SEANCE DU 17 DÉCEMBRE 2021 N°2

Le Conseil Municipal de la Commune d'HYERES s'est réuni au Forum du Casino sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN Maire de la ville d'HYERES LES PALMIERS

**ETAIENT PRESENTS** : Monsieur GIRAN, Monsieur ROUX, Madame BERNARDINI, Monsieur CARRASSAN, Madame MARINO, Monsieur GIRARDO, Madame MANA, Monsieur CORNILEAU, Madame BATTESTI, Monsieur FRATELLIA-GUIOL, Madame RITONDALE, Monsieur THIEBAUD, Madame PARENT, Monsieur BRUNEL, Madame SCANTAMBURLO, Monsieur BERNARDI, Madame MONFORT, Madame VERDINO, Monsieur CUNEO, Monsieur PHILIP, Madame DECUGIS, Monsieur MONPATE, Monsieur COLIN, Madame GALLART, Madame BUTTAFOGHI, Monsieur FOUQUE, Monsieur MICALLEF, Madame LEGOUHY, Madame PRESTAT, Madame PORTUESE, Madame TROPINI, Madame AGOSTA, Monsieur MARION, Madame BURKI, Madame FERJANI, Monsieur MASSUCO, Monsieur LAURENT, Madame COLLIN, Monsieur EYNARD-TOMATIS.

**ABSENTS** :

**EXCUSES ET ONT DONNE PROCURATION DE VOTER, conformément à la loi n°47.1744 du 6 Septembre 1947,** Madame PAPALEO (pouvoir à Monsieur François CARRASSAN)
Monsieur CIRCOSTA (pouvoir à Monsieur Francis ROUX)
Monsieur LAFAURE (pouvoir à Monsieur Sébastien FRATELLIA-GUIOL)
Madame BARRUE (pouvoir à Monsieur Francis ROUX)
Monsieur LIBESSART (pouvoir à Monsieur Francois CORNILEAU)
Monsieur MARTIN (pouvoir à Madame Karine TROPINI)

**CONSEILLERS EN EXERCICE** : 45
**DATE DE LA CONVOCATION** : 10/12/2021
**SECRETAIRE DE SEANCE** : M. Olivier MICALLEF

Lecture a été donnée de ce qui suit :

Certifié exécutoire
HYERES le..... 30 DEC. 2021..
Par délégation,
La Directrice Générale Adjointe

Accusé de réception en préfecture
083-218300697-20211230-2-DE
Date de télétransmission : 30/12/2021
Date de réception préfecture : 30/12/2021

**OBJET : AMENAGEMENT - Plan Local d'Urbanisme - Modification simplifiée n°3 portant sur la zone 2AU - Avis de la Commune**

**RAPPORTEUR : Monsieur François CARRASSAN - 3eme Adjoint**

Par courrier en date du 20/10/2021, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, compétente de plein droit depuis sa création, en matière de Plan Local d'Urbanisme, a notifié et sollicité l'avis de la Commune sur le projet de modification simplifiée du PLU d'Hyères portant sur la zone 2AU exclusivement relative à la ZAC de la Crestade Demi-Lune.

En effet, il apparaît nécessaire de procéder à l'adaptation de deux règles applicables au secteur 2AUa, correspondant à l'habitat individuel prévu dans la ZAC. Considérant que la rédaction actuelle du PLU ne permet pas la réalisation du projet tel qu'idéalement défini dans la ZAC, la Métropole envisage de faire évoluer les règles de prospect par rapport aux emprises publiques ainsi que les dispositions générales soumettant les lotissements à l'application de l'article R123-10-1 (nouvellement R151-21 du code de l'urbanisme).
Il est également prévu de simplifier la règle relative aux toitures, en zone 2AU.

Ces évolutions réglementaires permettront donc la réalisation du projet de logements individuels tel qu'envisagé dans la ZAC.

Aussi, l'accord de la Ville est sollicité au titre de l'article L153-39 du code de l'urbanisme qui précise que « *Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.* »

La Commune est à l'initiative de la ZAC de la Crestade Demi-Lune qu'elle a créée par délibération du conseil municipal en date du 23/04/2010. Or, elle ne possède plus la compétence en matière de PLU, depuis le 1er janvier 2018. Il est donc nécessaire que la Ville se prononce officiellement sur l'évolution du PLU envisagée par la Métropole, dès lors que celle-ci aura un impact sur la ZAC de la Crestade Demi-Lune.

Au regard de ces éléments et considérant que les évolutions réglementaires bénéficieront positivement à la mise en œuvre du projet urbain, il est proposé d'émettre un avis favorable au projet de modification simplifiée n°3 portant sur la zone 2AU.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**ENTENDU** l'exposé des motifs,

**VU** l'avis de la deuxième commission,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-39,

**VU** le projet de modification simplifiée n°3 portant sur la zone 2AU, notifié à la commune, en tant que personne publique associée, par courrier de la Métropole en date du 20/10/2021.

**CONSIDERANT** que la zone 2AU réglemente exclusivement la ZAC de la Crestade Demi-Lune créée par délibération du conseil municipal d'Hyères-les-Palmiers, en date du 23/04/2010,

**CONSIDERANT** la nécessité de procéder à une modification simplifiée du PLU d'Hyères-les-Palmiers, permettant d'adapter trois règles applicables à la zone 2AU, en faveur de la ZAC de la Crestade Demi-Lune,

**CONSIDERANT** que la Commune d'Hyères-les-Palmiers est à l'initiative de la création de la ZAC mais que la compétence en matière de PLU revient désormais à la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

**EMET** un avis FAVORABLE au projet de modification simplifiée n°3 du PLU portant sur la zone 2AU, en tant qu'elle aura un impact positif sur la réalisation des logements individuels prévus dans la ZAC.

**DIT** que cet avis sera joint au dossier mis à disposition du public selon les dispositions définies par délibération du Conseil Métropolitain.

FAIT ET DELIBERE
les jour, mois et an susdits,

L'Adjoint délégué à l'aménagement
François CARRASSAN

MAIRIE D'HYERES-LES-PALMIERS 83412 - VAR - 287

ADOPTEE A LA MAJORITE PAR 43 VOIX

**CONTRE : 0** .

**ABST : 2** **Madame Widad FERJANI, Monsieur Nicolas MASSUCO.**

**Ne prend pas part au vote : 0** .

**Publié le 20/12/2021**
**Reçu en préfecture le**

MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE
www.metropoleTPM.fr

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

VILLE D'HYERES-LES-PALMIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

# RAPPORT DE PRESENTATION

Service Planification Territoriale et Projets Urbains

SOMMAIRE


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

## I. Préambule

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

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

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

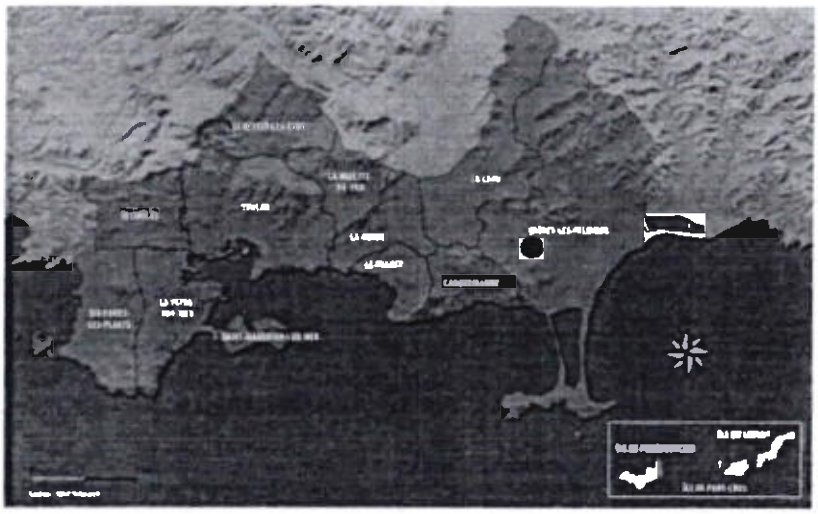
Le régime de la modification simplifiée est encadré par les articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme. La justification de cette procédure sera explicitée au chapitre IV de la présente notice.

La procédure de modification simplifiée se déroulera selon les termes de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme :
*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*
*Ces observations sont enregistrées et conservées.*
*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*
*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*
*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

## II. Présentation générale

### a. Situation géographique

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



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

La ZAC de la Crestade Demi-Lune est bordée :

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

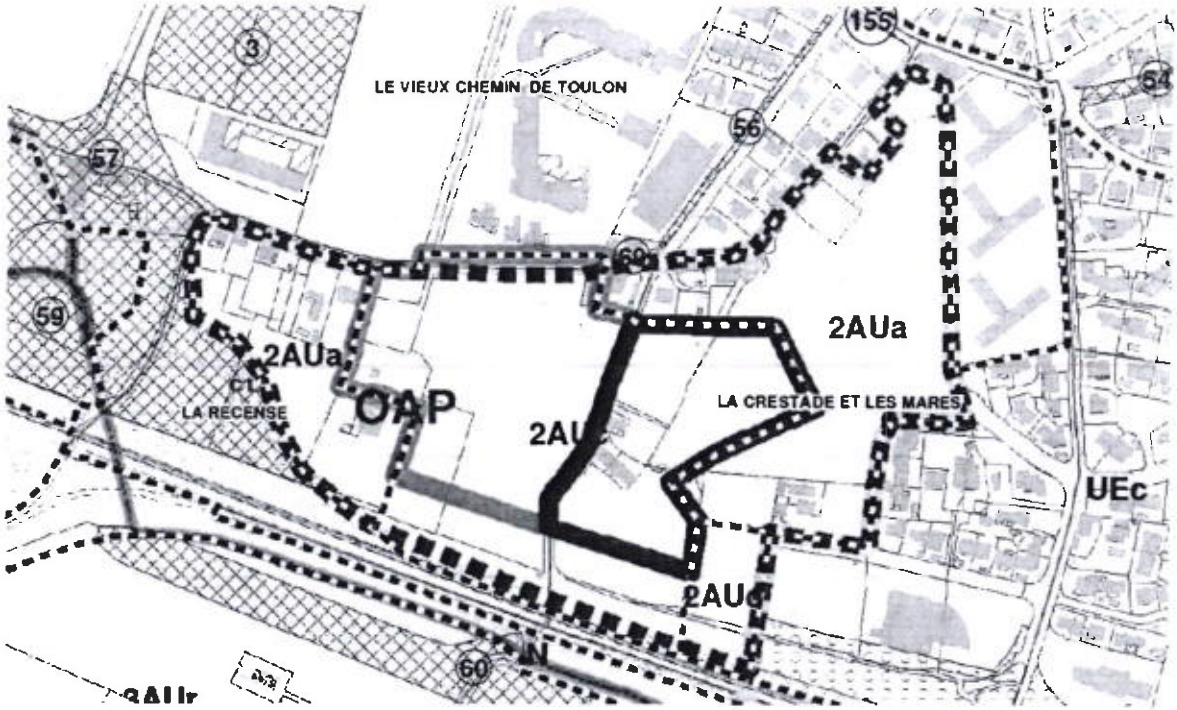
Copyright DGFIP, tous droits réservés
BD ORTHO MTPM-IGN-ENEDIS 2017

b. ZAC de la Crestade Demi-Lune, contexte

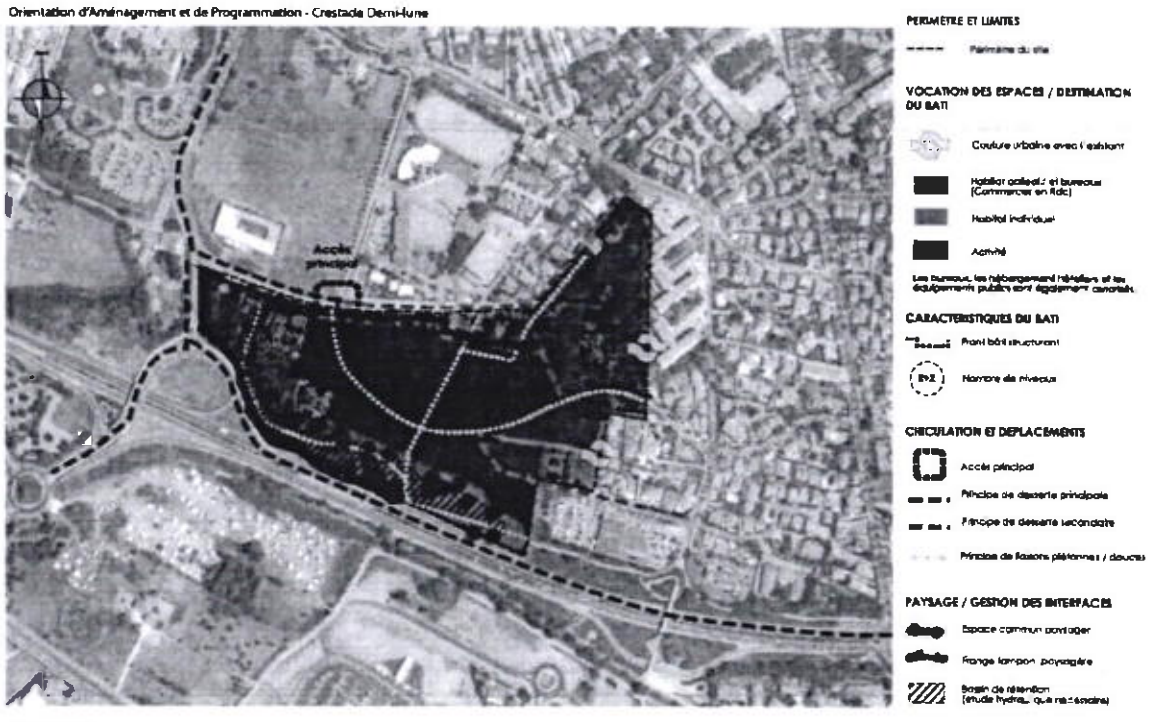
La Zone d'Aménagement Concerté de la Crestade Demi-Lune a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 avril 2010. Cette zone d'environ 10 ha, est destinée à accueillir le programme suivant :

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

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




*Source : PLU Hyères approuvé le 10/02/2017*




*Source : PLU Hyères approuvé le 10/02/2017*

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

Il prévoit les équipements publics illustrés ci-après :

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

A la demande de la commune, signataire de la Charte Ecoquartier, et afin d'arrêter des engagements précis sur la qualité environnementale de cette opération et d'en faire un projet exemplaire en matière de développement durable, une candidature a été déposée en mai 2019 auprès de la DREAL PACA, afin d'obtenir le label Ecoquartier.
Le Label Ecoquartier « Etape 2 » a été obtenu en février 2021.

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

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

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

## III. Description du projet envisagé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Problématiques rencontrées

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

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

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

La zone 2AU comprend les secteurs :

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

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

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

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

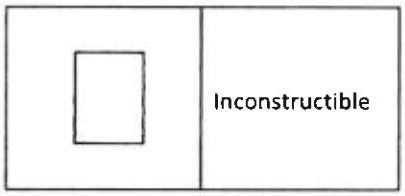
- *Les dispositions générales qui soumettent les lotissements à l'application de l'article R123-10-1 (nouvellement R151-21 du code de l'urbanisme)*

L'article R123-10-1 (nouvellement R151-21 du code de l'urbanisme) dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »
Le PLU de 2017 s'oppose au principe de l'article R123-10-1 uniquement pour les secteurs UEd, UEe et UEf.

L'application de l'article R123-10-1 trouve sa pertinence dans le cas de grandes parcelles pour lesquelles les divisions successives – non maîtrisées par un projet d'ensemble tel qu'une ZAC - peuvent engendrer une constructibilité supérieure à la constructibilité initiale de la parcelle mère.
Par exemple, pour une parcelle de 1000 m² à laquelle s'applique un Coefficient d'Emprise au Sol de 10%, la constructibilité initiale est de 100 m² d'emprise au sol.

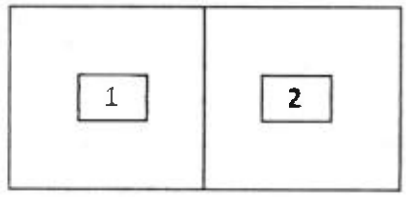
- dans le cas de l'appréciation de l'ensemble des règles au regard de l'ensemble du projet, les droits à construire de base seront ceux de la parcelle mère, même après divisions, soit 100m² au total. Ces 100 m² peuvent se répartir comme suit :

Cas n°1
Utilisation des droits à construire en 1 fois



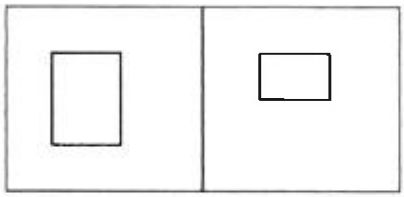

1000 m² de terrain divisé en 2x500 m²
1 seule construction de 100 m²
Si division *a posteriori* : inconstructibilité

Cas n°2
Répartition des droits à construire




1000 m² de terrain divisé en 2x500 m²
Constr. 1 : 50 m²
Constr. 2 : 50 m²

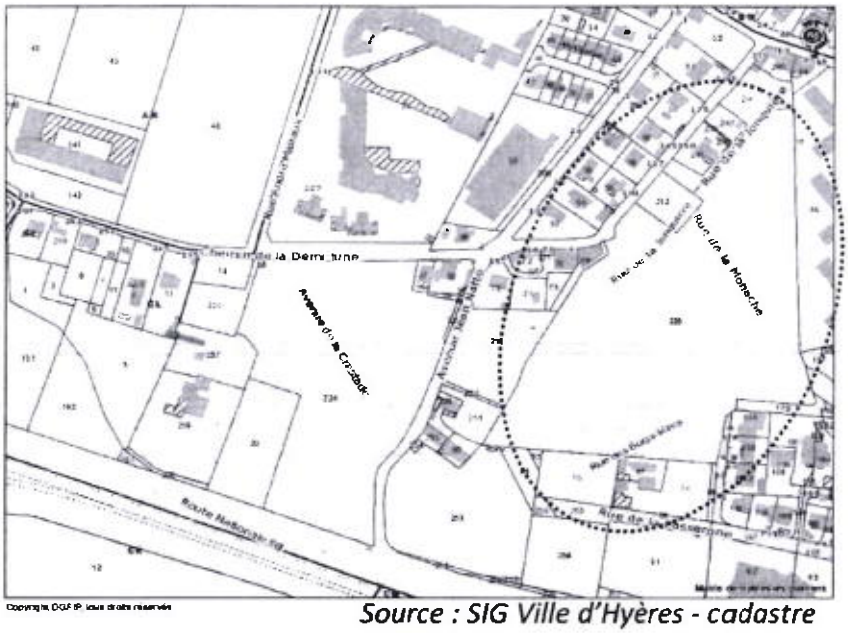
- dans le cas d'une opposition à cette disposition, les droits à construire peuvent être de 100m² dans premier temps. Suivra une division foncière créant un terrain de 500 m² par exemple. Dans ce cas, les droits à construire seront de 500 m² de terrain x 10%, soit 50 m² supplémentaires.



1000 m² de terrain divisé après la 1ère construction
Construction 1 : 100 m²
Construction 2 : 50 m²

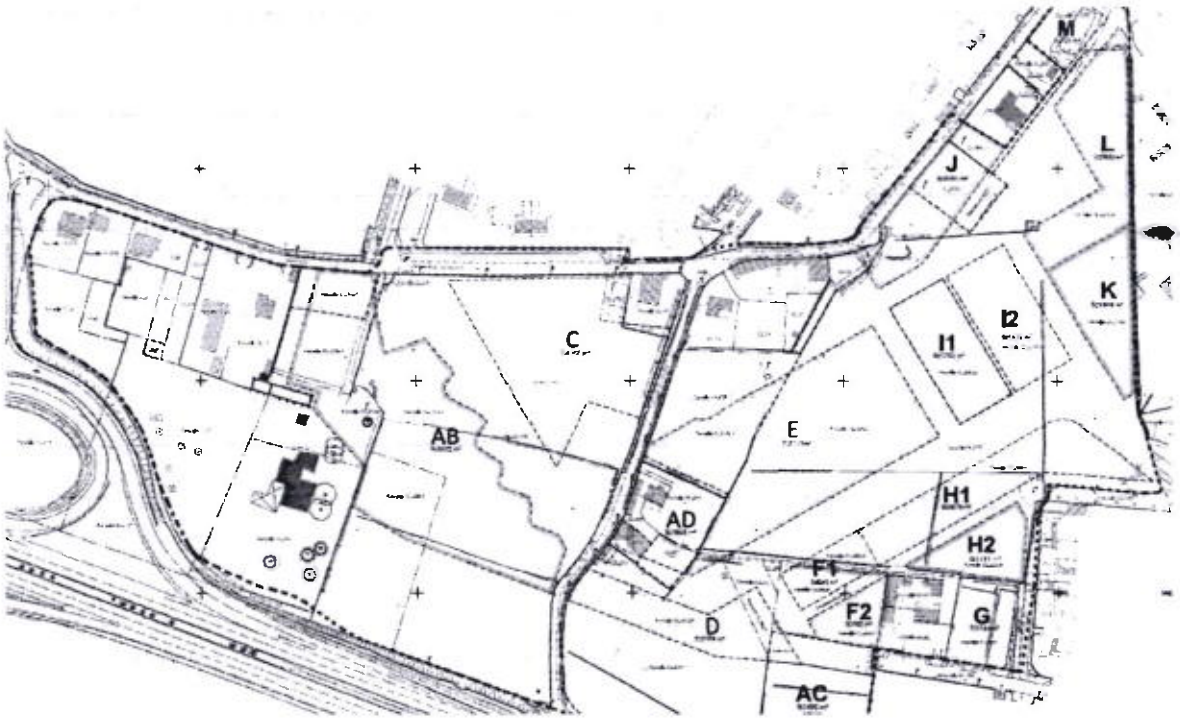
Le cas de la zone 2AU est singulier, car il correspond à la ZAC de la Crestade Demi-Lune. Dans ce contexte le foncier a été remanié par l'aménageur chargé d'acquérir les différentes propriétés, d'assurer la réalisation des équipements publics et de les revendre.

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



*Source : SIG Ville d'Hyères - cadastre*

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




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

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

En effet, contrairement au reste du territoire hyérois, et conformément à l'article L151-27 du code de l'urbanisme[1], le PLU fixe une enveloppe de surface de plancher par secteur, en zone 2AU (la SDP est de 7500 m² en 2AUa). Par ailleurs, le dossier de réalisation de la ZAC de la Crestade Demi-Lune, avec lequel les autorisations d'urbanisme seront compatibles, définit pour chaque îlot créé, un nombre de logements et une surface de plancher plafond.

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

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

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

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

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

En effet, le règlement est actuellement rédigé comme suit :

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

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

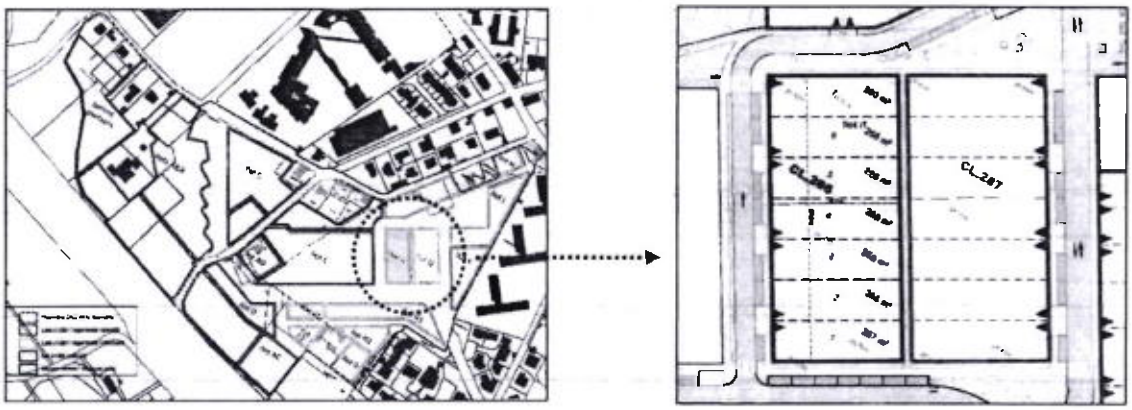
[1] Art. L151-27 Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

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

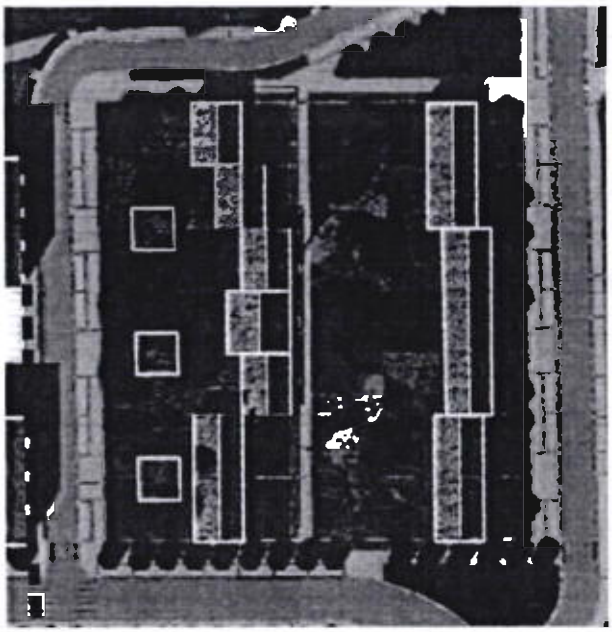
L'alignement d'une construction s'entend « en tout point de celle-ci ». Aussi, si une parcelle est bordée par 2 ou 3 espaces publics, elle doit se positionner soit :

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

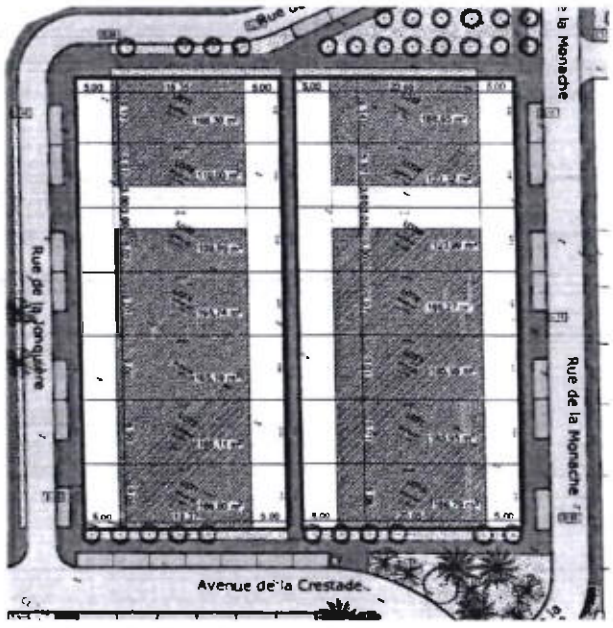
Concrètement, l'impact de cette règle s'apprécie au cas par cas, mais dans celui de la ZAC de la Crestade Demi-Lune, il peut être illustré en prenant pour exemple l'îlot I.



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



Principe d'aménagement souhaité




Résultat de l'application de l'article 2AU6

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

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

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

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

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

**Rédaction actuelle du PLU 2017 – zone 2AU**

**Couvertures**
Les toitures à pente et les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, celle-ci doivent être simples, à deux ou quatre pentes. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.
Les toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles sont autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture.
Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

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

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

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

c. Modifications proposées

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

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

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

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

2. Opposition de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme (nouvellement R151-21 du code de l'urbanisme)
L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.
Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans tous les secteurs UEd, UEe, UEf et 2AUa.

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

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

Par ailleurs, le secteur 2AUa s'étend à l'Est mais également à l'Ouest du projet urbain, puisqu'il englobe les villas pré-existantes. Or, ces dernières bordent la RN98, voie à grande circulation, qui impose un recul des constructions de 75m de son axe.
Considérant qu'il ne peut être dérogé à ce recul sans étude d'entrée de ville, conformément aux articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme, il conviendra que la nouvelle rédaction de l'article 2AU6 prenne en compte cette contrainte.

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

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

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

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

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

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

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

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

**En zone 2AU**

Couvertures

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

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

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

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

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

## IV. Justification des choix opérés

### a. Justification du choix de la procédure

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

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

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

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

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

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

Les évolutions envisagées ont pour objet de modifier le règlement du PLU (uniquement les dispositions générales et les articles 2AU6 et 2AU11 du règlement de la zone 2AU).
En revanche, elles ne portent pas sur des modifications d'orientation d'aménagement et de programmation (l'OAP de la Crestade Demi-Lune existe mais n'est pas modifiée), ni sur des programmes d'orientations et d'actions (le PLU en est dépourvu).

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

Les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
Elles n'ont pour effet ni de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou d'une zone d'urbanisation future. Elles ne correspondent pas à l'application de l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme. Elles ont simplement trait aux règles de prospect par rapport aux emprises publiques, aux règles relatives aux toitures et l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

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

b. Compatibilité avec les documents supérieurs

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

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

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

La modification simplifiée a pour objectif de conforter la réalisation du projet urbain de la Crestade Demi-Lune en adaptant les règles bloquantes du PLU. Il n'est aucunement question de remettre en cause ce projet prévu par le SCOT Provence Méditerranée.
En effet, le SCOT PM approuvé le 06 septembre 2019 identifie la Crestade comme enveloppe urbaine urbanisable à l'horizon 2030. Les évolutions réglementaires n'ont pas pour effet de rendre le site inconstructible. Elles sont donc compatibles avec le SCOT PM.

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

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

3° Les plans de mobilité :

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

4° Les programmes locaux de l'habitat :

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

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

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

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

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

c. Evaluation environnementale

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

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

## V. Pièces modifiées

a. Le rapport de présentation

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

b. Le règlement

Le règlement sera modifié comme suit :

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