



**PRÉFET
DU VAR**

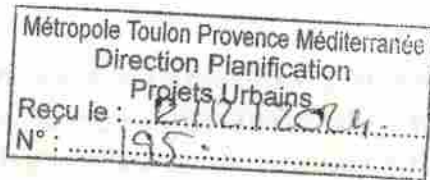
*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Service planifications et prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification
AR: JA 20280614453

Toulon, le 05 DEC. 2024



Le préfet du Var

à

Monsieur le président de Toulon
Provence Méditerranée

Objet : Métropole Toulon Provence Méditerranée - Commune de Hyères-les-Palmiers – Avis sur projet de modification n° 6 du plan local d'urbanisme
Référence : Notification par courrier du 16 septembre 2024

La Métropole Toulon Provence Méditerranée a notifié aux personnes publiques associées la procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Hyères-les-Palmiers, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet notifié amène à formuler des observations sur les évolutions proposées sur les projets de changement de destination.

La villa Magdala

La villa Magdala fait l'objet d'un changement de destination vers des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » dit CINASPIC et concerne un projet de centre culturel. Elle se situe en zone d'aléa fort à très fort risque incendie de forêt, en interface directe avec le massif et s'insère, par ailleurs, au sein d'un quartier densément bâti.

Lors du changement de destination qui devra être soumis à l'avis de la commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), il conviendra de ne pas augmenter la vulnérabilité

des personnes et des biens, notamment le nombre de personnes exposées et de renforcer la défendabilité du site. Aussi, il appartiendra de limiter le changement de destination aux établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, 3.

L'établissement Castel Bay

Le site de Castel Bay présente une grande qualité architecturale et paysagère : maison de villégiature 1900 construite sur une butte au nord de la plage de l'Almanarre, sur une parcelle arborée et partiellement classée en EBC, à proximité immédiate de la cité gréco-romaine d'Olbia. Il est identifié comme bâtiment remarquable par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune et constitue un élément déterminant dans le grand paysage.

Il fait l'objet d'un changement de destination vers des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » dit CINASPIC et concerne un projet d'hébergement hôtelier. Il se situe en zone d'aléa fort à très fort risque incendie de forêt, en interface directe avec le massif.

Lors du changement de destination qui devra être soumis à l'avis de la CDNPS, il conviendra de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment le nombre de personnes exposées ou l'introduction de locaux à sommeil et de renforcer la défendabilité du site.

Aussi, les futures activités devront rester compatibles avec la capacité d'accueil du parc de stationnement.

Risque inondation

La commune est soumise au plan de prévention du risque inondation (PPRI) lié à la présence du Roubaud et du Gapeau approuvé par anticipation le 30 mai 2016. Elle a également fait l'objet de la transmission du porter à connaissance (PAC) submersion Marine le 13 décembre 2019.

De plus, le territoire de la commune a fait l'objet d'études réalisées en 2019-2021 par le bureau d'études EGIS (sous maîtrise d'ouvrage conjointe DDTM et Syndicat Mixte du Bassin Versant du Gapeau) caractérisant un nouvel aléa pour le débordement du Roubaud et du Gapeau et ses principaux affluents, utilisées dans le cadre d'un nouveau PPRI en cours d'élaboration. Ces études ont également permis de définir l'aléa ruissellement lors des études EGIS en 2021 dont des éléments techniques ont été portés à la connaissance de la commune.

Dans ce cadre, les inondations liées à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement devront faire l'objet d'une prise en compte et de dispositions adaptées afin de garantir l'absence de vulnérabilité sur les biens et les personnes, notamment dans le cadre des extensions autorisées ou des changements de destination.

Les services de l'État restent disponibles pour accompagner la commune.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations et de me tenir informé de leur prise en compte.

Prise en compte

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,

Lucien GIUDICELLI



SNCF IMMOBILIER

Direction Immobilière Territoriale Grand Sud
4 RUE LEON GOZLAN
CS 70014
13331 MARSEILLE CEDEX 03
Contact : documents.urbanisme.grandsud@sncf.fr

Monsieur Jean-Pierre GIRAN
Président de Toulon
Provence Méditerranée
107 boulevard Henri Fabre
CS 30536 - 83041Toulon Cedex 9

A Marseille, le 08 Novembre 2024

Affaire suivie par : Céline LOUIS - Planification territoriale Secteur Hyères
clouis@metropoletp.fr

Objet : Retour SNCF – Avis sur projet
Modification n°6 du PLU de la commune de Hyères

Monsieur Le Président,

Dans le cadre de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères, vous avez sollicité le Groupe SNCF et nous vous en remercions.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau et/ou SNCF Voyageurs, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent.

Les éléments transmis n'appellent pas de remarques particulières de notre part, nous tenons cependant à vous rappeler les dispositions en lien avec les servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer.

La commune est traversée par la ligne ferroviaire n°942.000 dite de La Pauline-Hyères aux Salins-d'Hyères.

Les emprises de ces sections de ligne appartiennent au domaine public ferroviaire.

Nous identifions des passages à niveau.

Servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer :

De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

En effet, l'ordonnance 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire.

Ce régime juridique était initialement issu de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et/ou des règlements de grande voirie qui ont été abrogés par différents textes.

L'infrastructure ferroviaire n'étant plus comparable à celle qui existait en 1845, la plupart de ces servitudes ferroviaires étaient devenues incomplètes, obsolètes et en décalage avec les problématiques auxquelles est confronté le domaine public ferroviaire.

Il devenait donc indispensable, pour parvenir à une meilleure protection du domaine public ferroviaire, de moderniser ces règles, de les compléter, de les renforcer pour permettre d'assurer la sécurité de l'infrastructure ferroviaire d'aujourd'hui ainsi que les circulations et l'exploitation ferroviaires.

Un régime de protection propre au domaine public ferroviaire est créé avec l'insertion de dispositions dans la partie législative (L2231-1 à L2231-11-1) et la partie réglementaire (R2231-1 à R2231-8) du code des transports.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « *Fiche T1 – Servitudes relatives aux chemins de fer* ».

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Le périmètre des Servitudes d'Utilité Publique T1 ainsi que les données et documents associés sont désormais disponibles en version numérisée sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU).

Cela reprend notamment les points suivants :

- Fixation et délimitation du domaine public ferroviaire ;
- Ecoulements, déversements, rejets sur le domaine public ferroviaire ;
- Gestion de la végétation ;
- Règles et prescriptions à appliquer pour les constructions, projets à proximité du domaine public ferroviaire ;
- Information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure.

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

- 1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour

chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes ;

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveaux :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau. SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

Les préconisations de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées (aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, ...).

D'une manière générale, il convient de veiller à ce que toute opportunité soit l'occasion de supprimer les passages à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.
- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liées au risque de remontée de file sur la voie ferrée.
- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.
- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.
- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National : la commune concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

Généralités - Constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées :

Il paraît important de rappeler que chaque demande d'autorisation d'urbanisme, et d'une manière générale, toute intention d'occupation et/ou d'utilisation du sol sur une propriété riveraine des emprises ferroviaires doit systématiquement être soumise à l'examen de nos services.

À cet effet, nous vous précisons qu'il convient d'adresser les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et autres sollicitations à proximité des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud dont voici les coordonnées :

SNCF IMMOBILIER

Direction Immobilière Territoriale Grand Sud
4 rue Léon Gozlan
CS 70014
13 331 Marseille Cedex 03
conservationdupatrimoine.grandsud@sncf.fr

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité des emprises ferroviaires qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la législation en vigueur pour se prémunir contre les nuisances sonores ferroviaires.

Aussi, la circulaire n° 2000-5UHC/QC ¼ du 28 janvier 2000, ainsi que les décrets et arrêtés auxquels elle fait référence imposent des mesures de protection acoustique aux constructeurs de bâtiments en fonction des infrastructures de transport terrestre existantes ou prévues. Il sera notamment nécessaire de respecter :

1. L'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit en application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 pour les zones ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement.
2. L'arrêté préfectoral pris en application de l'arrêté modifié du 6 octobre 1978 pour les autres zones.

L'arrêt du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveaux.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1. L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.
2. L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;
3. Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Maitrise de la végétation

La maitrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour des raisons de sécurité des circulations, de sécurité du personnel, d'accès à l'infrastructure ferroviaire, de régularité et d'optimisation de la maintenance de l'infrastructure. Cela se traduit par le maintien des abords des voies ferrées en zones ouvertes de type pelouses, prairies et milieux ouverts et semi-ouverts.

Il faut ainsi veiller à ce que les dispositions d'urbanisme reprises dans les documents de planification restent compatibles avec ces objectifs de maitrise de la végétation, avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire pour ne pas compromettre la sécurité des circulations, la visibilité de la signalisation

ferroviaire.

En, effet, l'affectation des emprises ferroviaires, même si elles présentent un intérêt écologique et paysager certain, est avant tout de permettre le transport des usagers et des marchandises en maintenant un haut niveau de sécurité de la plateforme ferroviaire mais également des ouvrages en terre adjacents.



Nous restons bien évidemment à la disposition de vos services pour toute information complémentaire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur Le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Sophie MONGIBELLO
Responsable urbanisme

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Territoriale
Grand Sud
4 rue Léon Gozlan / CS 70014
13331 MARSEILLE CEDEX 03





VILLE D'HYÈRES
LES PALMIERS

Dr Roux Francis
1^{er} Adjoint au Maire

Vice-Président du
Conseil Départemental du Var
Vice-Président de la Métropole TPM

A Hyères-les-Palmiers, le **08 NOV 2024**

Monsieur Jean-Pierre GIRAN
Le Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Hôtel de la Métropole
107 Boulevard Henri Fabre-CS 30536
83041 Toulon Cedex 09

N/Réf : FR/FC/MBi/CL/IM
V/Réf : DPTPU JPG/VP/CM/VD/AM/IG/CL n°84-2024

Objet : PLU Hyères –Notification du projet de modification n° 6

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 16 septembre 2024, j'ai reçu la notification du projet de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères ainsi qu'un lien vers toutes les pièces du dossier.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée a initié la modification n° 6 du PLU de Hyères portant sur plusieurs sujets et va la soumettre à enquête publique. Cette modification n'appelle de ma part, aucune observation.

Cependant, dans le cadre de cette modification, je souhaiterais vous soumettre un sujet supplémentaire portant sur une adaptation mineure du règlement écrit et allant dans le sens du contrat de mixité sociale 2023-2025 signé entre la commune de Hyères, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, l'Etat, l'établissement public foncier PACA et différents bailleurs sociaux.

Aujourd'hui, le règlement écrit du PLU de Hyères dans ses dispositions générales au chapitre 4, article 1 « *dispositions relatives à la mixité sociale* », détermine des périmètres de mixité sociale qui doivent consacrer un pourcentage de surface de plancher à la production de logement locatif social. De plus en plus de bailleurs sociaux s'orientent vers le bail réel solidaire (BRS) et la commune est favorable à ce type de logement social qui n'est pas du **locatif**, mais de l'accession sociale à la propriété. Des projets de logement en 100 % BRS ne peuvent donc pas voir le jour, car un minima de **locatif** est imposé.

Je vous demande donc de supprimer le terme « locatif » du règlement écrit, afin de permettre de développer le logement social sous différentes formes.

Cette modification mineure qui ne touche que le règlement écrit du PLU de Hyères, pourrait s'intégrer pleinement à la modification n° 6 en cours.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

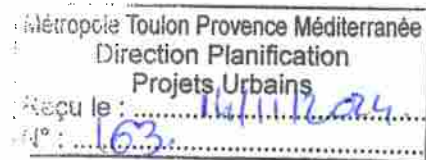
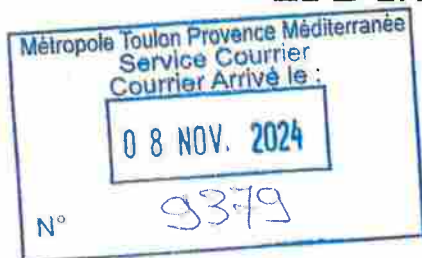


1^{er} Adjoint au Maire

Francis Roux



LE DÉPARTEMENT



Le Président

Monsieur Jean-Pierre GIRAN
Président de la métropole Toulon Provence Méditerranée
Hôtel métropolitain
107 boulevard Henri Fabre
CS 30536
83041 TOULON CEDEX 9

Affaire suivie par : Arnaud TOSTIVINT
Direction des infrastructures et de la mobilité
Pôle territorial Provence Méditerranée
☎ : 04 83 95 17 21
Nos réf : D24-04185
Vos réf : DPTPU JPGNP/CMND/AM/IG/CL n°84-2024

Toulon, le 7/11/2024

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 18 septembre 2024, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme de la commune de Hyères.

Cette procédure a notamment pour objectifs de permettre le développement de projets touristiques et culturels, et d'équipements en faveur des personnes âgées.

Je vous indique que cette modification du PLU n'appelle pas d'observation de la part du Département.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma haute considération.

Tr. h.

Jean-Louis MASSON





Métropole Toulon Provence Méditerranée
Direction Planification
Projets Urbains
Reçu le : 03/10/2024
N° : 129

Métropole Toulon Provence Méditerranée
Service Courrier
Courrier Arrivé le :
02 OCT. 2024
N°

Monsieur le Président
Métropole Toulon Provence
Méditerranée - Direction de la
Planification Territoriale et des Projets
Urbains - Hôtel de la Métropole
107 bd Henri Fabre - CS 30536

Service : Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Maëva LAPLACE
Nos Réf : SA/FA/ML/MA
Visa Direction :

83 041 TOULON CEDEX 9

Draguignan, le 20 septembre 2024

Objet : Modification N° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Hyères - Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture.

Monsieur le Président,

Conformément aux prescriptions législatives et réglementaires contenues dans le Code de l'Urbanisme, le 19 septembre 2024, nous avons été rendus destinataire du projet de modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hyères afin de recueillir l'avis de notre Compagnie Consulaire, dans un délai de deux mois.

La procédure a pour objets :

- La suppression de six emplacements réservés ;
- La clarification de plusieurs définitions du lexique situées dans le règlement ;
- Plusieurs adaptations mineures présentes dans le règlement, liées à des règles d'architecture, de création d'annexes en zone urbaine destinée aux espaces d'activités économiques, d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et de stationnement ;
- La suppression de l'opposition au principe édicté à l'article R151-21 du code de l'urbanisme ;

Siège
26, boulevard Jean Jaurès
CS 40203
83006 Draguignan Cedex

Antenne de Vidauban
70, avenue du président Wilson
83550 Vidauban

Antenne de Hyères
727, avenue Alfred Décugis
83400 Hyères

04 94 50 54 50
contact@var.chambagri.fr



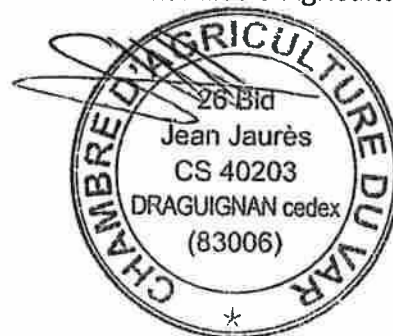
- Identification de la Villa Magdala en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11 code de l'urbanisme) ;
- Ajout de la destination "hébergement hôtelier" en zone naturelle ;
- Extension du polygone d'implantation de la zone UP ;
- Evolution d'un périmètre de la zone UD vers le sous-secteur UDc en faveur des CINASPIC ;
- Evolution du sous-secteur UGa vers le zonage UD ;
- Intégration, dans le règlement, des trois arrêtés préfectoraux du 9 janvier 2023 relatifs aux voies bruyantes.

Ce dossier, en l'état où il nous a été transmis, n'appelle de notre part aucune observation particulière.

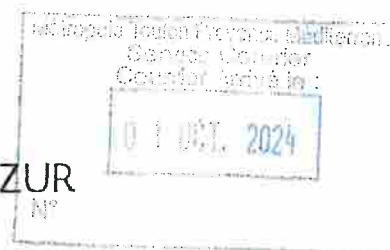
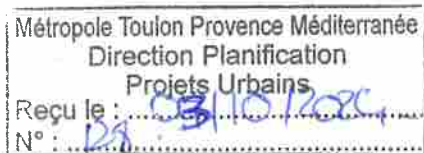
La Chambre d'Agriculture émet donc un avis favorable sur la modification N°6 du PLU de Hyères.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos sincères salutations.

Sylvain AUDEMARD,
Président
de la Chambre d'Agriculture du Var



U4X
3



RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le Président
Président délégué de Régions de France

Monsieur Jean-Luc MOUDENC
Président de la Métropole Toulon
Provence Méditerranée
Hôtel de la Métropole
107 boulevard Henri Fabre
CS 30536
83041 TOULON Cedex 9

RM/SCOUR-A24-08589

Marseille, le mercredi 25 septembre 2024

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu me transmettre pour avis, le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, par courrier reçu le 20 septembre 2024.

Soucieux d'accompagner au mieux votre démarche, j'ai aussitôt saisi la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Renaud MUSELIER



Hôtel de Région
27, place Jules Guesde – 13481 Marseille cedex 20
Téléphone : 04 91 57 55 03 - connaissance-planification@maregionsud.fr