

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
JEUDI 22 FÉVRIER 2024**

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

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 22 février 2024, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : Anaïs DIR

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
62	14	5
<b>OBJET DE LA DELIBERATION</b>		
<p><b>N° 24/02/014</b></p> <p><b>VILLE DE HYERES - MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR SAINTE-AGATHE</b></p>		

**PRESENTS :**

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTESTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Béatrice BROTONS, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. François CARRASSAN, M. Robert CAVANNA, Mme Josy CHAMBON, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Yannick CHENEVAR, M. Franck CHOUQUET, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Delphine GROSSO, Mme Pascale JANVIER, Mme Corinne JOUVE, Mme Sylvie LAPORTE, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Erick MASCARO, Mme Josée MASSI, M. Jean-Louis MASSON, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, M. Guy RAYNAUD, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Magali TURBATTE, Mme Kristelle VINCENT.

**REPRESENTES :**

Mme Basma BOUCHKARA ayant donné pouvoir à Mme Christine SINQUIN, M. Patrice CAZAUX ayant donné pouvoir à Mme Corinne JOUVE, M. Olivier CHARLOIS ayant donné pouvoir à M. Philippe LEROY, M. Jean-Pierre COLIN ayant donné pouvoir à Mme Corinne CHENET, M. Laurent JEROME ayant donné pouvoir à M. Erick MASCARO, Mme Anne-Marie METAL ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Audrey PASQUALI-CERNY ayant donné pouvoir à Mme Anaïs DIR, Mme Virginie PIN ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, Mme Chantal PORTUESE ayant donné pouvoir à Mme Isabelle MONFORT, Mme Valérie RIALLAND ayant donné pouvoir à M. Jean-Louis MASSON, M. Yann TAINGUY ayant donné pouvoir à Mme Valérie MONDONE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON ayant donné pouvoir à M. Luc DE SAINT-SERNIN, M. Jean-Sébastien VIALATTE ayant donné pouvoir à M. Joël TONELLI, M. Christian SIMON ayant donné pouvoir à M. Arnaud LATIL.

**ABSENTS :**

M. Anthony CIVETTINI, M. Jean-David MARION, Mme Cécile MUSCHOTTI, Mme Sandra TORRES, M. Gilles VINCENT.

## **Séance Publique du 22 février 2024**

**N° D' O R D R E : 24/02/014**

**O B J E T : VILLE DE HYERES - MODIFICATION N°5 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME - OUVERTURE A  
L'URBANISATION DU SECTEUR SAINTE-AGATHE**

### **LE CONSEIL METROPOLITAIN**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 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 de la commune d'Hyères opposable,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière en date du 19 janvier 2024,

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Hyères, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU située dans le secteur Sainte-Agathe à Porquerolles, impliquant des évolutions du règlement écrit et graphique, ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),

**CONSIDERANT** qu'en application des dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, toute modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du Conseil Métropolitain qui « justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »,

**CONSIDERANT** que la zone 3AU a été instaurée dans l'attente de la définition claire du projet et constitue la dernière extension envisagée du noyau urbain de Porquerolles. Cette zone est destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat et se caractérise par un périmètre restreint, préservant ainsi les abords du Fort Sainte-Agathe et l'Espace Boisé Classé à l'Est du secteur,

**CONSIDERANT** que le périmètre restreint de la zone 3AU, environ 4000 m<sup>2</sup> sur la totalité de l'unité foncière (environ 36 000 m<sup>2</sup>) limite l'impact du projet de construction à usage d'habitation sur la zone Natura 2000 et son environnement en général, en excluant d'office le secteur concerné par le site classé et l'habitat d'intérêt communautaire de brousse à oléo-lentisque,

**CONSIDERANT** le Contrat de Mixité Sociale (CMS) 2023-2025 entre la commune d'Hyères, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, l'Etat et les bailleurs sociaux signataires permettant de constituer un cadre d'engagement de moyens pour atteindre les objectifs de rattrapage de production de logements sociaux,

**CONSIDERANT** que le CMS cible le projet de construction de logements, objet de la présente procédure de modification du PLU, et indique en page 17 : « *afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les opérations immobilières, la commune et la Métropole s'engagent pendant la période de mise en œuvre du contrat (2023-2025) à opérer des évolutions de la rédaction du règlement du PLU et portant sur [...] la modification du PLU permettant l'émergence de nouveaux projets et opérations : [...] projets de logements sur le site Sainte-Agathe à Porquerolles.* »,

**CONSIDERANT** que cette procédure d'ouverture à l'urbanisation permettra de répondre aux besoins en logements sur l'île de Porquerolles et notamment aux besoins en logements sociaux. En effet, le programme comportera environ 40 logements dont un minimum de 30% de logements sociaux sur la totalité de l'opération. Le nombre de logements sera affiné lors des phases d'études plus spécifiques, notamment sur la capacité des réseaux,

**CONSIDERANT** que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du secteur Sainte-Agathe répond à la première et à la deuxième orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Orientation n°1 : affirmer un nouvel équilibre territorial
  - Dynamiser les polarités secondaires (permettre le développement et/ou la dynamisation des cœurs de quartiers des villages [...] de Porquerolles [...]).
- Orientation n°2 : Améliorer les équilibres humains
  - Assurer une offre en logements mixte et diversifiée
  - Agir en faveur d'un cadre urbain de qualité

**CONSIDERANT** que cette ouverture à l'urbanisation n'est pas identifiée par le SCoT mais, compte-tenu de sa faible superficie (inférieure à 5 ha), elle ne nécessite pas d'être considérée comme un espace de développement prioritaire. En revanche, ce secteur représente un enjeu important pour l'aménagement du village de Porquerolles puisqu'il constitue la dernière réserve foncière exploitable,

**CONSIDERANT** que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettra au sein de ce site exceptionnel d'assurer un aménagement de qualité cohérent avec le tissu urbain existant. L'OAP sera réalisée pour garantir l'insertion du projet dans ce secteur tant sur le plan paysager, environnemental qu'architectural,

**CONSIDERANT** la situation exceptionnelle du secteur de projet et notamment au regard de son appartenance au secteur S5B de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) ainsi qu'aux protections réglementaires associées, l'Architecte des Bâtiments de France sera associé à toutes les phases d'élaboration des documents relatifs de la présente procédure,

**CONSIDERANT** que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du secteur Sainte-Agathe à Porquerolles se justifie,

Et après en avoir délibéré,

# DECIDE

## **ARTICLE 1**

**DE PRESCRIRE** la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Hyères, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du secteur Sainte-Agathe à Porquerolles, telle que développée ci-dessus.

## **ARTICLE 2**

**D'APPROUVER** les justifications portant sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du secteur Sainte-Agathe à Porquerolles au regard du besoin en logements et notamment en logements sociaux.

## **ARTICLE 3**

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

## **ARTICLE 4**

**DE DIRE** que la présente délibération sera affichée en mairie d'Hyères et au siège de la Métropole. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Fait à Toulon, le 22 février 2024

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée



POUR 70

CONTRE 3

Monsieur Gilles BALDACCHINO, Monsieur Amaury NAVARRANNE,  
Madame Chantal PORTUESE.

ABSTENTION 3

Monsieur Olivier CHARLOIS , Monsieur Philippe LEROY, Madame  
Rachel ROUSSEL.