

de contraintes

De l'esprit à la lettre: les contours du futur document

Le PLU d'Hyères sera l'un des derniers PLU communaux. La compétence urbanisme reviendra en effet à la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée en 2017. « D'où l'importance de lui donner une couleur locale », insistent le maire et son adjoint à l'urbanisme, François Carrassan. Au-delà de cet enjeu, « tous les projets d'aménagement, les gros comme les petits, les ZAC, les permis de construire dépendent du PLU », rappellent-ils.

Compte tenu des contraintes évoquées ci-contre, le maire détaille ce qu'a voulu – et ce qu'a pu – en faire sa municipalité.

La philosophie générale

Jean-Pierre Giran résume la philosophie générale du projet en une question : « Malgré toutes les évolutions, malgré le tourisme, la population, la circulation, etc., comment conserver des lieux naturels privilégiés et les partager dans les meilleures conditions ? »

« La philosophie générale du PLU, remarque-t-il, c'est celle de l'opération grand site. Si elle n'existait pas, il faudrait l'inventer. »

Les changements par rapport à la version précédente

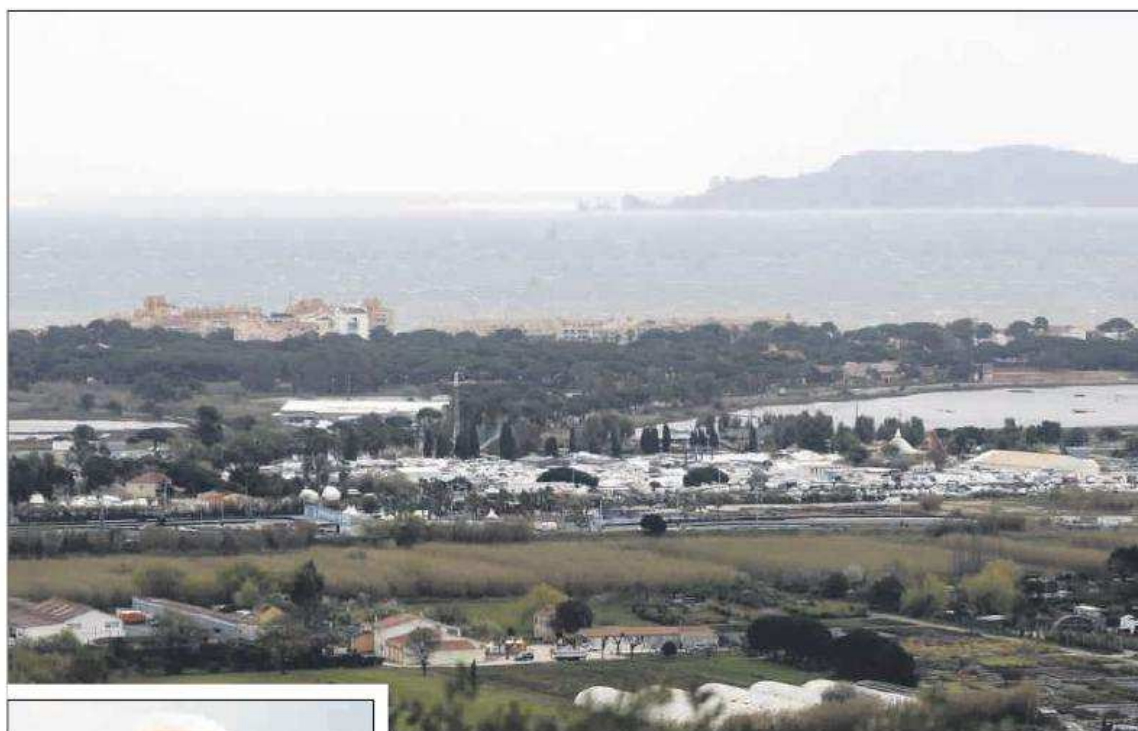
Le maire affirme qu'il s'est inspiré très largement du PLU de la précédente municipalité, annulé pour vice de procédure en 2012.

« Sauf que, depuis, deux événements ont changé la donne », précise-t-il. Il évoque la « Grenellisation » des PLU, soumis à des contraintes environnementales accrues, et la loi ALUR (et Duflot) qui augmente les contraintes en matière de logement sociaux.

« Cela nous a obligés à des modifications, justifie-t-il. Ceux qui pensent qu'on pouvait reprendre tel quel le précédent PLU se trompent. »

La vision municipale du PLU

« Même si la ville évolue, rester à environ 60 000 habitants paraît raisonnable », indique Jean-Pierre Giran. Il énonce « trois engagements forts ».



déjà très bien équipé en campings, en résidences hôtelières, mais il manque des hôtels haut de gamme et des plages privées pour compléter la gamme. »

- Le dernier engagement concerne Costebelle, « un poumon vert » que la municipalité souhaite préserver.

Compte tenu des contraintes évoquées, comment remplir les obligations du PLU ?

« Si on tient compte de toutes les contraintes, il nous reste un peu de moins de 50 hectares réellement disponibles, indique le maire. Pour bouger, il faut éventuellement accepter de ne pas satisfaire toutes ces contraintes puisqu'on nous interdit le matin ce qu'on nous impose l'après-midi ! »

La deuxième possibilité, indique-t-il, « c'est le renouvellement urbain : on rase et on reconstruit. Mais c'est impossible dans les deux tiers de la commune. On ne va pas raser des constructions récentes, ni la vieille ville historique ! »

Jean-Pierre Giran estime le potentiel de renouvellement urbain dans une fourchette comprise entre 500 et 1 000 logements sociaux supplémentaires.

Pour atteindre les objectifs fixés par l'État, « on est bien obligés d'ouvrir à l'urbanisation des zones qui font débat », conclut-il.

Les marges de manœuvre

« Les marges de manœuvre sont là où sont les 50 hectares disponibles, essentiellement à la Crestade, à Costebelle et aux Rougières. On ne touche pas aux zones naturelles, très peu à la ZPPAUP sauf pour des opérations ponctuelles de renouvellement urbain. On cible essentiellement des friches agricoles, bâtiments abandonnés et zones non cultivées. » Elles sont situées quartier Aufène (près de l'hôpital), à la Font des Horts, à la Bayorre ou boulevard Jean-Moulin, et « toujours en continuité d'urbanisation. »

À Costebelle, « on réduit à 10 hectares le potentiel, pour conserver le poumon vert. »

À propos des critiques

Des critiques ont d'ores et déjà été évoquées, notamment lors de réunions récentes de comités d'intérêt locaux (CIL).

Sur le fait, de prévoir moins de logements sociaux aux Rougières qu'à Costebelle, le maire répond que l'idée, « c'est de conserver le

paysage de ce quartier, une vision un peu naturelle. Évidemment qu'on ne peut pas faire la même chose dans tous les quartiers. »

Sur le fait d'urbaniser les Rougières : « Si on ne fait rien aux Rougières, où alors ? C'est en zone NA (à urbaniser) depuis 40 ans. Il n'y a aucun changement, sauf que désormais nous sommes sous contrainte de réalisations. »

Parmi les projets : un golf...

« On a maintenu la possibilité de faire un golf à Sainte-Eulalie, confirme le premier magistrat, mais on a bloqué à 20 000 m² les possibilités d'urbanisation, contre 45 000 m² auparavant. Et ces 20 000 m² comprennent pour moitié le hameau déjà existant. L'espace golfique est limité à 50 hectares et exclut les espaces cultivés. »

« Il n'y a pas de projet actuellement, précise encore Jean-Pierre Giran, mais j'y suis favorable. J'ai l'expérience d'un golf, celui de Frégate, qui a sauvé une activité agricole. »

... Et la « mise en valeur » de la zone du Palyvestre

« La commune va acheter des terrains pour mettre en valeur ce secteur. On veut se donner la possibilité de reculer les activités vers l'intérieur de la zone pour avoir une promenade le long de la route des Marais, et jusqu'au marais de Redon. Il faut donner à cet endroit magique un rôle à la fois ludique et environnemental. C'est actuellement un site incroyablement chaotique. Il faut que les activités soient maintenues, mais il faut aussi qu'elles soient organisées et réglementées, ce qui n'a jamais été fait. »

Faire ou ne pas faire

Ce focus sur la zone du Palyvestre fait dire au premier magistrat et à son adjoint à l'urbanisme qu'il y a deux façons de faire un PLU. « On peut faire l'autruche. Il y a des problèmes mais on n'en parle pas : les constructions au Levant, les campings sans autorisations... Ou alors on essaie de profiter de l'occasion pour trouver des solutions. »

Les principes retenus

- Une densité « plus faible en périphérie, plus dense à l'intérieur de la commune ».

- Toutes les opérations immobilières de plus de 10 logements doivent comporter au moins 30 % de logements sociaux.

- La zone NB passe en zone U (à urbaniser) « mais on trouvera une réglementation pour ne pas augmenter la densité ».

Rappelons que la notion de COS (coefficient d'occupation des sols) disparaît. On raisonne désormais en terme d'emprise au sol.

« Aux Rougières, on prévoit une emprise au sol de 30 % », cite le maire pour exemple. « En jouant sur l'emprise et la hauteur des constructions, on peut arriver au même résultat qu'avec un COS », souligne François Carrassan.

- La surface minimum d'un terrain pour construire est supprimée, mais la ville compte aussi maîtriser cet aspect en fixant des emprises maximum.

- La zone agricole augmente de 30 hectares, les zones naturelles sont inchangées.

Le point sur le déroulement de la procédure : enquête publique à la fin de l'été

L'élaboration du plan local d'urbanisme a été lancée en juin 2014, avec l'aide du cabinet d'études Citadia, après l'annulation du précédent PLU par le tribunal administratif.

Durant l'instruction, la concertation s'est appuyée sur des réunions avec les CIL et des réunions publiques, et sur un cahier de requêtes ouvert en mairie. Lors du prochain conseil municipal, le 15 avril, ce PLU sera arrêté, avec l'ensemble des documents graphiques et réglementaires qui seront soumis à enquête publique.

Ces documents seront ensuite transmis pour avis aux différents services de l'État et aux personnes publiques associées.

L'enquête publique suivra, à la fin de l'été, pendant un mois. Le commissaire enquêteur aura ensuite un mois pour rendre son avis avant un nouveau vote du conseil municipal, qui aura à approuver ce PLU « avant la fin de l'année ».

Le document d'urbanisme deviendra alors immédiatement opposable, le délai de deux mois pour purger les recours des tiers n'étant pas suspensif.