

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20210930-lmc1179070-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : lundi 4 octobre
2021
Date d'affichage : 01/10/2021

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
jeudi 30 septembre 2021**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
54	16	11

OBJET DE LA DELIBERATION

N° 21/09/315

**VILLE DE HYERES-LES-
PALMIERS - DEFINITION
DES MODALITES DE
MISE A DISPOSITION
DU DOSSIER AU PUBLIC
DE LA MODIFICATION
SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE convoqué le jeudi 30 septembre 2021, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

Secrétaire de Séance : Madame Béatrice VEYRAT-MASSON

PRESENTS :

Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Valérie BATESTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, M. Laurent BONNET, Madame Basma BOUCHKARA, Mme Béatrice BROTONS, M. François CARRASSAN, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Monsieur Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Yannick CHENEVARD, M. Anthony CIVETTINI, M. Michel DURBANO, Mme Nadine ESPINASSE, M. Hubert FALCO, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Delphine GROSSO, M. Laurent JEROME, Mme Corinne JOUVE, Mme Sylvie LAPORTE, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, M. Erick MASCARO, Mme Josette MASSI, Mme Anne-Marie METAL, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Virginie PIN, Mme Valérie RIALLAND, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TANGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Gilles VINCENT

REPRESENTES :

M. Thierry ALBERTINI représenté(e) par Mme Sylvie LAPORTE, Mme Nathalie BICAIS représenté(e) par M. Joseph MINNITI, M. Frédéric BOCCALETTI représenté(e) par M. Amaury NAVARRANNE, M. Pierre BONNEFOY représenté(e) par M. Mohamed MAHALI, M. Guillaume CAPOBIANCO représenté(e) par M. Cheikh MANSOUR, Mme Josy CHAMBON représenté(e) par M. Laurent BONNET, M. Laurent CUNEO représenté(e) par Mme Isabelle MONFORT, Mme Anais DIR représenté(e) par Mme Corinne JOUVE, M. Jean-Pierre EMERIC représenté(e) par Mme Anne-Marie METAL, Mme Brigitte GENETELLI représenté(e) par M. Albert TANGUY, Mme Pascale JANVIER représenté(e) par Mme Valérie MONDONE, M. Jean-Louis MASSON représenté(e) par M. Hubert FALCO, Mme Audrey PASQUALI-CERNY représenté(e) par Mme Amandine LAYEC, M. Christian SIMON représenté(e) par Mme Geneviève LEVY, Mme Sandra TORRES représenté(e) par Mme Magali TURBATTE, Mme Kristelle VINCENT représenté(e) par Mme Corinne CHENET

ABSENTS :

Mme Hélène BILL, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Franck CHOUQUET, M. Jean-Pierre COLIN, M. Luc DE SAINT-SERNIN, M. Emilien LEONI, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGOLAS, Mme Chantal PORTUESE, M. Bruno ROURE, Mme Christine SINQUIN, M. Jean-Sébastien VIALATTE

Séance Publique du 30 septembre 2021

N° D' O R D R E : 21/09/315

**OBJET: VILLE DE HYERES-LES-PALMIERS -
DEFINITION DES MODALITES DE MISE A
DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC DE LA
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-45 et suivants,

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

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

VU l'arrêté du Président de la Métropole TPM n° AP 21/89 en date du 17 août 2021 engageant la procédure de modification simplifiée N° 2 du PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie foncière en date du 30 août 2021,

CONSIDERANT qu'il convient de faire évoluer le PLU actuellement opposable sur les points suivants :

- supprimer l'emplacement réservé N°37 (création d'une voie) et réduire l'emplacement réservé N°36 (aménagement d'un carrefour et élargissement d'une voie) ;
- supprimer l'emplacement réservé N°40 (bassin de rétention) ;
- réduire l'emplacement réservé N°118 (élargissement d'une voie) ;
- clarifier la règle relative à la majoration du droit à bâtir pour les logements locatifs sociaux et les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20 % au Cepmax et plus précisément les exemples de l'article 11, du Chapitre 4, du Titre I concernant les dispositions générales ;
- adapter la réglementation concernant la création de place de stationnement pour les unités foncières se trouvant sur un linéaire commercial et en zone piétonne en centre-ville ;
- adapter les dispositions générales relatives aux modalités d'application des règles des articles 10 (hauteur des constructions) visant à :
 - 1) introduire une règle alternative à la règle générale de calcul de la hauteur ;
 - 2) augmenter la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture terrasse ;
 - 3) préciser les dérogations aux règles de prospects pour les escaliers de moins de 60 cm au-dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m ;
- simplifier la règle concernant les toitures dans les articles 11 des zones U, AU, N et A,

CONSIDERANT que le projet de modification impactera la liste des emplacements réservés, le règlement écrit et le règlement graphique,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas autres que :

- la majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- la diminution de ces possibilités de construire,
- la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- l'application de l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT qu'à cet égard, il convient d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU de la ville d'Hyères-les-Palmiers,

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée ne fait l'objet d'aucune enquête publique mais d'une mise à disposition du public pendant un mois du projet engagé et de ses motifs, dans des conditions permettant au public de formuler des observations,

CONSIDERANT que pour garantir une bonne information du public et assurer les conditions lui permettant de formuler des observations, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois soit du 8 novembre 2021 au 10 décembre 2021 inclus selon les modalités suivantes :

- Un avis sera porté à connaissance du public précisant les modalités de la mise à disposition au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition dans un journal diffusé dans le département.
- Le dossier de présentation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est consultable et téléchargeable sur le site internet de la Métropole TPM : <https://metropoletpm.fr/grands-projets/proxy/plans-locaux-d-urbanisme> et sur le site Internet de la ville de Hyères : www.hyeres.fr, rubrique « Cadre de vie » - « Urbanisme, aménagement du territoire » - « Plan local d'urbanisme »,
- Ce dossier est consultable au Service Urbanisme en mairie de Hyères aux heures d'ouverture, en version papier et en version numérique sur un poste informatique mis gratuitement à disposition,
- Un registre est tenu à disposition du public pour y recueillir les observations au Service urbanisme de la mairie de Hyères pendant la mise à disposition du dossier,
- Toute personne peut également s'exprimer par courrier à l'intention de Monsieur le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée (Hôtel de la Métropole - 107 Boulevard Henri Fabre - CS 30536 - 83041 TOULON Cedex 09) ou par courrier électronique à l'adresse suivante : mtpm.plu@metropoletpm.fr, en précisant en objet « Modification simplifiée n°2 PLU de Hyères ». Le dernier jour de la mise à disposition, les courriers électroniques seront enregistrés jusqu'à 17 heures 30,

Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

D'APPROUVER les modalités de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Hyères-les-Palmiers comme exposées ci-dessus.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président de la Métropole à prendre toutes dispositions à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

ARTICLE 3

DE DIRE qu'à l'issue de cette procédure, un bilan sera présenté devant le Conseil Métropolitain et le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à TOULON, le 30 septembre 2021

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre



- Copie -

POUR : 69

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1
Madame Basma BOUCHKARA

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

VILLE D'HYERES-LES-PALMIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. CONTEXTE JURIDIQUE	3
II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	4
1. Document graphique : Suppression de l’emplacement réservé n°37 et réduction de l’emplacement réservé n° 36	5
L’ER n°37 (création d’une voie nouvelle) ne présente pas d’enjeu majeur pour les transports en commun, dont les axes majeurs sont en périphérie.....	7
2. Document graphique : Suppression de l’emplacement réservé n° 40	9
3. Document graphique : Réduction de l’emplacement réservé n°118	13
4. Règlement : Modification des exemples de majoration de droits à construire	14
5. Règlement : Adaptation des règles de stationnement autour des linéaires commerciaux et piétons.....	16
6. Règlement : Adaptation des règles de hauteur des constructions.....	21
- 6.1 Introduction d’une règle alternative à la règle générale de calcul de la hauteur ..	21
- 6.2 Adaptation de la règle de hauteur entre l’égout du toit et l’acrotère	22
7. Règlement : Précision des règles de prospect applicables aux escaliers.....	23
8. Règlement : Simplification des règles applicables aux couvertures en zones UA, UB, UD, UE, UG, UI, UP, UM, UR, 1AU, 3AU, A et N	24
III. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE	26
1. Analyse de la procédure au regard de l’article L153-31 du Code de l’Urbanisme	26
2. Analyse de la procédure au regard des articles L153-36, 41 et 45 du CU	28
3. Analyse de la procédure au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	28
IV. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE	30
V. PIÈCES MODIFIÉES	31
1. Le rapport de présentation	31
2. Le règlement.....	31
3. Les documents graphiques.....	32

I. CONTEXTE JURIDIQUE

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, modifié par procédure de droit commun par délibération du Conseil Métropolitain en date du 27 juin 2019 et par procédure simplifiée par délibération du Conseil Métropolitain en date du 16 février 2021. La Commune, par délibération n° 29 en date du 8 septembre 2017, a prescrit la mise en révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

Par décret n°2017-1758 du 26 décembre 2017, la Métropole Toulon Provence Méditerranée a été créée, à compter du 1^{er} 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 N° AP21/89 en date du 17 août 2021, une procédure de modification simplifiée N° 2 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. Ces dispositions prévoient, que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41 (article relatif à la procédure de modification de droit commun), et dans le cas des majorations des droits à construire prévu à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée engagée respecte donc les dispositions des articles L153-31 (révision), L153-41 (modification de droit commun) et L153-45 (modification simplifiée) du Code de l'Urbanisme.

La modification du PLU peut être adoptée selon une procédure simplifiée, dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

- 1° majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2° diminuer ces possibilités de construire,
- 3° réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- 4° appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du PLU. Elle est conçue sans compromettre l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ni remettre en cause aucune protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels.

II. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

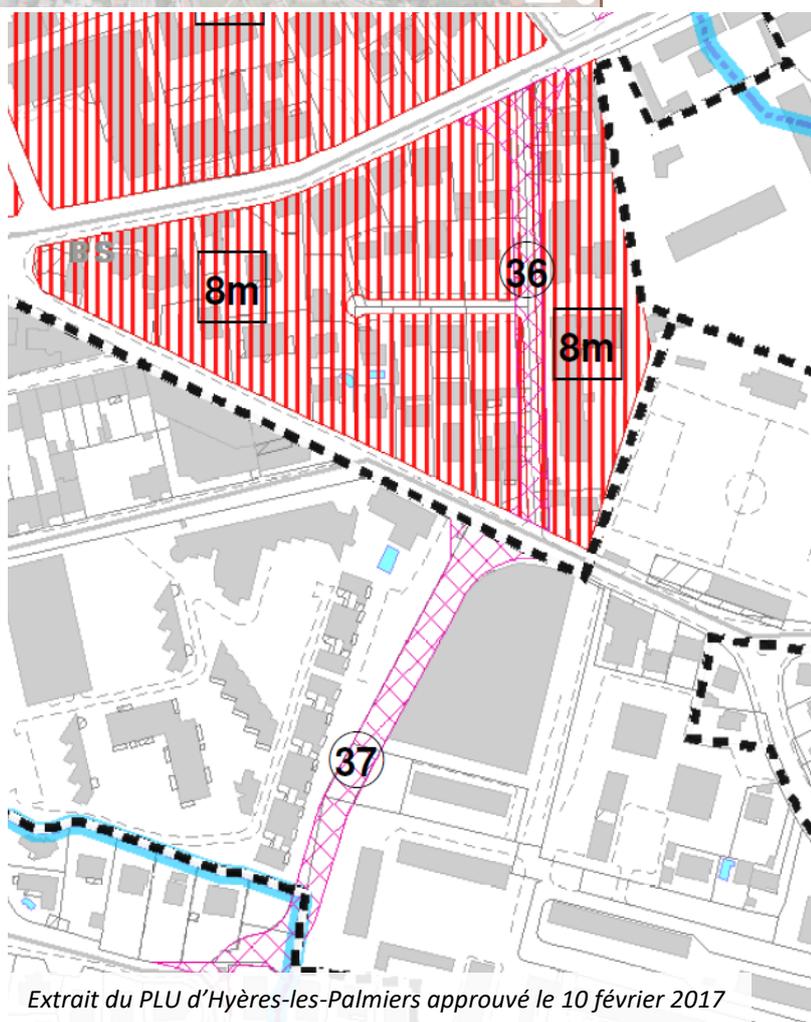
Les modifications opérées à l'occasion de la présente procédure de modification simplifiée N°2 du PLU d'Hyères-Les-Palmiers concernent essentiellement le règlement écrit, dans le but de redéfinir, de préciser et de compléter certains articles, afin de le rendre plus opérationnel et cohérent avec le développement de la commune, et ainsi de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le règlement graphique sera impacté seulement concernant la mise à jour de quatre emplacements réservés.

Cette modification simplifiée N°2 consiste à :

- supprimer l'emplacement réservé n°37 et réduire l'emplacement réservé n°36 ;
- supprimer l'emplacement réservé n°40 ;
- modifier l'emplacement réservé n°118 ;
- clarifier la règle relative à la majoration du droit à bâtir pour les logements locatifs sociaux et les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20 % au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) à l'article 11, du Chapitre 4, du Titre I concernant les dispositions générales ;
- adapter la réglementation concernant la création de places de stationnement pour les unités foncières se trouvant sur un linéaire commercial et en zone piétonne en centre-ville ;
- adapter les dispositions générales en leur article 1 et chapitre 2 du Titre I, relatives aux modalités d'application des règles des articles 10 (hauteur des constructions) visant à :
 - introduire une règle alternative à la règle générale de calcul de la hauteur ;
 - augmenter la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture terrasse ;
- préciser les dérogations aux règles de prospects pour les escaliers de moins de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m ;
- simplifier la règle concernant les toitures dans les articles 11 des zones U, AU, N et A.

1. Document graphique : Suppression de l'emplacement réservé n°37 et réduction de l'emplacement réservé n° 36

L'emplacement réservé n°37 correspond à la création d'une voie de liaison est-ouest de 13 mètres de large. L'emplacement réservé n°36 correspond à l'aménagement du carrefour à avenue du 15^e corps / rue Jean Bouin et l'élargissement à 12 mètres de la rue Jean Bouin (voir plan ci-dessous).



Instauré lors du premier PLU élaboré en 2011 (annulé en 2012), ces deux emplacements réservés faisaient partie d'un projet de liaison viaire « est-ouest », parallèle à l'avenue Léopold Ritondale. Ce projet n'a pu aboutir au regard des difficultés à maîtriser le foncier sur d'autres secteurs.

Par ailleurs, le paysage urbain a évolué et il ne paraît plus opportun, aujourd'hui, de créer un nouvel axe viaire, à l'aplomb d'un programme de logements collectifs récent.

Enfin, la Collectivité souhaite privilégier l'aménagement des voies existantes, les requalifier et accompagner leur mutation vers les modes doux, plutôt que de créer de nouvelles voies, surtout dans des secteurs très bien maillés.

C'est pourquoi il est proposé de supprimer l'ER n°37 qui correspond à la création d'une voie nouvelle, et de modifier légèrement l'ER n°36 au niveau des carrefours entre la rue Jean Bouin et les avenues du XVème corps et de la 1^{ère} division Général Brosset.

En effet, la circulation des bus du réseau Mistral n'emprunte pas l'avenue Jean Bouin :

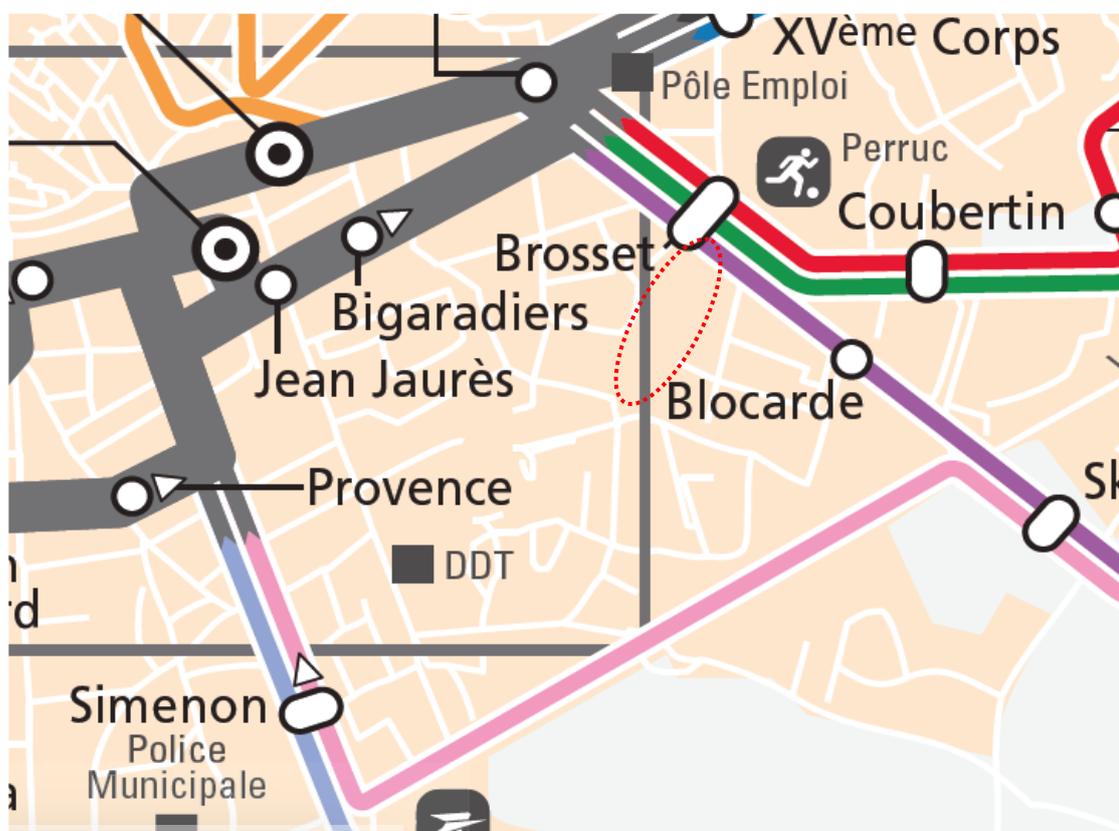


Source : reseaumistral.com

..... Rue J. Bouin

Il n'est donc plus opportun de réaliser un ouvrage de type « rond-point » au carrefour Jean Bouin-Avenue du XV^e corps.

L'ER n°37 (création d'une voie nouvelle) ne présente pas d'enjeu majeur pour les transports en commun, dont les axes majeurs sont en périphérie.



Source : reseaumistral.com

Par ailleurs, l'ER n°37 se situe au sein d'une zone résidentielle déjà bien maillée (réseau viaire). Aussi, le règlement du PLU (liste des emplacements réservés et document graphique) sera modifié comme suit :

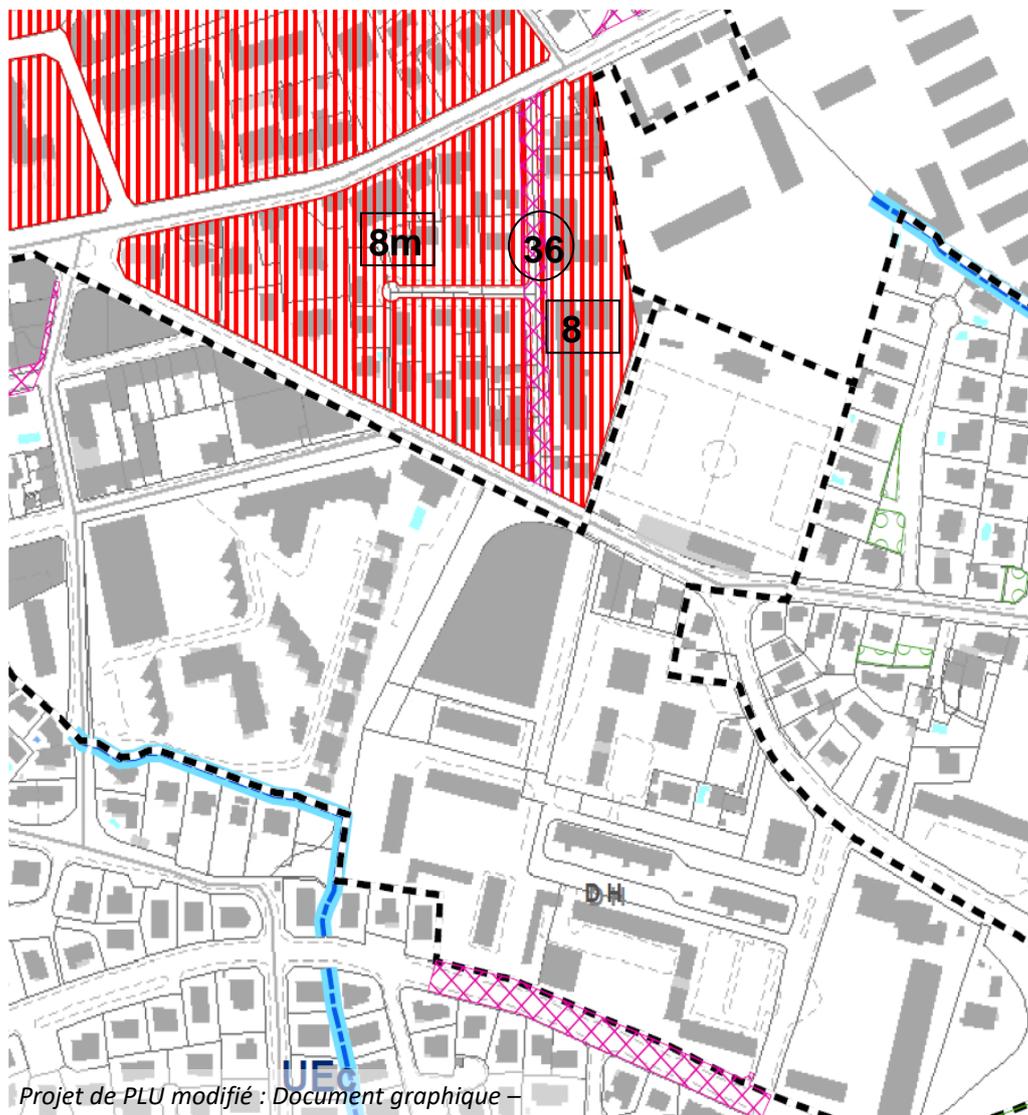
Avant

32	Extension du cimetière de la Ritorte	51 884		Commune
33	Elargissement à 12m de plateforme du chemin de la Ritorte		12 m	Commune
36	Aménagement du carrefour Avenue du 15ème Corps / rue Jean Bouin et élargissement à 12m de la rue J. Bouin		12 m	Commune
37	Création d'une voie de liaison de 13m rue		13 m	Commune

Après (ER36 : Elargissement à 12m de la Rue Jean Bouin et Suppression de l'ER37)

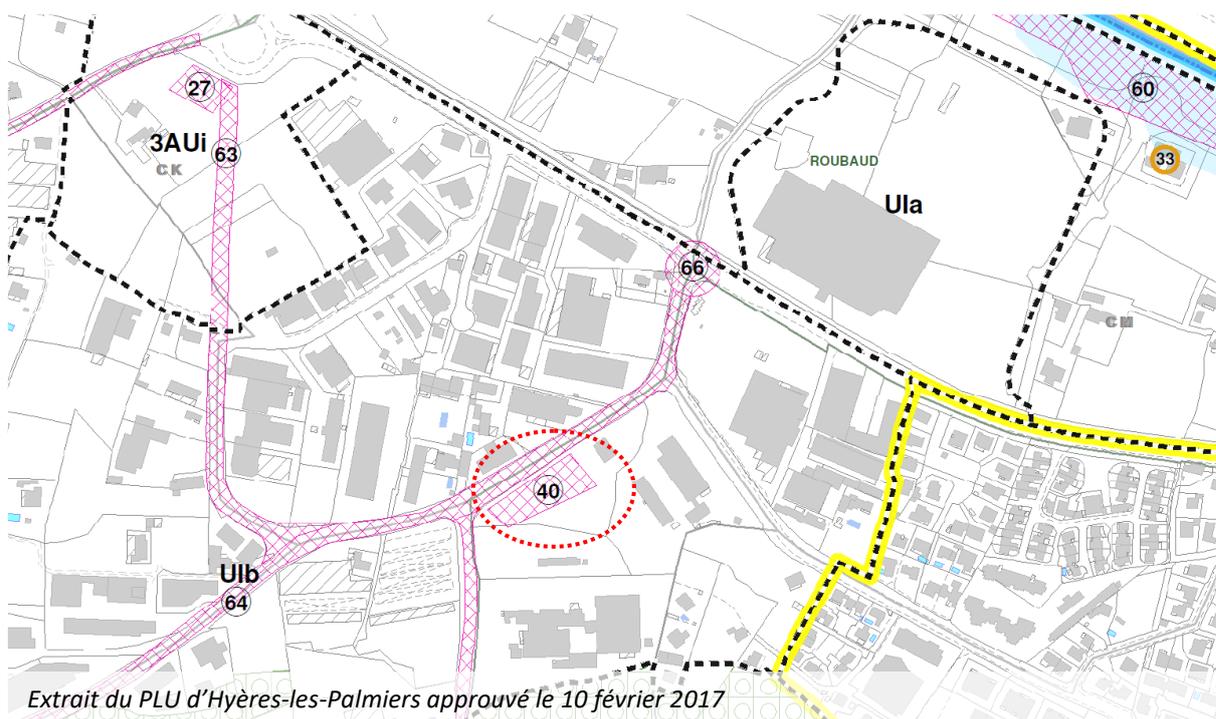
32	Extension du cimetière de la Ritorte	51 884		Commune
33	Elargissement à 12m de plateforme du chemin de la Ritorte		12 m	Commune
36	Elargissement à 12m de la rue J. Bouin		12 m	Commune

- Document graphique (après modification) :



2. Document graphique : Suppression de l'emplacement réservé n° 40

L'emplacement réservé n°40 correspond à la création d'un bassin de rétention, sur le quartier de la Coupiane (ZI Saint Martin), pour une emprise au sol de 2299m². Il se situe sur une parcelle communale.



Par ailleurs, une étude de définition du Schéma Directeur de Ruissellement sur la partie sud de la commune d'Hyères a récemment été menée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée. L'emplacement réservé n°40 ne présente donc plus d'utilité, il est proposé aujourd'hui de le supprimer.

Dans le rapport du schéma directeur pluvial de 2010 réalisé sur la partie Nord de la commune d'Hyères, le diagnostic hydraulique concernant le secteur Loubes/Saint-Martin, en amont duquel se trouve l'ER n°40, est le suivant :

Dysfonctionnements au niveau de la confluence des réseaux sous la rue des Capucines et le chemin de la Source qui se généralisent au secteur aval : le long du chemin Saint Martin. La fréquence d'apparition de ces désordres est alors estimée à 2 ans.

Ce dysfonctionnement a conduit les hydrauliciens du schéma directeur de 2010 a proposé 2 scénarii d'aménagements (a OU b ci-dessous) :

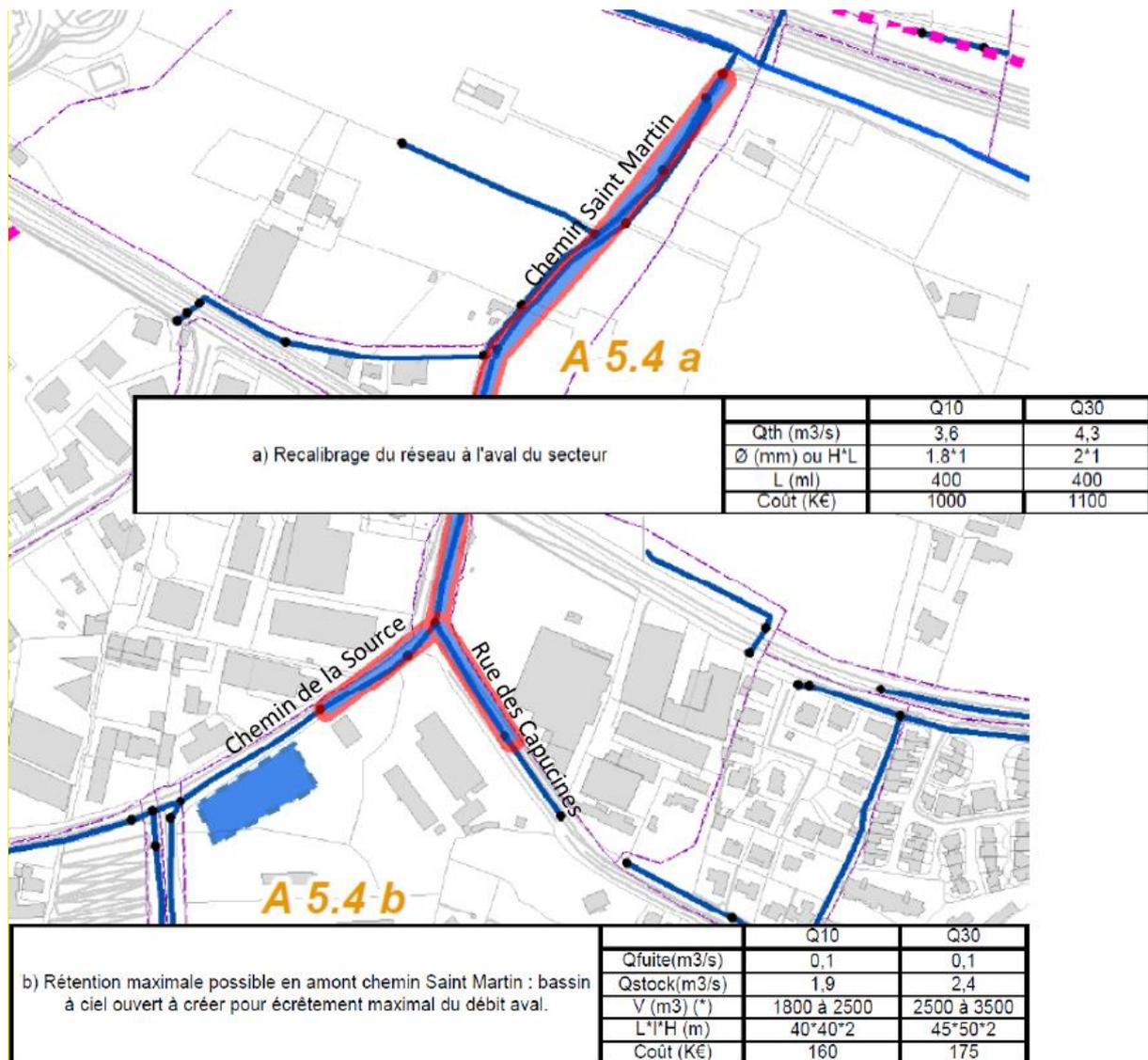


Figure 1

En prévision de la mise en place de l'aménagement A5.4b, l'emprise du futur bassin a fait l'objet d'une réservation sous la forme de l'ER n°40, le long du Chemin de la Source.



Figure 2

Cet aménagement étant optionnel, la mise en place d'un bassin sur cet ER n'est pas nécessaire dans le cas d'un recalibrage suffisant du réseau à l'aval, comme proposé en 2010 (aménagement A5.4 a). Dans le cadre du schéma directeur de ruissèlement de la partie sud d'Hyères, la nécessité du bassin sur l'ER n°40 a été testée.

L'étude conclut de la façon suivante :

- Le schéma directeur de 2010 préconisait soit la mise en place d'un bassin de rétention sur l'ER40 soit le recalibrage du réseau à l'aval de la confluence rue des Capucines/Chemin de la Source ;
- Le scénario de recalibrage de ce réseau a été testé dans l'étude de 2021 suivant plusieurs dimensions de réseau afin de parvenir à la suppression des débordements du secteur jusqu'à T = 30 ans ;
- Le recalibrage des réseaux tel que présenté en partie 4 permet de supprimer les débordements jusqu'à T=30 ans sans exploiter l'ER40 pour y implanter un bassin, ce qui est cohérent vis-à-vis de la conclusion du schéma directeur de 2010.
- La mise en place d'un bassin sur l'ER n°40 n'est hydrauliquement pas nécessaire. Cet emplacement peut être exploité à d'autres fins que la mise en place d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, à condition que les surfaces nouvellement

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME – NOTICE DE PRESENTATION

imperméabilisées soient compensées conformément aux prescriptions du zonage pluvial.

Au regard de ces conclusions, il est proposé de supprimer cet ER. Les pièces du PLU seront donc modifiées comme suit :

- Règlement (liste des emplacements réservés) :

Avant

PLU de Hyères-les-Palmiers
// Règlement d'Urbanisme

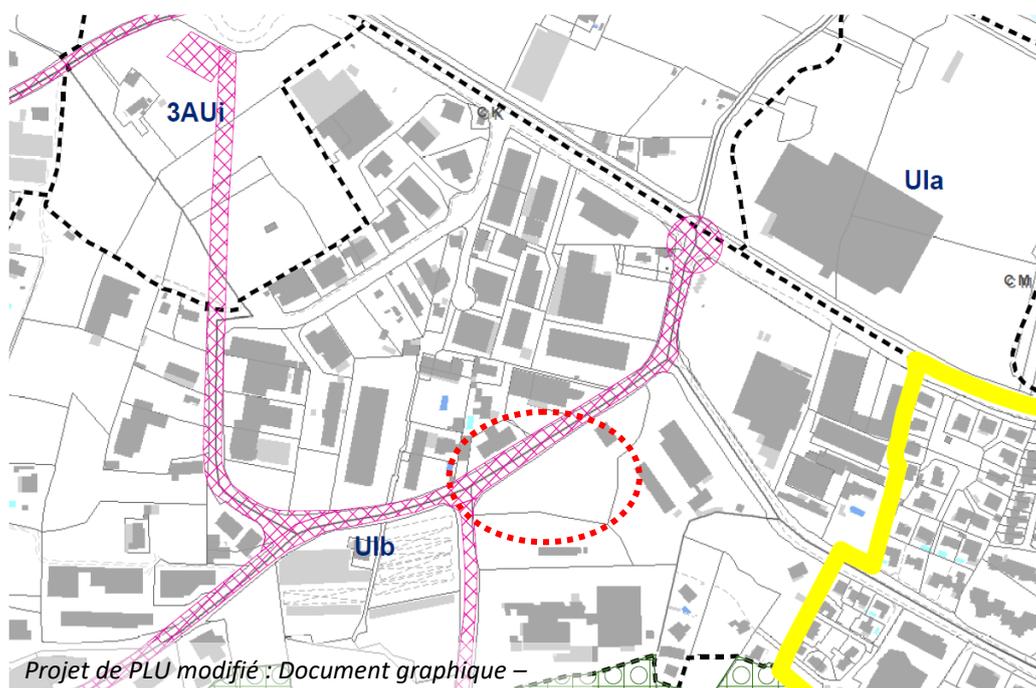
NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
38	du Soleil levant / rue Division Brosset Elargissement des 2 côtés de la voie et prolongement de l'avenue du Soleil levant	2 865		Commune
40	Création d'un bassin de rétention - Quartier de la Coupiane	2 299		Commune
41	Elargissement à 5,5 m de la rue des Bigaradiers		5,5 m	Commune
42	Elargissement du Boulevard et de l'avenue Nocart		12 m	Commune

Après (Suppression ER40)

PLU de Hyères-les-Palmiers
// Règlement d'Urbanisme

NUMERO	DESCRIPTION	EMPRISE (m²)	LARGEUR DE PLATEFORME	BENEFICIAIRE
38	Elargissement des 2 côtés de la voie et prolongement de l'avenue du Soleil levant	2 865		Commune
41	Elargissement à 5,5 m de la rue des Bigaradiers		5,5 m	Commune

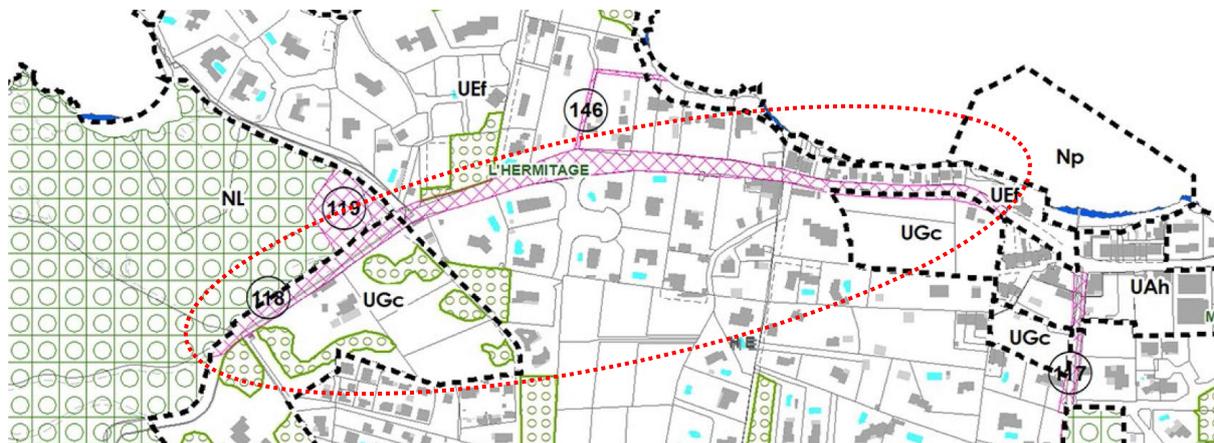
- Document graphique (après modification) :



3. Document graphique : Réduction de l'emplacement réservé n°118

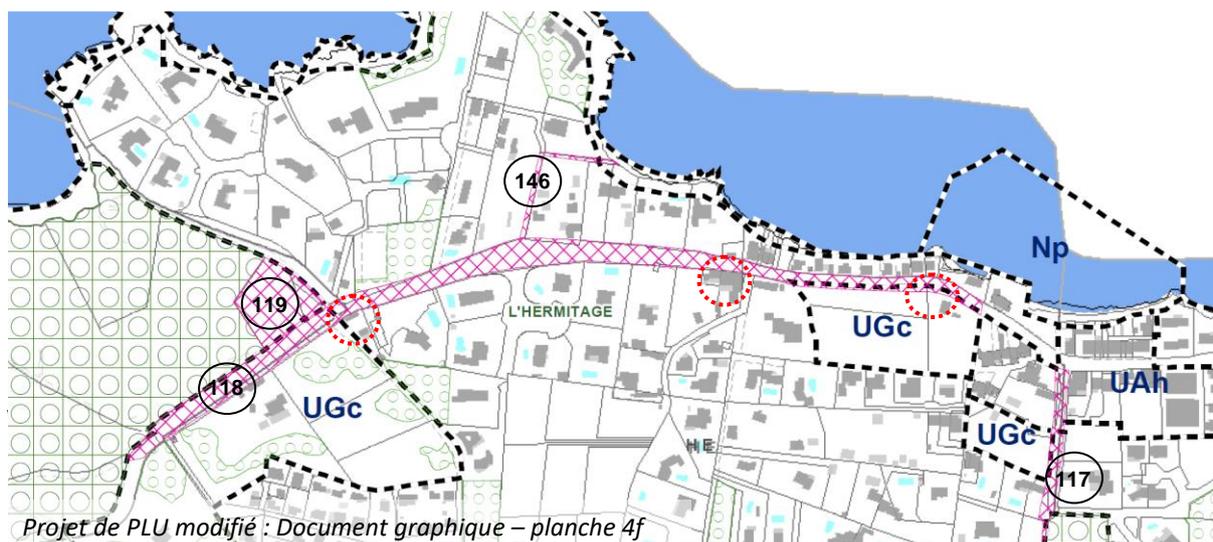
L'emplacement réservé n°118 concerne l'élargissement de l'avenue René de Kniff, pour une largeur de plateforme d'environ 14m, entre le port de la Madrague et le camping de l'Olivastre sur la pointe ouest de la Presqu'île de Giens.

Le PLU approuvé en 2017 représente l'ER n°118 comme suit :



Le projet de voirie ayant été redéfini dans sa totalité, l'ER correspondant peut être légèrement modifié afin de réduire l'impact de cette servitude sur les propriétés privées voisines. L'objectif est d'aligner l'ER sur les clôtures existantes et de ne plus grever les bâtiments.

Il est ainsi proposé de modifier l'ER n°118 de la façon suivante, sur les points identifiés par les cercles :



Il convient de noter que le règlement (liste des emplacements réservés) ne sera pas modifié, considérant que les modifications apportées à l'ER n°118 sont minimales.

117	Élargissement à 6m du chemin de la table ronde		6 m	Commune
118	Élargissement de l'avenue René de Kniff		14 m	Commune
119	Aménagement d'un parking au Four à Chaux	2 322		Commune

4. Règlement : Modification des exemples de majoration de droits à construire

Le Titre I du règlement concerne les « Dispositions générales », son Chapitre II les « Dispositions relatives à l'aménagement et l'urbanisme » et l'article 11 les « Règles relatives à la majoration du droit à bâtir ».

Dans ce cadre, les exemples énumérés à l'article 11 sont modifiés tant en ce qui concerne les logements locatifs sociaux que les performances énergétiques.

En effet, ces exemples (surlignés en jaune sur l'extrait du règlement opposable) ne correspondent pas à la règle et sont **illégaux au regard du code de l'urbanisme**.

ARTICLE 11 – REGLES RELATIVES A LA MAJORATION DU DROIT A BATIR

L'emprise au sol des constructions définies à l'article 9 de chaque zone des titres II et III du présent règlement peuvent faire l'objet d'une majoration dans les cas suivants :

- les opérations contenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux LLS peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de + 20 %. Le coefficient d'espace libre peut à l'inverse être minoré de - 20%.

Exemple : pour un projet contenant 50% de LLS :

- o le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à : $30\% + 20\% = 50\%$.
- o le coefficient d'espace vert initialement de 60 % peut être minoré jusqu'à $60\% - 20\% = 40\%$

- les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20% au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de + 20 %.

Exemple : le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à : $30\% + 10\% = 40\%$.

Ces deux majorations ne peuvent être cumulées.

En effet, la règle énonce qu'une majoration du coefficient d'emprise au sol de 20 % peut être appliquée, pour les opérations contenant au moins 40% de logements locatifs sociaux et pour les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20 % au Cepmax. Cette règle est conforme au Code de l'Urbanisme qui autorise dans son article L151-28, alinéas 2 et 3, une majoration **ne pouvant excéder 50% pour les logements locatifs sociaux et 30 % pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique** ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

En revanche, les exemples donnés sont contraires au Code de l'Urbanisme, considérant que dans les deux cas, le calcul évoqué implique une majoration bien supérieure à ce que le Code permet.

En effet, la majoration des droits à construire calculée de la façon suivante :

$$30\% \text{ d'emprise} + 20\%$$

est bien supérieure à celle calculée de la façon suivante :

$$30\% \text{ d'emprise} + (20\% \text{ de } 30\% \text{ d'emprise})$$

Concrètement, une surface de plancher de 300 m² est permise pour un terrain de 1000m² bénéficiant d'un coefficient d'emprise au sol de 30%.

$$\text{SDP} = \text{CES} \times \text{surface du terrain, soit } 1000 \times 30\% = 300 \text{ m}^2$$

Si l'exemple actuel du PLU est appliqué, les droits à construire sont majorés comme suit :

$$\text{SDP maj.} = (\text{CES} + 20\%) \times \text{surface du terrain, soit } (30\%+20\%) \times 1000 = 500 \text{ m}^2$$

Dans ce cas précis, passer d'une SDP de 300m² à une SDP de 500 m² représente une majoration des droits à construire de 66%, et non de 50% comme l'impose le Code. Il convient donc de considérer que cette disposition est illégale et qu'elle ne peut s'appliquer¹.

C'est pourquoi, il est proposé d'adapter l'exemple afin de rendre cette disposition légale, comme suit :

$$\text{SDP maj.} = [\text{CES} + (20\% \times \text{CES})] \times \text{surface du terrain, soit } [30\% + (20\% \times 30\%)] \times 1000 = 360 \text{ m}^2$$

► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)

ARTICLE 11 – REGLES RELATIVES A LA MAJORATION DU DROIT A BATIR

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 9 de chaque zone des titres II et III du présent règlement peuvent faire l'objet d'une majoration dans les cas suivants:

- les opérations contenant au moins 40 % de logements locatifs sociaux (LLS) peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de 20 %. Le coefficient d'espace libre peut à l'inverse être minoré de 20%.

Exemple : pour un projet contenant 50% de LLS :

le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à :

- 30% + (20 % de 30%) = 36 %
- le coefficient d'espace vert initialement de 60 % peut être minoré jusqu'à 60% - (20 % de 60%) = 72 %
- les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20% au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 peuvent disposer d'un coefficient d'emprise au sol majoré de 20 %.

Exemple : le coefficient d'emprise au sol initialement de 30% peut être majoré jusqu'à :
30% + (20 % de 30%) = 36 %

¹ CE18/02/2019, Commune de l'Houmeau n°414233

5. Règlement : Adaptation des règles de stationnement autour des linéaires commerciaux et piétons

L'obligation de réaliser du stationnement dans les zones piétonnes de la ville d'Hyères est problématique.

En effet, en dehors de la zone UA (correspondant à la vieille-ville pour partie et les cœurs de fractions), le PLU impose la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé, plus 1 place par tranche de 5 logements, pour toute construction neuve (issue d'une démolition-reconstruction ou non). A cela, s'ajoute l'obligation de réaliser des places de stationnement supplémentaires pour d'autres destinations (commerces, bureaux, etc.) si le projet en prévoit.

Voici pour exemple, les obligations de réalisation d'aires de stationnement en zone UB :

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	2 places par logement. En outre, il doit être aménagé, pour les opérations comportant plus de 5 logements, 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres	
3. Bureaux	1 place / 30 m ² de surface de plancher	
4. Commerces	Commerce inférieur ou égal à 100m ² inclus de surface de plancher : 1 place/30m ² de surface de plancher Commerce de plus de 100 m ² de surface de plancher : 1 place/20m ² de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/50m ² de surface de plancher	
6. Constructions et	Le nombre de places de stationnement à	

Ces obligations sont particulièrement contraignantes dans les secteurs de la Ville où les voies sont piétonnes et commerçantes.

La Ville d'Hyères oeuvre depuis de nombreuses années à la requalification du centre-ville et à sa dynamisation commerciale. Ainsi, la Ville a fait émerger l'opération Cœur de Ville et le parcours des Arts. Ces processus de renouvellement urbain ont permis la rénovation de nombreux immeubles et d'espaces publics, offrant aux habitants comme aux visiteurs la

possibilité d'apprécier un cadre de vie d'une grande qualité. Depuis 2018, le périmètre de la concession d'aménagement s'est étendu au quartier de la gare.

Lorsque l'état du bâti (bâti qui ne comprend généralement pas de stationnement dans le centre ancien) ne permet pas la rénovation, ces opérations nécessitent une démolition avant reconstruction de l'immeuble. La reconstruction étant considérée comme une nouvelle construction, les règles de stationnement s'appliquent. Alors qu'une rénovation n'impose pas la création de places de stationnement, la démolition-reconstruction l'impose.

Lorsque l'opération se situe sur une unité foncière desservie par une voie commerciale et piétonne, il est impossible de réaliser des places de stationnement. La règle de stationnement a donc comme incidence d'empêcher tout projet de renouvellement urbain (démolition-reconstruction) valorisant le centre ancien.

Aussi, la présente modification simplifiée du PLU propose de réduire les contraintes (il ne s'agit pas de les supprimer totalement) en matière de stationnement des zones piétonnes couplées avec les linéaires commerciaux, là où il est impossible de créer du stationnement.

Il convient de noter que l'application de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme² sera toujours possible. Par ailleurs, il est important d'avoir à l'esprit que les espaces piétons et commerçants se situent exclusivement en centre-ville où la desserte en transports en commun est très satisfaisante.

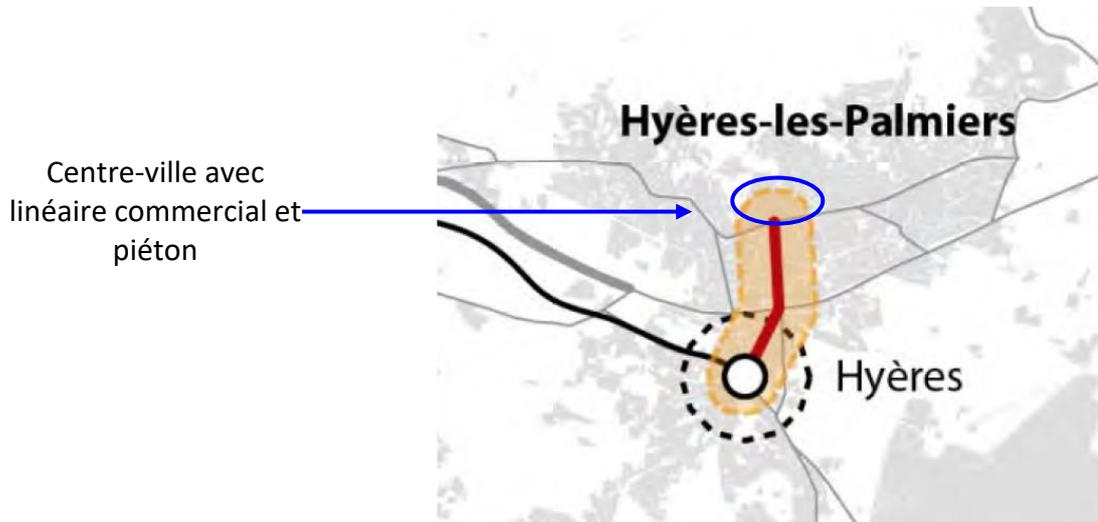
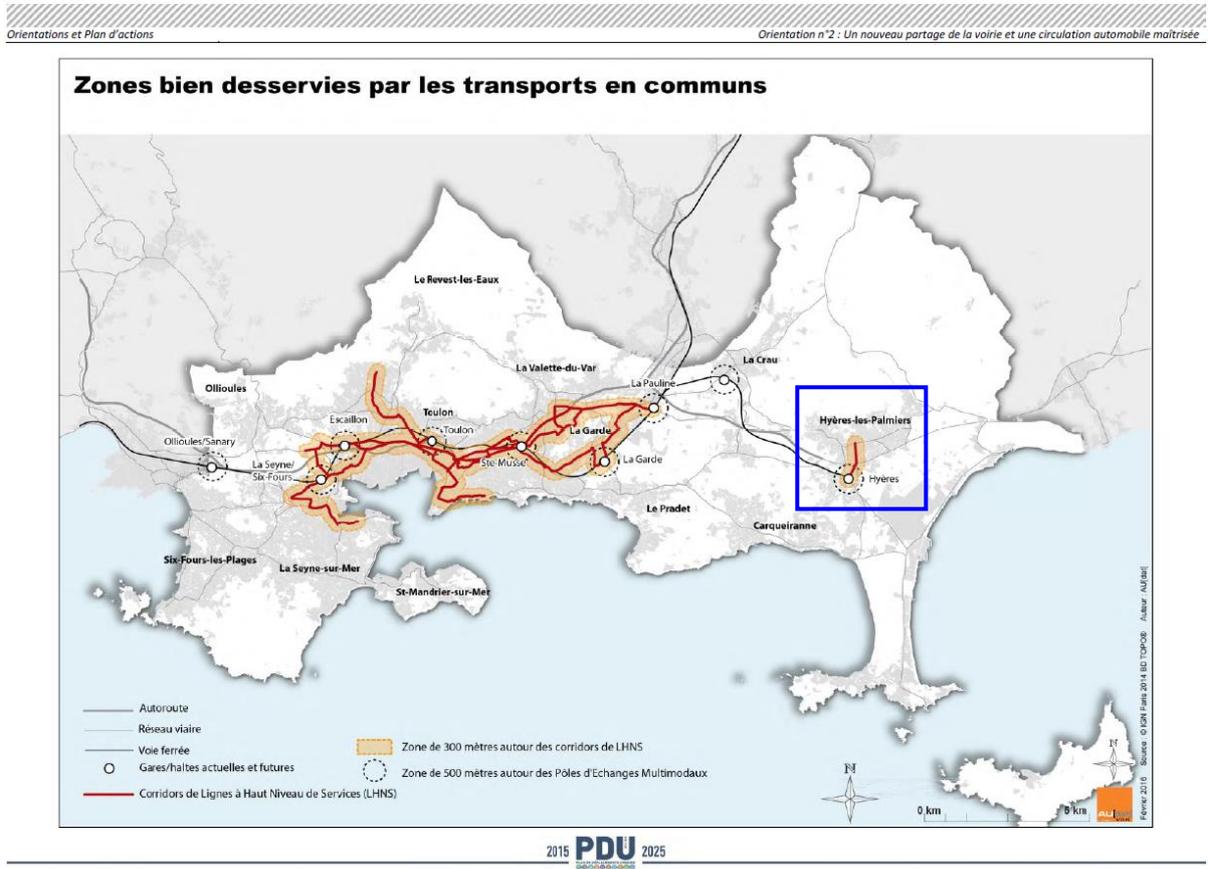
Cette nouvelle disposition est ainsi cohérente avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU) 2015-2025 qui affiche comme l'une de ses priorités "La diminution de l'utilisation de la voiture". En effet, le PDU vise l'apaisement des trois grands centres urbains de Toulon, La Seyne et Hyères par un réaménagement des grands boulevards, une politique de stationnement repensée à l'échelle communautaire et la poursuite du maillage viaire de l'agglomération par l'aménagement multimodal de nouvelles voies offrant plus de places aux transports en communs et aux modes actifs.

² Article L151-33 CU « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

En son action n°21 le PDU tend à « Limiter le stationnement aux abords des sites bien desservis par les TC ».



En réduisant les obligations de stationnement dans les espaces piétons et commerciaux du centre-ville hyérois, le PLU répond à l'objectif du PDU de diminuer la place de la voiture dans les grands centres urbains et de réduire le stationnement des véhicules légers dans certains secteurs.

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

6. Modalités d'applications des règles des articles 12

Dispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction ;
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis ;
- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :

160/50 = 3,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.

b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :

190/50 = 3,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.

Toutefois, ces obligations bénéficient de règles aménagées concernant les constructions neuves et les changements de destination autorisés, sous la double condition que l'unité foncière soit :

- située le long des linéaires commerciaux ;
- bordée exclusivement par des voies piétonnes.

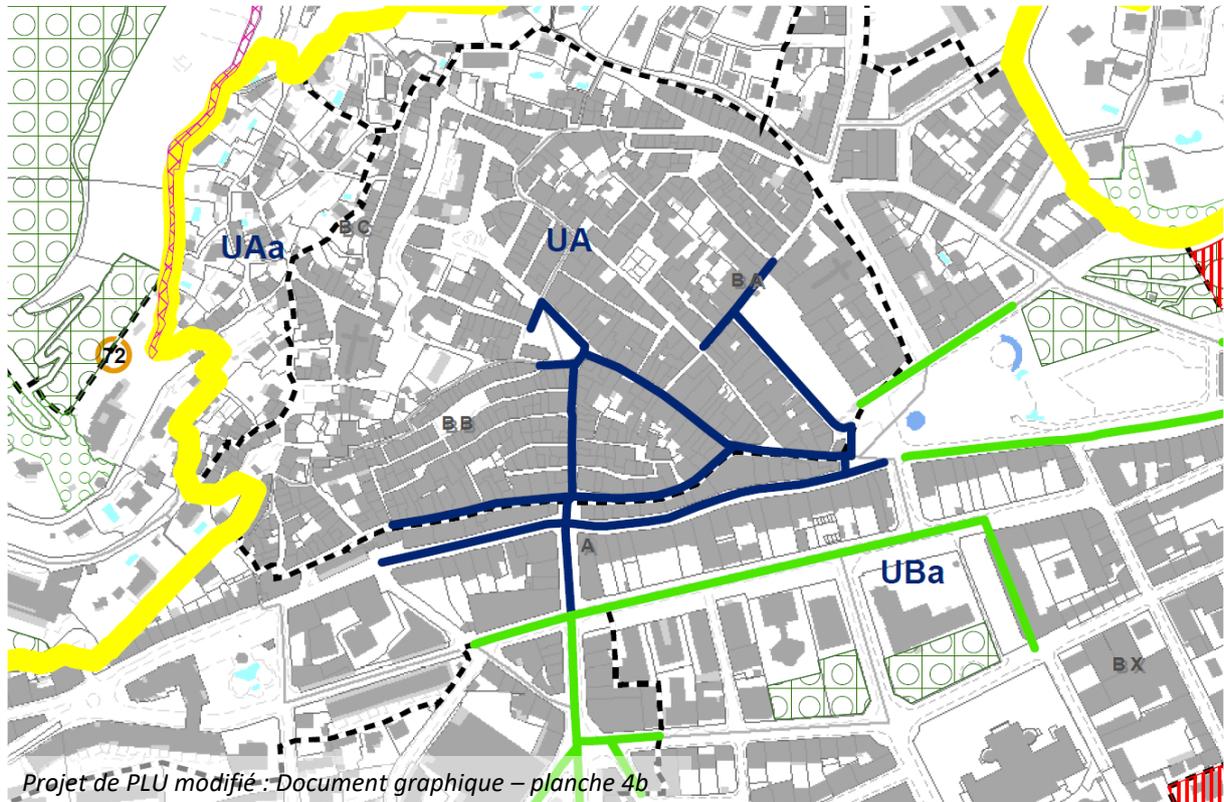
Les linéaires commerciaux et piétons sont identifiés sur le document graphique.

Sous cette double condition, seule la réalisation d'une place par logement est imposée aux constructions à destination d'habitat et les autres destinations en sont exonérées. »

En modifiant ainsi les dispositions générales, la souplesse est rendue possible quelque soit la zone du PLU. Les conditions d'accès à ce règlement aménagé sont :

- la piétonisation de la voie : cette condition s'appuie sur la réglementation de la circulation et du stationnement actuelle.
- le caractère commerçant des voies : cette condition correspond aux linéaires commerciaux instaurés au titre de l'article L151-16 du CU.

Pour faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols, les linéaires commerciaux piétons sont reportés sur le document graphique (planche 4b uniquement).



La légende associée est la suivante :

- Linéaires commerciaux
- Linéaires commerciaux Piétons

6. Règlement : Adaptation des règles de hauteur des constructions

Le règlement du PLU, dans ses dispositions générales, précise les modalités de calcul de la hauteur, les conditions spécifiques dans le cas de pente, ainsi que l'application de la règle. La présente modification simplifiée vise à préciser ce dernier point en introduisant une règle alternative à la règle générale et en augmentant la hauteur maximale entre l'égout du toit et l'acrotère.

- 6.1 *Introduction d'une règle alternative à la règle générale de calcul de la hauteur*

Le PLU fixe, pour chaque zone et sous-secteur une hauteur maximale que les projets de construction (neuve ou en extension) ne doivent pas dépasser. Il apparaît que ces limitations de hauteur, si elles sont globalement satisfaisantes, peuvent parfois poser problème pour des projets de renouvellement urbain situés dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Ville d'Hyères.

En effet, le SPR précise en secteurs S1B, S1C, S2 et S5A, S5B et S5C, les modalités d'insertion d'un projet neuf dans le contexte. Il indique ainsi que la construction nouvelle doit respecter l'implantation et le gabarit général des bâtiments adjacents [...] et que dans le cas d'un immeuble à l'alignement, il convient de prendre en référence une hauteur moyenne de la rue sans pour cela s'aligner strictement à l'égout de la construction mitoyenne, mais s'aligner à plus ou moins 1 m de l'égout des constructions mitoyennes.

Or, il apparaît régulièrement que les constructions existantes, généralement anciennes et constitutives de la rue, présentent une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée par le PLU. C'est notamment le cas dans certaines avenues comme les Iles d'Or, Général De Gaulle, Jean-Jacques Perron ou encore Alphonse Denis où les bâtiments peuvent atteindre 18m de haut, alors que le PLU fixe des hauteurs à 15m.

Dans ces conditions, le SPR ne peut être respecté et les projets de renouvellement urbain ne peuvent aboutir. C'est pourquoi, afin de mettre en cohérence le PLU avec le SPR, il est proposé d'introduire dans les dispositions générales, la règle suivante :

Une hauteur supérieure pourra être admise pour respecter les dispositions du site patrimonial remarquable, dans le cas d'un immeuble à l'alignement devant prendre en référence une hauteur moyenne de la rue. Toutefois, cette hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de la plus haute construction mitoyenne prise en référence.

- 6.2 Adaptation de la règle de hauteur entre l'égout du toit et l'acrotère

Le PLU indique, dans ses dispositions générales, au 5ème point de l'article 1, que la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture-terrasse est limitée à 20 cm.

L'application de la règle présente des difficultés au motif que ce différentiel de 20 cm est trop limité. En effet, les normes applicables pour les toitures-terrasses imposent déjà une épaisseur d'environ 15 cm pour le relevé d'étanchéité. Si l'on considère que les normes de performances énergétiques imposent de nouveaux isolants, en sus, il semble opportun d'augmenter la hauteur autorisée entre l'égout et l'acrotère.

Toutefois, si la prise en compte de contraintes techniques paraît importante, il convient de ne pas dénaturer la qualité des espaces urbains de la Ville. Aussi, il est proposé de porter ce différentiel à 40 cm, ce qui permettrait de satisfaire aux obligations techniques, sans augmenter significativement la hauteur totale des constructions.

► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)

Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour respecter les dispositions du site patrimonial remarquable, dans le cas d'un immeuble à l'alignement devant prendre en référence une hauteur moyenne de la rue. Toutefois, cette hauteur ne devra pas dépasser la hauteur de la plus haute construction mitoyenne prise en référence.

La hauteur maximale dans le cas d'une toiture-terrasse peut être majorée de 1m par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation ou de végétalisation de la toiture.

La hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère sur une toiture-terrasse est limitée à 40 cm.

7. Règlement : Précision des règles de prospect applicables aux escaliers

Les dispositions générales du PLU indiquent, aux 3ème et 4ème points de l'article 1, que les dispositions des articles 6 (recul par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (recul par rapport aux limites séparatives) de toutes les zones ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

L'application de ces exonérations est efficace. Elles mériteraient cependant d'être complétées par l'ajout des « escaliers ne dépassant pas plus de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1m ». En effet, la réalisation d'une simple marche dans les terrains en pente notamment, peut actuellement être refusée au motif qu'elle doit respecter une règle de recul. Or, ce retrait manque de cohérence. Il est donc proposé de modifier le règlement comme suit :

► Projet de règlement modifié (le texte modifié est coloré)

3. Modalités d'applications des règles des articles 6

Les articles 6 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Les règles de recul ou d'alignement fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- **aux escaliers ne dépassant pas plus de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m ;**
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est indiqué aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

4. Modalités d'applications des règles des articles 7

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum) ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- **aux escaliers ne dépassant pas plus de 60 cm au dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1 m ;**
- aux balcons en saillies dans la limite de 80 cm ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

8. Règlement : Simplification des règles applicables aux couvertures en zones UA, UB, UD, UE, UG, UI, UP, UM, UR, 1AU, 3AU, A et N

L'article 11 du règlement du PLU réglemente l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Pour toutes les zones du PLU, cet article 11 stipule que, pour les couvertures, les toitures doivent être simples, à deux ou quatre pentes :

Rédaction actuelle du PLU 2017 – zone UA

Couvertures

Les toitures doivent être simples, à deux ou quatre pentes. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

Rédaction actuelle du PLU 2017 – zones UB – UD - UE – UG – UI – UP – UM – UR – 1AU – 3AU – A et N :

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. A l'application, cette interdiction systématique peut avoir 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 suivante consiste donc à supprimer toute référence à une toiture simple, à deux ou quatre pentes, ce qui permet d'autoriser les trois pentes et mono-pente sous conditions.

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

Exemple en zone UA :

Couvertures

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. Les toitures-terrasses sont interdites à l'exception de certaines toitures-terrasses prises à l'intérieur des couvertures en tuiles pouvant être autorisées dès lors que celles-ci ne représentent pas plus de 40 % de la superficie du pan de toiture. La pente de la toiture doit être sensiblement égale à celle des toitures des constructions avoisinantes, et être comprise entre 25 et 35 %.

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.

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

Exemple en zone UB – UD - UE – UG – UI – UP – UM – UR – 1AU –3AU – A et N :

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 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.

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

III. JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

Cette modification simplifiée du PLU a pour objet de procéder à des modifications mineures s'inscrivant dans le parti d'urbanisme précédemment défini.

1. Analyse de la procédure au regard de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme

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 d'Hyères-les-Palmiers n'emportent aucun changement des orientations et objectifs définis par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). En effet, elles contribuent à améliorer la compréhension du règlement écrit du PLU et à adapter ou à supprimer certains emplacements réservés :

- ◇ La seule suppression de l'emplacement réservé n°37 (création d'une voie) et la réduction de l'emplacement réservé n°36 (aménagement d'un carrefour et élargissement d'une voie) ne sont pas nature à remettre en cause l'orientation 1 du PADD qui, dans son objectif « Améliorer les connexions et la mobilité », indique comme action « Mettre en œuvre un réseau viaire réparateur ». En effet, le PLU comptabilise 123 emplacements réservés dont 82 portent sur des aménagements viaires (soit 66% des ER) témoignant ainsi de la volonté d'apporter un niveau d'équipement très satisfaisant. Par ailleurs, comme indiqué dans la justification des modifications, la collectivité souhaite privilégier l'aménagement des voiries existantes, plutôt que la création d'ouvrage neuf dans un centre urbain déjà bien maillé. Cela correspond à ce que préconise le PADD en son action « Conforter et développer les équipements » - « Mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux normes et aux besoins actuels, notamment les plus vieillissants ».
- ◇ La suppression de l'emplacement réservé n°40 (bassin de rétention) n'est pas de nature à remettre en cause l'objectif de « Prévenir et réduire les risques et nuisances sur les personnes et les biens » fixé par le PADD, considérant qu'un autre dispositif que le bassin de rétention sera mis en œuvre, conformément à l'étude hydraulique réalisée par la Métropole.
- ◇ La réduction de l'emplacement réservé n°118 (élargissement d'une voie) est mineure. Elle ne modifie pas substantiellement l'ER qui conserve sa pleine et entière fonction. Elle ne porte donc pas atteinte à l'objectif du PADD d'« améliorer les connexions et la mobilité ».
- ◇ La clarification de la règle relative à la majoration du droit à bâtir pour les logements locatifs sociaux et les bâtiments nouveaux dont la consommation énergétique est inférieure de 20 % au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale), ne remet pas non plus en cause l'objectif « Favoriser les initiatives durables (énergies renouvelables,

éco-quartiers, économie d'énergie...) » du PADD considérant que la règle reste inchangée, seul l'exemple initialement jugé illégal (donc non appliqué) est adapté.

- ◇ L'adaptation de la réglementation concernant la création de place de stationnement pour les unités foncières se trouvant sur un linéaire commercial et en zone piétonne en centre-ville, répond aux objectifs « Renforcer et accroître le rayonnement du centre-urbain » et « Favoriser le développement du centre-urbain » fixés par le PADD. Cette adaptation permet de conjuguer le renouvellement urbain et l'installation de commerces et de bureaux (mixité fonctionnelle) dans la vieille-ville, par l'assouplissement des règles de stationnement dans ce secteur. Cette évolution réglementaire est, pour mémoire, totalement compatible avec le Plan de Déplacement Urbain.
- ◇ L'adaptation des dispositions générales relatives aux modalités d'application des règles de hauteur répond à l'objectif fixé par le PADD « Favoriser la qualité du cadre de vie hyérois pour préserver l'excellence hyéroise » et plus précisément aux actions et mises en œuvre « Protéger et mettre en valeur le patrimoine hyérois » / « Protéger les formes urbaines des quartiers historiques et identitaires de la ville (médiévale, villégiature... », en mettant le PLU en cohérence avec le SPR, sur la question des hauteurs des constructions.
- ◇ La précision des dérogations aux règles de prospects pour les escaliers de moins de 60 cm au-dessus du terrain naturel et/ou ne dépassant pas une largeur de 1m, ainsi que la simplification de la règle concernant les toitures dans les articles 11 des zones U, AU, N et A, permettent de répondre à l'objectif du PADD « Favoriser la qualité du cadre de vie hyérois pour préserver l'excellence hyéroise ». En effet, les évolutions réglementaires proposées permettront de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de ne pas appauvrir les projets architecturaux qui se développent sur le territoire. En ce sens, les modifications du règlement envisagées, visent à « Protéger et mettre en valeur le patrimoine hyérois » comme le prévoit le PADD.

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.

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.

2. Analyse de la procédure au regard des articles L153-36, 41 et 45 du CU

Les évolutions envisagées ont pour objet de modifier le règlement du PLU (notamment les dispositions générales mais également les règles relatives aux toitures).

En revanche, elles ne portent pas sur des modifications d'orientation d'aménagement et de programmation (aucune des 11 OAP du PLU n'est concernée par cette procédure), 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.

Toutefois, elles 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.

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

3. Analyse de la procédure au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Les évolutions réglementaires proposées ne portent pas atteinte au document d'orientations et d'objectifs (DOO) assurant ainsi le principe de compatibilité entre la présente modification simplifiée et le SCoT Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019.

En effet, le SCoT vise le développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile. En ce sens, le DOO fixe des orientations (17 à 21) qui promeuvent le développement des transports en commun, les modes actifs, le covoiturage et l'intermodalité. Aussi, les points suivants ne contreviennent pas à ces orientations :

- la suppression de l'ER n°37 (création d'une voie nouvelle) ne porte pas atteinte au SCoT considérant que ce tronçon de voie ne présente aucun enjeu pour les transports en commun ou pour les modes doux (cf. infra).
- la réduction de l'ER n°36 ne remet pas en cause le fonctionnement de la voie existante qui n'accueille pas de transports en commun (ceux-ci passant sur les avenues du XVème corps et Brosset)
- la modification mineure de l'ER n°118 ne remet pas en cause le fonctionnement de la voie existante.

Il convient de préciser que l'assouplissement de la règle concernant la création de places de stationnement pour les unités foncières se trouvant sur un linéaire commercial et en zone piétonne en centre-ville, est cohérent avec les orientations préalablement citées. En effet, la modification de la règle de stationnement, limitée à l'extrême centre-ville (linéaires commerciaux et piétons) permet de calibrer la place de l'automobile sur ce territoire restreint

et particulièrement contraint. Comme démontré précédemment, cette évolution du règlement est également compatible avec le PDU.

Par ailleurs, le SCoT vise à gérer durablement les risques et les ressources, réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique. Sur ce point, seule la suppression de l'emplacement réservé n°40 présente un lien. Toutefois, l'évolution du PLU sur cet emplacement réservé n'est pas de nature à être incompatible avec le SCoT puisque cette suppression résulte des conclusions de l'étude de définition du Schéma Directeur de Ruissellement sur la partie Sud de la commune d'Hyères, menée par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Cette étude répond à l'orientation 39 c. du SCoT PM « améliorer la gestion des eaux pluviales et limiter le ruissellement en zone urbaine » qui indique que les actions en faveur de la gestion des eaux pluviales et de limitation du ruissellement urbain pourront notamment être poursuivies en « *Elaborant des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales comprenant :*

- *un diagnostic du réseau ;*
- *un diagnostic d'ensemble du fonctionnement des hydrosystèmes, établi à une échelle pertinente pour tenir compte de l'incidence des écoulements entre l'amont et l'aval et permettre l'analyse des effets cumulatifs ;*
- *visant la mise en place des réseaux séparatifs. »*

C'est dans ce cadre que l'intérêt de la conservation de l'ER n°40 a été étudié. Le fait que la suppression de l'ER n°40 se fasse à la faveur de la reprise et au recalibrage du réseau aval, permet de conclure que la compatibilité de la modification simplifiée avec le SCoT sur ce point est assurée.

Le SCoT présente également des orientations relatives à la réponse aux besoins de logements, à la transition énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Pour cela, le SCoT ambitionne de (ré)équilibrer l'offre de logements vers plus de mixité sociale (orientation 14) et de réduire la consommation énergétique des bâtiments (orientation 37). Les règles relatives à la majoration du droit à bâtir, instaurées par le PLU en 2017, ont pour objectif de favoriser la production de logements locatifs sociaux et la performance énergétique. En ce sens, elles sont totalement compatibles avec le SCoT PM de 2019. Le fait que la présente modification simplifiée porte sur la reprise de l'exemple illustrant une règle inchangée, ne contrevient pas au SCoT.

Enfin, le SCoT vise la préservation des sites bâtis d'intérêt paysager spécifique qui constituent en partie le patrimoine bâti de Provence Méditerranée (orientation 28). Les évolutions du règlement du PLU portant sur l'introduction d'une règle alternative à la règle générale de calcul de la hauteur et sur les toitures sont compatibles avec cet objectif. En effet, qu'il s'agisse d'une mise en cohérence du PLU avec le Site Patrimonial Remarquable hyérois ou d'une clarification des règles relatives aux couvertures, l'objectif de la modification simplifiée est de valoriser et de prendre en compte la morphologie et l'architecture des secteurs à préserver, comme le préconise le SCoT.

IV. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

L'article L153-37 du Code de l'Urbanisme permet de mettre en œuvre, à l'initiative de Monsieur le Président de la Métropole TPM, une procédure de modification simplifiée du PLU. Aussi, la procédure de modification simplifiée N°2 du PLU d'Hyères-les-Palmiers a été engagée par arrêté N° AP21/89 en date du 17 août 2021.

Cette procédure, de par son objet et la localisation des modifications d'ER, 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. 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.

Celle-ci 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. »

V. PIÈCES MODIFIÉES

1. Le rapport de présentation

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

2. Le règlement

Le règlement sera modifié comme suit :

Objet/Modification	Chapitre du règlement	Pages
Suppression ER37 et réduction ER36	Titre VI Liste des emplacements réservés	149
Suppression ER40	Titre VI Liste des emplacements réservés	150
Réduction ER118	Sans objet (SO)	SO
Modification exemple majoration droits à construire	Titre I Dispositions générales – chapitre 2 – article 11	18
Adaptation des règles de stationnement autour des linéaires commerciaux et piétons	Titre 1 Dispositions générales – chapitre 2 – article 1 – point 6	9
Adaptation des règles de hauteur des constructions	Titre I Dispositions générales – chapitre 2 – article 1 – point 5	9
Précision des règles de prospect applicables aux escaliers	Titre I Dispositions générales – chapitre 2 – article 1 – points 3 et 4	7
Simplification des règles applicables aux couvertures	Titre II Dispositions relatives aux zones urbaines / Titre III zones à urbaniser / Titre IV zones agricoles / Titre V zones naturelles – articles 11 des zones UA UB UD UE UG UI UP UM UR 1AU 3AU A et N	40-49-56-65-74-82-89-100-104-112-127-135-145

3. Les documents graphiques

Objet/Modification	Planche PLU
Suppression ER37 et réduction ER36	4b
Suppression ER40	4b
Réduction ER118	4f
Modification exemple majoration droits à construire	Sans objet (SO)
Adaptation des règles de stationnement autour des linéaires commerciaux et piétons	Sans objet (SO)
Adaptation des règles de hauteur des constructions	Sans objet (SO)
Précision des règles de prospect applicables aux escaliers	Sans objet (SO)
Simplification des règles applicables aux couvertures	Sans objet (SO)