

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
Date de validation par la préfecture : 21/12/2021
Date d'affichage : 20/12/2021

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
jeudi 16 décembre 2021**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE convoqué le jeudi 16 décembre 2021, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Madame Béatrice VEYRAT-MASSON

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
51	23	7

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 21/12/433

**VILLE DE HYERES
- DEFINITION DES
MODALITÉS DE MISE
A DISPOSITION DU
DOSSIER AU PUBLIC
DE LA MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Valérie BATTESTI, M. Philippe BERNARDI, M. Frédéric BOCCALETI, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Madame Basma BOUCHKARA, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. François CARRASSAN, M. Robert CAVANNA, Monsieur Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Yannick CHENEVARD, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, Mme Nadine ESPINASSE, M. Hubert FALCO, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Laurent JEROME, Mme Corinne JOUVE, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALLI, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, Mme Anne-Marie METAL, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGOLAS, Mme Audrey PASQUALI-CERNY, Mme Chantal PORTEUSE, Mme Valérie RIALLAND, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, M. Christian SIMON, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, Mme Sandra TORRES, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON

REPRESENTES :

M. Robert BENEVENTI représenté(e) par M. Ange MUSSO, Mme Véronique BERNARDINI représenté(e) par M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Nathalie BICAIS représenté(e) par Mme Christine SINQUIN, Mme Hélène BILL représenté(e) par Mme Valérie RIALLAND, M. Patrice CAZAUX représenté(e) par Mme Anaïs DIR, Mme Josy CHAMBON représenté(e) par Mme Valérie MONDONE, Mme Marie-Hélène CHARLES représenté(e) par M. Christian SIMON, M. Anthony CIVETTINI représenté(e) par M. Philippe LEROY, M. Jean-Pierre COLIN représenté(e) par M. Guillaume CAPOBIANCO, M. Michel DURBANO représenté(e) par Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Jean-Pierre EMERIC représenté(e) par Mme Anne-Marie METAL, Mme Delphine GROSSO représenté(e) par M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Sylvie LAPORTE représenté(e) par M. Bernard ROUX, M. Cheikh MANSOUR représenté(e) par Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGOLAS, M. Erick MASCARO représenté(e) par M. Laurent BONNET, Mme Josette MASSI représenté(e) par M. Yannick CHENEVARD, M. Jean-Louis MASSON représenté(e) par M. Arnaud LATIL, M. Christophe MORENO représenté(e) par M. Albert TANGUY, Mme Virginie PIN représenté(e) par Mme Geneviève LEVY, M. Bruno ROURE représenté(e) par Mme Nadine ESPINASSE, Mme Magali TURBATTE représenté(e) par Mme Sandra TORRES, M. Gilles VINCENT représenté(e) par M. Hubert FALCO, Mme Kristelle VINCENT représenté(e) par Mme Corinne CHENET

ABSENTS :

Mme Béatrice BROTONS, M. Franck CHOUQUET, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Pascale JANVIER, M. Emilien LEONI, M. Joël TONELLI, M. Jean-Sébastien VIALATTE

Séance Publique du 16 décembre 2021

N° D' O R D R E : 21/12/433

**O B J E T : VILLE DE HYERES - DEFINITION DES
MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION DU
DOSSIER AU PUBLIC DE LA MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-45 et suivants,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU le Plan Local d'Urbanisme opposable de la ville de Hyères-les-Palmiers,

VU l'arrêté du Président de la Métropole TPM n°AP 21/113 en date du 13 octobre 2021 engageant la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie foncière en date du 15 novembre 2021,

CONSIDERANT qu'il convient de faire évoluer le PLU actuellement opposable sur les points suivants :

- Adapter les règles spécifiques aux lotissements concernant l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme pour le secteur 2AUa,
- Adapter les règles de prospect par rapport aux emprises publiques de la zone 2AU,
- Simplifier la règle concernant les toitures pour la zone 2AU,

CONSIDERANT que le projet de modification impactera uniquement le règlement écrit,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas autres que :

- la majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- la diminution de ces possibilités de construire,
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- l'application de l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT qu'à cet égard, il convient d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers,

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée ne fait l'objet d'aucune enquête publique mais d'une mise à disposition du public pendant un mois du projet engagé et de ses motifs, dans des conditions permettant au public de formuler des observations,

CONSIDERANT que pour garantir une bonne information du public et assurer les conditions lui permettant de formuler des observations, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois soit du 3 janvier 2022 au 4 février 2022 inclus selon les modalités suivantes :

- Un avis sera porté à connaissance du public précisant les modalités de la mise à disposition au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition dans un journal diffusé dans le département.
- Le dossier de présentation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est consultable et téléchargeable sur le site internet de la Métropole TPM : <https://metropoletpm.fr/grands-projets/proxy/plans-locaux-d-urbanisme> et sur le site Internet de la ville de Hyères : www.hyeres.fr, rubrique « Cadre de vie » - « Urbanisme, aménagement du territoire » - « Plan local d'urbanisme »,
- Ce dossier est consultable au Service Aménagement en mairie de Hyères aux heures d'ouverture, en version papier et en version numérique sur un poste informatique mis gratuitement à disposition,
- Un registre est tenu à disposition du public pour y recueillir les observations au Service Aménagement de la mairie de Hyères pendant la mise à disposition du dossier,
- Toute personne peut également s'exprimer par courrier à l'intention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée-Direction Développement Durable et Valorisation du Territoire (Hôtel de la Métropole - 107 Boulevard Henri Fabre - CS 30536 – 83041 TOULON Cedex 09) ou par courrier électronique à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr, en précisant en objet « Modification simplifiée n°3 PLU de Hyères ». Le dernier jour de la mise à disposition, les courriers électroniques seront enregistrés jusqu'à 17 heures 30,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER les modalités de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Hyères-les-Palmiers comme exposées ci-dessus.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole à prendre toutes dispositions à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

ARTICLE 3

DE DIRE qu'à l'issue de cette procédure, un bilan sera présenté devant le Conseil Métropolitain et le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à TOULON, le 16 décembre 2021

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre



- Copie -

POUR : 73

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1
Madame Basma BOUCHKARA

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

VILLE D'HYERES-LES-PALMIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 PORTANT SUR LA ZONE 2AU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



Service Planification Territoriale et Projets Urbains

SOMMAIRE

I. Préambule	3
II. Présentation générale	4
a. Situation géographique	4
b. ZAC de la Crestade Demi-Lune, contexte	5
III. Description du projet envisagé	8
a. Description du projet urbain de la Crestade Demi-Lune	8
b. Problématiques rencontrées	9
c. Modifications proposées	15
IV. Justification des choix opérés	18
a. Justification du choix de la procédure	18
b. Compatibilité avec les documents supérieurs	19
c. Evaluation environnementale	20
V. Pièces modifiées	20
a. Le rapport de présentation	20
b. Le règlement	20

I. Préambule

La Commune d'Hyères-les-Palmiers dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2017. Il a fait depuis l'objet de plusieurs procédures d'évolution.

Par décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a été créée, à compter du 1^{er} janvier 2018. Depuis cette date, la Métropole est compétente de plein droit en matière de Plan Local d'Urbanisme

Dans ce cadre, Monsieur le Président de la Métropole TPM a engagé par arrêté une procédure de modification simplifiée N°3 du PLU d'Hyères-les-Palmiers.

Le régime de la modification simplifiée est encadré par les articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme. La justification de cette procédure sera explicitée au chapitre IV de la présente notice.

La procédure de modification simplifiée se déroulera selon les termes de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

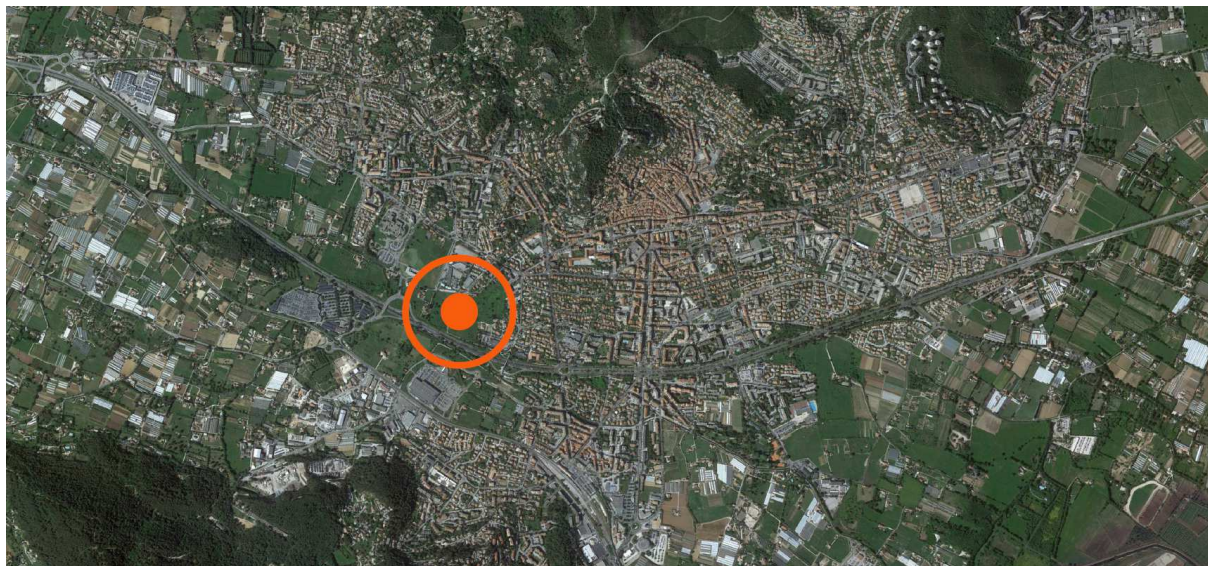
II. Présentation générale

a. Situation géographique

La présente modification simplifiée porte sur la zone 2AU relative à la ZAC de la Crestade Demi-Lune. Cette ZAC se situe en entrée ouest de la Ville d'Hyères, commune la plus orientale de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.



Source : www.hyeres.fr/actus/tpm-devient-metropole



La ZAC de la Crestade Demi-Lune est bordée :

- au Sud, par la RN98 (extrémité est de l'A570)
- à l'Ouest par l'échangeur de la Recense et l'hôpital d'Hyères
- au Nord, par le commissariat de police nationale, les terrains qui accueilleront prochainement le lycée hôtelier, le collège Jules Ferry
- à l'Est, par l'ensemble d'habitat collectif l'Oasis et le lotissement de la Montérane.



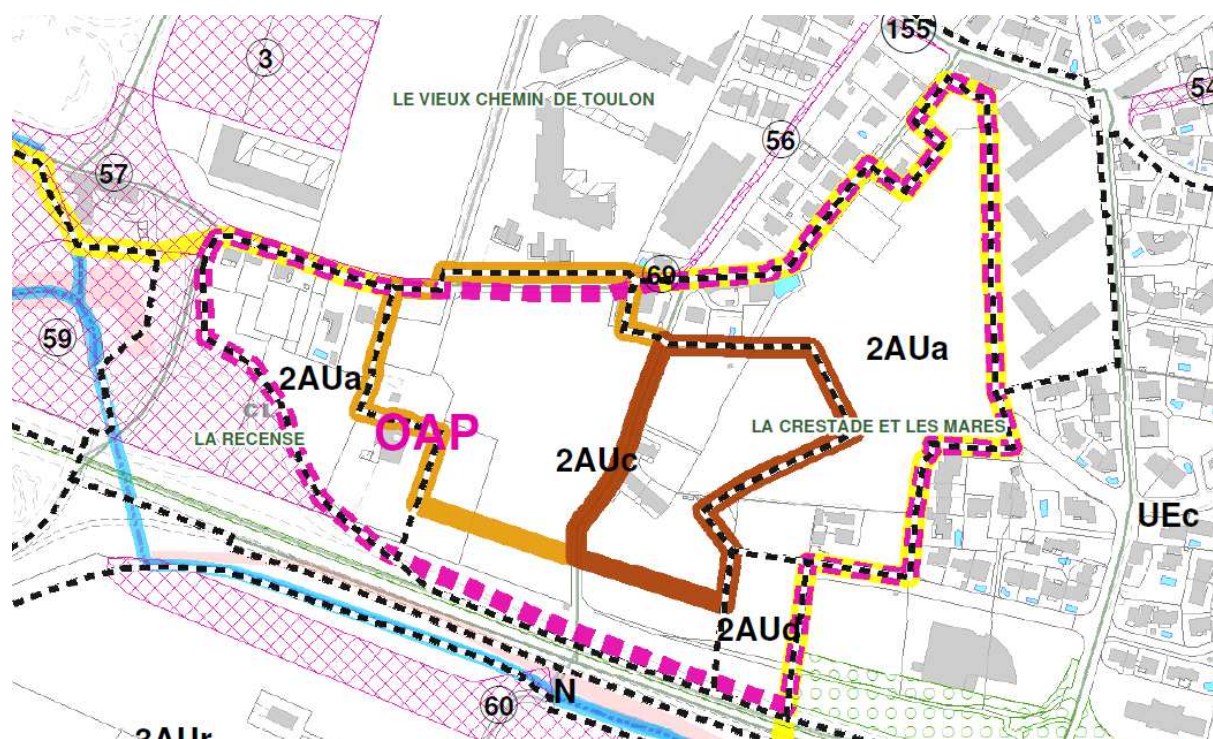
Copyright DGFIP, tous droits réservés
BD ORTHO MTPM-IGN-ENEDIS 2017

b. ZAC de la Crestade Demi-Lune, contexte

La Zone d'Aménagement Concerté de la Crestade Demi-Lune a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 avril 2010. Cette zone d'environ 10 ha, est destinée à accueillir le programme suivant :

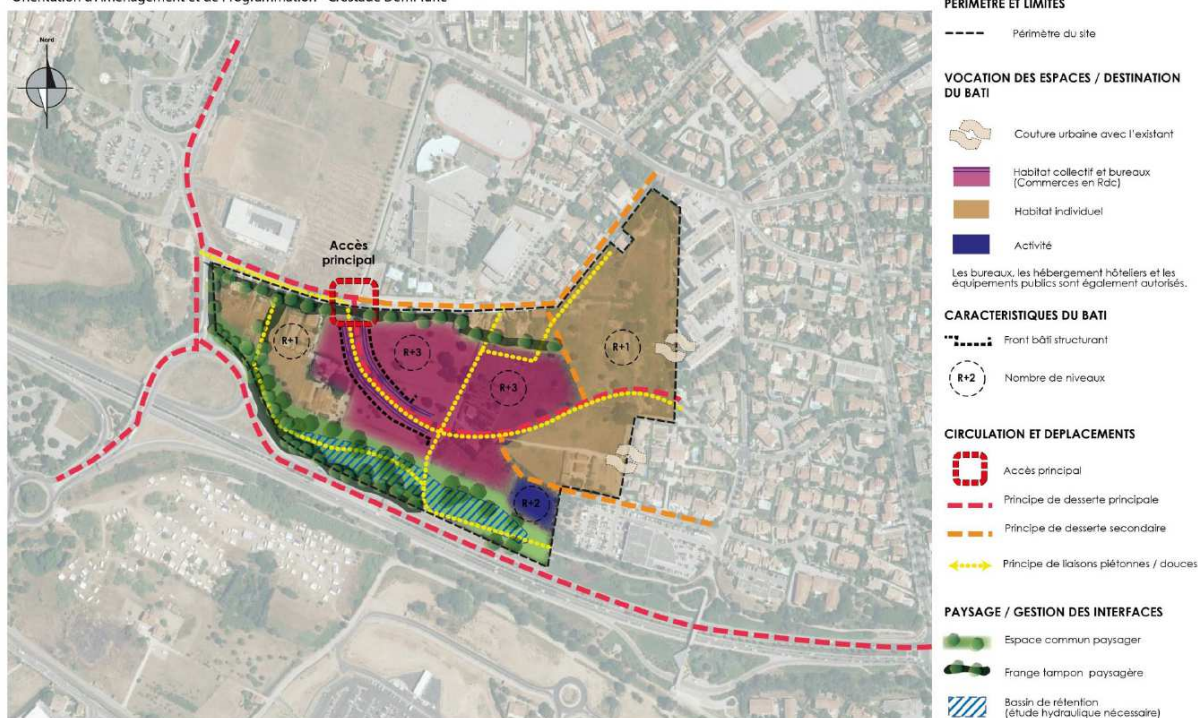
- La création d'environ 400 logements,
- L'aménagement d'espaces de centralité destinés à accueillir des commerces et des services de proximité, au cœur de la zone aménagée,
- La réservation d'un secteur pour le tertiaire économique, au Sud, le long de l'avenue Léopold Ritondale,
- Le tracé de nouvelles voies de circulation, y compris de nombreux cheminements doux (piétons et cycles).

Intégré au Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Hyères, ce projet fait désormais l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et d'une zone 2AU spécifique intégrée au règlement et au document graphique.



Source : PLU Hyères approuvé le 10/02/2017

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Crestade Demi-Lune



CITADIA

Source : PLU Hyères approuvé le 10/02/2017

La SPLM, en sa qualité d'aménageur de la ZAC, a élaboré un projet de dossier de réalisation à partir des orientations définies par le dossier de création de la ZAC. Ce dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2019.

Il prévoit les équipements publics illustrés ci-après :



Source : ZAC Crestade Demi-Lune- dossier de labellisation Ecoquartier – Relations Urbaines

A la demande de la commune, signataire de la Charte Ecoquartier, et afin d'arrêter des engagements précis sur la qualité environnementale de cette opération et d'en faire un projet exemplaire en matière de développement durable, une candidature a été déposée en mai 2019 auprès de la DREAL PACA, afin d'obtenir le label Ecoquartier.

Le Label Ecoquartier « Etape 2 » a été obtenu en février 2021.

La réalisation des équipements publics est actuellement en cours, les travaux ayant débuté en fin d'année 2020.

Aujourd'hui, la construction de la partie Est de la zone est envisagée : il s'agit de la réalisation d'une soixantaine de lots individuels. Or, la rédaction du règlement du PLU ne permet pas tout à fait la réalisation de ces constructions, telles qu'envisagées dans le cadre du dossier de réalisation et de la labellisation Ecoquartier. Il est donc proposé de faire évoluer le PLU sur les deux points bloquants du règlement : l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme et l'article 2AU6 du règlement.

De plus, afin de ne pas appauvrir les projets de construction, il est proposé de simplifier la règle relative aux toitures, inscrite à l'article 2AU11 du règlement.

III. Description du projet envisagé

a. Description du projet urbain de la Crestade Demi-Lune

Pour conceptualiser, mettre en forme et faire évoluer le projet de la Crestade Demi-Lune, la Ville s'est entourée de plusieurs partenaires qui ont apporté leurs compétences à différentes étapes du projet. Elle a également organisé plusieurs temps d'échanges et de concertation avec un groupe de travail « Ecoquartier » qui, selon les thèmes, associait les CIL riverains de l'opération, les associations environnementales locales mais également d'autres acteurs publics tels que les lycées hôtelier et agricole hyérois.

Ce travail collaboratif a permis de définir un projet qui a régulièrement été réinterrogé au regard de la concertation et des études d'approfondissement menées notamment sur les questions hydrauliques et l'étude d'impact. Le plan de masse a ainsi pu évoluer d'un projet structuré autour des axes de circulation, vers un plan de masse résilient face au changement climatique, qui intègre les différentes composantes paysagères et offre une place plus importante aux usages, en créant des lieux de rencontre et d'échange.



Source : ZAC Crestade Demi-Lune- dossier de labellisation Ecoquartier – Vezzoni et Associés

La ZAC de la Crestade Demi-Lune prévoit ainsi la réalisation de 404 logements répartis comme suit :

- 340 logements collectifs (dont 155 logements locatifs sociaux)
- 64 logements individuels

Le programme global des constructions dédie 17 500 m² de terrain au logement individuel, pour une surface de plancher de plus de 6000 m².

Conformément à ce que permet la ZAC et le PLU, huit déclarations préalables de division ont été accordées en 2019. Ces déclarations préalables ont simplement acté les principes de divisions foncières mais n'ont pas présagé des futures constructions.

A ce jour, la Ville travaille avec plusieurs propriétaires constructeurs, pour la réalisation de ces logements dont la certification NF HQE est attendue, afin de répondre aux exigences de l'Ecoquartier.

b. Problématiques rencontrées

L'habitat individuel prévu dans la ZAC de la Crestade Demi-Lune est réglementé par le secteur 2AUa du PLU.

En effet, la zone 2AU délimite la partie du territoire ouverte à l'urbanisation du quartier de la Crestade – Demi-Lune, situé à l'est de l'échangeur de la Recense. Cette zone s'urbanise sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un programme des équipements publics compte-tenu que les terrains qui la composent sont insuffisamment équipés.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

La zone 2AU comprend les secteurs :

- **2AUa, relatif à des secteurs d'habitat de faible hauteur (habitat individuel, habitat en groupé...) ;**
- 2AUc, relatif à des secteurs d'habitat de forte hauteur (habitat collectif...), aux commerces et aux services ;
- 2AUd, relatif à des activités économiques.

La rédaction actuelle du PLU présente deux points de difficulté qui concernent la réalisation des villas individuelles :

- la première concerne les dispositions générales qui soumettent les lotissements à l'application de l'article R123-10-1 (nouvellement R151-21 du code de l'urbanisme) ;
- la seconde concerne l'application de l'article 2AU6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Par ailleurs, l'article 11 de la zone 2AU, qui réglemente l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, stipule que, pour les couvertures, les toitures doivent être simples, à deux ou quatre pentes. Cette rédaction exclut toute possibilité de créer des toitures en mono-pente ou à trois pentes ce qui a pour conséquence d'appauvrir les projets de construction.

o Les dispositions générales qui soumettent les lotissements à l'application de l'article R123-10-1 (nouvellement R151-21 du code de l'urbanisme)

L'article R123-10-1 (nouvellement R151-21 du code de l'urbanisme) dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le PLU de 2017 s'oppose au principe de l'article R123-10-1 uniquement pour les secteurs UEd, UEe et UEf.

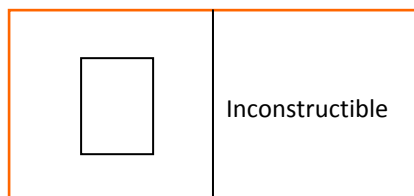
L'application de l'article R123-10-1 trouve sa pertinence dans le cas de grandes parcelles pour lesquelles les divisions successives – non maîtrisées par un projet d'ensemble tel qu'une ZAC - peuvent engendrer une constructibilité supérieure à la constructibilité initiale de la parcelle mère.

Par exemple, pour une parcelle de 1000 m² à laquelle s'applique un Coefficient d'Emprise au Sol de 10%, la constructibilité initiale est de 100 m² d'emprise au sol.

- dans le cas de l'appréciation de l'ensemble des règles au regard de l'ensemble du projet, les droits à construire de base seront ceux de la parcelle mère, même après divisions, soit 100m² au total. Ces 100 m² peuvent se répartir comme suit :

Cas n°1

Utilisation des droits à construire en 1 fois



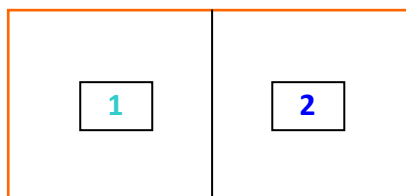
1000 m² de terrain divisé en 2x500 m²

1 seule construction de 100 m²

Si division *a posteriori* : inconstructibilité

Cas n°2

Répartition des droits à construire

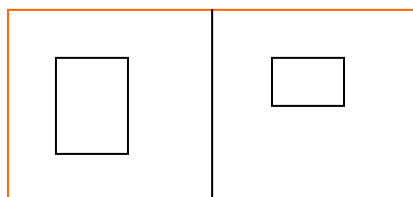


1000 m² de terrain divisé en 2x500 m²

Constr. 1 : 50 m²

Constr. 2 : 50 m²

- dans le cas d'une opposition à cette disposition, les droits à construire peuvent être de 100m² dans premier temps. Suivra une division foncière créant un terrain de 500 m² par exemple. Dans ce cas, les droits à construire seront de 500 m² de terrain x 10%, soit 50 m² supplémentaires.



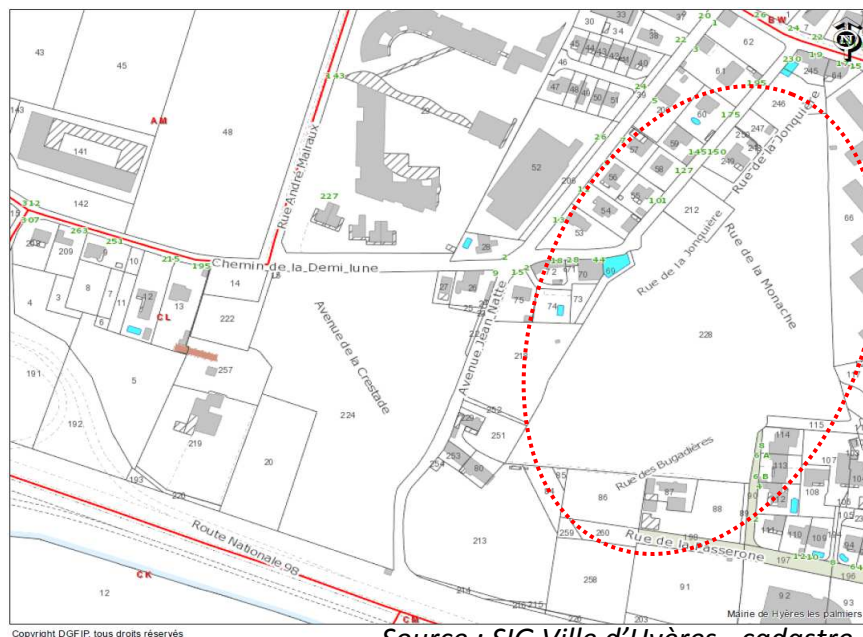
1000 m² de terrain divisé après la 1^{ère} construction

Construction 1 : 100 m²

Construction 2 : 50 m²

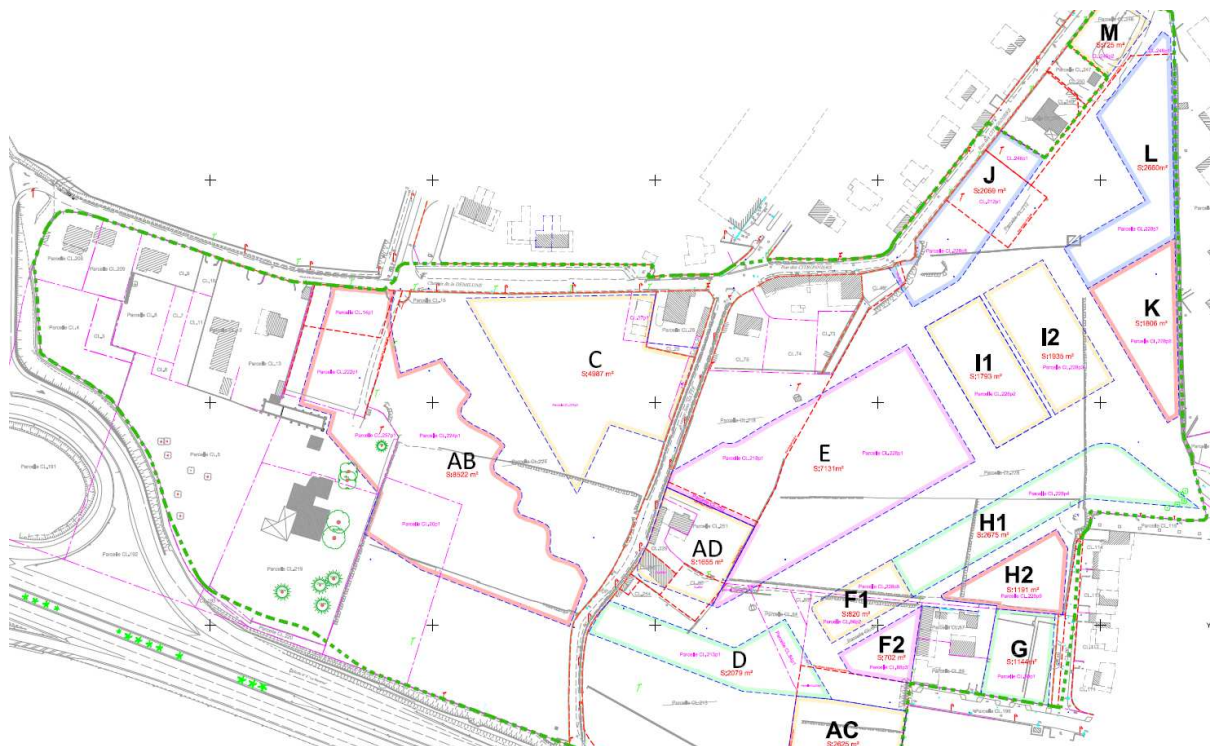
Le cas de la zone 2AU est singulier, car il correspond à la ZAC de la Crestade Demi-Lune. Dans ce contexte le foncier a été remanié par l'aménageur chargé d'acquérir les différentes propriétés, d'assurer la réalisation des équipements publics et de les revendre.

La parcelle mère de la majeure partie des logements individuels est la parcelle CL0228.



Source : SIG Ville d'Hyères - cadastre

La parcelle CL0228 a fait l'objet de divisions. Une partie du tènement a été cédée à l'aménageur pour la réalisation des équipements publics et pour la réalisation des logements collectifs (îlots AB, C, E, AD et D). L'autre partie, réservée au logement individuel, a été divisée en îlots (F, G, H, I, J, K, L et M). Ces divisions sont identifiées sur le plan ci-après.



Source : ZAC de la Crestade Demi-Lune – Dossier de réalisation

Dans ce contexte de recomposition foncière, qui est l'un des fondements d'une zone d'aménagement concertée, l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme perd tout son sens.

En effet, contrairement au reste du territoire hyérois, et conformément à l'article L151-27 du code de l'urbanisme¹, le PLU fixe une enveloppe de surface de plancher par secteur, en zone 2AU (la SDP est de 7500 m² en 2AUa). Par ailleurs, le dossier de réalisation de la ZAC de la Crestade Demi-Lune, avec lequel les autorisations d'urbanisme seront compatibles, définit pour chaque îlot créé, un nombre de logements et une surface de plancher plafond.

L'urbanisation du secteur est donc parfaitement encadrée et l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne présente pas d'intérêt.

De plus, il convient de rappeler que les divisions ont déjà eu lieu pour assurer un aménagement cohérent avec le dossier de réalisation de la ZAC. En revanche, chaque lot (correspondant à une villa) fera l'objet d'un dépôt de permis de construire indépendant, afin de répondre à la demande personnalisée des futurs habitants. Dans un contexte où les autorisations seront déposées indépendamment les unes des autres, dans le temps, l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme rendra l'instruction particulièrement complexe. En effet, au dépôt d'une première autorisation, les projets voisins seront inconnus. L'appréciation de l'ensemble des projets de construction sera rendue difficile et le respect de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme également.

Aussi, il est proposé que le PLU s'oppose à l'article R123-10-1 (nouvellement R151-21 du code de l'urbanisme) pour le secteur 2AUa.

- o *L'application de l'article 2AU6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.*

Il apparaît que les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, en secteur 2AUa, manquent de pertinence et posent un réel problème d'application.

En effet, le règlement est actuellement rédigé comme suit :

Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de l'avenue Léopold Ritondale, à l'exception du secteur 2AUd où cette distance est ramenée à 50 mètres ;
- 5 m de l'alignement du chemin de Demi-Lune ;
- **à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement** des cheminements piéton, places et espaces verts ;
- **à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement** de toute autre voie ;

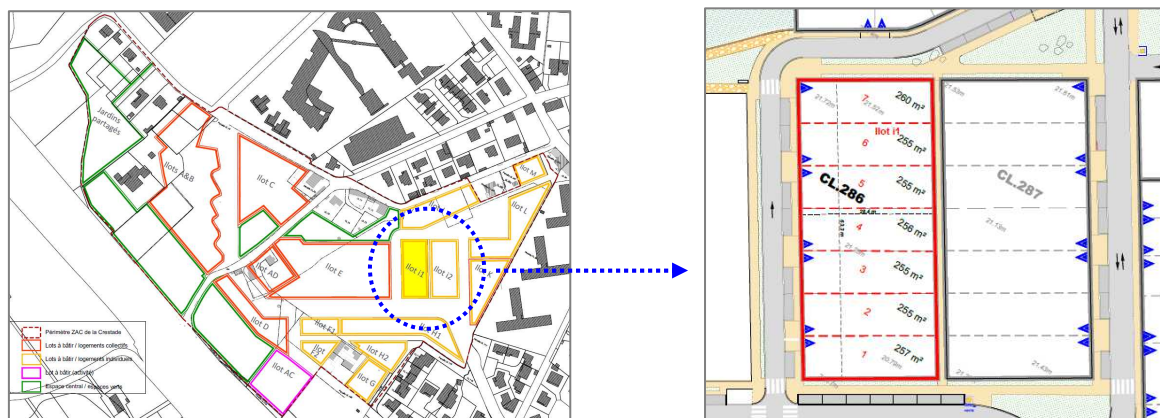
¹ Art. L151-27 Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Cela est problématique pour les constructions d'habitat individuel qui sont bordées d'espaces publics sur 2, voire 3 côtés de la parcelle.

L'alignement d'une construction s'entend « en tout point de celle-ci ». Aussi, si une parcelle est bordée par 2 ou 3 espaces publics, elle doit se positionner soit :

- à l'alignement de l'ensemble de ces espaces
- à 5m maximum de l'ensemble de ces espaces

Concrètement, l'impact de cette règle s'apprécie au cas par cas, mais dans celui de la ZAC de la Crestade Demi-Lune, il peut être illustré en prenant pour exemple l'îlot I.



Alors que l'esprit dans lequel a été conçu le projet urbain de la Crestade Demi-Lune est la réalisation de villas mitoyennes par le garage, avec un espace de jardin confortable, l'application de l'article 2AU6 règle impose de construire sur la quasi-totalité de la parcelle :



Principe d'aménagement souhaité

Résultat de l'application de l'article 2AU6

L'application de l'article 2AU6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques tel que rédigé à ce jour :

- n'est pas souhaitable d'un point de vue esthétique et qualitatif (norme NF HQE visée),
- ne permet pas de respecter les autres règles (coefficient d'emprise au sol, espaces libres de construction...) de la zone 2AU,
- ne permet pas de respecter l'esprit de la ZAC et de l'EcoQuartier.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2AU6, spécifiquement pour le secteur d'habitat individuel, 2AUa.

- o *L'application de l'article 2AU11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

L'article 11 de la zone indique que, pour les couvertures, les toitures doivent être simples, à deux ou quatre pentes :

Rédaction actuelle du PLU 2017 – zone 2AU

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Cette rédaction exclut toute possibilité de créer des toitures en mono-pente ou à trois pentes et a pour conséquence d'appauvrir les projets de construction.

Aussi, il est proposé de ne plus limiter le type de pente autorisé mais d'encadrer celui qui paraît, à ce jour, le plus important à contrôler : le type « mono-pente ». La simplification consiste donc à supprimer toute référence à une toiture simple, à deux ou quatre pentes, ce qui permettra d'autoriser les trois pentes et mono-pente sous conditions.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2AU11 du règlement du PLU en ce sens.

c. Modifications proposées

- o *Les dispositions générales qui soumettent les lotissements à l'application de l'article R123-10-1 (nouvellement R151-21 du code de l'urbanisme)*

Afin d'apporter une solution simple, il est proposé d'ajouter le secteur 2AUa, aux secteurs pour lesquels l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne trouve pas à s'appliquer.

La nouvelle rédaction des dispositions générales du règlement du PLU pourrait être la suivante :

► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré) – page 11

2. Opposition de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme (nouvellement R151-21 du code de l'urbanisme)

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans tous les secteurs UEd, UEe, UEf **et 2AUa.**

- o *L'application de l'article 2AU6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.*

La modification de l'article 2AU6 doit répondre à la problématique qui se pose pour le secteur 2AUa (habitat individuel). Il convient donc que l'évolution réglementaire ne concerne que ce secteur.

Par ailleurs, le secteur 2AUa s'étend à l'Est mais également à l'Ouest du projet urbain, puisqu'il englobe les villas pré-existantes. Or, ces dernières bordent la RN98, voie à grande circulation, qui impose un recul des constructions de 75m de son axe.

Considérant qu'il ne peut être dérogé à ce recul sans étude d'entrée de ville, conformément aux articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme, il conviendra que la nouvelle rédaction de l'article 2AU6 prenne en compte cette contrainte.

La nouvelle rédaction de l'article 2AU6 du règlement du PLU pourrait être la suivante :

► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré) – page 118

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de l'avenue Léopold Ritondale, à l'exception du secteur 2AUd où cette distance est ramenée à 50 mètres ;
- 5 m de l'alignement du chemin de Demi-Lune ;
- à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement des cheminements piéton, places et espaces verts ;
- à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres de l'alignement de toute autre voie ;

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions en secteur 2AUa, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou à un recul minimum de 2,00 m des espaces publics (voies, cheminements piéton, places et espaces verts), en dehors de l'axe de l'avenue Léopold Ritondale (RN98) où le recul de 75m reste applicable ;
- pour les garages qui peuvent s'implanter à l'alignement sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3 m à l'égout du toit ;
- pour les piscines qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 m à condition qu'elles soient au niveau du sol ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction projetée réalise une continuité avec les immeubles voisins situés avec un retrait différent de l'alignement ;
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants, dans les limites des volumes existants ;
- dans le cas d'une surélévation d'un bâtiment existant légalement autorisé à condition que celle-ci s'effectue en continuité du nu de la façade existante.

- o *L'application de l'article 2AU11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

La nouvelle rédaction de l'article 2AU11 du règlement du PLU pourrait être la suivante :

► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré) – page 120

En zone 2AU

Couvertures

Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à une pente peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et qu'elles s'adossent à une façade, ou qu'elles constituent la toiture d'une annexe.

La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.

Les toitures, justifiées au plan architectural, seront appréciées au cas par cas.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

IV. Justification des choix opérés

a. Justification du choix de la procédure

La présente modification n'entre pas dans le champ d'application de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme soumettant les évolutions réglementaires à une révision générale du PLU.

En effet, les modifications apportées au règlement du PLU n'emportent aucun changement des orientations et objectifs définis par le *projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*. Celui-ci définit dans son orientation n°1 « affirmer un équilibre territorial », l'action « renforcer et accroître le centre urbain hyérois ». Pour cela, il identifie comme moyen à mettre en œuvre « répondre aux enjeux de développement urbain par l'ouverture à l'urbanisation des secteurs prioritaires dont fait partie la Crestade Demi-Lune. Les modifications envisagées ne remettent pas en question cet objectif (la ZAC de la Crestade Demi-Lune est en cours de réalisation), elles le confortent.

Par ailleurs, les modifications envisagées n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elles ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Les modifications proposées ne consistent pas en l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser puisque la zone 2AU est déjà réglementée.

Elles ne consistent pas, non plus, à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions réglementaires proposées n'entrent pas dans le champ d'application de la révision générale.

Les évolutions envisagées ont pour objet de modifier le règlement du PLU (uniquement les dispositions générales et les articles 2AU6 et 2AU11 du règlement de la zone 2AU).

En revanche, elles ne portent pas sur des modifications d'orientation d'aménagement et de programmation (l'OAP de la Crestade Demi-Lune existe mais n'est pas modifiée), ni sur des programmes d'orientations et d'actions (le PLU en est dépourvu).

Les évolutions réglementaires proposées entrent dans le champ d'application de la modification, considérant qu'elles modifient le règlement du PLU.

Les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Elles n'ont pour effet ni de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou d'une zone d'urbanisation future. Elles ne correspondent pas à l'application de l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme. Elles ont simplement trait aux règles de prospect par rapport aux emprises publiques, aux règles relatives aux toitures et l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Aussi, la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

b. Compatibilité avec les documents supérieurs

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (loi Littoral, SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET, charte des parcs nationaux) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Cependant, les articles L131-4 et suivants du code de l'urbanisme stipulent que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 :

La modification simplifiée a pour objectif de conforter la réalisation du projet urbain de la Crestade Demi-Lune en adaptant les règles bloquantes du PLU. Il n'est aucunement question de remettre en cause ce projet prévu par le SCOT Provence Méditerranée.

En effet, le SCOT PM approuvé le 06 septembre 2019 identifie la Crestade comme enveloppe urbaine urbanisable à l'horizon 2030. Les évolutions réglementaires n'ont pas pour effet de rendre le site inconstructible. Elles sont donc compatibles avec le SCOT PM.

2° Les schémas de mise en valeur de la mer :

Le projet de la Crestade Demi-Lune jouxte le centre urbain hyérois et se positionne à 3,5 km du littoral. Aussi la présente modification simplifiée n'a pas de lien avec le chapitre individualisé du SCOT valant schéma de mise en valeur de la mer (approuvé comme le SCOT, le 06/09/2019). Les évolutions réglementaires ne portant pas sur le littoral, ni sur le milieu marin, elles ne sont pas incompatibles avec le SMVM.

3° Les plans de mobilité :

Le Plan de Déplacements Urbains 2015-2025, approuvé le 16/12/2016, identifie des orientations et des actions à mettre en œuvre, notamment sur le territoire hyérois, qui ont été intégrées au PLU de 2017. Toutefois, la présente modification simplifiée ne porte pas sur des questions de déplacement, seulement sur des règles de prospect par rapport aux emprises publiques, des règles relatives aux toitures et sur l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Aussi, les évolutions réglementaires envisagées ne rendent pas le PLU incompatible avec le PDU.

4° Les programmes locaux de l'habitat :

La Métropole Toulon Provence Méditerranée ne dispose plus de PLH (2009-2015) et un nouveau document est actuellement en cours d'élaboration. Toutefois, le PLU de Hyères, approuvé le 10/02/2017 a démontré sa compatibilité avec le PLH établi à cette époque, par une forte mobilisation visant à produire du logement social. Cela se traduisait par :

- du renouvellement urbain,
- l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs (dont le site de la Crestade Demi-Lune)
- la mise en œuvre d'outils réglementaires tels que la création de périmètres de mixité sociale. Sur ce point, la Crestade ambitionne la réalisation de 155 logements locatifs sociaux.

La présente modification simplifiée ne concerne aucune disposition mise en place par le PLU en 2017 sur la thématique « habitat ». Aussi, les évolutions réglementaires envisagées ne rendent pas le PLU incompatible avec les dispositions du PLH 2009-2015.

5° Les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial.

Le PLU de Hyères, approuvé le 10/02/2017 a démontré la prise en compte du PCAET par la mise en place de plusieurs mesures réglementaires et opérationnelles portant sur l'énergie, l'eau et l'air. Aujourd'hui, la modification simplifiée ne concerne aucune disposition mise en place par le PLU en 2017 sur cette thématique. Aussi, les évolutions réglementaires envisagées ne rendent pas le PLU incompatible avec le PCAET.

c. Evaluation environnementale

Cette procédure, de par son objet et la localisation des modifications (ZAC de la Crestade Demi-Lune), n'a aucun impact sur les zones Natura 2000 de la commune et plus généralement sur l'environnement. En effet, la modification apportée au droit des sols a un caractère mineur, puisqu'il traite uniquement des règles de prospect par rapport aux emprises publiques, des règles relatives aux toitures et de l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, au vu du caractère littoral de la commune d'Hyères-les-Palmiers et des espaces Natura 2000 se situant sur le territoire, une demande d'examen au cas par cas sera faite auprès de l'autorité environnementale compétente.

V. **Pièces modifiées**

a. Le rapport de présentation

Une annexe au rapport de présentation sera ajoutée au dossier de PLU et correspond à la présente notice.

b. Le règlement

Le règlement sera modifié comme suit :

Objet/Modification	Chapitre du règlement	Pages
Opposition de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme	Titre I - Dispositions générales – Chapitre 2 – Article 5 Règles spécifiques aux lotissements	11
Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Titre III – Dispositions relatives aux zones à urbaniser - Chapitre 2 – Article 2AU6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	118
Article 2AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Titre III – Dispositions relatives aux zones à urbaniser - Chapitre 2 – Article 2AU11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	120