



VILLE D'HYÈRES
LES PALMIERS

Le Député-Maire

A Hyères-les-Palmiers, le 23 NOV. 2016

M. BERTUCCHI

Président de la Commission d'Enquête du PLU

N/Réf : JPG/MG/MBi/MB/ET 76

Objet : Observations sur le procès verbal des observations du public.

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Je fais suite à votre PV de synthèse du 07 novembre 2016 concernant l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme qui s'est déroulée sur la commune d'Hyères du 26 septembre au 28 octobre 2016, nous appelant à préciser notre positionnement sur les différentes thématiques soulevées durant l'enquête.

En préambule, vous noterez l'important degré de divergence des opinions exprimées lors de cette enquête publique ; pour un même sujet, les visions entre pétitionnaires sont souvent opposées et peu compatibles entre elles. Toute la difficulté de l'élaboration du PLU de la ville de Hyères a ainsi été, dans le cadre d'une réflexion globale, d'établir de nouveaux équilibres, répondant aux objectifs législatifs tout autant qu'au contexte communal, et de dégager une harmonie entre les objectifs qui sont exigés dans différents domaines. Eu égard à la géographie, au patrimoine et à l'identité de notre commune, il convient en effet de :

- préserver les espaces naturels ;
- protéger et développer le potentiel agricole ;
- protéger le patrimoine architectural que constituent la cité médiévale de la vieille ville et les quartiers victoriens ;
- satisfaire aux obligations des lois ALUR et DUFLOT qui nous imposent à travers le porter à connaissance de l'Etat, de réaliser 3350 logements sociaux dans les années à venir ;
- et, surtout, maintenir le dynamisme humain et économique de la commune.

Comme vous avez pu le constater, cet exercice de synthèse, loin de satisfaire pleinement chacune des parties, a été vivement commenté. Celui-ci me semble cependant nécessaire et indispensable.

Tout est, on le comprend, extrêmement difficile et cette difficulté est accrue par l'existence d'un PPRI strict, par les risques de submersion-marine, par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport, par la loi littoral et par l'exigence environnementale qu'imposent l'Opération Grand Site, le Parc National de Port-Cros, les zones Natura 2000, les zones humides et les propriétés du Conservatoire du Littoral. Dans ce contexte, il est bien entendu illusoire d'imaginer que l'on puisse favoriser exagérément un domaine sans risquer de nuire à un domaine concurrent.

Le territoire n'est, en effet, pas extensible. Aussi, c'est la recherche de la plus grande harmonie sur l'ensemble du territoire qui a constitué notre boussole et qui nous a permis, sans abîmer le patrimoine architectural de la vieille ville, sans urbaniser exagérément les terrains ouverts à l'urbanisation, de préserver l'essentiel : conserver l'identité de la Ville de Hyères, sa nature, ses richesses agricoles, son patrimoine tout en lui permettant d'avoir les capacités d'accueil et la mixité sociale que requièrent les temps à venir.

J'ajoute, enfin, que tout en restant à l'écoute nécessaire des demandes individuelles, seul l'intérêt général et global de la commune doit, en définitive, nous guider. C'est cette approche qui sera mise

en œuvre pour traiter, au mieux, et dans le respect de la loi, les différentes requêtes émises lors de l'enquête publique et celles émises par les personnes publiques associées.

Les éléments suivants détaillent cette vision en fonction des principales thématiques soulevées dans votre procès-verbal.

1 I REMARQUES RELATIVES AUX MODIFICATIONS DE ZONAGE

Zones A & N

De nombreuses demandes de reclassement de zones agricoles et de zones naturelles en zones urbaines ont été faites. Elles correspondent à des attentes fortes de la part d'un certain nombre d'habitants, installés sur la commune depuis parfois plusieurs générations. Ces demandes, que l'on peut considérer, bien honnêtement, comme légitimes au regard de l'intérêt privé, ne peuvent l'être, le plus souvent, au regard de l'intérêt général qui prévaut dans le cadre de l'élaboration d'un PLU :

- le contexte législatif a évolué : les droits acquis à une période donnée ne sont pas perpétuels. L'application du POS pendant de nombreuses décennies a offert l'opportunité à de nombreux habitants de construire leurs habitations en dehors des espaces urbains, mais cette pratique n'est plus envisageable aujourd'hui (Grenelle de l'environnement, loi LAAAF...). La loi Littoral interdit, de plus, toute urbanisation en dehors des agglomérations et village (considérant que des regroupements de quelques constructions ne sont pas reconnus comme espaces urbanisés) ;
- la volonté de la commune est de conserver en zone agricole tous les terrains cultivés et de limiter la spéculation foncière agricole : une friche ne le demeure très souvent que parce que les propriétaires conservent le foncier dans l'attente d'une possible constructibilité. La volonté de la commune est bien d'augmenter son potentiel agricole (la surface des terrains en zone A a été augmentée de 150 ha, ce qui correspond sans doute au souhait de la Chambre d'Agriculture.).

De plus, la majeure partie des terrains concernés par une demande était classée en zone agricole ou naturelle au P.O.S en vigueur, ainsi qu'au PLU annulé. Ainsi, la majorité de demandes pourront difficilement être prises en compte. Ces demandes de reclassement vont être examinées au cas par cas. Les demandes prises en compte devront correspondre à des erreurs manifestes de classement et ne devront pas contribuer à une dégradation de la qualité et du fonctionnement des espaces agricoles et naturels.

Les contraintes de risques et de nuisances seront également examinées.

Enfin, les ouvertures à l'urbanisation visant à permettre la constructibilité des terrains ne pourront pas être envisagées sous le simple motif de la continuité avec des zones constructibles ; la nécessité de maintenir des coupures claires d'urbanisation étant un des principes forts devant contribuer à préserver les zones agricoles.

Les parcelles qui nous interrogent sont globalement celles classées en zone agricole à la pointe des Loubes, qui ont d'ailleurs fait l'objet d'une demande de maintien en zone agricole par la Chambre d'Agriculture.

Par ailleurs, nous sommes sensibles à la problématique posée par le règlement de la zone AL de l'île de Porquerolles, considérant que le caractère d'espace remarquable s'apprécie sur un territoire cohérent. Cependant dans ce contexte précis, la problématique qui se pose aux exploitations agricoles désirant se développer fera l'objet d'une réflexion ultérieure et d'une procédure d'adaptation du PLU.

Il est important de souligner que la préservation des espaces agricoles est un souhait qui a été émis par différentes PPA (chambre d'agriculture et INAO) ainsi que par nombreuses associations et quelques particuliers. La question de la consommation des espaces agricoles est l'un des équilibres les plus sensibles auquel le PLU a dû répondre. Riche de son histoire et de son dynamisme agricole, la

commune de Hyères n'entend pas remettre en cause cette activité économique qui façonne le territoire. Le PLU préserve dans ce cadre plus d'espaces agricoles que le POS.

Cependant, les objectifs de production de logements imposés à la commune, pour répondre notamment aux objectifs de logements locatifs sociaux, conjugués aux attentes fortes en termes de préservation des espaces urbanisés les plus qualitatifs (ZPPAUP-AVAP), ne peuvent trouver de solutions dans le cadre d'un simple renouvellement urbain, par ailleurs critiqué par d'autres habitants. L'ouverture à l'urbanisation de certains espaces, en particulier ceux identifiés dans le SCoT, dont l'occupation est ou a été agricole, répond donc à une nécessité. Le cas particulier du développement touristique de Sainte Eulalie est traité de manière spécifique ci-dessous.

Divers zonage

Différentes demandes d'évolutions des limites de zones ont été proposées. Celles-ci seront examinées au cas par cas. Pour être prises en compte, elles ne devront pas remettre en cause les grandes orientations du PLU, le cadre législatif (en particulier la loi Littoral) ou être liés à des intérêts particuliers opposés.

Des demandes spécifiques liées à la maîtrise des densités ont également été exposées. Il est à ce titre rappelé que des objectifs législatifs de limitation de la consommation d'espaces, et par corollaire d'accroissement des densités, s'appliquent au PLU. Au regard de l'objectif de production de logements, dont sociaux, qui s'impose au PLU de Hyères, celui-ci ne peut se permettre de favoriser une dé-densification à l'échelle de son territoire, qui se traduirait par un manque accru en foncier et une augmentation de la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels. Le PLU vise donc à établir un juste équilibre entre renouvellement urbain (contraint par la préservation du centre-urbain / ZPPAUP) et ouverture à l'urbanisation, en renforçant naturellement les espaces proches du centre-ville, des équipements publics, des commerces et espaces de mobilité. Afin de maintenir cet équilibre sur lequel est basé tout le PLU, en particulier la production de logements locatifs sociaux, aucune évolution n'est envisageable.

Notons néanmoins que la densité n'est pas recherchée de manière équivalente sur l'ensemble du territoire communal :

- cette densité est recherchée dans le centre-urbain où se situent les équipements, commerces, pôles multimodaux...
- une densité moindre, maîtrisée, est recherchée dans les espaces les plus sensibles paysagèrement, en particulier dans la Presqu'île de Giens ou le Mont des Oiseaux. A ce titre, les espaces urbanisés ont été classés, logiquement, en zone U, mais avec un certain nombre de règles limitant la densification et les divisions foncières : des emprises au sol faibles, équivalentes à l'existant et des EVP qui limitent la constructibilité en l'absence de superficies minimales.

Concernant le renouvellement urbain des Bosquets, celui-ci était effectivement prévu dans le cadre du POS et est conservé dans le cadre du PLU. Cette démarche s'inscrit dans le cadre du développement durable qui vise à renforcer la ville sur elle-même avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux quartiers. De par sa position à proximité des équipements et du centre-ville, ce quartier répond parfaitement aux critères des espaces dans lesquels un renouvellement urbain doit être envisagé. Une réduction du potentiel de constructibilité impliquerait de plus d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation pour maintenir le potentiel de production de logements dans le cadre du PLU (nécessaire pour sa compatibilité avec la loi SRU notamment), et donc potentiellement une réduction supplémentaire des espaces agricoles ou naturels, ce qui ne peut être accepté.

La réalisation de nouveaux logements locatifs sociaux aux Bosquets vise de plus à répondre aux obligations qui nous sont adressées par l'Etat en matière de mixité sociale, sur un terrain constructible.

Ce projet a également vocation à améliorer la qualité urbaine et architecturale du quartier notamment sur l'impact rue de la Lazarine, en réhabilitant pour partie les Bosquets existants et en

substituant à une dalle dotée de stationnements anarchiques des parkings souterrains organisés. La volonté est également de mettre en place une coulée verte permettant de traverser le quartier de la rue de la Lazarine à l'allée des Cèdres bleus et de redonner ainsi plus de cohérence à ce territoire.

De plus, proposition sera faite aux habitants actuels du quartier d'occuper, s'ils le désirent, les nouveaux appartements ainsi réalisés.

Enfin, il convient de rappeler que ce terrain est, d'ores et déjà, propriété d'un bailleur social : le Logis Familial Varois.

Cas particulier du mont des Oiseaux

En ce qui concerne le lien entre le PLU et les règles du lotissement, le PLU respecte les conditions définies au titre de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, rappelé dans les dispositions générales du règlement. Le PLU n'a plus à prendre en considération les règles d'urbanisme et les cahiers des charges des lotissements approuvés depuis plus de 10 ans. Il est néanmoins rappelé que ces règles demeurent applicables au titre du droit privé entre copropriétaires. Les classements en EVP des terrains visent de plus à respecter les trames boisées existantes, qui permettent une bonne intégration paysagère et le maintien d'un cadre de vie de très haute qualité dans ces quartiers.

En ce qui concerne les emprises de la Défense, un maintien des règles existantes est proposé, ne permettant pas un développement autre que lié aux activités de Défense (donc pas d'habitat), considérant que même un classement en zone N n'empêcherait pas l'installation de constructions nécessaires à la Défense sur des terrains militaires

Sainte Eulalie

Le projet de golf est un projet ancien qui vise à favoriser le développement touristique de la commune et à répondre aux besoins en termes d'hôtellerie de standing, qui fait cruellement défaut. Il convient de rappeler que sous les municipalités précédentes et dans le PLU de 2011, ce projet concernait 120 ha avec une capacité constructible potentielle de 40 000 m². Le projet que nous présentons ne s'inscrit que sur 65 ha et la constructibilité sera limitée à 20 000 m², comprenant les constructions existantes. Ce projet est attendu par des centaines de personnes et peut contribuer d'une part à la promotion touristique et à la capacité d'accueil de la commune, et d'autre part à la promotion de l'activité agricole et viticole dans un souci d'excellence agronomique et environnementale comme précisé dans le PLU. Ce projet provoque notamment la critique de la CDA83. On peut s'en étonner dans la mesure où dans le cadre du précédent PLU, la même CDA83 et son même président n'avaient fait aucune remarque sur le sujet (cf. avis joint) pour une surface triple et un projet qui ne visait pas l'excellence environnementale et agronomique.

L'importance du nombre de personnes favorables à la réalisation d'un golf contrastant avec l'attitude de la nouvelle CDA83 nous conduit à penser que la proposition figurant dans le PLU arrêté se situe à un point d'équilibre incontestable.

La MGEN

Des observations ont été faites sur la protection du parc de la MGEN, sis avenue Chateaubriand. Elles marquent l'inquiétude sur la réalisation d'une opération immobilière excessive sur un terrain arboré. Ces observations paraissent légitimes au regard de la zone UE qui prévalait au POS, étant entendu que l'AVAP satisfera aux mêmes exigences que la ZPPAUP actuellement applicable. Nous rappelons que le changement de zone était intervenu, non pas de manière spécifique, mais dans le cadre d'une réflexion globale sur les jardins d'accompagnement du centre-ville. Nous estimons cependant que la situation particulière de la MGEN mérite une adaptation spécifique.

La Badine

Le site est actuellement occupé par des bâtiments disparates et en état souvent précaire d'une surface de 3 200 m² environ.

Ces bâtiments accueillent une population importante dont témoigne la taxe de séjour. Dans un souci de limiter la fréquentation mais aussi de substituer à ce qui s'apparente à des baraquements, des

villas de qualité répondant à un besoin non satisfait sur l'ensemble de la Commune de Hyères, nous avons décidé de proposer la démolition de tous les bâtiments existants, et de leur substituer des bâtiments de qualité, d'une surface réduite par rapport à l'existant, qui ne pourront que revaloriser le secteur.

Cette réalisation nouvelle répondra au triple souci des personnes ayant exprimées les critiques :

- la diminution de la fréquentation du site ;
- l'amélioration de la qualité environnementale (avec maintien des boisements) ;
- la qualité architecturale d'un projet se substituant à des constructions éparses et précaires.

C'est donc à la revalorisation du site qu'il sera ainsi procédé.

On notera, de façon subsidiaire, que cette parcelle faisait l'objet d'un zonage spécifique la figeant dans son évolution, et ce contrairement aux parcelles voisines ; celle-ci est alors intégrée au sein d'un zonage plus global.

Le Port

La réalisation d'un hôtel de qualité sur le port est attendue par tous les hyérois en lieu et place d'un hôtel obsolète actuellement fermé.

Par souci d'harmonie architecturale, la hauteur prévue pour le nouvel hôtel se situe à 20 mètres soit à un niveau comparable à la barre d'immeubles le jouxtant (moyenne d'environ 24 mètres).

Néanmoins, dans le même souci d'harmonie architecturale, une réduction des hauteurs à l'Est de l'hôtel, dans la mesure où les bâtiments existants ont en moyenne un étage, sera envisagée. On notera, en outre, que le plan de masse pourra être précisé en vue de répondre à la problématique de la vue existante entre la barre d'immeuble à l'ouest et l'hôtel.

Enfin, pour les remarques qui consistent à dire que le nouvel hôtel limiterait la vue des résidences qui se situent au Nord, elles paraissent non pertinentes dans la mesure où la vue à partir de ces résidences est déjà inexistante du fait de l'hôtel actuel qui culmine à une hauteur de 20 mètres au faitage. Quant au stationnement, des normes imposent la réalisation d'une place de stationnement par chambre, à réaliser en dehors des voies et emprises publiques.

Le Levant

En avant-propos, force est de constater qu'une très grande majorité des constructions actuelles ont été bâties en faisant abstraction de toute réglementation. Le projet de PLU a donc tenté de redonner un cadre réglementaire à ce qui s'est développé jusqu'ici dans une anarchie totale. Aucun classement en zone U n'était possible considérant que les différentes alimentations requises n'existent pas et sont très difficiles à réaliser sur cette île (problématiques d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable). Pour permettre de conforter les constructions ayant malgré tout une existence légale et envisager une extension limitée, la zone N prévoit l'extension de 30% des constructions à usage d'habitation dont la surface est supérieure à 50m².

Nous sommes néanmoins sensibles aux remarques qui soulignent qu'une grande partie des résidences de l'île du Levant sont inférieures à 50m². En conséquence, la possibilité de modifier le PLU en créant un secteur spécifique pour lequel le seuil de 50m² serait supprimé, devra être étudiée. Cette « dérogation » se légitime par la spécificité de l'insularité et de l'habitat de faible importance qui existe sur cette île, contrastant avec le reste du territoire. Par ailleurs, les autres règles de prospect et de limitation de l'extension resteront applicables. Cette procédure nécessitant un nouvel avis de la CDPENAF, et donc une nouvelle enquête publique – non justifiée pour ce motif - une procédure de modification ultérieure à l'approbation du PLU sera envisagée.

2 | EBC ET EVP

Le classement des Espaces Boisés Classés ayant été validé par la commission des sites et du paysage du Var, aucune évolution ne peut être envisagée dans le cadre de l'approbation du PLU.

Les demandes d'évolution des EVP seront quant à elles examinées au cas par cas. Les erreurs manifestes de jugement feront l'objet d'une correction. Ces déclassements ne pourront néanmoins

intervenir qu'à la condition de ne pas altérer la qualité du paysage, objectif fort du PLU et rappelé par de nombreux habitants durant l'enquête publique.

Le classement de nouveaux EVP ou EBC ne peut être envisagé après l'enquête car il constituerait une réduction du droit à bâtir sans que les propriétaires directement concernés puissent en être informés préalablement.

3 | ZONES D'ACTIVITES INDUSTRIELLES OU COMMERCIALES

Secteur St Martin

Les secteurs faisant l'objet d'une demande de classement en zone UI ou 3AU_i sont des secteurs dans lesquels existent encore des activités agricoles en exploitation. La position de la commune étant de maintenir les espaces agricoles en activité (position qui a conduit en phase d'élaboration du PLU à réduire certains secteurs de projets), le maintien en zone A est envisagé. Une évolution pourra ultérieurement être envisagée si était constatée une cessation d'activité agricole.

Secteur Palyvestre

Les demandes effectuées démontrent que les règles envisagées sont trop strictes au regard des activités présentes dans la zone. Une adaptation du règlement sera donc réalisée, afin d'assouplir les conditions d'implantations et d'extension des entreprises et de permettre l'implantation de bureaux. Il en est de même pour la problématique de l'assainissement.

La réalisation de logements de fonction reste possible, mais demeurera néanmoins strictement limitée ; la création d'habitation entrant en concurrence avec les activités économiques.

Autres zones ou activités industrielles ou commerciales

Les remarques liées à cette thématique seront examinées au cas par cas. Un rattachement aux espaces d'activités pourra être envisagé à condition de participer à leur fonctionnement. Les demandes visant à la régularisation de constructions illégales ne pourront néanmoins être prises en compte.

4 | EMBLEMES RESERVES

La création ou le maintien des emplacements réservés constitue un équilibre délicat à gérer, sur le territoire communal, entre les réticences émises par les propriétaires et riverains concernés, d'une part, et les besoins de la commune pour adapter sa voirie d'autre part (notamment pour les modes doux et pour la sécurité).

Les principaux emplacements réservés au PLU sources de litiges ont pour principale vocation de rendre cohérente la réflexion du PLU largement dictée par la philosophie de l'OGS. Il va de soi que si des accords amiables avec le propriétaire permettent de satisfaire cette philosophie, ils n'auront pas vocation à se traduire par des expropriations.

Ils correspondent également aux obligations qui nous sont faites par les risques inondation et submersion marine. Dans ce dernier cas, soit ils seront englobés dans une opération d'ensemble, soit ils devront être réalisés lorsque les impératifs de sécurité le justifieront.

Par ailleurs, la localisation de l'emplacement réservé traduit une position de principe mais pas un emplacement strictement défini, ni une réalisation dans des délais brefs.

5 | OAP, SMS ET SAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet de nombreuses attentes et interrogations de la part d'habitants et riverains, soucieux de voir la ville évoluer. Cette évolution, comme présentée préalablement, est indispensable, sous peine de voir la commune obligée d'appliquer le règlement national d'urbanisme, sans contrôle ni réflexion d'ensemble.

Les Rougières

Il convient de rappeler que cette zone est ouverte à l'urbanisation depuis plus de 30 ans (zone NA du POS) et que tous les documents d'urbanisme successifs ont confirmé cette zone à urbaniser. C'est dire qu'à ces différentes occasions l'impact éventuel d'une réalisation avait été étudié et envisagé. Il faut néanmoins noter que le projet proposé est beaucoup moins dense et relève de hauteurs moins importantes que dans les projets précédents (jusqu'à 1600 logements et des bâtiments en R+7).

C'est donc une approche mesurée que nous avons retenue, avec environ 1000 logements, une hauteur limitée à des bâtiments en R+3, et une emprise au sol effective des constructions qui n'excédera pas 15%. Ainsi, l'imperméabilisation évoquée par certains sera très inférieure à celle des projets antérieurement imaginés.

~~La nature de quartier urbain sur 28 hectares appelle bien entendu une mixité sociale affirmée,~~ relevant en outre d'une forte incitation de l'Etat (Cf. porter à connaissance de M. le Préfet du Var).

Toutefois, nous n'avons pas souhaité dépasser 35 % de logements locatifs sociaux ; cette part étant inférieure à celle fixée dans d'autres réalisations sur la Commune.

Il va de soi qu'étant pleinement conscient de la problématique inondation dans la Commune, même si ce terrain n'est pas l'un des plus exposés (Cf. PPRI), une approche la plus stricte possible en termes de bassin de rétention, de réseau d'eaux pluviales et de normes adaptées sera exigé. Ainsi, la norme MISEN (volume de rétention = 100 L X nombres de m² imperméabilisés) la plus stricte en la matière est imposée.

Par ailleurs, tout projet sera soumis à étude d'impact préalable (environnement, réseau pluvial, circulation etc.), cette étude étant une condition réglementaire imposée lors de l'obtention des autorisations d'urbanisme.

Il sera demandé aux futurs aménageurs de conserver l'esprit du lieu, en termes d'architecture et d'environnement.

Ainsi, dans toute la périphérie de la zone, ce sont des constructions basses compatibles avec le voisinage existant qui devront être réalisées. Si l'on ajoute que ce projet permettra le redimensionnement du ruisseau de la Sauvette, que la zone humide au Sud de l'opération sera totalement préservée, que des travaux sur le Roubaud voisin seront réalisés, et qu'enfin des voies de circulation Nord/Sud nécessaires au projet mais indispensables à une plus grande fluidité de la liaison centre-ville / Port sont également requises, on admettra que le projet n'aggrave pas la situation existante mais apporte des solutions à des problèmes pendants.

Enfin, comment imaginer qu'un PLU intercommunal mis en œuvre obligatoirement dans le cadre d'une Métropole ou qu'une réalisation par l'Etat en cas de mise en carence de logements locatifs sociaux de la Commune ne conduirait pas à un projet d'une plus forte densité ?

A mon sens, ce projet apporte une réponse à l'attente des propriétaires fonciers, une réponse à l'endroit des hyérois souhaitant rester sur leur territoire, une réponse à l'endroit de ceux qui souhaitent qu'un trait d'union soit organisé entre des quartiers sans communication suffisante (centre-ville, Gare et Port).

Quant à la demande d'un passage pour piétons au niveau de l'avenue Léopold Ritondale, elle constitue une demande pertinente qui devra être étudiée.

Sur la question de l'habitat participatif, dans le cas où des demandes explicites se manifesteraient, elles pourraient facilement être intégrées au programme de constructions.

Il convient de rappeler que le projet s'inscrit dans une logique d'écoquartier dans laquelle la Commune s'est engagée dernièrement.

Enfin, ce projet fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, basée sur un programme structuré, et non pas sur l'addition de constructions de logements ; l'idée étant de créer un véritable lieu de vie et non pas une cité dortoir.

Crestade Demi-Lune

La Crestade Demi-Lune est un projet ancien auquel nous avons voulu donner une plus grande dimension environnementale et le statut d'écoquartier (pour lequel la Commune a récemment délibéré). La part de logements locatifs sociaux y est de 35% en moyenne mais ce pourcentage n'est

pas réparti uniformément sur l'ensemble de l'espace. En effet, nous avons souhaité alléger les logements locatifs sociaux au plus près des lotissements existants dans le souci d'une meilleure intégration. Quant à la question des bassins de rétention, si ce point apparaît bien sur l'OAP, la définition des ouvrages est en cours d'études (dossier loi sur l'eau) afin de répondre aux exigences du PPRI et de finaliser le dossier de réalisation de la ZAC.

D'une manière plus générale, la prise en compte du risque inondation est obligatoire à l'échelle de chacune des OAP : toutes devront comprendre des systèmes de gestion des eaux pluviales et ne pas augmenter le risque dans les quartiers environnants. Il convient de rappeler que les OAP ne constituent pas des « projets opérationnels » à l'instar des ZAC. Les OAP correspondent à des principes d'aménagement globaux qui doivent être pris en compte en aval dans le cadre des permis de construire et d'aménager ou des ZAC. De même, les études de risque et les études d'impact seront réalisées en phase de projet, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Jean Moulin

Les erreurs graphiques relevées pourront être corrigées. Les hauteurs seront voisines de celles des immeubles environnants existants. Elles permettront également de répondre aux objectifs de production de logements définis par l'Etat.

Costebelle

Tous les secteurs d'OAP comprennent des objectifs de production de logements locatifs sociaux, nécessaires afin de permettre de répondre aux objectifs de production exigés à la commune. Des seuils minimaux sont par ailleurs imposés dans tout le centre urbain mais il semble cohérent d'adapter ces seuils au regard des contextes propres à chaque quartier et en fonction des capacités résidentielles développées dans chaque OAP. Ainsi, compte tenu du contexte géographique et paysager de Costebelle, l'imposition d'un fort taux de logements sociaux ne pouvait être justifiée ; un taux élevé se traduirait par une multiplication de petits collectifs. Dans un souci d'équité, une norme minimale se devait néanmoins d'être imposée (20%). La réalisation d'un petit immeuble collectif, qui s'intégrera dans la pente et sera donc peu perceptible, permettra la réalisation de ces logements locatifs sociaux, qu'il est complexe de réaliser sous forme d'habitat individuel.

Font des Horts

Le secteur de la Font des Horts est un espace de développement identifié dans le cadre du SCoT dont l'ouverture à l'urbanisation s'avère nécessaire afin de répondre aux objectifs de production de logements. Celui-ci tient compte cependant des contraintes liés à l'application du PEB.

SMS, SAP

La production de logements locatifs sociaux est un impératif dans le cadre du PLU. Cette production ne peut être imposée aux seuls propriétaires privés. La commune entend également assumer également une partie de la responsabilité dans le cadre de cette production en mobilisant du foncier communal. Le stationnement nécessaire à ces constructions sera traité sur les parcelles et les problématiques d'inondations seront traitées comme n'importe quel projet conformément aux règles définies par les services de l'Etat.

Les servitudes d'attente de projet SAP ont été établies volontairement pour bloquer les projets individuels afin de réaliser des opérations pensées à une échelle globale et cohérente dans des secteurs stratégiques.

6 | SECURITE/RISQUES

La gestion des risques a été traitée à de multiples échelles dans le PLU :

- Rappel dans le règlement des différents risques applicables sur le territoire communal ;
- Introduction dans le règlement des règles et prescriptions importantes liées au PPRI annulé (reprise dans le PPRI rendu opposable par anticipation) ;

- Imposition de la gestion des eaux pluviales à l'échelle des projets ou des parcelles.

Le PLU vise donc pleinement à éviter toute aggravation des risques par l'urbanisation nouvelle et à limiter l'imperméabilisation. L'aménagement d'une zone d'expansion des crues est également programmé.

Il convient néanmoins de rappeler que la gestion des risques relève de la compétence de l'Etat, qui a la charge de l'élaboration des PPR, dans le cadre de procédures complètement indépendantes du PLU.

A ce titre le PPRi rendu opposable par anticipation (après l'arrêt du PLU) s'applique au PLU : ce sont dans tous les cas les règles les plus strictes qui s'appliquent. Seuls les services de l'Etat sont responsables de la délimitation des périmètres de risque.

7 | REGLEMENT

Les différentes demandes relatives à des évolutions du règlement seront examinées au cas par cas, en fonction des projets proposés. Pour être prises en compte, ces demandes ne devront pas néanmoins permettre la régularisation de constructions illégales ou modifier les orientations données par le PLU dans les zones concernées.

8 | DIVERS

Cette thématique regroupe un certain nombre de remarques et sujets disparates :

- Remarques globales sur la ville de Hyères avec propositions (ambiances, pollution, sécurité...)
- Remarques d'urbanisme hors PLU liées à des autorisations d'urbanisme ou à de l'aménagement urbain ;
- Remarques liées à l'enquête publique ;
- ...

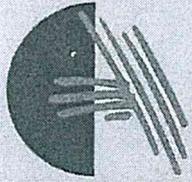
La Commune prend acte de ces remarques pour l'avenir mais n'a pas de réponses à formuler dans le cadre de l'actuel PLU. Il convient toutefois de souligner concernant l'enquête publique que celle-ci s'est déroulée dans le respect des conditions édictées par le code de l'environnement et avec les mesures de publicités légales adéquates.

Un certain nombre de remarques développent des visions différentes de celle portée par la commune dans le PLU, proposées par des CIL ou des associations. Sur le fond, il semble néanmoins que la Commune partage globalement les attentes soulevées par ces derniers (préservation de l'environnement, du paysage...), bien que des divergences évidentes existent en termes de traduction réglementaire, sur un nombre bien précis de sujets. Leur vision est, logiquement, plus localisée et partiales, à l'opposé de l'esprit global et d'équilibre visé dans le PLU par la commune. La position de la commune sur ces points est exposée dans les différentes thématiques traitées préalablement.

Espérant avoir répondu à vos interrogations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



N.B. : Mes services demeurent à votre disposition pour vous apporter les renseignements complémentaires que vous jugerez utiles



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Draguignan, le 22 décembre 2010

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
12, avenue Joseph Clotis – BP 709
83412 -- HYERES CEDEX

Service Juridique et Affaires Foncières
Dossier suivi par François GROELL
CDA83/Pôle Territoires/ 12/10

Visa de la Direction :

*Objet : Révision du P.L.U.
Projet de P.L.U. arrêté
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture*

Lettre R+AR

Monsieur le Maire,

Personne publique autre que l'état, associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var a été rendue destinataire du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 8 septembre 2010.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 1^{er} octobre 2010, c'est à partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les trois mois réglementaires nous étant impartis au titre de l'article L123-9-3 du code de l'urbanisme pour vous adresser notre avis.

Le dossier, en l'état où il nous a été transmis appelle de notre part les observations suivantes :

Tout d'abord, et avant d'entrer dans l'examen détaillé du document d'urbanisme que vous nous soumettez pour avis, nous souhaitons vous faire part de notre satisfaction quant à l'attention toute particulière que vous avez portée à l'agriculture, aux activités agricoles et à la profession qui les représentent, tout au long de la procédure dans le cadre de la concertation et de notre association à l'élaboration du présent PLU.

En outre, l'intérêt manifesté pour l'agriculture et aux activités dont elle est le support est présent dans l'ensemble des éléments constitutifs de votre Plan Local d'Urbanisme, entre autres le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Documents Graphiques et le Règlement.

Le Rapport de Présentation. Ce document établit un diagnostic relativement complet en analysant les activités agricoles et leurs implications sous les angles du développement économique et de l'environnement. A ce titre, on constate que Hyères, première commune du département du Var au regard du nombre d'exploitations (« 420 exploitations qui se partagent l'ensemble du territoire » p.25 du rapport), reste une commune somme toute dynamique dans ce secteur d'activité (« reprise de croissance sur la dernière décennie » p.25 ; « l'horticulture et les cultures permanentes conservent une activité régulière sur les 20 dernières années » p.27)

Le **Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)**, permet d'apprécier toute la place occupée par l'agriculture dans le futur que vous imaginez pour votre commune, en termes :

- **de développement économique** « Dynamiser le terroir et l'agriculture » en *préservant* les espaces agricoles dans un premier temps et en menant, dans un second temps, une politique volontariste de développement en envisageant la *reconquête agricole*, mettant en œuvre un *plan d'accompagnement*, incitant à des *actions foncières*. Se comptent également au nombre de ces intentions la volonté de favoriser l'agritourisme ainsi que les activités qui s'inscrivent dans le prolongement des activités agricoles (« Soutenir le pôle agricole, para agricole et horticole », p.14).
- **d'environnement** : en assurant la *valorisation des paysages agricoles* (p.8).

Ainsi, l'analyse que vous faites de l'agriculture sur votre territoire, en l'abordant sous l'angle statique de la préservation et du paysage d'une part, et sous l'angle plus dynamique du développement économique d'autre part, nous satisfait pleinement dans la mesure où il répond à nos objectifs de prise en compte de cette activité économique dans les documents d'urbanisme.

En ce qui concerne les **documents graphiques**, nous constatons, également avec satisfaction, que certaines zones ont été classées en zone agricole alors qu'elles ne l'étaient pas au précédant document approuvé.

Il s'agit particulièrement de certaines zones qui étaient grevées de la servitude d'urbanisme Espace Boisé Classé « E.B.C » et qui, appartenant également à l'aire d'appellation « A.O.C. Côtes de Provence », ont été rendues à l'agriculture afin que les exploitations adjacentes puissent être confortées. Cela permet d'afficher sans ambiguïté leur vocation, quand bien même elles seraient inconstructibles. Après examen attentif des plans de zonage, nous insistons sur la nécessité d'assurer un traitement identique sur un important secteur à l'extrême Nord de la commune afin ne pas obérer la capacité de production en zone AOC par le maintien d'un classement en EBC.

En revanche, certaines zones agricoles ont été supprimées au profit du développement urbain. Nous pensons particulièrement là aux secteurs de Saint Martin – Les Loubes qui subit une pression foncière très importante alors même que les qualités agronomiques qu'ils présentent leur permettraient d'y voir poursuivre une agriculture de grande qualité. Notre compagnie consulaire avait réalisé une étude sur le devenir de ce secteur en 2003, en élaborant des solutions qui permettaient à la fois un développement urbain mesuré tout en préservant les terres agricoles. Nous regrettons ici que nos propositions n'aient pas été plus entendues.

Enfin, concernant les emplacements réservés nouvellement créés visant à la création de bassins de rétention en zone agricole, il convient de s'assurer que leur fonctionnement n'empêchera pas l'exploitation des terres agricoles sur lesquelles ils sont projetés.

Pour finir, la lecture du **règlement**, nous conduit à formuler deux remarques. La première concerne les autorisations de création de campings à la ferme : ces dernières n'étant plus délivrées depuis fort longtemps, l'article relatif à leur création n'a pas lieu d'être. La seconde concerne la possibilité de créer deux piscines sur une même exploitation, l'une liée à l'habitation de l'exploitant, l'autre liée avec une activité touristique développée par l'exploitation à l'intérieur de bâtiments existants. A ce sujet, nous nous interrogeons sur l'effet probable d'augmentation du prix du foncier agricole du fait de la possibilité de construire une seconde piscine en lien avec l'activité agritouristique. Ainsi, dans le contexte actuel généralisé de difficulté pour les agriculteurs d'accéder au foncier agricole dans le département du Var en général et dans la commune de Hyères en particulier, nous ne sommes favorables à aucune disposition concourant à spéculer sur les espaces de production. Or nous considérons que cette possibilité d'implanter une seconde piscine en fait partie. Nous émettons donc à l'encontre de ce point précis un avis défavorable.

Les observations qui sont formulées ici, et qui nous conduisent à donner un avis globalement favorable au document qui nous est soumis pour avis, le sont au nom des intérêts généraux de la profession agricole et de l'agriculture que nous avons mission de représenter et de défendre, pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous restons votre partenaire pour nous donner ensemble les moyens d'y parvenir.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos sincères salutations.

Le Président,
Alain BACCINO.

