.

Extrait de la planche 4d avant modification



Extrait de la planche 4d après modification

