

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

courtoisie. Je souligne en particulier la qualité du travail, la gentillesse et la grande disponibilité de Mmes Benvenuto et Louis, de la Direction planification territoriale, projets urbains, secteur Hyères.

3 - Observations du public

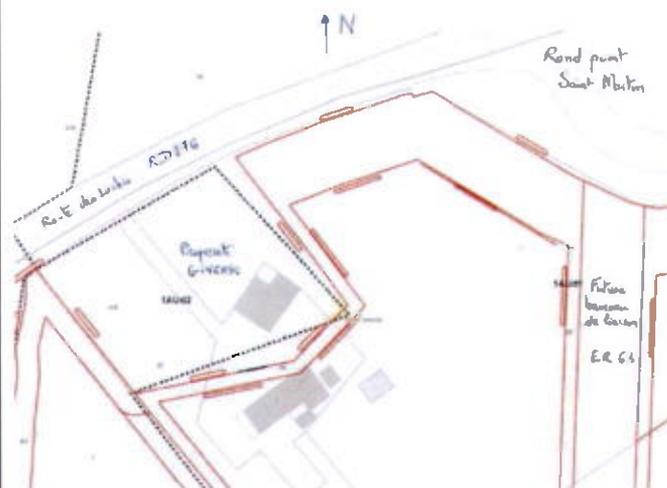
En préambule, je ne peux que constater l'absence de mobilisation du public lors des permanences en mairie mais également à travers les différents vecteurs d'information et de communication :

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: <u>1) phasage</u> : 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, Bianchi et Bruno Daniel" dont il a la charge. <u>2) zonage sur la propriété Giverso</u> : 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

<p>3 - M. et Mme Pons 273 rue des Capucines 83400 Hyères</p>	<p>Courrier du 5.11.2021 adressé au Commissaire enquêteur et joint au dossier: <u>Extrait</u>: «En tant que riverains de la rue des Capucines, nous souhaitons 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».</p> <p><u>Les trois points du courrier sont ici résumés:</u> 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;</p> <p>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.</p> <p>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».</p>	<p>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 ?</p> <p>Ce thème de la densification du trafic auquel je souscris est également partagé par deux PPA (voir § 4 ci-après)</p> <p>Les points 2 et 3 sont hors sujet de l'enquête, n'appelant donc pas de commentaires du CE</p> <p>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</p>
--	--	--

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 $\frac{2}{3}$ 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

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

