Département du Var

Document 2

CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS de L'ENQUÊTE PUBLIQUE

du 11 octobre au 10 novembre 2021

relative à la modification n° 3 du Plan local d'urbanisme de la ville d'Hyères-les-palmiers (ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi Saint-Martin/Les Loubes)



Autorité organisatrice et maître d'ouvrage : Métropole Toulon Provence Méditerranée

<u>Commissaire enquêteur</u>: Philippe de BOYSERE

<u>Destinataires:</u>

- Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée
- Madame la Présidente du tribunal administratif de Toulon
- Monsieur le Préfet du Var

Décision TA Toulon n° E21000048 / 83 - modification de droit commun n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Hyères-les-palmiers

SOMMAIRE

1 - Rappel de l'objet de l'enquête		
• 2 - Description sommaire du projet	3	
• 3 - Déroulement de l'enquête publique	4	
• 4 - Appréciations générales	4	
• 5 - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	5	



• 1 - Rappel de l'objet de l'enquête

Cette enquête publique porte sur la troisième modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Hyères-les-palmiers en vigueur depuis le 10 février 2017. La modification envisagée a pour objectif de développer l'attractivité économique du secteur Est de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM), en étendant la zone d'activités économiques (ZAE) déjà existante de Saint-Martin/Les Loubes.

Autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage, la Métropole TPM est depuis le 01.01.2018 compétente de plein droit pour le compte de la commune en matière de PLU et document en tenant lieu. En synthèse et pour étendre la ZAE, il s'agira de:

- ➤ définir les règles et les orientations d'aménagement propres à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi qui deviendra la zone 1AUd;
- ➤ modifier plusieurs pièces du dossier de PLU impliquant des évolutions du règlement écrit et des documents graphiques;
- > créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiquement dédiée à la zone Saint-Martin.

• 2 - Description sommaire du projet

La commune d'Hyères-les-palmiers dispose aujourd'hui de cinq principales zones d'activités économiques (ZAE) dont la zone Saint-Martin située à l'entrée Ouest de la ville. Celle-ci représente actuellement une centaine d'entreprises pour presque un millier d'emplois. Tourné vers l'agglomération toulonnaise et proche des axes routiers et ferroviaires, ce secteur a connu un fort développement entre 2002 et 2008 mais se trouve aujourd'hui à saturation. Pour permettre son extension et assurer le besoin en développement des entreprises locales et exogènes, une zone à urbaniser non réglementée 3AUi a été créée en février 2017 au PLU d'une surface de 5,7 hectares.

La modification envisagée permettra l'urbanisation de ce secteur dont la vocation sera d'accueillir des activités économiques portées sur l'industrie et l'artisanat, en lien avec le développement de la zone d'activités existante. Cette urbanisation est toutefois conditionnée à des aménagements préalables et des études.

Adossé à un *dossier administratif* présentant les pièces imposées par la procédure et son déroulement (note de présentation de l'enquête publique, délibération n°20/11/225 du 10.11.2020 du Conseil métropolitain justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi Saint-Martin, arrêté Métropole TPM du 13.09.2021 portant ouverture et organisation de l'enquête publique, voir liste complète dans le rapport document 1), le *dossier technique* exposait en détail le projet à travers 4 documents:

- ➤ 1 : le rapport de présentation de la modification PLU n° 3 (32 pages préambule avec choix et déroulement de la procédure, présentation générale des lieux avec cartes, description du projet envisagé, documents qui seront créés et modifiés). Le nouveau règlement de la zone 1AU y est présenté p 17 et suivantes, les ajouts surlignés en jaune par rapport à l'ancien règlement. Ce rapport sera ajouté au dossier de PLU;
- ➤ 2 : le dossier Orientations d'aménagement et de programmation (DOAP) détaillant les principes d'aménagement de chacune des orientations avec sa transcription graphique. En pages 28 et 29 apparaît l'OAP Saint-Martin, nouvellement créée, devenant ainsi la 12ème OAP du PLU;
- ➤ 3 : le document graphique, planche b4;
- ➤ 4 : le règlement du PLU de 177 pages.

• 3 - Déroulement de l'enquête publique

S'étant déroulée du 11 octobre au 10 novembre 2021, les modalités et détails de cette enquête sont présentés dans le rapport joint, objet du document 1.

Le tableau ci-après résume l'activité du public à travers les différents vecteurs d'information et de communication :

Information auprès de la mairie	Personne reçue par CE lors permanences	Déposition sur registre lors permanences	Déposition sur registre hors permanences	Email au CE	Lettre au CE
0	4	2	0	0	1

Les conditions d'organisation de l'enquête et d'accueil lors des permanences ont été excellentes et je remercie les services de la mairie pour leur collaboration. Je souligne en particulier la gentillesse, la grande disponibilité et la qualité du travail de Mmes Benvenuto et Louis, de la Direction planification territoriale et des projets urbains, secteur Hyères, en liaison constante avec Mme Meyer, leur directrice à Toulon.

• 4 - Appréciations générales

Le dossier présenté à l'enquête a été établi conformément aux dispositions réglementaires. Il comportait les pièces nécessaires permettant une information détaillée et un lecteur intéressé disposait suffisamment de matière exploitable pour s'approprier l'objectif de l'enquête publique.

Les tableaux comparatifs des modifications envisagées étaient explicites de lecture et de compréhension et la carte à grande échelle (1/5000) permettait à quiconque, sans être cartographe de métier, de facilement localiser les lieux de l'opération.

Au terme de l'enquête, force est de constater une quasi absence de mobilisation des Hyérois pour cette enquête alors que le sujet était susceptible de les intéresser en termes de perspective d'emplois et d'intégration au marché du travail (sachant que le taux de chômage local - au sens du recensement - des 15-64 ans est de 14,5%, sources Insee 2018), mais aussi d'urbanisation supplémentaire de la commune. Cette faible participation peut traduire tout autant une indifférence totale qu'un consensus tacite de la population locale pour ce projet.

J'ai pu avoir une vision de l'avant-projet sommaire de ce qui est envisagé sur les ¾ des terrains par M. Lardeau, architecte, lors de sa visite le 11 octobre 2021. N'ayant cependant aucun détail sur le devenir des deux autres terrains (ceux de MM. Borgetto et Bruno Claude) et pour avoir une vision prospective d'ensemble, j'ai demandé à mes interlocutrices de la mairie de m'obtenir un rendez-vous avec ces deux propriétaires, en application de l'article L123-13 du code de l'environnement ("le CE peut convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile"). Contactés par mail le 26 octobre 2021, ils ne se sont pas manifestés.

Enfin et sur les 13 saisines de PPA, seuls 4 avis en retour ont été formulés tous favorables au projet mais avec deux recommandations (exposées dans mon PV de synthèse). Le silence des autres PPA à la date de clôture de cette enquête vaut également décision d'acceptation du projet.



• 5 - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Je ne peux que constater la cohérence de l'action publique tout au long de cette procédure de modification du PLU d'Hyères-les-palmiers, selon les modalités fixées par les articles L153-41 et R153-8 du code de l'urbanisme et par les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 et suivants du code de l'environnement, et en particulier R123-9 pour l'ouverture et l'organisation de cette enquête publique. Le cadre juridique a bien été respecté et l'information suffisamment diffusée en direction du public.

De surcroît, l'enquête s'est déroulée selon les modalités réglementaires telles que fixées par l'arrêté n° AP 21/97 de la Métropole TPM en date du 13 septembre 2021, dans le respect des prescriptions édictées par la crise sanitaire.

Le dossier destiné au public était clair et accessible tant à la mairie que sur internet et ses documents précisaient bien les objectifs poursuivis et leurs justifications, l'absence d'incidences environnementales et les implications sur les règlements écrit et graphique. Après analyse, j'estime que le dossier permettait d'apprécier correctement les grandes lignes du projet sur un sujet qui s'inscrit, à mon avis, dans le sens de l'intérêt général: renforcer les équilibres économiques par l'accueil de nouvelles entreprises et créer des emplois, avec une consommation raisonnable et mesurée

d'espaces, dans le prolongement d'un milieu péri urbain où sont déjà présents réseaux, équipements et voiries.

En décidant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi, qui concerne des terrains qui n'avaient à priori aucune vocation particulière ou intérêt marqué, la commune disposera ici d'atouts importants de nature à favoriser la pérennité de son développement économique tout en limitant son étalement urbain. Je considère donc que ce projet contribuera au développement harmonieux de la commune et au maintien de l'attractivité dans des secteurs à vocation ciblée industrielle et artisanale.

Aussi et après analyse des éléments et données réunis au cours de l'enquête et considérant :

- ➤ les bonnes conditions de préparation et de déroulement de l'enquête et le libre accès au dossier par le public sans interruption en mairie ou en ligne, du 11 octobre au 10 novembre 2021;
- ➤ la réalité et la suffisance de la publicité faite à l'enquête, dans le respect des délais imposés et selon les caractéristiques et le format prescrits sur différents supports de communication (affichages en mairie, à la Métropole et sur le terrain à 7 endroits de passage, accès au dossier sur les sites internet respectifs, parution dans les annonces légales) permettant au public de se manifester;
- ➤ la conformité du dossier au regard des exigences réglementaires du code de l'urbanisme et du code de l'environnement (chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement): notice de présentation, cartes et graphiques de situation étaient lisibles et exploitables, contenant pour le public les informations nécessaires pour apprécier aisément la cohérence et l'équilibre global du projet;
- ➤ la sincérité et la régularité de cette procédure de modification du PLU de la commune, par la prise en compte des documents supérieurs (en particulier compatibilité du projet avec le PADD et le SCoT Provence Méditerranée);
- ➤ la consultation effective des PPA et la prise en compte de leurs avis tous favorables, sous réserve des ajustements à apporter, comme évoqué dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage;
- ➤ la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA indiquant que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, celui-ci ne s'inscrivant dans aucune zone à enjeux environnemental et paysager;

- ➤ l'absence d'incidence sur les servitudes d'utilité publique de la zone;
- ➤ la faible mobilisation de la population locale pour ce projet et donc l'absence d'observations défavorables et de contre-propositions lui portant atteinte, alors que le public aura eu toute latitude pour s'exprimer et communiquer avec le CE;
- ➤ l'existence d'un motif d'intérêt général basé sur des justifications socio-économiques avérées;
- ➤ enfin la clarté des précisions apportées dans son mémoire réponse du 24 novembre 2021 par le maître d'ouvrage, qui poursuit sa concertation avec les propriétaires pour avancer sur les projets d'aménagement de la zone.

AVIS du commissaire enquêteur:

Au regard des éléments exposés dans mon rapport, des conclusions présentées supra et ayant comparé les avantages et les inconvénients, **j'émets un AVIS FAVORABLE**, au projet de 3ème modification du PLU de la commune d'Hyères-les-palmiers, relatif à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi Saint-Martin/Les Loubes.

Fait et clos à Six-fours-les-plages le 28 novembre 2021

Philippe de BOYSERE, commissaire enquêteur

