

Plan local d'urbanisme :

La première réunion publique sur le PLU en cours d'élaboration, était animée par le cabinet Citadia au forum du casino. État des lieux et grandes lignes

Du monde au forum du casino, pour la présentation du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, vendredi soir, dans le cadre d'une réunion de concertation. Cette première étape de la procédure dresse un état des lieux du territoire et ébauche les principales options municipales pour l'aménagement de la commune dans les quinze prochaines années.

En prélude à la présentation du cabinet Citadia (lire par ailleurs), le député maire Jean-Pierre Giran a présenté « la philosophie » ce projet urbain qualifié de « rêve contenu », car Hyères « n'est pas une ville comme une autre. Par son histoire, son territoire, sa situation, elle impose autant de précaution que d'ambition ».

Le pari du logement

13400 hectares qui font de la capitale française de la fleur coupée, l'une des plus grandes communes de France. Un archipel, 60 kilomètres de littoral protégé - berceau de la Côte d'Azur - des massifs forestiers et des zones humides abritant une biodiversité exceptionnelle, un vaste ter-



« Hyères l'incomparable multiplie tant d'atouts, qu'elle féconde de ce fait contraintes et limites », a exposé en prélude le député-maire Jean-Pierre Giran. (Crédit photo)

roir viticole et maraîcher, un patrimoine architectural s'étalant sur plus de 2000 ans, 200 sites archéologiques... Un capital à protéger pour les générations futures. Mais qui peut aussi être un frein à l'essor économique et à la production de logements accessibles, qui font aujourd'hui si cruellement défaut à Hyères :

la commune a perdu 500 habitants entre 2006 et 2011... « Dès lors, les invitations administratives de L'État à construire plus de logements sociaux, à réhabiliter des friches, à assurer la promotion de zones d'activités rejoignent très naturellement nos propres exigences éthiques » a dé-

claré le maire. « Simple-ment, pour mettre en œuvre les mutations nécessaires de façon maîtrisée, un principe doit présider à la réflexion : assurer l'harmonie, respecter les équilibres, planifier l'espace en organisant le temps ». 5000 hectares à protéger, 3000 hectares à cultiver,

une ZPPAUP (1) à entretenir dans son identité : seuls 50 hectares sont librement constructibles. « 50 hectares pour accueillir les 1000 logements sociaux requis dans les quelques années à venir dans le programme local de l'habitat (PLH), voilà à l'évidence un pari qui ne peut-être gagné dans la simplicité ».

« Respecter notre jeunesse »

À quoi ressemblerait donc, sur ces bases, le Hyères de demain? « Une ville moyenne à croissance démographique et à développement maîtrisé qui, forte des 65000 habitants qu'elle pourrait compter dans 20 ans, souhaite par-dessus tout conserver son identité et garantir la fidélité à son passé, mais qui se projette sans complexe vers plus de modernité et de compétitivité ». Une ambition déclinée à travers quelques pistes : « réparer des espaces sensibles dégradés - au Chalet Jeanne à La Badine, des blockhaus ou des cabanes disparates - avec des projets valorisants susceptibles d'installer une capacité d'accueil résidentielle »; « faire rayonner le tourisme », à travers notamment « quelques hôtels de prestige ». Appuyer et moderniser le secteur tertiaire, l'atout agricole, mais aussi, « et c'est décisif, de respecter notre jeunesse. Une commune qui ne retient pas sur son territoire les jeunes qui y sont nés où ceux qui en sont tombés amoureux, manque à ses obligations. Elle prend également le risque de s'affaiblir, de s'endormir, de perdre sa vitalité ».



diagnostic territorial

Photographie des contraintes et potentiels

■ Le calendrier

Le diagnostic territorial établi par Citadia est une photographie des contraintes et des potentialités de la commune. Le nouveau PLU intégrera notamment la loi Grenelle et la loi ALLUR mais aussi les règles supra communales d'urbanisme et d'aménagement. Le précédent PLU ayant été annulé, le calendrier est un peu serré, d'autant que la suppression des plans d'occupation des sols (POS) est fixée au 27 mars 2017. Sans nouveau document d'urbanisme en vigueur à cette date, la commune serait sous le coup des règlements d'urbanisme nationaux.

Ce diagnostic est la première phase de la procédure, il sera suivi d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), puis viendront les orientations d'aménagement (zonages et règlements). Ces phases achevées, la procédure administrative doit déboucher sur l'arrêt du PLU prévu fin 2015, suivi de l'enquête publique pour une approbation mi-2016. Ce nouveau PLU sera alors opposable.

■ Les six objectifs

Les objectifs sont contenus dans la délibération de prescription : « Organiser le développement urbain ; produire du logement pour actif et du logement social ; Redynamiser les centres de vie ; dynamiser l'attractivité économique et touristique ; Agir pour la préservation des espaces naturels et agricoles ; organiser les modes de déplacements et de transports ».

■ Les contraintes environnementales

Elles sont nombreuses mais essentielles. Elles concernent :
- Le Plan d'exposition au bruit (PEB).
- Les risques de submersion et d'inondabilité avec les zones rouges du PPRI, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (zones inconstructibles).
- Les zones bleues du PPRI, du TRI et de l'AZI (zones contraintes).
- La protection de la biodiversité avec les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Natura 2000, le Schéma régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui définit les grandes trames vertes et bleues et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
- La protection de l'agriculture : SRCE, SCOT, Parc National de Port-Cros, AOC.
- Les contraintes paysagères : loi



Littoral, sites classés, sites inscrits, Zone de Protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP).

■ Les contraintes réglementaires

Elles concernent notamment le Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération Toulon-Provence-Méditerranée (TPM) et les sites d'extension identifiés dans le SCOT.
- Vocation « habitat et équipement » : La Bayonne (10 ha) ; Crestade Demi-Lune (10 ha) ; Roubaud-Gare (6 ha) ; Les Rougères (27 ha) ; Costebelle-

Font des Horts (30 ha).
- Vocation « activité économique » : Pôle Santé (4 ha) ; Roubaud Gare (22 ha) ; Saint-Martin (14 ha), Le Palyvestre (30 ha) et Arromanches (6 ha).
Elles concernent aussi le Plan local de l'Habitat, avec 25 % de Logements Sociaux réalisés au plus tard en 2025 demandés par le préfet au titre des lois SRU et ALLUR, et un objectif triennal 2014-2016 de production de 890 logements. Soit 370 logements par an. L'objectif de production fixé par le PLH pour 2014-2016

est de 1002 logements dont 582 logements sociaux (58 %) et 308 logements sociaux à produire par réhabilitation de logements existant.

■ Les enjeux humains

- Un dynamisme démographique ralenti : entre 2006 et 2001, la commune est passée de 55000 habitants à 54527. Ce chiffre est remonté mais la population stagne. On comptait 55402 habitants en 2012.
- Une croissance démographique liée aux apports migratoires.
- Une attractivité particulière pour les seniors et une population vieillissante : ils étaient 28 % de plus de 60 ans en 2006 et 33 % en 2011. Soit 5 % de variation en 5 ans, ce qui n'est pas anodin.
- Une évolution des typologies des ménages (Vieillesse, multiplication des familles monoparentales. 36 % des ménages comptaient une seule personne en 99, ils sont passés à 40 % en 2011 avec 35 % de ménages comptant deux personnes). Des revenus plus élevés en moyenne, mais aussi une précarité réelle. Une population qui double l'été.
- Le parc résidentiel est composé de 36829 logements dont 69,5 % de résidences principales, 23 % de résidences secondaires et 7,5 % de logements vacants. L'accroissement annuel moyen des logements était de 1,1 % en 2011, celui de la population de -0,2 %.

Dossier :
Nathalie BRUN
nbrun@nicematin.fr

Photos : archives Var-matin

Des enjeux économiques importants

Un pôle économique de premier ordre : 7661 établissements dont 6 756 entreprises en 2012 pour 24 356 emplois en 2011 représentant 14 % des emplois de TPM et 17 % des établissements et entreprises. Un taux d'activité de 71,3 % (20 248 actifs ont un emploi). Une économie diversifiée. Un ralentissement des dynamiques économiques : 412 emplois perdus entre 2006 et 2011, à mettre en relation avec l'installation préférentielle des retraités et non actifs sur la commune. Seulement 53 % des emplois communaux sont occupés par des Hyérois, ce qui confirme la difficulté pour les actifs de se loger dans la commune.
- Une dizaine de zones d'activités économiques dont quatre ZAE majeures : Roubaud (25 ha) ; Saint-Martin (14 ha) ; Saint-Gervais (16 ha) et Palyvestre (11,5 ha). La majorité des ZAE est contrainte par les risques. Une filière agricole identitaire : Hyères, 1ère commune agricole de TPM (40 % des établissements de l'agglom.). Deux unités agricoles distinctes : la plaine du Rou-

baud dévolue au maraîchage et à l'horticulture (le bassin hyérois est le premier bassin horticole français) ; et les coteaux à la viticulture (17 domaines). Une filière bien implantée avec le lycée agricole, la station de recherche appliquée du SCRADH et le marché aux fleurs. Mais l'agriculture est soumise à une forte pression foncière : la moitié des exploitations ont disparu entre 1988 et 2010 et la superficie agricole utilisée a diminué de 26 %. Une filière touristique importante (66000 résidents supplémentaires en été) ; 29 hôtels (851 chambres), 12 résidences de tourisme, 20 campings (4007 emplacements). Un centre-ville commerçant avec une dilution de l'appareil commercial à éviter et une diversification à engager en vue d'améliorer l'attractivité. La zone aéroportuaire (unique aéroport départemental). Le nautisme (87 entreprises, 30 associations, 420 emplois permanents. L'armée (10 % des emplois). La santé : 5 centres hospitaliers et de formation. Un pôle santé en cours de constitution.