Département du Var

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)

Document 1

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commissaire enquêteur : Philippe de BOYSERE

Destinataires :

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

SOMMAIRE

1 - Cadre général de l'enquête **4**

- 11 - Situation géographique d'Hyères-les-palmiers 4
- 12 - Objet de l'enquête 5
- 13 - Cadre juridique 6
- 14 - Nature et caractéristiques du projet 8
- 15 - La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi 8
- 16 - Présentation de la zone 3AUi 9
- 17 - Composition du dossier mis à la disposition du public 11

2 - Organisation et déroulement de l'enquête **12**

- 21 - Désignation du commissaire enquêteur (CE) 12
- 22 - Organisation de l'enquête 12
- 23 - Publicité et information du public 13
- 24 - Réunions préparatoires 14
- 25 - Visite des lieux 15
- 26 - Visa du dossier d'enquête et du registre 15
- 27 - Clôture du registre et de l'enquête 15
- 28 - Climat et incidents 15
- 29 - Bilan comptable des observations 15

3 - Etude du dossier et analyse des évolutions du projet de modification **16**

- 31 - Analyse de la documentation mise à disposition 16
- 32 - L'étude des prérequis à la mise en oeuvre du projet 16

321 - Le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 16
322 - La compatibilité avec le SCoT Provence Méditerranée 16
323 - La prolongation de la voirie 17
324 - Le dimensionnement des réseaux et la lutte contre l'imperméabilisation de la zone 17
325 - L'absence de contraintes des servitudes d'utilité publique 18
326 - L'absence de protections environnementales particulières 19
327 - La prise en compte du plan de prévention des risques 19
• 33 - Les modifications envisagées dans le PLU en vigueur 20
331 - Les modifications au cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 20
332 - Les modifications envisagées au règlement écrit 22
333 - Les modifications envisagées au document graphique 27
334 - L'adjonction au PLU du rapport de présentation du projet de modification n°3 28
• 34 - La notification aux personnes publiques associées (PPA) 31
4 – Examen des observations du public et des PPA 32
• 41 - Traitement des observations 32
• 42 - Analyse et commentaires du CE 32
• 43 - Communication des observations au maître d'ouvrage 33
• 44 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage et commentaires du CE 33
ANNEXES 35
1 - Arrêté de la Métropole TPM n° AP 21/97 du 13 septembre 2021 35
2 - Avis d'ouverture d'enquête publique 38
3 - Annonces légales dans la presse : Var Matin et La Marseillaise 38
4 - Attestation d'affichage de la police municipale d'Hyères-les-palmiers 39
5 - Affichage au siège de la Métropole et en mairie d'Hyères-les-palmiers 41
6 - PV de communication des observations du public au maître d'ouvrage 41
7 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au CE 45

1 - Cadre général de l'enquête

Ce présent rapport relate l'enquête publique relative à la troisième modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Hyères-les-Palmiers en vigueur depuis le 10 février 2017. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet d'une première modification par une procédure de droit commun le 27 juin 2019 (supprimer la servitude de mixité sociale n° 2 sur un terrain communal pour y réaliser des équipements publics) puis d'une seconde par une procédure simplifiée en date du 16 février 2021 (réduire l'emplacement réservé numéro 57).

Cette troisième modification a pour objectif de développer l'attractivité économique du secteur Est de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM), en agrandissant 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 compétente de plein droit depuis le 1er janvier 2018 pour le compte de ses communes membres (article L 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales) 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 du document graphique ainsi que la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée à la zone Saint-Martin.

• 11 - Situation géographique d'Hyères-les-palmiers

Hyères-les-palmiers est une commune du département du Var au bord de la Méditerranée, située à 18 km à l'Est de Toulon, d'une superficie de 13 238 hectares dont seulement 1/3 est urbanisé. En 2018, sa population était de 56 800 habitants (source Insee) mais celle-ci triple en période estivale pour atteindre 150 000 personnes. Sa localisation littorale, continentale et insulaire, la richesse de son terroir agricole, la qualité de son patrimoine naturel et historique et la diversité de ses paysages remarquables en font un site résidentiel et touristique très prisé (voir carte ci-après).

L'économie hyéroise repose sur 5 filières porteuses: tourisme, agriculture, santé, commerce et défense. En lien avec la Métropole TPM, la ville cherche à renforcer son attractivité dans le développement des ZAE qui participent au poids économique communal.

• 12 - Objet de l'enquête

L'objet de cette enquête publique consiste à :

- assurer l'information du public sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi Saint-Martin/Les Loubes;
- assurer sa participation ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers;
- recueillir suggestions et contre-propositions concernant ce projet afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à la prise de décision finale.

Cette modification du PLU n'étant pas susceptible de modifier de façon substantielle le cadre de vie et n'étant pas soumise à évaluation environnementale, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article L103-2 du code de l'Urbanisme. Le projet n'a donc pas fait l'objet d'une phase de concertation préalable.

Cette enquête publique s'inscrit pour mémoire dans l'historique suivant:

➢ Approbation du PLU de la commune le 10 février 2017, mis en révision le 8 septembre 2017, modifié par procédure de droit commun le 27 juin 2019 puis par procédure simplifiée le 16 février 2021;

➢ Création de la Métropole TPM par décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017;

➢ Délibération N°20/11/225 du 10 novembre 2020 du Conseil métropolitain justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi;

➢ Affichage de la délibération mentionnée supra au siège de la Métropole TPM et en mairie d'Hyères-les-palmiers pendant un mois (respectivement à compter des 16 et 18 novembre 2020) ;

➢ Demande d'examen au cas par cas n° CU-2021-2831 déposée par la Métropole TPM et reçue le 06 avril 2021 par la Mission régionale environnementale (MRAe) PACA;

➢ Décision de la MRAe du 27 mai 2021 indiquant que le projet de modification n°3 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale;

➢ Notification pour avis du projet le 14 juin 2021 par bordereau d'envoi en interne Métropole, et courriers du 1er juillet 2021 au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme;

➢ Saisine le 03 août 2021 du Tribunal administratif (TA) de Toulon par M. le Président de la Métropole TPM demandant la désignation d'un commissaire enquêteur (CE);

➢ Décision de désignation n° E21000048/83 du 24 août 2021 du présent rédacteur comme CE par le TA de Toulon;

➢ Arrêté n° AP 21/97 de la Métropole TPM en date du 13.09.2021 portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU d'Hyères-les-palmiers, ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi, Saint-Martin/Les Loubes.

Au terme de l'enquête publique, le Conseil métropolitain devra délibérer pour approuver le projet de modification n°3 du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier et du résultat de l'enquête publique.

• 13 - Cadre juridique

1. Code de l'urbanisme, chapitre III, *section 6 modification du PLU* (articles L 153-36 à L153-48) et notamment les articles:

- L153-36 qui dispose que le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 de ce même code;

Pour mémoire, l'article L153-31 du Code de l'urbanisme définit 5 cas de révision. La procédure de modification de droit commun est ici utilisée car elle ne rentre pas dans ces 5 cas puisque respectant les conditions suivantes :

1. que ne soient pas changées les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. que ne soit pas réduit un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. que ne soit pas réduite une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. que ne soit pas ouverte à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier;
5. que ne soient pas créées des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

- L153-41 du Code de l'urbanisme dans son 1°, qui stipule que la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet a 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";* la modification du PLU d'Hyères-les-palmiers rentre bien ici dans le champ d'application de la modification de droit commun;

- L153-43 qui précise: "à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal".

2. Code de l'Environnement, s'agissant des modalités de l'enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier, notamment les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants;

3. Décret N° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement;

4. Arrêté du 24 avril 2012 relatif à l'affichage de l'avis de l'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement;

5. Décision de Madame la Présidente du TA de Toulon portant établissement de la liste départementale des CE au titre de l'année 2021;

6. Décision n°E21000048/83 du 24 août 2021, du TA désignant Philippe de BOYSERE en qualité de CE;

7. Arrêté n° AP 21/97 de la Métropole TPM en date du 13 septembre 2021 portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU d'Hyères-les-palmiers - ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi, Saint-Martin/Les Loubes (annexe 1).

• 14 - Nature et caractéristiques du projet

La modification N° 3 du PLU a pour ambition de développer l'attractivité économique du secteur Est de la Métropole TPM, sur le territoire de la commune d'Hyères-les-palmiers qui dispose aujourd'hui de cinq principales ZAE : le Roubaud, la Recense dit pôle santé, Saint-Gervais, Palyvestre Nord et Saint-Martin.

La zone Saint-Martin représente actuellement une centaine d'entreprises pour presque un millier d'emplois. Idéalement 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 (plus précisément 4,9 ha sans la voirie et le rond point existant).

Pour mémoire en 2018, le besoin des entreprises des parcs d'activités Hyérois était d'environ 3,3 hectares d'après un sondage de la chambre de commerce et d'industrie du Var effectué sur vingt et une entreprises.

• 15 - La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi

Métropole TPM et commune d'Hyères justifient l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation par les objectifs suivants :

- renforcer les équilibres économiques en accueillant de nouvelles entreprises;
- définir une stratégie d'accueil économique ciblée;
- créer de l'emploi local en particulier dans le secteur industriel et artisanal;
- rationaliser le foncier existant pour permettre une densification contrôlée de la zone d'activité existante.

• 16 - Présentation de la zone 3AUi

Le titre III chapitre 3 du règlement du PLU traite des dispositions applicables à la zone 3AU; il est indiqué que "la zone 3AU correspond aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières de la commune". Cette zone comprend 3 secteurs, 3AUr, 3AUe et 3AUi.

Selon le document, "le secteur 3AUi correspond aux espaces localisés dans le quartier des Loubes. Ce secteur aura également vocation à accueillir des activités économiques mais portées sur l'industrie et l'artisanat, en lien avec le développement de la zone d'activité existante". Il est ensuite précisé que l'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones 3AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLU et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant un programme d'équipements publics adapté à l'urbanisation de la zone.

Localisé sur la commune d'Hyères-les-palmiers à l'Est de la Métropole TPM, le projet d'extension (en rouge) se situe en entrée ouest de la ville, au sud la ZAE du Roubaud (accueillant les centres commerciaux Géant Casino et Centr'Azur) et à l'ouest de l'actuelle zone industrielle Saint-Martin (source google Maps ci-dessous).

Bien que qualifiées de "réserves foncières de la commune", ces terrains ne lui appartiennent pas: il s'agit de 5 propriétés privées distinctes, appartenant à un propriétaire unique ou bien en indivision, ces derniers traitant directement avec des aménageurs ou entrepreneurs. J'ai constaté lors de mes visites sur les lieux que ces terrains sont globalement tous en friche ou inexploités.

Idéalement située à proximité des infrastructures structurantes (A570, route départementale 276, gare SNCF), la zone Saint-Martin est desservie depuis Toulon par l'autoroute A570 et un accès rapide est permis par l'échangeur n° 8 de la Recense, évitant ainsi une entrée dans l'agglomération. En sortant de l'autoroute, deux ronds points successifs jalonnent la route sur 300 mètres conduisant à l'entrée de la zone étudiée (rond point Saint-Martin ci-dessous)

Panneau sur le rond point indiquant l'entrée dans le parc d'activités économiques.

Photos de la zone 3AUi prises depuis le parking du toit du magasin "Grand frais" en direction du rond point Saint-Martin.

Ci-dessous, photos prises au sud de la zone 3AUi, approximativement à l'entrée du futur axe de liaison qui sera créé depuis la rue Philemon Laugier pour rejoindre au nord le rond-point Saint-Martin.

• 17 - Composition du dossier mis à la disposition du public

La Métropole TPM a confié l'élaboration du dossier à la Direction planification territoriale et des projets urbains (DPTPU), Hôtel de la Métropole, 107 bld Henri Fabre, CS 30536, 83041 Toulon Cedex 9. Mme Aurélie Meyer est la directrice de ce service.

Il est composé des 2 sous-dossiers suivants :

Un sous-dossier administratif :

- 1 : la note de présentation de l'enquête publique : conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement, qui stipule qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation doit être annexée au dossier d'enquête publique. Elle comprend les éléments suivants: présentation et caractéristiques du projet, identification du Maître d'ouvrage et du responsable de projet, explications sur la procédure de modification, rappel des textes régissant l'enquête publique;
- 2: la délibération n°20/11/225 en date du 10/11/2020 du Conseil métropolitain justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi Saint-Martin-les Loubes;
- 3: la saisine de la MRAe relative à la modification n°3 avec sa décision en retour;
- 4: les courriers de notification et bordereaux d'envoi aux PPA en date des 14 juin et 1er juillet 2021;

- 5: le retour des avis des PPA;
- 6: le courrier de saisine du TA de Toulon pour désignation d'un CE;
- 7: la décision de désignation du CE par le TA de Toulon;
- 8: l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique de la Métropole TPM en date du 13.09.2021;
- 9: les publications des annonces légales dans la presse - Var Matin et La Marseillaise;
-10: le procès-verbal d'affichage de l'avis au public relatif à l'ouverture de l'enquête publique;
- 11: le registre d'enquête, composé de 28 pages non mobiles, destiné à recevoir les observations du public.

Un sous-dossier technique :

- 1 : *le rapport de présentation de la modification PLU n° 3* (32 pages: 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 est présenté p 17 et suivantes et les ajouts surlignés en jaune par rapport à l'ancien règlement; il est précisé que 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 échelle 1/5000;
- 4 : *le règlement du PLU* de 177 pages.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête

• 21 - Désignation du commissaire enquêteur (CE)

Par décision N° E21000048/83 du 24 août 2021, Madame la Présidente du tribunal administratif de Toulon désigne Philippe de BOYSERE, le présent rédacteur.

• 22 - Organisation de l'enquête

Le 06 août 2012, Mme Prato-Viot, Gestionnaire budget enquêtes publiques du TA, m'alerte sur une prochaine saisine au profit de la Métropole TPM sur l'objet de cette présente enquête.

Suite à ma désignation, j'ai plusieurs échanges informatiques avec Mmes Benvenuto et Louis, respectivement responsable et adjointe de la DPTPU, secteur Hyères-les-palmiers. Elles me transmettent un lot de documents à consulter avant mon entrevue à Toulon le 6 septembre 2021 avec leur Directrice, Mme Meyer, pour une rencontre destinée à finaliser le dossier et l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

L'arrêté N°AP 21/97 est pris le 13 septembre 2021 (annexe 1) par la Métropole : l'organisation détaillée y est précisée et le siège de l'enquête est fixé en mairie d' Hyères-les-Palmiers. Elle se déroulera du 11 octobre au 10 novembre 2021 inclus, soit 31 jours consécutifs.
Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête tenu à sa disposition en mairie pendant la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture. Le dossier sera consultable sous forme dématérialisée sur les sites internet de la Métropole TPM (www.metropoletpm.fr) et sur celui de la commune (www.hyeres.fr). Aucun registre dématérialisé n'est ouvert.

Le public pourra aussi faire part de ses observations par courrier postal adressé au siège de l'enquête ou par courriel à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr .

Le CE se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales en mairie aux jours et heures suivants :

- lundi 11 octobre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- mardi 19 octobre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- mercredi 27 octobre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- jeudi 4 novembre 2021 de 9h00 à 12h00
- mercredi 10 novembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

La salle de réunion R+3 a été mise à ma disposition dans le respect des gestes barrières, permettant après un accès au gel hydroalcoolique, une belle distanciation sociale.

• 23 - Publicité et information du public

Il n'a pas été organisé d'information préalable en direction du public mais la publicité légale a été faite conformément à la loi et à l'article 5 de l'arrêté métropolitain :

• Affichage des avis dans la mairie de Hyères-les-Palmiers et de la Métropole TPM :

Pendant toute la durée de l'enquête, des avis ont été positionnés dans 7 points de la commune dont 3 sur les lieux prévus pour la réalisation du projet (annexe 4 - rapport n° 202109 0074 du 23 septembre 2021 de la police municipale). Des avis étaient

également placardés à l'entrée du siège de la métropole TPM à Toulon et devant la mairie d'Hyères-les-palmiers (annexe 5). Cet affichage de taille et couleur réglementaires, fond jaune/lettres noires, était visible par le public en dehors des heures d'ouverture.

• Insertion dans la presse locale:

Dans 2 journaux dans le respect des délais imposés, avec 2 publications les 20 septembre et 16 octobre 2021 dans Var Matin et La Marseillaise (annexe 3).

• Compléments de publicité sur la tenue de l'enquête publique :

La tenue de l'enquête publique a fait l'objet d'une insertion sur les sites internet de la Métropole TPM et de la commune d'Hyères-les-palmiers. Le service informatique de la commune a mis en ligne le 11 octobre 2021 à 9h00 le dossier de l'enquête. J'en ai vérifié sa présence et sa composition. De son côté, le site de la Métropole permettait en consultant la rubrique *Urbanisme* de revenir sur le dossier par le lien http://www.hyeres.fr/actus/plan-local-durbanisme.

• 24 - Réunions préparatoires

Trois réunions préalables de travail ont eu lieu avant l'enquête :

➪ le 18 août 2021 à Hyères-les-palmiers avec Mme Louis (responsable adjointe, DPTPU) pour une présentation du projet et récupération d'un dossier;

➪ le 7 septembre 2021 à Toulon avec Mme Meyer, Directrice de la DPTPU, accompagnée de Mmes Benvenuto, Louis et Guillier. Des précisions techniques sur le projet ont été apportées et l'arrêté d'ouverture d'enquête finalisé.

J'ai fait à cette occasion deux demandes: que l'on modifie les conditions d'accès sur le site de la mairie qui imposent une prise de rendez-vous afin que l'accès soit libre dans le cadre d'une enquête publique et, pour mon propre dossier, l'obtention d'une carte avec les noms des propriétaires des terrains concernés par le projet.

➪ le 22 septembre 2021 à Hyères-les-palmiers avec M. Jean Pierre Giran, Maire; étaient également présents Mme Biville, Directrice générale des services, M. Barale, Directeur des infrastructures de la Métropole, Mmes Meyer, Benvenuto et Louis de la DPTPU. Cette rencontre a été suivie d'une nouvelle visite des lieux.

• 25 - Visite des lieux

➪ le vendredi 27 août 2021 après avoir étudié les documents, je me suis rendu seul sur les lieux pour avoir une vision générale de l'emprise du projet en termes géographique et physique; j'ai pris les photos illustrant ce rapport.

➪ le mercredi 22 septembre 2021 après la réunion en mairie, j'ai bénéficié des explications techniques de M. Barale lors de cette seconde visite. J'y suis également retourné avant chaque permanence pour vérifier la présence de l'affichage, puisque passant à proximité depuis Toulon.

• 26 - Visa du dossier d'enquête et du registre

Avant le début d'enquête le 22 septembre 2021, j'ai paraphé le registre à feuillets non mobiles et vérifié la composition du dossier papier consultable par le public. Le dossier dématérialisé a bien été mis en ligne ce même jour à 9h00 précises.

• 27 - Clôture du registre et de l'enquête

Le registre papier a été clos par mes soins et signé le mercredi 10 novembre 2021 à 17h00. J'ai vérifié l'absence de mail et de courrier destinés à mon intention puis j'ai récupéré le registre d'enquête et son dossier papier en quittant la permanence à 18h00.

• 28 - Climat et incidents

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et d'organisation, facilitée par un très bon accueil des personnels de la mairie et en particulier par une réelle attention et une grande disponibilité à mon égard de Mme Benvenuto et Louis, que je remercie ici chaleureusement.

• 29 - Bilan comptable des observations

Cette enquête a été menée dans la quasi indifférence de la population locale. Le tableau ci-dessous résume le bilan comptable des différents échanges générés par l'enquête et à l'occasion des cinq permanences.

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

3 - Etude du dossier et analyse des évolutions du projet de modification

• 31 - Analyse de la documentation mise à disposition

Le dossier présenté à l'enquête est établi conformément aux dispositions réglementaires et parmi l'ensemble, le rapport de présentation permet de bien appréhender la physionomie générale du projet ainsi que la procédure qui doit être suivie.

On peut parler ici de documentation pédagogique à la portée de tous.

• 32 - L'étude des prérequis à la mise en oeuvre du projet

A partir d'un état des lieux, le dossier décline les impératifs et les conditions de faisabilité indispensables à la mise en oeuvre du projet :

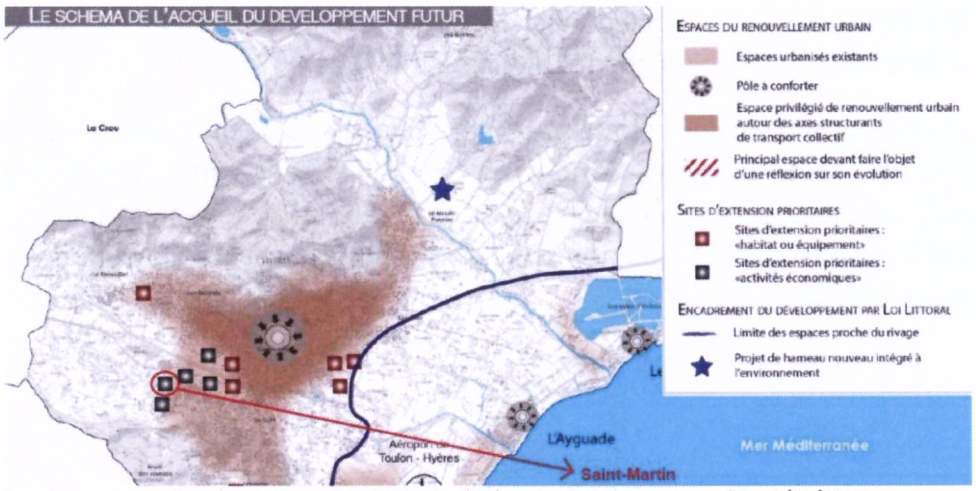
321 - Le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi du secteur Saint-Martin-Les Loubes répond à l'orientation N°3 du PADD visant *à renforcer les équilibres économiques* en accueillant de nouvelles entreprises pour créer de l'emploi local et définir une stratégie d'accueil économique ciblée. Plusieurs axes sont dégagés dans le PADD pour ce secteur :

- aménager et rationaliser le foncier existant pour accueillir de nouvelles entreprises et permettre une densification contrôlée des zones d'activités existantes (ZAE);
- améliorer la qualité des ZAE existantes afin de favoriser leur attractivité;
- faciliter la spécialisation de la ZAE St-Martin-Les Loubes vers l'artisanat et la petite industrie.

322 - La compatibilité avec le SCoT Provence Méditerranée

L'extension de la zone d'activités économiques Saint-Martin est prévue par le SCoT révisé en date du 6 septembre 2019; elle figure comme site d'extension prioritaire de l'urbanisation à vocation d'activités économiques (cf. plan ci-dessous).

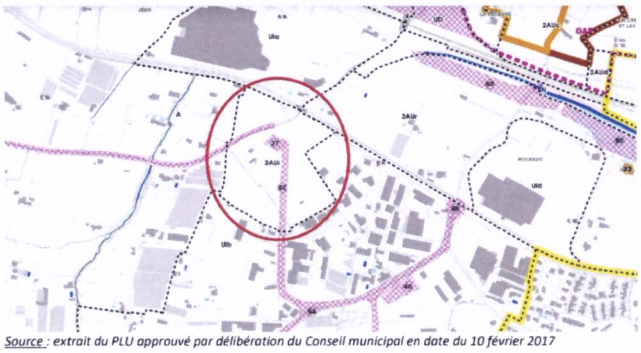


Extrait du rapport de présentation p.24 – PLU ville d'Hyères-les-Palmiers approuvé le 10/02/2017

323 - La prolongation de la voirie

L'accès principal de l'extension Saint-Martin devra être créé et aménagé; il se fera à partir du rond-point Saint-Martin et rejoindra la rue Philémon Laugier. Cet ouvrage permettra de désengorger les carrefours existants sur la RD276 et d'assurer un accès sécurisé aux futures entreprises de la zone.

La réalisation d'un barreau de liaison (emplacement réservé N°63 sur plan ci-dessous), permettra de résoudre les problématiques de circulation et de desserte de la zone industrielle St-Martin existante.



Source : extrait du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10 février 2017

324 - Le dimensionnement des réseaux et la lutte contre l'imperméabilisation de la zone

Les cartes du dossier montrent que les terrains sont aujourd'hui insuffisamment desservis par les équipements publics. Les réseaux (assainissement, eau potable)

devront être correctement dimensionnés et positionnés pour desservir l'ensemble des terrains et satisfaire les besoins des futures constructions.

S'agissant des eaux pluviales, et suite à une étude hydrologique et hydraulique de la Métropole TPM, l'emplacement réservé n° 27 initialement situé sous le rond-point Saint-Martin, va être déplacé au sud de la zone. Ce bassin présentera une surface en fond de 1083 m2 et son dimensionnement précis fera l'objet d'une concertation avec les services de la DDTM.

A noter que le constructeur devra réaliser ses propres bassins de rétention compte-tenu de l'imperméabilisation de la zone.

325 - L'absence de contraintes des servitudes d'utilité publique

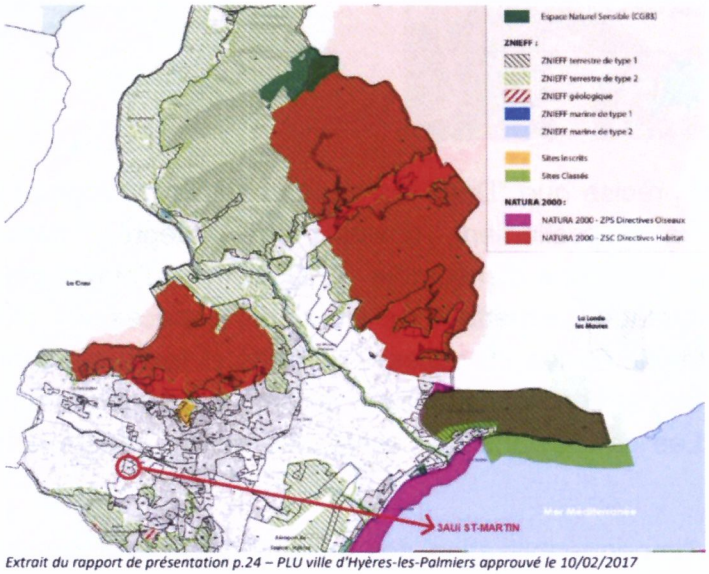
La zone 3AUi est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

• T5 : relations aériennes - servitudes aéronautiques de dégagement afin d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs - aérodrome d'Hyères-les-palmiers, Le Palyvestre, décret du 11/04/75;
• PT1 (sur une partie de la parcelle CK 0092 et CK 0110) : télécommunications - protection contre les perturbations électromagnétiques - zone de protection de 3000 m du centre de réception de la B.A.N. d'Hyères Le Palyvestre, décret du 15/02/94;
• PT2 : télécommunications - protection contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes des centres d'émission et de réception - faisceau Hertzien de la B.A.N. d'Hyères le Palyvestre-Fort du Coudon (décret du 16/07/1986).

Les servitudes T5 et PT1 n'imposent pas de contraintes particulières et la servitude PT2 ne vient pas limiter la hauteur des constructions sur le secteur Saint-Martin. L'ensemble de ces servitudes feront l'objet d'une consultation auprès des services de l'État lors de l'instruction des demandes d'autorisation.

326 - L'absence de protections environnementales particulières

La zone 3AUi se trouve à 400 mètres du périmètre de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II n° 83-152-100 « Mont des Oiseaux et les collines de Costebelle et de Coupiagne ». Cette ZNIEFF terrestre constitue un simple inventaire de la biodiversité présente sur le site et la sensibilité du secteur est jugée faible.



Extrait du rapport de présentation p.24 – PLU ville d'Hyères-les-Palmiers approuvé le 10/02/2017

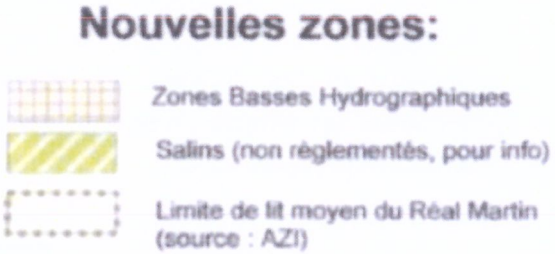
Par ailleurs et pour rappel, un examen au cas par cas a été demandé auprès de la MRAe PACA le 2 avril 2021: dans sa réponse, la MRAe a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

Le secteur de Saint Martin n'est donc concerné par aucune protection environnementale particulière.

327 - La prise en compte du plan de prévention des risques

La partie Nord de la zone 3AUi (parcelle CH 0060 et une petite partie de la parcelle CK 0099, ainsi que le rond-point Saint-Martin), se situe en zone basse hydrographique du PPRI en date du 30 mai 2016.

Le règlement du PPRI fixe les dispositions applicables à la réalisation de tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation, entre autres artisanales, commerciales ou industrielles.



Le paragraphe VII précise que "Dans les zones basses hydrographiques, les risques d'inondation et de ruissellement doivent être intégrés dans la perspective d'urbanisation. 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."

En conséquence, l'imperméabilisation des terrains devra être compensée en fonction des résultats des études menées par la mise en place de réseaux structurants et le cas échéant de bassins de rétention.

• 33 - Les modifications envisagées dans le PLU en vigueur

La modification n°3 du PLU entraînera une évolution de plusieurs documents:

331 - Les modifications au cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU comprend actuellement 11 OAP: celles-ci permettent de figer les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Il sera donc créé une 12ème OAP intitulée ***OAP Saint-Martin*** telle que définie ci-dessous:

M / OAP Saint-Martin

Superficie du site : 5,7 ha

Contexte

Espace situé proche de la gare et de l'autoroute A570, au nord de la zone industrielle Saint-Martin déjà existante et au sud de la route départementale 276, dans le quartier des Loubes. L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'activité économique pour créer de l'emploi local, et rationaliser le foncier existant en permettant une densification contrôlée de la zone d'activités existante.

Principes programmatiques

Aménagement global >

L'aménagement global du site est uniquement destiné à recevoir des constructions à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il devra s'organiser sous la forme d'une opération d'ensemble.

L'urbanisation envisagée ne devra pas accroître le risque inondation. Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être prévus.

Artisanats/Industries/Commerces >

L'actuelle zone d'activités économiques Saint Martin présente une capacité d'accueil et de développement extrêmement faible. Aussi, à ce jour, les demandes de développement d'activités endogènes et exogènes ne peuvent être satisfaites. C'est pourquoi il est envisagé l'extension de la ZAE Saint Martin.

Néanmoins, il n'est pas souhaité un développement exclusivement commercial. En effet, il convient aujourd'hui de répondre à un manque de foncier à destination de l'artisanat et de l'industrie non polluante. Par ailleurs, il convient de préserver le tissu commercial du centre-ville et du quartier de la gare.

La présente OAP identifie et positionne les destinations souhaitées :

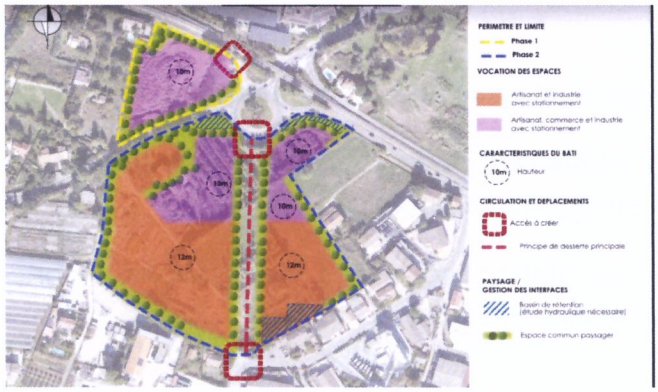
- la partie nord, en bordure de la RD276 accueillera du commerce, de l'artisanat et de l'industrie. Les constructions seront limitées à une hauteur de 10 mètres.
- la partie sud sera dédiée à l'artisanat et à l'industrie non polluante : le commerce y est proscrit. Les constructions seront limitées à une hauteur de 12 mètres.

Accès, circulations et déplacement >

- **Accès**
  L'accès principal devra être créé et aménagé, il se fera à partir du rond point Saint-Martin.
  Une entrée/sortie devra être créée sur la partie Nord au dessus du Rond-point Saint-Martin.
- **Dessertes**
  Une desserte principale se fera à partir du rond point Saint-Martin et traversera la zone du Nord au Sud se connectant à la rue Philémon Laugier.
  Des liaisons douces/piétonnes se feront à l'intérieur du site pour circuler au mieux.
- **Stationnement**
  Aménagement d'un stationnement qualitatif, permettant de satisfaire aux besoins de parkings des activités, un traitement perméable de la surface dédiée au stationnement des véhicules devra être favorisé.
  Réalisation de stationnements avec des accès entrées/sorties clairement identifiés.

Économies d'énergies >

Les bâtiments devront assurer la couverture de la totalité de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.



332 - Les modifications envisagées au règlement écrit

Le règlement du PLU, document de 178 pages, va être modifié de la manière suivante :

➢ Dans les dispositions introductives en p. 4 à l'article 3- 2, la zone 3AUi est supprimée;

➢ Au chapitre 5 « lexique » du Titre I « dispositions générales », la définition des espaces perméables est ajoutée en p. 32: « Espaces perméables : les espaces perméables correspondent à de la surface de terrain permettant l'infiltration directe de l'eau dans le sol et le sous-sol. Les espaces perméables peuvent accueillir un revêtement de sol perméable »;

➢ Dans le Titre III « Dispositions relatives aux zones à urbaniser »:

- au chapitre 1 " Dispositions applicables à la zone 1AU, est ajouté : il sera créé une zone 1AUd réglementée comportant deux sous-secteurs, 1AUd1 relatif à des activités artisanales, industrielles et commerciales et 1AUd2 relatif à des activités artisanales, industrielles (ajouts de p. 108 à 115).

- au chapitre 3 « Dispositions applicables à la zone 3AU », la zone 3AUi non réglementée sera supprimée (p.124).

Enfin, on retiendra que dans le rapport de présentation (voir paragraphe 334 ci-dessous) qui doit être ajouté au dossier du PLU, seront justifiés les motifs de la délimitation de la zone "1AU Saint-Martin" nouvellement créée, ainsi que les motifs de la délimitation des dispositions réglementaires de la zone 1AU en prenant en compte les deux nouveaux sous-secteurs 1AUd1 et 1AUd2.

* * *

Les données ci-dessous sont issues de la documentation mise à disposition du public.

Il s'agit du nouveau règlement de la zone 1AU: la réalisation du projet entraînent de facto des ajouts surlignés en jaune.

Pour ne pas alourdir ce rapport, seules les modifications apportées dans les articles concernés par des amendements sont ici reprises.

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone 1AU correspond aux espaces de projets ouverts à l'urbanisation : Les Rougières, La Font des Horts, Costebelle, Les Salins, Jean Moulin, Aufrène, Le Béal, La Bayorre et Saint-Martin.
Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de ces OAP ont valeur règlementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'échelle globale des périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

La zone 1AU comprend les secteurs :

- 1AUa, relatif à des secteurs à dominante d'habitat de faible hauteur (habitat individuel, habitat en groupé…) ;
- 1AUb, relatif à des secteurs à dominante d'habitat de moyenne hauteur (habitat intermédiaire, bastides…) ;
- 1AUc, relatif à des secteurs à dominante d'habitat de forte hauteur (habitat collectif…).

- 1AUd, relatif à des secteurs à dominante d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Il comprend les sous-secteurs 1AUd1 où les trois destinations sont autorisées, et 1AUd2 où sont exclues les activités commerciales.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations, utilisations ou aménagements du sol sont interdits, à l'exception :

- de celles mentionnées à l'article 1AU2 ;
- des constructions à destination d'hôtellerie, dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc ;

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions en secteur 1AUa, 1AUb et 1AUc :

- l'habitat, le commerce et les bureaux à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans les OAP.

Sont autorisées sous conditions en secteur 1AUd :

- L'artisanat et l'industrie à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le commerce, hors sous-secteur 1AUd2, à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
  - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
  - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
  - qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement ;
- les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans les OAP.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m, ou 6 m lorsqu'elles intègrent du stationnement en secteur 1AUa, 1AUb et 1AUc. En secteur 1AUd ces voies ne peuvent pas être inférieures à 6 m, ou 7 m lorsque du stationnement se trouve de part et/ou d'autre de la voie, les voies en sens unique ne peuvent être inférieures à 4 m. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la Commune.

Le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (DECI) devra être respecté.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 75 mètres de l'axe de l'avenue Léopold Ritondale ;
- 15 mètres de l'alignement de la RD98 et de la RD276 ;
- 10 mètres de l'alignement du chemin de la Font des Horts et du chemin de Demi–Lune ;
- 5 mètres de l'alignement des RD 554, RD 46 et RD 559 ;
- 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer en 1AUa, 1AUb et 1AUc ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer en 1AUd.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans tous les secteurs, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Des implantations différentes peuvent être autorisées, hors secteur 1AUd :

- 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 ;
- 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.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf dispositions spécifiques déterminées dans les OAP, relatives notamment aux typologies d'habitat, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, dans tous les secteurs, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, hors secteur 1AUd :

- pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 3 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 3 m ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la nouvelle construction doit avoir une hauteur et des caractéristiques sensiblement égales à la construction voisine ;
- 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.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- 60 % dans les sous-secteurs 1AUd1 et 1AUd2
- 35 % en 1AUa et 1AUb ;
- 30 % en 1AUc.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf dispositions spécifiques précisées dans les schémas d'aménagements des OAP, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m dans le secteur 1AUa ;
- 9 m dans le secteur 1AUb ;
- 10 m dans le sous-secteur 1AUd1 ;
- 12 m dans le sous-secteur 1AUd2 ;
- 15 m dans le secteur 1AUc.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, sauf indications contraires.

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
1. Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
3. Bureaux	1 place / 30 m² de surface de plancher	
4. Commerces	**Dans la zone 1AU, hors sous-secteur 1AUd1** - Commerces inférieurs ou égal à 100m² de surface de plancher : 1 place / 20m² de surface de plancher - Commerces de plus de 100m² de surface de plancher : 1 place / 30m² de surface de plancher. **Dans le sous-secteur 1AUd1** - Surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² : 1 place - Surface de plancher comprise entre 50 et 300 m² inclus : stationnement équivalent à 60 % de la SP - Surface de plancher supérieure à 300 m² : stationnement équivalent à 75 % de la SP.	
5. Artisanat	1 place / 50m² de surface de plancher	
6. Industrie	1 place / 50m² de surface de plancher	
8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales

Le coefficient d'espace libre doit être au minimum égal à :

- 45 % de la superficie totale du terrain en 1AUa ;
- 40 % de la superficie totale du terrain en 1AUb et 1AUc ;
- 10% de la superficie totale du terrain en 1AUd.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Ils doivent comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m².
Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions prévues dans les OAP. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).
Les espaces dégagés par le retrait en plan des bâtiments par rapport à la limite des espaces publics, devront, quand ils ne sont pas clôturés, être traités en continuité et dans le même esprit que l'espace public, et être considérés comme une extension de celui-ci.
Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

En zone 1AUd le coefficient d'espace perméable doit être au minimum égal à :

- 20% de la superficie totale du terrain (pouvant comprendre du stationnement), en plus de la surface d'espace libre imposée.

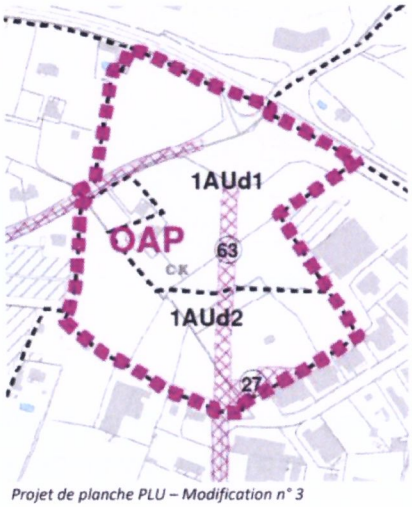
333 - Les modifications envisagées au document graphique

La carte est modifiée de la façon suivante : la zone 3AUi devient la zone 1AUd comprenant les sous-secteurs 1AUd1 et 1AUd2

Extrait de la planche 4b

Planche PLU approuvé 10.02.2017

Projet de modification



Projet de planche PLU – Modification n° 3

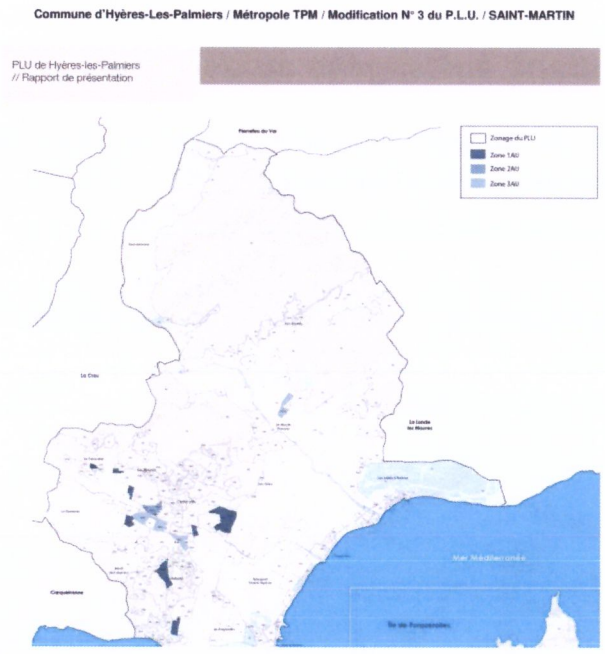
334 - L'adjonction au PLU du rapport de présentation du projet de modification n°3

Le rapport de présentation (pièce 4 du dossier) sera ajouté au dossier de PLU.

Deux modifications seront également apportées au rapport originel de présentation du PLU de 2017 (document de 496 pages dont les grandes lignes sont : diagnostic du territoire, analyse de la consommation des espaces, choix d'aménagements retenus, incidences sur l'environnement):

➢ p 294 traitant des choix en matière de zones à urbaniser:

la zone 3AUi devient la zone 1AUd comprenant les sous-secteurs 1AUd1 et 1AUd2 : la carte des zones AU sera donc modifiée en fonction (voir ci-dessous) .



Il est également précisé que l'ouverture à l'urbanisation du site concerné sera soumise à la réalisation d'un projet d'ensemble en deux phases.

La phase 1 correspond à la partie située au Nord de la route des Loubes (pointillés jaunes), qui pourra être urbanisée avant la partie située au Sud de la route des Loubes (pointillés bleus). En effet, la desserte de la phase 1 ne nécessite pas la réalisation

d'équipements publics structurants comme le barreau et les bassins de rétention contrairement à la phase 2.

➢ p 303 traitant des caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone 1AU:

Pour ne pas alourdir ce rapport, seuls les articles concernés par des amendements sont ici mentionnés avec les ajouts surlignés en jaune ;

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites
Les constructions et installations de toute nature sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 1AU2 et les constructions à destination d'hôtellerie dans les secteurs 1AUa, 1Aub et 1Auc.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Sont autorisés sous conditions dans la zone 1AU, les affouillements et exhaussements du sol, les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et à leur utilité au regard des besoins des usagers et des habitants, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les aménagements paysagers et hydrauliques à condition d'être prévus dans l'OAP.
Sont autorisés, en secteur 1AUa, 1AUb et 1AUc, les constructions à destination d'habitation, de commerce et de bureaux dans les conditions définies par l'OAP. L'objectif est de créer une mixité des fonctions dans certains quartiers (en particulier les Rougières).
Sont autorisés, dans le sous-secteur 1AUd1, l'artisanat, l'industrie et le commerce et dans le sous-secteur 1AUd2 l'artisanat et l'industrie dans les conditions définies par l'OAP. L'objectif est de renforcer les équilibres économiques et de créer de l'emploi local.

Articles 3 & 4 : Conditions de dessertes

En zone urbaine, il est rappelé que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privés, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Pour les voies nouvelles en secteur 1AUd, elles ne devront pas être inférieures à 6 m ou 7 m lorsque du stationnement se trouve de part et/ou d'autre de la voie, en raison du caractère industriel et artisanal de la zone.

Il est également rappelé que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales doivent être conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus. Le cas échéant, les constructions ou opérations d'aménagement doivent prévoir les dispositifs de rétention des eaux pluviales adéquats.

De plus, pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Il est indiqué que le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var (DECI) devra être respecté. La DECI a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours. Ses préconisations s'appuient sur des objectifs de sécurité et sur une analyse des risques répondant de la manière la plus adaptée à la diversité des risques au sein du département. Ce règlement doit désormais être appliqué notamment en matière de poteaux incendie.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Une marge de recul de 75 m liée à l'application de la loi Barnier est imposée par rapport à l'avenue Ritondale. Sauf disposition contraire de l'OAP, les constructions doivent autrement respecter un recul de 5 à 15 m des routes départementales ou être implantés à 4 m minimum des autres voies ou emprises publiques existantes ou projetées en secteur 1AUa, 1AUb et 1AUc et 5 m en secteur 1AUd.

Ces règles visent à prendre en compte les nuisances engendrées par les voies ou à recréer des espaces urbains.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % en 1AUa et 1AUb, 30 % en 1AUc et 60 % en 1AUd.

Les emprises différentes peuvent notamment être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de bâtiments existants.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Sauf dispositions spécifiques précisées dans les schémas d'aménagements des OAP, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 m dans le secteur 1AUa (habitat de faible densité) ;
- 9 m dans le secteur 1AUb (habitat de moyenne densité) ;
- 10 m dans le sous-secteur 1AUd1 (artisanat, industrie et commerce) ;
- 12 m dans le sous-secteur 1AUd2 (artisanat et industrie) ;
- 15 m dans le secteur 1AUc (habitat de forte densité).

Article 12 : Stationnement des véhicules
Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités et la zone d'activité économique.
Cet article est l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
Le coefficient d'espace libre doit être supérieur à 45 % de la superficie totale du terrain en 1AUa, 40 % de la superficie totale du terrain en 1AUb et 1AUc et 10 % de la superficie totale du terrain en 1AUd. Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Dans le secteur 1AUd le coefficient d'espace perméable doit être supérieur à 20 % de la superficie totale du terrain, en plus des espaces verts de pleine terre.
Cet article vise à préserver la place du végétal dans la ville.

• 34 - La notification aux personnes publiques associées (PPA)

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun, et conformément aux articles L 153-40, L 132-7 et L 132-9 du code de l'Urbanisme, l'ensemble des pièces constitutives du dossier a été soumis pour avis, par bordereaux d'envoi du 14 juin 2021 en interne Métropole TPM et courriers en date du 1er juillet 2021 aux 13 personnes publiques associées ci-après :

➦ Monsieur le Préfet du Var
➦ Monsieur le Président du Conseil régional (PACA)
➦ Monsieur le Président du Conseil départemental du Var
➦ Madame la Présidente du Parc national de Port-Cros
➦ Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie du Var
➦ Monsieur le Président de la Chambre des métiers du Var
➦ Madame la Présidente de la Chambre d'agriculture du Var
➦ Monsieur le Président du Scot Provence Méditerranée
➦ Monsieur le Président du Comité régional de conchyliculture
➦ Monsieur le Président de la Métropole TPM en tant qu'autorité compétente en matière d'organisation des Transports Urbains
➦ Monsieur le Président de la Métropole TPM en tant qu'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat
➦ Monsieur le Président de la SNCF Réseau
➦ Monsieur le Maire d'Hyères-les-palmiers

4 – Examen des observations du public et des PPA

• 41 - Traitement des observations

Comme détaillé dans le bilan comptable des observations, peu de gens se sont intéressés à cette enquête. Je n'ai accueilli en mairie que 4 personnes dont l'architecte chargé de l'aménagement d'une partie des terrains (3 parcelles sur 5) et un seul courrier m'a été adressé.

Sur les 13 saisines de personnes publiques associées, seules 4 réponses sont parvenues avant la date de clôture de l'enquête et sont jointes au dossier. Le silence des autres PPA vaut donc décision d'acceptation du projet.

Ces 4 avis en retour sont résumés pour l'essentiel ci-dessous:

➦ *Monsieur le Président du Conseil régional (PACA):* se dit soucieux d'accompagner la démarche de modification n°3 du PLU de Hyères;
➦ *Conseil départemental du Var:* avis favorable mais attention appelée sur des aménagements nécessaires sur le giratoire, et le traitement des interfaces entre la route départementale et la zone d'activités;
➦ *Chambre de commerce et d'industrie du Var:* avis favorable mais attention appelée d'une part sur la typologie des futures implantations pour maintenir la complémentarité avec les commerces du centre-ville et d'autre part sur la densité du trafic routier dans le secteur pour éviter une saturation complète;
➦ *Chambre d'agriculture du Var:* aucune observation particulière à exposer.

Questionnements et suggestions formulés ont été transmis au maître d'ouvrage pour éléments de réponse dans le PV de synthèse des observations du public.

• 42 - Analyse et commentaires du CE

Cette procédure de modification s'inscrit dans l'économie générale du PLU, puisque déclinée de la philosophie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune et elle ne remet en cause aucune protection particulière.

Les terrains appartiennent à 5 propriétaires différents dont trois d'entre-eux ont confié leur domaine respectif au même aménageur qui est venu me présenter son projet

d'urbanisation. Je n'ai recueilli en revanche aucun élément sur le devenir des deux autres terrains.

S'agissant des PPA, seules 4 ont répondu dans les délais en émettant un avis favorable. Les 9 autres PPA ont appliqué la règle du silence valant accord. Enfin, seuls quelques rares riverains se sont intéressés au projet dans le but de savoir si celui-ci, compte tenu de sa proximité, n'était pas susceptible d'occasionner indirectement des nuisances à leur cadre de vie.

Au final, je constate un consensus favorable des PPA consultées mais aussi une faible participation publique qui peut traduire tout autant une indifférence totale qu'un consensus tacite de la population locale pour ce projet.

• 43 - Communication des observations au maître d'ouvrage

Le 10 novembre 2021 à 17h30 en mairie d'Hyères-les-palmiers, j'ai remis à Mme Benvenuto mon procès-verbal de communication des observations écrites et orales du public. Ce document de 7 pages relate fidèlement les sujets abordés par les rares participants ainsi que leurs préoccupations (annexe 6).

• 44 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage et commentaires du CE

Le 24 novembre 2021, le maître d'ouvrage m'a transmis par voie informatique son mémoire réponse (annexe 7), en parallèle d'un exemplaire papier expédié par voie postale. J'estime qu'il a répondu en toute transparence et de façon très constructive aux préoccupations du public (en particulier à M. Lardeau, architecte) et des PPA. Il a également répondu avec détails à mes interrogations sur la cohérence de l'aménagement.

Je relève donc de son mémoire en réponse les points clés suivants :

- la modification de l'OAP en insérant un troisième phasage, sans notion temporelle entre les numéros;
- la non-modification du document graphique (au regard de la pointe de 4m² se trouvant dans la marge de recul dans le zonage propriété de M.Giverso);

- l'inclusion dans le règlement s'agissant du sous-secteur 1AUb de la règle de stationnement de 25m² pour les commerces ;
- la poursuite par la Métropole TPM de la concertation avec les propriétaires pour avancer sur les projets d'aménagement de la zone.

* * *

Mes conclusions motivées et mon avis font l'objet du document séparé N°2 joint à ce rapport.

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

Philippe de BOYSERE
commissaire enquêteur

ANNEXES

1 - Arrêté de la Métropole TPM n° AP 21/97 du 13 septembre 2021

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture : 083-248300543-20210913-tmc1180046-AU-1-1
Date de validation par la préfecture : mardi 14 septembre 2021
Date d'affichage : 14/09/2021

N ° AP 21/97

ARRETE

OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'HYERES-LES-PALMIERS - OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 3AUI, SAINT-MARTIN/LES LOUBES

Le Président de la Métropole

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L104-2, L153-9, L153-36, L153-37, L153-40, L153-41, L153-43 et L153-44 et R153-8,

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

VU l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

VU le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant certaines dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,

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

VU la délibération n°20/11/225 du Conseil Métropolitain en date du 10 novembre 2020 portant justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi, secteur Saint-Martin – les Loubes,

VU la décision n°CU-2021-2831 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 27 mai 2021 après examen au cas par cas concluant à l'absence d'évaluation environnementale,

VU la décision n°E21000048/83 du tribunal administratif de Toulon en date du 24 août 2021, désignant M. Philippe DE BOYSERE en qualité de Commissaire-Enquêteur,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

VU la notification du projet de modification du PLU de la Commune de Hyères-les-Palmiers aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis en date du 1er juillet 2021,

CONSIDERANT que les mesures de modification proposées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,

CONSIDERANT qu'il y a nécessité de soumettre le projet de modification N° 3 du PLU de la Commune de Hyères-les-Palmiers à l'enquête publique en vue de son approbation conformément aux dispositions de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme,

ARRETE

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet modification n°3 du PLU de la Commune de Hyères-les-Palmiers, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi située dans le secteur Saint-Martin - Les Loubes, impliquant des évolutions du règlement écrit et graphique, ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette modification répond à l'orientation n° 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Hyères, visant à renforcer les équilibres économiques en accueillant de nouvelles entreprises pour créer de l'emploi local, définir une stratégie d'accueil économique ciblée et rationaliser le foncier existant pour permettre une densification contrôlée de la zone d'activités existante. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi permettra d'accueillir du commerce sur la partie nord ainsi que de l'artisanat et de l'industrie sur toute la zone, elle devra s'organiser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2

M. Philippe de BOYSERE a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par M. Denis RIFFARD, magistrat délégué aux enquêtes publiques, par décision N°E21000048/83 du tribunal administratif de Toulon en date du 24 août 2021.

ARTICLE 3

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur, seront mis à disposition du public, aux fins de consultations, d'observations, propositions et contre-propositions pendant la durée de l'enquête, **du lundi 11 octobre 2021 au mercredi 10 novembre 2021 inclus** soit une durée de 31 jours consécutifs, à l'Hôtel de Ville de la commune de Hyères-les-Palmiers, siège de l'enquête publique, du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées au Commissaire-Enquêteur :

- par courrier, jusqu'au 10 novembre 2021 minuit (cachet de la poste faisant foi) au siège de l'enquête publique, en Mairie de Hyères-les-Palmiers, 12, avenue Joseph Clotis, BP 709 – 83412 HYERES CEDEX
- par voie électronique jusqu'au 10 novembre 2021 minuit, à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

Les informations relatives à l'enquête publique sont également disponibles sur les sites internet de la Métropole (www.metropoletpm.fr) et de la Commune (www.hyeres.fr)

ARTICLE 4

M. Philippe DE BOYSERE, Commissaire-Enquêteur, recevra personnellement les observations du public à l'Hôtel de la Ville de Hyères-les-Palmiers :

le lundi 11 octobre 2021, de 9H à 12H et de 14H à 17H,
le mardi 19 octobre 2021, de 9H à 12H et de 14H à 17H,
le mercredi 27 octobre 2021, de 9H à 12H et de 14H à 17H,
le jeudi 4 novembre 2021, de 9H à 12H,
le mercredi 10 novembre 2021, de 9H à 12H et de 14H à 17H,

ARTICLE 5

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux :

- Var Matin - Nice Matin
- La Marseillaise

Cet avis sera affiché en Mairie de Hyères et éventuellement par tous autres procédés en usage dans la Commune de Hyères-les-Palmiers. Ces affichages seront mis en place quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette formalité sera certifié par M. Le Maire. Cet avis sera publié sur les sites internet de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et de la Ville de Hyères.

ARTICLE 6

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du Commissaire enquêteur qui sera chargé de le clore.
Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire-Enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable de projet, et lui communiquera un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales.
Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
Le Commissaire-Enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour établir et transmettre au Président de la Métropole TPM, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que les exemplaires du dossier de l'enquête déposés en Mairie, accompagnés du registre et des pièces annexées.
Une copie du rapport du Commissaire-Enquêteur ainsi que ses conclusions seront adressées à Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon et à M. le Préfet du Var.

ARTICLE 7

Le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur seront tenus à disposition du public en Mairie principale de la Commune de Hyères-les-Palmiers (au service aménagement, 1er étage de l'Hôtel de Ville), pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, et seront publiés sur le site internet de la Métropole TPM et de la Ville de Hyères.

ARTICLE 8

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Métropolitain de Toulon Provence Méditerranée se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire-Enquêteur.

ARTICLE 9

Des copies du présent arrêté seront adressées à :
M. le Préfet du Var,
Mme la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON,
M. le Commissaire-Enquêteur,

ARTICLE 10

Le présent arrêté sera affiché au siège de la Métropole TPM et en Mairie de Hyères-les-Palmiers jusqu'à la fin de l'enquête publique.

ARTICLE 11

Monsieur Le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet Acte.
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification

Notifié le :

Signature :

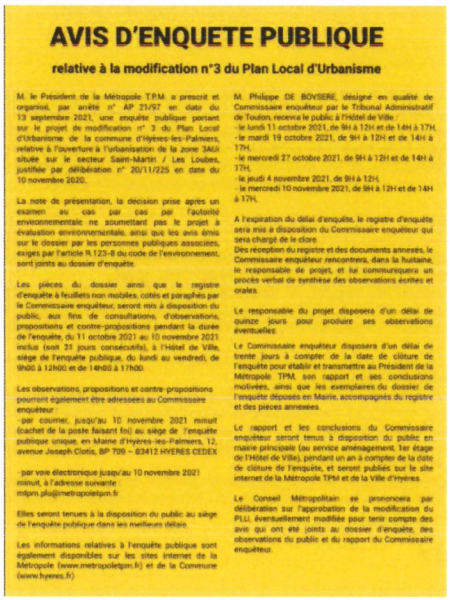
Fait à Toulon,
le 13 SEP. 2021

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

MÉTROPOLE TPM

2 - *Avis d'ouverture d'enquête publique*



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

M. le Président de la Métropole TPM a prescrit et organisé, par arrêté n° AP 21/97 en date du 13 septembre 2021, une enquête publique portant sur le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères-les-Palmiers, relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi située sur le secteur Saint-Martin / Les Loubes, justifiée par délibération n° 20/11/225 en date du 10 novembre 2020.

La note de présentation, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale, ainsi que les avis émis sur le dossier par les personnes publiques associées, exigés par l'article R.123-8 du code de l'environnement, sont joints au dossier d'enquête.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public, aux fins de consultations, d'observations, propositions et contre-propositions pendant la durée de l'enquête, du 11 octobre 2021 au 10 novembre 2021 inclus (soit 31 jours consécutifs), à l'Hôtel de Ville, siège de l'enquête publique, du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées au Commissaire enquêteur :

- par courrier, jusqu'au 10 novembre 2021 minuit (cachet de la poste faisant foi) au siège de l'enquête publique unique, en Mairie d'Hyères-les-Palmiers, 12, avenue Joseph Clotis, BP 709 – 83412 HYERES CEDEX

- par voie électronique jusqu'au 10 novembre 2021 minuit, à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

Les informations relatives à l'enquête publique sont également disponibles sur les sites internet de la Métropole (www.metropoletpm.fr) et de la Commune (www.hyeres.fr)

M. Philippe DE BOYSSERE, désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon, recevra le public à l'Hôtel de Ville :
- le lundi 11 octobre 2021, de 9H à 12H et de 14H à 17H,
- le mardi 19 octobre 2021, de 9H à 12H et de 14H à 17H,
- le mercredi 27 octobre 2021, de 9H à 12H et de 14H à 17H,
- le jeudi 4 novembre 2021, de 9H à 12H,
- le mercredi 10 novembre 2021, de 9H à 12H et de 14H à 17H.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du Commissaire enquêteur qui sera chargé de le clore.
Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable de projet, et lui communiquera un procès verbal de synthèse des observations écrites et orales.

Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour établir et transmettre au Président de la Métropole TPM, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que les exemplaires du dossier de l'enquête déposés en Mairie, accompagnés du registre et des pièces annexées.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public en mairie principale (au service aménagement, 1er étage de l'Hôtel de Ville), pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, et seront publiés sur le site internet de la Métropole TPM et de la Ville d'Hyères.

Le Conseil Métropolitain se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur.

3 - *Annonces légales dans la presse : Var Matin et La Marseillaise*

les 20 septembre et 16 octobre 2021

Annonces légales

var-matin

Lundi 20 septembre 2021

AVIS D'ENQUÊTES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA REVISION DU PLU 1ère PARUTION

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

AVIS ADMINISTRATIFS

PROCÉDURE DE RÉVISION PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

AVIS

VIE DES SOCIÉTÉS

AVIS DE CHANGEMENT DE GERANT

AVIS DE CONSTITUTION

TRANSFERT DE SIÈGE

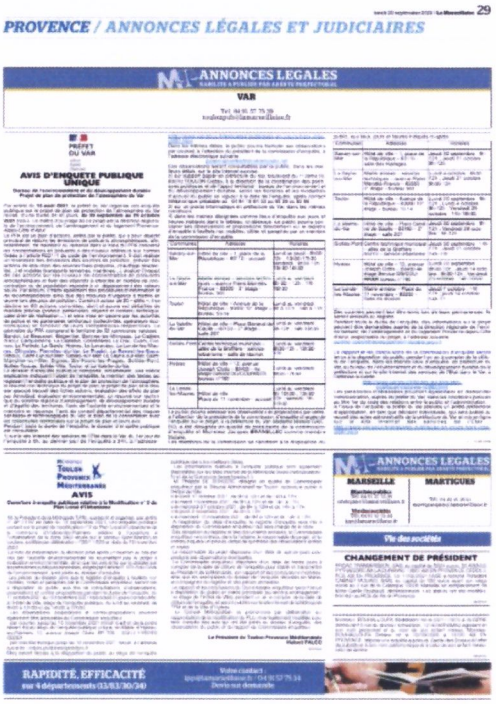
var-matin

UN JOURNAL OFFICIEL HABILITÉ POUR VOS ANNONCES LÉGALES

VIE DES SOCIÉTÉS

MARCHÉS PUBLICS

AVIS ADMINIS TRATIFS



29

PROVENCE / ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

ANNONCES LEGALES

VAR

PRÉFET DU VAR

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

AVIS

ANNONCES LEGALES

MARSEILLE

MARTIGUES

Vie des sociétés

CHANGEMENT DE PRÉSIDENT

RAPIDITÉ, EFFICACITÉ sur 4 départements (13/83/30/34)

12 La Marseillaise / du samedi 16 au dimanche 17 octobre 2021

PROVENCE

« Eau rage... », ça gronde toujours à Mazaugues

VAR

Le Groupe national de surveillance des arbres Sainte-Baume et le Collectif anti carrière de Mazaugues annoncent la sortie en ligne d'un court-métrage le 16 octobre à 14h afin de sensibiliser le public à la lutte menée pour défendre l'écosystème de ce territoire.

Un court-métrage pour mettre en avant les enjeux environnementaux du territoire. PHOTO DR

À l'occasion de la mobilisation nationale « Appel pour des forêts vivantes » lancée par le collectif SOS Forêts de France, le Groupe national de surveillance des arbres Sainte-Baume et le Collectif anti carrière de Mazaugues annoncent la sortie en ligne du court-métrage *Eau rage en Sainte-Baume** le 16 octobre à 14h.

Un plaidoyer pour la forêt de Mazaugues et la biodiversité remarquable du lieu avec les nombreuses espèces protégées qui en ont fait leur habitat. Un fragile écosystème, dénoncent les militants écologistes, *« qui est mis en péril par le projet de carrière de la SA Provence Granulats Audemard qui a effectué début 2021, les premiers travaux préparatoires au chantier, en dépit de l'opposition de la population et des 42 maires signataires de la motion du Parc naturel régional de la Sainte-Baume et en infraction avec le code de l'environnement ».*

LM

* https://youtu.be/O8fDX8t35zWg

TOULON

Erratum

Dans notre article du 15 octobre intitulé « Le comité des Jours heureux prend son envol à Toulon », s'est glissé une fort malencontreuse erreur. Danielle De March, la présidente du comité, est l'ancienne vice-présidente du Parlement européen, bien sûr, et non pas comme il a été écrit de la Commission européenne. Nous prions nos lecteurs de nous en excuser.

VAR

Ensemble ! fait son université à La Londe

ANNONCES LEGALES

HABILITE A PUBLIER PAR ARRETE PREFECTORAL

VAR

Tél. 04 91 57 75 39
toulonpub@lamarseillaise.fr

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

AVIS

Ouverture à enquête publique relative à la Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme

[illegible]

Le Président de Toulon Provence Méditerranée
Hubert FALCO

Vie des sociétés

Maître Florent LADOUCE
Avocat inscrit au Barreau de DRAGUIGNAN
46, avenue Lazare Carnot - 83300 DRAGUIGNAN
Tél. : 04.94.99.15.57 - Fax : 04.94.99.17.22

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES SUR LIQUIDATION JUDICIAIRE EN UN LOT
Au plus offrant et dernier enchérisseur

gales — var-matin — Samedi 16 octobre 2021 — 31

▽ AVIS D'ENQUÊTES

MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

AVIS

Ouverture à enquête publique relative à la Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme

M. le Président de la Métropole TPM, a prescrit et organisé, par arrêté n° AP 21/97 en date du 13 septembre 2021, une enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères-les-Palmiers, relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi située sur le secteur Saint-Martin/Les Loubes, justifiée par délibération n° 20/11/225 en date du 10 novembre 2020.

La note de présentation, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale, ainsi que les avis émis sur le dossier par les personnes publiques associées, exigés par l'article R.123-8 du Code de l'environnement, sont joints au dossier d'enquête.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public, aux fins de consultations, d'observations, propositions et contre-propositions pendant la durée de l'enquête, du 11 octobre 2021 au 10 novembre 2021 inclus (soit 31 jours consécutifs), à l'Hôtel de Ville, siège de l'enquête publique, du lundi au vendredi, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées au Commissaire enquêteur :

- par courrier, jusqu'au 10 novembre 2021 minuit (cachet de la poste faisant foi) au siège de l'enquête publique unique, en Mairie d'Hyères-les-Palmiers, 12, avenue Joseph Clotis, BP 709, 83412 Hyères Cedex
- par voie électronique jusqu'au 10 novembre 2021 minuit, à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr

Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique dans les meilleurs délais.

Les informations relatives à l'enquête publique sont également disponibles sur les sites internet de la Métropole (www.metropoletpm.fr) et de la Commune (www.hyeres.fr).

M. Philippe DE BOYSERE, désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon, recevra le public à l'Hôtel de Ville :

- Le lundi 11 octobre 2021, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures ;
- Le mardi 19 octobre 2021, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures ;
- Le mercredi 27 octobre 2021, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures ;
- Le jeudi 4 novembre 2021, de 9 heures à 12 heures ;
- Le mercredi 10 novembre 2021, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du Commissaire enquêteur qui sera chargé de le clore.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable de projet, et lui communiquera un procès verbal de synthèse des observations écrites et orales.

Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le Commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour établir et transmettre au Président de la Métropole, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que les exemplaires du dossier de l'enquête déposés en Mairie, accompagnés du registre et des pièces annexées.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public en mairie principale (au service aménagement, 1er étage de l'Hôtel de Ville), pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, et seront publiés sur le site internet de la Métropole TPM et de la Ville d'Hyères.

Le Conseil Métropolitain se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur.

Le Président de Toulon Provence Méditerranée
Hubert FALCO

4 - Attestation d'affichage de la police municipale d'Hyères-les-palmiers

POLICE MUNICIPALE

HYERES

RAPPORT N° **202109 0074**

Objet :
Demande de constat de Panneaux pour une enquête public

Carte Grise :
Date de délivrance :
1ère Mise en Circul. :
Type de véhicule :

Pièces Jointes :
Photos

Destinataires :
- Monsieur le Maire
- Monsieur le Chef de Service de la Police Municipale
- Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt et un, le vingt trois du mois de septembre

Nous soussigné(s),Brigadier BOISSEAU Julien

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie Hyeres
En fonction à la Police Municipale de Hyeres
Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de Hyeres
Vu les articles 21/2°, 21-2 ; D15 du Code de Procédure Pénale
Vu l'article L. 511-1 du Code de la Sécurité Intérieure (CSI)
Vu l'article 78-6 du Code de Procédure Pénale

PREAMBULE

Le vingt trois septembre deux mille vingt et un de patrouille à bord de notre véhicule de service sérigraphié N°916, indicatif VP01. Nous nous transportons avenue Ritondale à la demande de notre hiérarchie pour un constat d'affichage concernant une enquête publique.
Sur place nous constatons la présence d'un panneau au carrefour de la voie Ritondale et de l'aenue Eishenover, indiquant qu'une enquête publiquerelative à la modification numéro 3 du plan local d'urbanisme, est en cours.

CONSTATATIONS - MESURES PRISES

Nous constatons également l'implantation du même type de panneau sur plusieurs lieux de la commune. Une affiche de couleur jaune d'une dimension d'environ 60x100 a savoir :

- Rond point St Martin, Routes des loubes un peu avant l'établissement grand Frais, Route des Loubes carrefour montée de Costebelle, Route de l'Almanarre avant le Robinson, Rue Soldat Bellon au niveau de l'arrêt des navettes, place Massillon sur le mur situé en contre bas de la rue Sainte Catherine.

CLOTURE

Nous rédigeons le présent rapport, clos ce jour, pour être transmis à Monsieur Le Maire de la Ville d'Hyeres sous couvert de la voie hiérarchique.

Signature du rapport N°2021 090074

Les A.P.J.A. :

Vu et transmis,
Le Chef de Service de Police Municipale — Adjoint ~~au chef de~~ service

Planche à photo annexée au Rapport de Constatation N° **2021 090074**

Photo N°1 - **<Nouvelle photo>**

Photo N°3 - **<Nouvelle photo>**

Photo N°2 - **<Nouvelle photo>**

Photo N°4 - **<Nouvelle photo>**

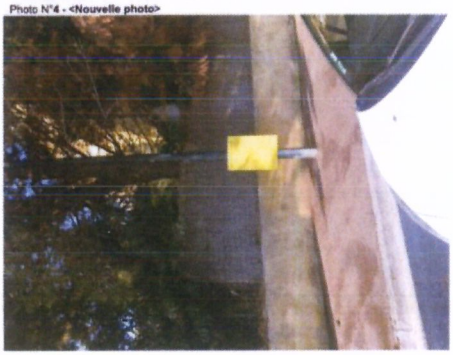


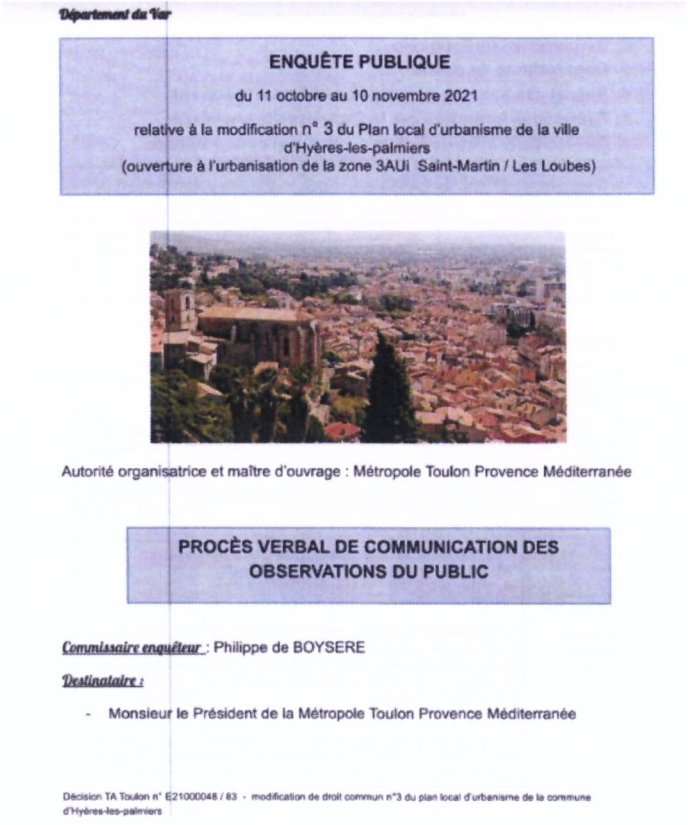
Photo N°5 - **<Nouvelle photo>**

Photo N°6 - **<Nouvelle photo>**

Photo N°7 - **<Nouvelle photo>**

5 - Affichage au siège de la Métropole et en mairie d'Hyères-les-palmiers

6 - PV de communication des observations du public au maître d'ouvrage



Département du Var

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

PROCÈS VERBAL DE COMMUNICATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Commissaire enquêteur : Philippe de BOYSERE

Destinataire :

- Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

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. **Préambule**
2. **Déroulement de l'enquête**
3. **Observations du public**
4. **Rappel des avis des personnes publiques associées**
5. **Remarques formulées par le Commissaire enquêteur**
6. **Remise du procès-verbal de synthèse et suite à donner**

* * *

1 - Préambule

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous remettre ce procès-verbal de synthèse des observations du public, résultant de l'enquête publique menée conformément à l'arrêté n° AP 21/97 du 13 septembre 2021 de la Métropole TPM, portant ouverture de l'enquête relative à la modification n°3 du PLU d'Hyères-les-palmiers.

Pour ne pas alourdir ce PV, je ne rappellerai ni les détails du projet, ni la procédure suivie avec les éléments constitutifs du dossier. Son objectif est de porter à votre connaissance les préoccupations ou suggestions du public et des personnes publiques associées (PPA) ayant participé à l'enquête, mais également de vous faire part de mes observations et solliciter des précisions.

2 - Déroulement de l'enquête

Débutée le 11 octobre 2021, l'enquête s'est achevée le 10 novembre suivant, soit 31 jours consécutifs, conformément à l'article L123-9 du code de l'environnement. D'un commun accord, 5 permanences ont été réalisées à l'hôtel de ville selon le calendrier fixé dans l'arrêté. J'ai clôturé le dossier le 10 novembre 2021 à 17h00 et vérifié l'absence de mail et courrier déposés à mon attention en mairie.

Les conditions d'organisation de l'enquête et d'accueil lors de ces permanences ont été excellentes et je remercie ici tous vos services pour leur entière collaboration et leur

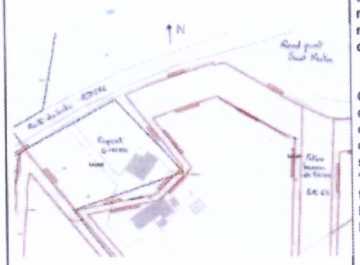
3 - Observations du public

En préambule, je ne peux que constater l'absence de mobilisation du public lors des permanences en mairie mais également 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

Le second tableau résume les observations de ce rare public:

Nom / adresse	observations écrites sur le registre papier et observations orales	avis du CE
1 - Mme Regniez et M. Augias, Jardin de Costebelle, route des Loubes, Hyères	- Respectivement présidente et secrétaire de l'ASL de leur lotissement, ils sont venus s'informer sur le projet pour renseigner leurs colotis, inquiets des futurs travaux. Après entretien, ils se disent favorables au projet qui n'aura pas d'impact sur leur lotissement.	Renseignements fournis à l'appui du dossier. Indications données sur la possibilité de le consulter en ligne
2 - M. Lardeau architecte et Mme Joumier, sa collaboratrice SARL Trois Mérignac (33700)	- Quatre sujets ont été abordés lors d'un long entretien avec l'aménageur en charge de l'exécution du projet sur 3 des 5 propriétés incluses dans l'opération: 1) phasage : il souhaiterait que le MO précise qu'il n'y a pas de notion temporelle, ni d'interaction entre les zones "terrain Borgetto, terrain Bruno Claude avec l'ensemble des 3 terrains Giverso, Blanchi et Bruno Daniel" dont il a la charge. 2) zonage sur la propriété Giverso: il souhaiterait avoir l'assurance du MO que le zonage dessiné dans	Élément à préciser par le MO qui devra si besoin corriger l'OAP qui indique des étapes. Le MO devra lever le doute sur cette

	le projet n'impactera l'implantation de la construction prévue, au regard de l'application de l'article 1AU 7. Voir croquis ci-dessous  	limite de zone qui doit ou ne doit pas être considérée comme une nouvelle limite de recul ou d'éloignement ? Cette pointe étant d'une superficie d'environ 4 m2, donc "inutile", je suggère qu'un "compromis" soit trouvé pour ne pas bouleverser l'implantation
	3) Le stationnement: l'aménageur voudrait des précisions sur les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement comme indiqué p 114 du futur règlement modifié. Il fait part de son souhait: pour les commerces du sous-secteur 1AUd1, la surface calculée à partir de la surface de plancher doit contenir les aires de stationnement et les voies de circulation avec un minimum de 25 m2 par place.	Préoccupation transmise au MO. Je suggère d'ajouter une précision dans la norme imposée aux commerces : "1 place = 25 m2 "
	4) les bassins de rétention au nord de la zone: Il s'interroge sur l'objet, la nécessité et l'implantation des deux bassins de rétention prévus sur la route des Loubes, au regard des largeurs disponibles et des pentes (1,90 m de dénivelée selon ses calculs).	Précisions demandées sur le transfert de l'implantation du bassin de compensation réservé n°27 dans le sud de la zone

3 - M. et Mme Pons 273 rue des Capucines 83400 Hyères	Courrier du 5.11.2021 adressé au Commissaire enquêteur et joint au dossier: *Extrait:* «En tant que riverains de la rue des Capucines, nous souhaitions exprimer notre vive inquiétude face à ce projet qui, en l'état, nous semble être de nature à augmenter de façon significative la circulation dans notre rue et ainsi augmenter notre insécurité et notre inconfort. Aussi, nous demandons que ce projet s'accompagne de garanties visant à les contenir voire à les prévenir».	Inquiétude transmise au MO sur l'éventuelle accroissement de la circulation routière devant chez eux, le barreau de liaison créé devenant ainsi une nouvelle voie de délestage de la D 276 ?
	Les trois points du courrier sont ici résumés: 1) ils redoutent un trafic routier renforcé sur l'axe rue des capucines / chemin de la grotte aux fées / Hippolyte Panhard suite à la création du nouvel accès direct à la ZAE depuis le rond-point Saint Martin;	Ce thème de la densification du trafic auquel je souscris est également partagé par deux PPA (voir § 4 ci-après)
	2) ils dénoncent le non-respect de la limitation de vitesse fixée à 30 km/heure et l'interdiction de circuler aux poids-lourds de plus de 3 tonnes 5 (hors services publics); à titre d'illustration, ils joignent une planche photo de 14 poids lourds circulant dans leur rue. Ils demandent des contrôles réguliers des services de police.	Les points 2 et 3 sont hors sujet de l'enquête, n'appelant donc pas de commentaires du CE
	3) ils font des propositions d'aménagement: ils demandent d'étudier des solutions concrètes et efficaces qui permettraient de faire respecter la signalisation routière (radar, ralentisseurs, plots béton). En parallèle, ils souhaitent une diminution des nuisances sonores et proposent lors de la réfection de la chaussée d'utiliser un enrobé spécial dit « silencieux ou enrobé phonique».	Je transmets cependant à M. le Maire de Hyères une copie de ce courrier bien documenté s'agissant du non-respect de la réglementation par les poids lourds

4 - Rappel des avis des Personnes Publiques Associées

Ces avis hors registre mais intégrés au sous-dossier administratif sont les réponses aux bordereaux d'envoi du 14 juin 2021 et courriers de la Métropole du 1er juillet 2021. Sur 13 saisines au total, seuls 4 avis en retour ont été formulés, tous favorables au projet. Le silence des autres PPA à la date de clôture de l'enquête vaut également décision d'acceptation du projet. Sur ces 4 réponses, seules 2 méritent plus particulièrement de retenir l'attention du pétitionnaire au regard des préoccupations soulevées :

➦ *Conseil départemental du Var*: avis favorable mais attention appelée sur des aménagements nécessaires sur le giratoire et le traitement des interfaces entre la route départementale et la zone d'activités;

➦ *Chambre de commerce et d'industrie du Var*: avis favorable mais attention appelée sur la typologie des futures implantations pour maintenir la complémentarité avec les commerces du centre-ville et sur la densité du trafic routier dans le secteur pour en éviter une saturation complète.

5 - Remarques formulées par le Commissaire enquêteur

S'agissant de la procédure de la présente enquête, je considère que le dossier était conforme aux textes, lisible et exploitable, tant sous format papier qu'en ligne. J'ai simplement demandé à Mme Louis un document supplémentaire pour mon dossier de travail, à savoir une carte avec la répartition des parcelles et le nom des propriétaires dans l'éventualité de l' entretien que je souhaitais avoir avec eux.

J'ai pu avoir une vision de l'avant-projet sommaire de ce qui est envisagé sur les ⅔ des terrains par M. Lardeau, architecte, lors de sa visite le 11.10.2021. N'ayant aucun détail sur le devenir des deux autres terrains (de MM. Borgetto et Bruno Claude) et pour avoir une vision d'ensemble, j'ai demandé à mes interlocutrices de la Métropole TPM 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). Le 26 octobre 2021, Mme Céline Louis a contacté par mail les deux intéressés pour leur signifier que je souhaitais, s'ils le jugeaient utile, échanger avec eux lors de mes permanences sur place en mairie ou par contact téléphonique. Aucun ne s'est manifesté, ce que je regrette personnellement.

Au final, cette enquête n'a mobilisé pratiquement aucun Hyérois alors que le sujet était susceptible de les intéresser en termes de perspective d'emplois et d'intégration au

[redacted]

marché du travail (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. J'en conclus donc une indifférence totale ou un désintérêt de la population locale pour ce projet qui n'a suscité aucune interaction ou recherche d'informations.

Ce constat étant posé, il est demandé au maître d'ouvrage de bien vouloir apporter des réponses aux questions de l'aménageur et aux préoccupations des PPA, auxquelles je souscris s'agissant en particulier des problèmes de densité du trafic routier, comme j'ai pu le constater en allant régulièrement sur les lieux.

Je souhaiterais également qu'il m'apporte des précisions sur les points suivants :

1. A-t-on des assurances de la part de MM. Borgetto et Bruno Claude de confier leurs terrains à des aménageurs, voire de réaliser eux-mêmes des travaux ? et existe-t-il à ce jour des projets d'aménagement aboutis pour leurs parcelles ?
2. Comment assurer la cohérence de l'opération d'aménagement d'ensemble de ce projet (qui s'oriente manifestement sur trois opérations distinctes avec trois calendriers différents), en particulier dans le cadre du projet urbain partenarial envisagé ?
3. Dispose-t-on déjà d'une évaluation du nombre d'entreprises susceptibles de venir s'installer dans cette nouvelle ZAE ainsi que du nombre d'emplois créés ?

6 - Remise du procès-verbal de synthèse et suite à donner

Vous disposez d'un délai réglementaire de 15 jours, à compter de ce jour, pour produire un mémoire en réponse aux questions posées dans ce procès-verbal. Vous en remerciant par avance, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le commissaire enquêteur, Philippe de BOYSERE

Procès-verbal fait en deux exemplaires dont l'un remis et commenté le mercredi 10 novembre 2021 à 17 heures 30 en mairie d'Hyères-les-palmiers.

La Responsable DPTPU secteur Hyères, Marianne BENVENUTO

7 - Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au CE

MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE

Toulon, le 24 NOV 2021

Hubert FALCO
Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

à

Philippe de BOYSERE
Commissaire Enquêteur
266 chemin de la Forêt
83140 SIX FOURS LES PLAGES

Direction Générale des Services
Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

Direction Générale Adjointe des Services
Développement Durable et Valorisation du Territoire
Christine MORICE – DGAS
Direction de la Planification Territoriale et des Projets Urbains
Aurélie MEYER – Tél : 04 94 36 48 54

Affaire suivie par :
Céline LOUIS – Ville de Hyères
clouis@metropoletpm.fr

N/Réf : DDPVT HF/VP/CM/AM/IG/MB/CL n° 2021-204
OBJET : Modification n° 3 du PLU de HYERES – Mémoire en réponse au procès-verbal de communication des observations du public recueilli par le Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par un procès-verbal de synthèse, rédigé en application de l'article R123-18 du code de l'environnement et remis à la Métropole TPM le 10 novembre 2021, vous portiez à notre connaissance les observations recueillies durant l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU de HYERES portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUi – Saint-Martin / Les Loubes – qui s'est tenue du 11 octobre au 10 novembre 2021.

La faible présence du public lors de cette enquête, malgré une information largement diffusée sur le territoire hyérois, peut se traduire par un consensus tacite de la population sur ce projet de modification.

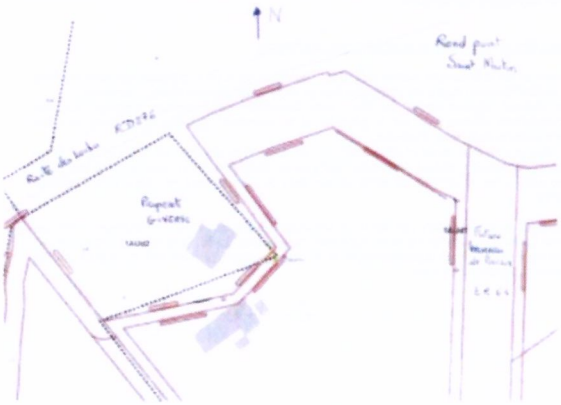
Les observations du public

- Quatre demandes ont été formulées par M. Lardeau architecte et de Mme Joumier, sa collaboratrice (SARL Trois, aménageur en charge de l'exécution du projet sur trois des cinq propriétés de l'opération) dans le registre d'enquête publique.

1) Phasage : il souhaiterait que le Maitre d'ouvrage précise qu'il n'y a pas de notion temporelle, ni d'interaction entre les zones « terrain Borgetto, terrain Bruno Claude avec l'ensemble des 3 terrains Giverso, Blanchi et Bruno Daniel » dont il a la charge.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Saint-Martin est actuellement découpée en deux phases pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble. La phase 1 correspond à la partie située au Nord de la route des Loubes tandis que la phase 2 est relative à la partie Sud de la route des Loubes. Au fil des réflexions sur les différents projets concernant le secteur Saint-Martin, 3 opérateurs se sont positionnés. Les projets sont liés par la notion d'aménagement d'ensemble, cependant leur réalisation simultanée apparait extrêmement difficile à mettre en œuvre. Pour répondre à cette difficulté, il est proposé de créer une troisième phase dans l'OAP Saint-Martin pour la partie située à l'ouest de la zone (découpage de la phase 2) afin que les projets puissent se réaliser sans être liés temporellement. Ce phasage temporel ne dispensera pas de l'obligation de réaliser *in fine* un projet cohérent sur l'ensemble de la zone 1AUd.

2) Zonage sur la propriété Giverso : il souhaiterait avoir l'assurance du Maitre d'ouvrage que le zonage dessiné dans le projet n'impactera pas l'implantation de la construction prévue, au regard de l'application de l'article 1AU7. Voir croquis ci-dessous.



Les règles de prospect (article 1AU7), d'emprise au sol (article 1AU9) et d'espaces libres (article 1AU13) étant identiques pour les sous-secteurs 1AUd1 et 1AUd2, le zonage dessiné dans le projet de PLU n'impactera pas l'implantation des constructions, ni leur répartition. La pointe d'une superficie d'environ 4 m² se trouvant dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives, aucune construction n'y est possible, il n'y aura donc pas de problématique concernant l'occupation du sol sur cette partie (commerce, artisanat, industrie).

Le projet n'étant pas remis en cause par le zonage projeté, il est donc inutile de procéder à une modification du document graphique du PLU suite à l'enquête publique.

3) Le stationnement : l'aménageur voudrait des précisions sur les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement comme indiqué p114 du futur règlement modifié. Il fait part de son souhait : pour les commerces du sous-secteur 1AUd1, la surface calculée à partir de la surface de plancher doit contenir les aires de stationnement et les voies de circulation avec un minimum de 25 m2 par place.

Pour les commerces du sous-secteur 1AUd1 il sera précisé dans le règlement du PLU qu'une place de stationnement équivaut à 25 m²

4) Les bassins de rétention au nord de la zone : Il s'interroge sur l'objet, la nécessité et l'implantation des deux bassins de rétention prévus sur la route des Loubes, au regard des largeurs disponibles et des pentes (1.90 m de dénivelée selon ses calculs).

L'OAP matérialise trois bassins de rétentions, un au sud (emplacement réservé n°27) et deux au nord de la zone (route des Loubes). L'OAP détermine des principes d'implantation et précise que des études hydrauliques doivent être réalisées (de plus, le projet est soumis à la loi sur l'eau).

- Un courrier vous a également été transmis par M. et Mme Pons, habitant au 273 rue des capucines à Hyères, ils redoutent un trafic routier renforcé sur l'axe rue des capucines / chemin de la grotte aux fées / Hippolyte Panhard, suite à la création du nouvel accès direct à la ZAE depuis le rond-point Saint Martin.

A ce jour, la RD 276 peut faire l'objet de pics de saturation de la circulation à certains endroits et à certaines heures de la journée. Le report de cette circulation sur l'axe de la rue des Capucines, du chemin de la Grotte aux fées et de la rue Hippolyte Panhard, moins empruntés, peut déjà se faire via la rue Philémon Laugier.
L'objectif de la réalisation du barreau de Saint Martin est de desservir les terrains ouverts à l'urbanisation et de permettre un accès direct des véhicules, aux entreprises de la ZI Saint Martin, leur évitant ainsi de saturer la RD 276. La création du nouvel accès direct à la ZAE depuis le rond-point Saint-Martin devrait donc permettre de désengorger la circulation propre à la zone industrielle Saint-Martin.

Rappel des avis des Personnes Publiques Associées

Concernant les avis des personnes publiques associées, vous nous indiquez que deux méritent plus particulièrement de retenir notre attention au regard des préoccupations soulevées :
- *Le Conseil départemental du Var* : avis favorable mais attention appelée sur des aménagements nécessaires sur le giratoire et le traitement des interfaces entre la route départementale et la zone d'activités.
- *La Chambre de commerce et d'industrie du Var* : avis favorable mais attention appelée sur la typologie des futures implantations pour maintenir la complémentarité avec les commerces du centre-ville et sur la densité du trafic routier dans le secteur pour en éviter une saturation complète.

Sur le sujet de la circulation, une étude de circulation va être menée par la Métropole TPM sur l'entrée Ouest de la ville et les aménagements nécessaires sur le giratoire et le traitement des interfaces entre la route départementale et la zone d'activités seront mis en œuvre afin de répondre aux besoins du trafic.

Sur le sujet de la typologie des futures implantations, une attention particulière sera accordée au maintien de la complémentarité avec les commerces du centre-ville. A cet effet, le projet limite d'ailleurs l'implantation de commerce sur la partie nord de la zone.

Remarques formulées par le Commissaire enquêteur

Concernant vos remarques, il est apporté les précisions suivantes :

1. A-t-on des assurances de la part de MM. Borgetto et Bruno Claude de confier leurs terrains à des aménageurs, voire de réaliser eux-mêmes des travaux ? Et existe-t-il à ce jour des projets d'aménagement aboutis pour leurs parcelles ?

Par principe, un PLU définit des droits à construire que les propriétaires bénéficiaires peuvent choisir d'utiliser ou non. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur (règlement écrit et graphique, OAP) n'impose donc pas aux propriétaires de ce secteur de le bâtir ou de le céder à un promoteur. Les propriétaires peuvent conserver leurs terrains en l'état. L'obligation qui leur est faite est de respecter les obligations et le programme définis dans le PLU dans le cas où ils souhaiteraient déposer une autorisation d'urbanisme sur leurs terrains.
L'ouverture à l'urbanisation et la mise en place de l'OAP Saint-Martin ont été élaborées en concertation et avec la volonté des propriétaires du secteur, l'intérêt des propriétaires est donc d'aménager leur(s) terrain(s). Cependant, il n'est pas possible d'en avoir la garantie absolue.
A ce jour, la Métropole TPM poursuit sa concertation avec les propriétaires pour avancer sur les projets d'aménagement de la zone.

2. Comment assurer la cohérence de l'opération d'aménagement d'ensemble de ce projet (qui s'oriente manifestement sur trois opérations distinctes avec trois calendriers différents), en particulier dans le cadre du projet urbain partenarial envisagé ?

La cohérence de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 3AUi est assurée par la création des zones 1AUd1 et 1AUd2 dans le règlement du PLU de la ville d'Hyères, encadrant l'urbanisation du secteur avec des règles réfléchies et harmonieuses. L'OAP complète ces règles par un schéma de principe que tout constructeur devra respecter. L'instruction des permis de construire viendra alors s'assurer de la cohérence des projets par le respect des règles édictées dans le cadre de la présente modification.

De plus, sur les trois opérations, la partie Nord de la zone est déconnectée de la partie Sud par la RD276 et le rond point Saint-Martin. La cohérence de l'opération se jouera donc essentiellement entre les deux projets situés au sud de la route départementale.

Enfin, la convention de PUP, pièce obligatoire des autorisations d'urbanisme, impose le dialogue entre la puissance publique, maître d'ouvrage des grands équipements de desserte, et les opérateurs qui doivent s'y raccorder. La convention définit, entre autre, les limites de prestation de chacune des parties. La cohérence entre les opérations privées et les ouvrages publics doit être assurée, sans quoi les demandes d'autorisation se verront opposer un refus.

3. Dispose-t-on déjà d'une évaluation du nombre d'entreprises susceptibles de venir s'installer dans cette nouvelle ZAE ainsi que du nombre d'emplois créés ?

A ce stade de la procédure, nous ne disposons pas du nombre d'entreprises susceptibles de venir s'installer dans la future zone économique ni du nombre d'emplois créés. Sans présager de la commercialisation de la zone, il est cependant envisagé par les constructeurs la réalisation de 35 à 40 locaux artisanaux et commerciaux ce qui devrait entrainer la création de plus d'une centaine d'emplois.

Ce chiffrage, susceptible d'évoluer, n'est donné qu'à titre indicatif et ne présente aucun caractère contractuel (il n'engage ni la collectivité ni les futurs opérateurs).

En conclusion, au vu de ces éléments, il est proposé de :

- Ne pas modifier le document graphique ;
- Modifier l'OAP en insérant un troisième phasage, tout en précisant que l'ordre des phases n'est pas conditionné par les numéros qui leur sont attribués (il s'agit simplement de les différencier) ;
- Compléter le règlement pour le sous-secteur 1AUd1 afin de préciser la règle de stationnement pour les commerces soit une place de stationnement équivaut à 25 m² ;
- Inclure les modifications sus visées (OAP et règlement) dans le rapport de présentation de la modification n° 3 avec des explications claires.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Hubert FALCO

Président de Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

MÉTROPOLE TPM