

DÉPARTEMENT

VAR

COMMUNE

HYÈRES-les-Bains

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le présent registre, contenant 16 pages, a été coté et paraphé
par nous, M. Christian MICHEL

commencé le 24/02/2025

pour une durée de 33 jours

A HYÈRES, le 24/02/2025

Signature



Christian MICHEL
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE TOULON

DÉPARTEMENT DU VAR (83) _____

COMMUNE DE HYÈRES-LES-PALMIERS _____

**REGISTRE
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

OBJET : MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME _____

Ddile NEL - Architecte DPLG. 24/02/25.

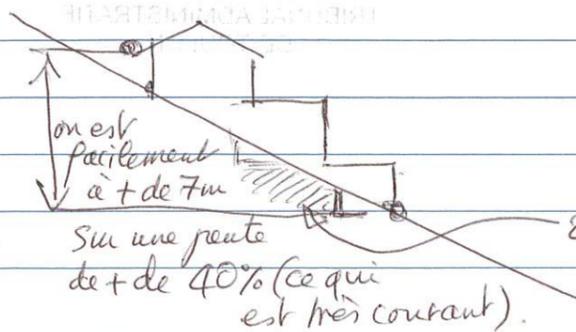
Lexique:

Empusé au Sol: p.20 - quelle est la définition du Sol naturel sachant que "avant travaux" est bané = s'agit-il du terrain initial en cas de renouvellement, ou du terrain tel qu'il est avant renouvellement?

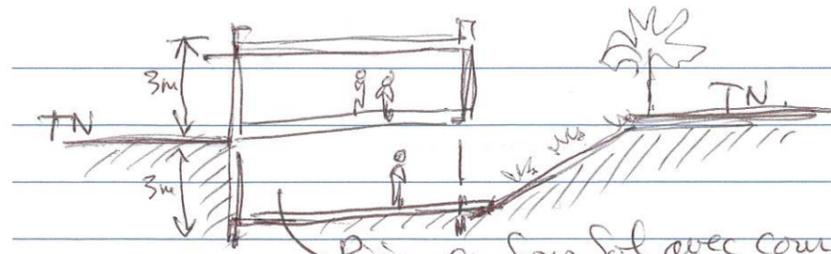
Espace libre: (p.20) - que signifie non revêtu? Ne pas perdre de vue la notion d'imperméabilisation et non imperméabilisation = actuelle des graviers sont considérés (à l'hygiène essentiellement, rarement dans les autres communes) comme revêtement interdit, ce qui est aberrant car perméable.

Règle de hauteur p.22 - l'égout pris au point le + haut de la construction et le sol pris au point le + bas de la construction + l'interdiction de creuser de + de 2m (p.24) empêche pratiquement de construire sur un terrain vraiment en pente, c'est à dire à 40 ou 50% de pente.

Pas de pièce possible en sous-sol avec une cour anglaise qui peut être magnifique: voir les projets semi-enterrés de Tadao Ando, ce qui permettrait d'ailleurs de ne pas faire d'étage sur un terrain plat.



2m de décaissement ne permet pas de s'intégrer à la pente.



Pièce en Sous Sol avec cour anglaise impossible avec ce nouveau PLU qui interdit de creuser de + 2m.

A cela s'ajoute l'interdiction des monopentes: peut-être faut-il limiter la longueur des toits pour ne pas arriver à des opérations et peut-être faut-il les interdire dans le sens inverse des pentes habituelles (Nord-Sud) mais pour pourquoi les interdire, surtout sur les terrains en pente! Ce qui est parfois une bonne solution pour s'intégrer dans le paysage en suivant la pente. Le fait de considérer l'égout le plus haut et le point le + bas de la façade pour le calcul de la hauteur empêche en outre de finir le monopente par un petit rebord de toit en amont du terrain.

En un mot, impossible aux architectes de faire de l'architecture: comment ferait Tadao Ando pour construire ses maisons avec des toits éventail très près du sol: on lui reprocherait des monopentes juxtaposés et ne pourrait creuser pour s'encaster sur le terrain...
~~Comment Tadao Ando construit ses maisons semi-enterrées~~

En résumé peut-être moins de contraintes gratuites voire castratrice et laisser faire les professionnels en créant un poste d'architecte Conseil de la Ville pour les permis sans architecte.

Hil

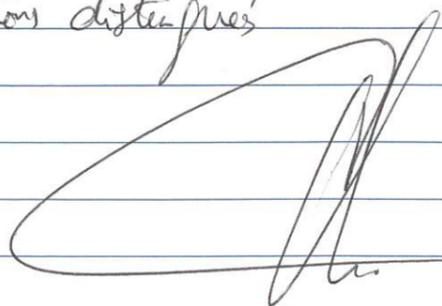
24/01/25. Stéphane VITALIS, propriétaire de la parcelle HA 105
située 4 avenue des GABRIELS 83400 HYÈRES.

- Objet de la demande: cette parcelle a été classée par
erreur de l'administration, en E.V.P (Espaces Verts
Protégés) alors qu'un permis de construire d'une maison
individuelle avait été délivré antérieurement à ce classement.
La construction n'ayant pas débuté, sur les plans approuvés elle
n'apparaissait donc pas sur les plans du zonage de la
commune.

Je sollicite votre bienveillance, le déclassement de l'E.V.P
sur ce terrain, correspondant: toutes les maisons situées
~~sur ce terrain~~

dans ma voirie ont été exécutés et exclues de
cette zone E.V.P.

Solutions distinguées



le 05/03/2025

. Gilles NAVEPLATE - 774 AV. ALFRED DECOGIS - 83400 HYÈRES

. Objet de la demande: exclusion de la piscine de
l'emprise au sol en zone agricole

. La propriété se situe en zone agricole et relève d'un
au PLU spécifique. Dans ce PLU, les piscines
sont spécifiées comme faisant partie de l'emprise au
sol - alors qu'il n'est pas le cas pour le PLU
applicable au reste de la ville

. Ma demande - Je souhaiterais que l'emprise
au sol soit calculée en excluant les piscines et
l'impact des autres zones urbaines.

Salutations distinguées
Gilles Naveplate



Pierre PÉRICCHI

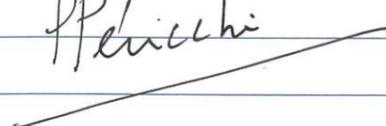
3008 Route de l'Almanarre. 83400 HYÈRES -
LES-PALMIERS.

Ref EI 113 - EI 114.

Mon fils Philippe PERICCHI souhaite dans le
cadre de la Révision Générale du PLU de Hyères
de construire une maison sur le EI 114, actuellement
en Zone Naturelle.

Il enverra une Courrier au Président de la Métropole.

PPericchi



Mr BUDA FABRIEN

428 CH ST PIERRE DES FORTS 83400 MYERES
POSSEDANT UN TERRAIN D'ENVIRON 4000 M² AVEC
UNE MAISON DANS UN EMPLACEMENT RESERVE JE
SOUHATE POUVOIR FAIRE CONSTRUIRE UNE MAISON
DANS LA PARTIE HAUTE DE MON TERRAIN. LA PARTIE
HAUTE DE MON TERRAIN EST BORDEE D'UNE ZONE UEC
MERCI DE PRENDRE EN CONSIDERATION MA DEMANDE.

M^r BUDA



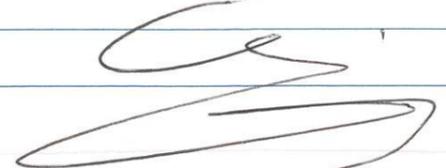
Eve BONNAIRE, présidente "Nobilités Presqu'île de Giens" / ER n°46 et 49
681 route de la Nadroque 83400 MYERES

Encourager les habitants à marcher relève de la responsabilité
des décideurs. Enjeu de santé publique, de ville apaisée, moins
bruyante, moins polluée.

Supprimer les ER 46 et 49 réduit la poursuite de cet objectif.
Pour l'ER 46: "l'absence de ... difficilement réalisable de fait
... des conflits d'usage entre piétons et accès aux stationnements des
véhicules". Le choix est clair, on abandonnerait l'ER 46 au profit
de stationnements de véhicules. Est-ce encore la ville que l'on souhaite créer?

Pour l'ER 49: "... préservation ... de la zone humide de la Lièvrette ...
pas compatible avec une ouverture permanente au public via une voie verte."

C'est entendable mais alors, pourquoi le mot "éventuellement" dans
la phrase qui suit: "Les modes doux ... qui suivront éventuellement
le lit majeur de la Savette ...". La création d'aménagements pour ces
modes, [qualifiés d'actifs plutôt que doux quand il s'agit de pédaler
ou de marcher] ne doit pas être une éventualité mais une réalité
pressante, surtout devant le collège Gustave Roussin, si l'on veut
enseigner l'autonomie et la responsabilité quant aux déplacements dès la 6^{ème}.



Modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers

À partir de Yves Lacroix

Date Jeu 27/02/2025 16:16

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropletpm.fr>

Bonjour,

je réside au et je préside l'ARCMH (Association des Riverains du Chemin de la Maunière à Hyères), association à but non lucratif qui regroupe les riverains du chemin de la maunière, et dont l'objet est principalement l'entretien de la partie privée de ce chemin.

Je fais également partie du bureau du CIL Costebelle, et tant au niveau de l'ARCMH, que du CIL, nous avons itéré à maintes reprises la demande de levée de la réservation N°65 du PLU.

Il a été indiqué au bureau du CIL de Costebelle, et déclaré à plusieurs reprises par les représentants de la mairie en AG du CIL de Costebelle, que la réservation serait levée à la prochaine modification du PLU.

Cependant, je ne trouve pas mention de cette levée de réservation N°65, qui au demeurant reste inscrite à la planche 4b du PLU (assiette du chemin de la maunière).

Je vous demande donc de bien vouloir rectifier cet oubli et demander à la mairie de bien vouloir ajouter à son projet de modification N°6 du PLU, la levée de la réservation N°65.

Notez que le chemin de la maunière est actuellement une impasse, que son assiette est essentiellement privée.

En vous remerciant pour votre attention,
salutations cordiales,
Yves Lacroix

--

Yves Lacroix

ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N° 6 du PLU HYERES LES PALMIERS / du 24 février au 28 mars 2025

À partir de katherine.dubourg@yahoo.fr <katherine.dubourg@yahoo.fr>

Date Lun 03/03/2025 14:27

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

📎 1 pièce jointe (334 Ko)

Protegeons les chauve souris BAT2.pdf;

ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N° 6 du PLU HYERES LES PALMIERS
24 FEVRIER AU 28 MARS 2025

Madame la commissaire enquêtrice,

En tant que présidente de l'association « MARTINETS D'ICI ET D'AILLEURS », dont le but est d'accompagner, entre autres, les institutions et les professionnels du BTP dans le maintien de la biodiversité « urbaine » dans les projets immobiliers et les divers travaux (ravalements, rénovations...), j'ai étudié les divers documents du dossier mis à disposition du public (sans y trouver l'avis et les remarques du MRAE), et j'ai noté qu'à aucun moment, ne sont mentionnées les **espèces animales protégées du bâti** (martinets, chauves-souris...) pour lesquelles pourtant une étude d'impact environnementale serait nécessaire.

La loi dite Grenelle 2 de 2010 et son décret d'application de 2011 imposent la prise en compte de la biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire – et- le code de l'environnement définit le statut juridique des **espèces protégées** ([article 411-1 et suivants](#)). Cela fait donc partie des obligations réglementaires.

Je souhaite donc attirer votre attention, comme je l'ai fait dans d'autres EP pour Hyères, Toulon, La Seyne, sur l'importance à **insérer dans les textes, la composante biodiversité du bâti** dès les prémices de chaque projet immobilier (neuf et/ou ancien) **au même titre que les autres thématiques** (énergétiques, risques divers, financières, etc.).

Au même titre que le patrimoine architectural ou culturel, cette biodiversité urbaine que l'on dit « ordinaire » et dont on se préoccupe peu, est néanmoins un fort atout patrimonial, essentiel et irremplaçable de notre cadre de vie, de notre santé (psychique et physique). Ce patrimoine est en danger, sa prise en compte, sa protection et sa mise en valeur sont une nécessité d'intérêt général.

De plus en plus de villes, voire de métropoles, par le biais des OAP (voir ci-dessous) introduisent maintenant dans les PLU et PLUi des obligations spécifiques pour que soit protégé, conservé ce patrimoine naturel du bâti qui ne peut être dissocié de notre bien-être et de notre cadre de vie des citoyens que nous sommes.

Dans le présent dossier, que ce soit pour **la Villa Magdala, le centre de reconversion du centre hélio marin, et les travaux de renouvellement urbains des quartiers mentionnés**, **il est absolument certain que des espèces protégées sont présentes** (toitures, joints de dilatation, huisseries, trous de boulin et trous divers...). Certaines espèces étant cryptiques et discrètes et occupant des cavités dans les bâtiments sont invisibles aux non-initiés.

Je tiens à préciser, qu'en aucune façon, il n'est question de refuser un projet d'amélioration de l'habitat et bien entendu de la performance énergétique des bâtiments indispensables au confort et au cadre de vie des citoyens.

Mais, pour être complet, il faudrait adjoindre aux programmes immobiliers et rénovations diverses, **l'obligation de faire réaliser un diagnostic écologique des bâtiments concernés** (par des associations ou des écologues experts en espèces du bâti)

Voilà quelques conseils, de la part de :

- [La FBTP incite à la prise en compte des espèces du bâti](#). (lien)

Pour son président « c'est un acte gagnant à tous les niveaux » :

→Economique, car il valorise les connaissances sur la biodiversité en amont du chantier et aussi évite les arrêts de chantiers et/ou des actions de compensation onéreuses.

→Technique, car en anticipant ces enjeux, on constate que les solutions à mettre en œuvre, sont souvent assez simples.

→Environnemental : car en protégeant les espèces naturelles présentes, on préserve aussi nos ressources naturelles.

→Sociétal : car en sensibilisant les acteurs des chantiers, on agit en faveur de la biodiversité bien au-delà du simple cadre des travaux.

- L'union professionnelle du Génie Ecologique (UPGE) a réalisé « Le GUIDE DES HABITATS et REFUGES de substitution pour la faune en milieu urbain »

Des solutions pour permettre le développement et la cohabitation de la faune en milieu anthropisé. @ UPGE, Novembre 2024, publié sur internet en janvier 2025

https://www.genie-ecologique.fr/wp-content/uploads/2025/01/UPGE_Guide_Habitats-substitution-faune-urbaine_vf.pdf (lien)

- Le GUIDE TECHNIQUE RENOVATION DU BATI ET BIODIVERSITE récemment édité par le Club U2U Urbanisme Biodiversité et Bât de la LPO apporte également des conseils et des solutions

<https://www.lpo.fr/la-lpo-en-actions/mobilisation-citoyenne/nature-en-ville/renovation-du-bati-et-biodiversite/renovation-du-bati-et-biodiversite-le-guide-technique>

Et quelques exemples d'OAP (voir volet 6 du guide LPO) :

INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment « *la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation (...) de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques* » (article L101-2 du code de l'urbanisme).

Dans ce cadre, le plan local d'urbanisme (PLU) peut être utilement mobilisé pour la **protection des espèces inféodées au bâti**, que ce soit dans son règlement et/ou dans ses orientations d'aménagement et de programmation.



Les exemples :



ZOOM SUR L'ACTION DE LA MÉTROPOLIS DE LYON EN FAVEUR DES HIRONDELLES ET DES MARTINETS

En cohérence avec le plan de sauvegarde Hironnelles et Martinets de la métropole de Lyon, élaboré en partenariat avec la LPO, un projet de modification du plan local d'urbanisme intègre de nouvelles dispositions pour la prise en compte des espèces du bâti :

« Dans l'objectif de répondre aux besoins de nidification, des nichoirs à martinets (nichoir extérieur ou de type « brique creuse ») doivent être installés tous les 2 mètres environ, calculés horizontalement sous les débords de toiture de toute construction nouvelle ou existante d'une hauteur de façade comprise entre 10 et 40 mètres, à raison d'un dispositif minimum par façade. Par ailleurs, une bande de crépi rugueux de 50 centimètres de hauteur environ, sous toiture, doit être mise en œuvre sur les façades de 8 mètres et plus de hauteur. Une attention particulière est portée au respect de cet objectif en cas de ravalement de façade ou d'isolation thermique par l'extérieur dans des constructions existantes. »

ZOOM SUR L'ACTION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS RIOLAIS EN FAVEUR NOTAMMENT DES CHIROPTÈRES

Règles prescriptives dans le règlement du plu(i) :

En zone agricole, « les constructions neuves peuvent intégrer des dispositifs favorisant la biodiversité comme des accès adaptés au passage des chiroptères (tabatières, chiroptières, ...), des nichoirs pour l'avifaune, des hôtels à insectes, des hibernaculums, etc. En cas de réhabilitation ou d'isolation thermique de bâtiments existants, les travaux sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec l'écologie des chauves-souris (fiche ATHEBA en annexe du règlement). »

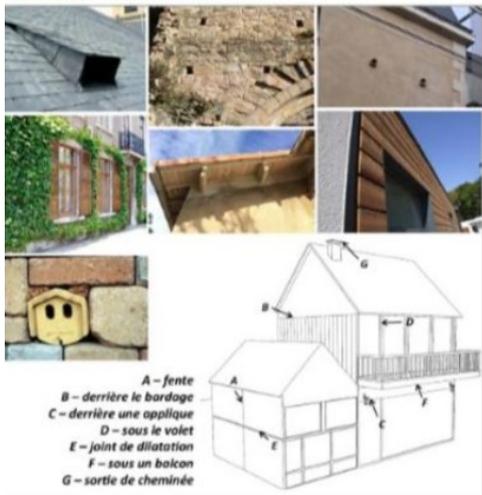
En zone Up comprenant des propriétés bâties à fort intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et de ne pas morceler, « les murs pleins doivent comporter au moins une anfractuosité pour la faune : interstices dans les murets de pierre, aménagement de loges, nichoirs ou abris intégrés, plantation de végétaux, ... »



Pipistrelle de Kulh © Yoann Peyrard LPO AUF

DOM SUR L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE ET BIODIVERSITÉ J PLU DE SAINT-LUNAIRE

Exemples d'éléments architecturaux, intégrés ou rapportés, influant sur la biodiversité présente sur une parcelle



Les constructions : architecture et environnement

Le bâti peut contribuer à la biodiversité au travers de plusieurs dispositifs, aménagements et éléments architecturaux (intégrés ou rapportés) : toit en queue de vache, murs et façades végétalisés, nichoirs ou abris posés en excroissance ou intégrés, matériaux présentant des porosités, etc. (...)

Les projets d'aménagements d'ampleur, de 3 logements ou plus, devront veiller à intégrer des réflexions et dispositifs en faveur de l'accueil de la faune.

Suggestions techniques pour concilier nature et constructions (...)

Intégration dans les murs porteurs de nichoirs, gîtes et abris en prévoyant lors de la construction des réserves de poses adaptées ;

Intégration de cavités de substitution dans la couche isolante et/ou sous un bardage en bois ou une vêtue à l'occasion de rénovation ou de travaux d'isolation du bâti. »

renovation ou de travaux d'isolation du bâti. »

PLU SUR L'OAP « NATURE EN VILLE » DU PLU INTERCOMMUNAL DE METROPOLE



« Orientation 5D - Mettre en œuvre des aménagements favorables à la biodiversité et au lien social : intégrer les enjeux liés à la biodiversité urbaine dans les projets de renouvellement et de rénovation des constructions, notamment vis-à-vis de la destruction d'habitat et des capacités de nidification pour les oiseaux ou les chiroptères en trouvant des solutions alternatives (nichoirs, chiroptières...). »

Les villes se vantent de vouloir RENATURER LA VILLE, en font même des programmes pédagogiques pour apprendre à nos jeunes pourquoi protéger la nature en ville, mais de quelle nature parle-t-on ? si on n'exclue toutes ces espèces protégées qui constituent une richesse irremplaçable, et dont on détruit systématiquement les habitats. Leur déclin avoisine les 57 % !

Les PLU et PLUi sont certainement les outils les plus pertinents à l'échelle locale pour intégrer les enjeux de la conservation des dites espèces inféodées au bâti ; les valoriser est un enjeu fort.

En espérant avoir attiré votre attention sur ces éléments importants qui pourraient figurer dans ce dossier. Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

PS. Sur le site <http://www.martinetsdicietdailleurs.fr/>, vous pourrez constater ce qui se fait déjà pour les martinets, à TOULON en particulier, et dans d'autres villes françaises.

Katherine Dubourg

Tél : 06 99 62 05 73

<http://www.martinetsdicietdailleurs.fr/>



[World Swift Day](http://www.worldswiftday.org/)

<https://www.facebook.com/MartinetsToulon>

// PROTÉGEONS LES CHAUVES-SOURIS

Les chiroptères, plus communément connus sous le nom de « chauves-souris » sont les seuls mammifères volants. En France, on compte 36 espèces de chauves-souris, toutes protégées par arrêté ministériel du 17 avril 1981 relatif aux mammifères protégés sur l'ensemble du territoire et en vertu de l'article L411-1 et suivants du code de l'environnement.

Face à la réduction de leurs habitats, **les populations de chauves-souris sont en déclin en France**. Les chiroptères ont pourtant un rôle majeur dans l'écosystème. Insectivore, une chauve-souris peut manger en une nuit l'équivalent de la moitié de son poids en insectes, notamment des moustiques !

COMMENT PROTÉGER LES CHAUVES-SOURIS

- // Conserver leur gîte comme les disjointements dans les murs, ou les accès aux combles et aux caves
- // Préserver leurs terrains de chasse et/ou de déplacement comme les haies, les boisements ou les prairies
- // Réduire les éclairages
- // Éviter l'utilisation de produits toxiques dans le traitement des charpentes
- // Éviter les pesticides dans les jardins
- // Installer des nichoirs artificiels adaptés



BON À SAVOIR

- Elles ne s'accrochent pas dans les cheveux (légende)
- Dans les combles, les chauves-souris ne rongent pas les câbles électriques ou l'isolation
- En Europe, leur déjection, dit guano, ne transmet pas de maladie

// CHAUVES-SOURIS & BÂTI

Lors de travaux de rénovations, les chauves-souris (ainsi que toute la faune protégée) doivent être prises en considération. Bien anticipé, cela n'entraîne pas nécessairement de surcoût.



BON À SAVOIR

Une pipistrelle peut utiliser un espace vide d'1 à 2 cm de large. Un habitat propice vide n'est pas nécessairement un gîte inoccupé !

La chauve-souris n'est en effet pas exclusive sur son lieu de vie et peut donc changer de gîte très régulièrement (en fonction des conditions météorologiques ou de son statut biologique...)

En cas de travaux de réhabilitation, il est facile de conserver l'accès existant à des micro-gîtes, des combles ou des caves.

Il est également possible de choisir de poser un gîte artificiel, par exemple à l'intérieur des Isolations Thermiques par L'Extérieur, (ITE) afin de proposer de nouveaux lieux de vie aux chiroptères.

Enfin, on peut également choisir de devenir « Refuge pour chauve-souris » en partenariat avec la Société Française pour l'Etude et la Protection des Mammifères. (SFEPM), afin d'affirmer son engagement en faveur de la biodiversité locale !

EN SAVOIR+

- SFEPM :
<https://www.sfepm.org/>
- Animal en Ville - Mairie de Toulon
04 94 36 30 26
04 94 36 30 51



Plus d'infos



Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Veuillez trouver mes observations, à considérer et mentionner dans votre rapport et vos conclusions, concernant le quartier Chateaubriand dans lequel je réside depuis plus de trente ans.

Dans un premier temps, j'attire votre attention sur les modifications urbaines de la ville et la requalification du quartier Chateaubriand qui ont entraîné ces deux dernières années, une très nette augmentation de l'utilisation des quelques places de parking public dans celui-ci; les usagers venant s'y garer suite aux suppressions drastiques de places dans l'hypercentre hyérois – problématiques nouvelles qui s'ajoutent à la capacité d'accueil déjà bien outrepassée dudit quartier en la matière.

Habitant au 13 bd Chateaubriand, je suis exactement en face du centre Beauséjour et de son bâtiment de bureaux 6 bd Chateaubriand nouvellement construit, achevé en 2025, conçu pour 67 employés et 16 visiteurs (voir permis de construire).

Ce chiffre s'additionne aux 220 employés et aux 120 bénévoles actuels, auquel il s'agit d'y joindre encore celui des visiteurs. Ce sont potentiellement 400 à 500 personnes qui travaillent et qui cherchent à stationner dans ce périmètre.

Le problème déjà présent de stationnement des employés du centre Beauséjour a entraîné une demande de modification du PLU de la parcelle 0132, transformée en parking depuis trois ans. Où se gareront les voitures des employés si ce projet d'extension voit le jour ?

Pour ma part, je tiens à vous préciser que n'ayant pas de parking privé, j'ai déjà, à ce stade, de plus en plus de difficultés à garer mon véhicule et mon inquiétude est vive en tant que très proche riveraine.

Je souhaite qu'on réponde à ces questions :

Étonnée de l'empressement à trouver indispensable d'augmenter l'offre de lits médicaux pour les seniors avec l'extension Beauséjour (p. 48) alors qu' il est écrit plus loin (p. 55) que « *la commune dispose [...] d'un très bon niveau d'équipement sanitaire [...] dans le secteur médical, mais également des services dédiés aux personnes âgées [...]*, je soulève une incohérence évidente du texte. Comment alors comprendre le recyclage du foncier par la reconversion d'usage envisagée du centre médical Hélio-Marin ?

Le projet de développement du centre Beauséjour - bien qu'il soit d'intérêt général – respecte-t-il les règles de l'AVAP ? (un mur de clôture ancien au 6 boulevard Chateaubriand, abruptement tranché côté rue pour poser de manière inesthétique des armoires EDF, me laisse la possibilité d'en douter).

Y a-t-il aussi une servitude de vue maintenue afin de ne pas excéder une certaine hauteur de construction ?

Et si ce projet inclut un certain nombre de places de parking, seront-elles suffisantes dans la réalité, puisque nous avons, comme je l'ai mentionné plus haut, déjà allègrement dépassé les capacités d'adaptation du quartier ?

Je constate, à ce sujet, que les informations (p. 51) de la notice de présentation de l'enquête publique sont imprécises et inquiétantes car elles ne s'engagent sur rien :

- « Le nombre de place de stationnement à réaliser, devra être déterminé en prenant compte :
- leur nature ;
- Le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- Leur situation géographique au regard des parkings publics, existant à proximité ;
- Le foisonnement (stationnement, non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement ».

Le centre de gériatrie Beauséjour ne dispose pas de parking pour les extérieurs, mentionne la gratuité des rue Lamartine (30 places) et boulevard Chateaubriand où je réside (24 places) - ce qui n'est pas suffisant au regard de l'ensemble des besoins.

Je ne peux accepter une telle dégradation de mon lieu de vie et de mes usages.

J'essaie actuellement d'y remédier par la demande de création d'une place de parking souterrain sur ma propriété, associée à la remise en état d'un vieux mur de soutènement ayant un fruit important.

Ce projet - qui apporterait pourtant aussi une réponse au problème crucial de stationnement - est pour l'instant refusé alors que celui-ci respecte l'AVAP et ne porte atteinte ni aux plantations ni au substrat rocheux.

J'estime qu'au-delà des prises en charge de la collectivité en matière d'équipement et de stationnement, il appartient aussi au particulier de trouver des solutions, afin d'agir en équipe et non en confrontation. Faisant le vœu que l'intelligence d'une ville est aussi liée à celle de ses habitants, je demande une prise en compte sérieuse et notable de mes remarques pour l'ensemble du quartier, comme d'une solution pérenne à ma demande de création de parking,

Veuillez, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, recevoir l'expression de mes salutations,

Sandra Mauro Cara

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur "Modification n°6 du PLU d'Hyères"

À partir de Stephane VITALIS

Date Mer 05/03/2025 14:33

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En corollaire de la note que j'ai rédigée, de manière succincte, dans votre cahier de demandes lors de notre rencontre, en mairie d'Hyères, le lundi 24 février 2025, je vous confirme les éléments suivants évoqués ensemble.

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune, je me permets de vous soumettre une demande de rectification concernant la classification de ma parcelle HM n° 105, qui a été classée en "Espace Vert Protégé" (EVP).

Je tiens à vous signaler que ce classement était une erreur, dans la mesure où, lors de la modification précédente du PLU, il n'avait pas été pris en compte, à cette époque, la constructibilité de ma parcelle. En effet, une autorisation de Permis de Construire d'une maison (PC 83069 17 Y0078) avait été validée en date du 13/07/2018, à savoir antérieurement à cette précédente révision du PLU. Ce permis de construire d'une maison individuelle atteste que la parcelle est constructible et qu'elle est destinée à accueillir une construction conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur (une déclaration d'ouverture de chantier a d'ailleurs bien été transmise à la mairie d'Hyères, en date du 21/10/2019).

En ce sens, ma parcelle ne relève pas des critères d'un espace vert protégé et ne doit donc pas être classée en EVP.

De plus, après avoir vérifié la situation des parcelles voisines, il apparaît que celles-ci ne sont pas classées en EVP, ce qui rend encore plus évidente l'erreur de classification de ma parcelle.

En conséquence, je sollicite la rectification de ce classement erroné et vous demande de bien vouloir retirer le classement en EVP (Espaces Verts Protégés) pour cette dite-parcelle cadastrée HM 105, tenant compte de sa constructibilité et de son projet immobilier validé par le permis de construire en cours.

Je vous remercie pour l'attention portée à cette demande et reste bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire ou toute vérification sur le terrain.

Pouvez-vous m'accuser, s'il vous plaît, de la bonne réception de cette demande ?

Je vous en remercie par avance

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Stéphane Vitalis, pour la SCI MER

OBJET : Point 8 projet modification PLU n°6 Notice page 48

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Ma famille réside depuis 1899 boulevard Chateaubriand en mitoyenneté du centre de gériatrie de Beauséjour.

Nous avons ainsi pu assister à la mutation de cet hotel de 50 lits en maison d'accueil de réfugiés puis en centre de gériatrie.

-Nous avons pu également déplorer la transformation complète de 2003, hotel détruit à l'exception de la facade sud, toit rehaussé sans respecter les servitudes de vue, triplement du nombre de lits avec construction d'une aile et d'une annexe de l'autre coté de l'impasse permettant d'accéder à la villa Ker André.

Mais, cette extension considérable n'a donné lieu qu'à la construction d'un parking d'une vingtaine de voitures bien insuffisant pour le personnel.

- A ce jour, Beauséjour annonce une capacité de 240 lits. D'après les documents publiés par le centre de gériatrie, cela représente plus de 220 employés en équivalent temps plein, 120 bénévoles et combien de visiteurs et de vacataires ?

- Depuis début 2025, Beauséjour a adjoint un bâtiment de bureaux au 6 bd chateaubriand, conçu pour 67 employés et 16 visiteurs. Tout cela, en prévoyant seulement 16 places de parking seulement.

- Ce sont donc potentiellement 400 à 500 personnes qui chaque jour cherchent à stationner et circulent rue Lamartine, bd d'Orient, Chateaubriand et Avenue des Marguerites (avec sortie très dangereuse sur avenue du XVème corps.

-Le problème de stationnement est déjà si réel pour les employés de Beauséjour que la parcelle 0132 objet de cette demande de modificatif du PLU a été transformée en parking pour 15/ 20 voitures depuis trois ans. Où vont garer ces voitures si le projet voit le jour ?



-Nous n'avons pas d'idée du nombre de lits projeté dans l'extension prévue si le modificatif de PLU est validé. En partant d'une hypothèse de 80 lits (828m² X 0,8(cour) X 0,6 (escaliers couloirs, service) X 4 étages X 21 m² par chambre, ce seront 72 salariés ETP supplémentaires et une trentaine de bénévoles.
- Si l'on inclue les visiteurs, ce seront bientôt 600 personnes qui pourraient chercher à stationner et circuler sur l'axe Lamartine- Orient-Chateaubriand-Marguerites.

Le centre de gériatrie l'admet dans sa communication, « Notre établissement ne dispose pas de parking privatif. Cependant, le stationnement est gratuit aux abords de l'établissement (rue Lamartine notamment) »

Pour mémoire, la rue Lamartine dispose seulement de 30 places gratuites et le boulevard Chateaubriand, de 24 places. Ces places sont nécessaires pour les visiteurs et même les résidents de ces rues dont certains ne bénéficient pas de parking privatif.

Pour mémoire également, l'hôpital de Hyères (400 lits) met à disposition des usagers 130 places de parking

Les informations contenues à la page 51 de la notice de présentation de l'enquête publique sont extrêmement vagues et ne peuvent que augmenter notre inquiétude :

« Le nombre de place de stationnement à réaliser, devra être déterminé en prenant compte :

- leur nature ;
- Le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- Leur situation géographique au regard des parkings publics, existant à proximité ;
- Le foisonnement (stationnement, non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement ».

Tous ces véhicules à la recherche d'un stationnement vont remonter par la rue Lamartine sur deux axes tracés à l'époque de la circulation à cheval pour une circulation uniquement locale : Boulevard d'Orient et Chateaubriand. Il faut également noter que la sortie de ces 2 artères n'est pas facile : Un raidillon en sens unique (Avenue de Marguerites) débouchant sur l'avenue du XV -ème corps par un croisement très dangereux, une solution avec 2 épingles à cheveux (Bd Chateaubriand et chemin de la Ritorte) et enfin, la solution de facilité, le cheminement vers la place Clemenceau qui risque d'être encore plus congestionnée.

Nous devons également évoquer à ce chapitre circulation routière, les allées et venues de camions de plus de 10 Tonnes avec manœuvres incessantes rue Lamartine.

Sur cet aspect d'urbanisme, il faut rappeler pour terminer que COS Beauséjour est encore à la recherche de possibilités de s'étendre. En son temps, ils se sont portés acheteurs du terrain désormais occupé par la Villa d'Orient (8 bis rue Lamartine). Ils restent aujourd'hui très intéressés par la partie basse du terrain de la villa Ker-André en mitoyenneté de leur implantation. Lorsque Beauséjour aura les financements, il leur suffira de demander le déclassement de la parcelle en zone UDC pour construire une nouvelle extension.

Enfin, la totalité des parcelles propriété de COS Beauséjour passant en UDC dans ce projet , rien ne les empêchera, de rehausser et agrandir les bâtiments des 6 et 6bis boulevard Chateaubriand en changeant leur destination.

En conclusion, est il raisonnable de favoriser par un changement de PLU, une nouvelle extension d'un centre de gériatrie qui pose déjà des problèmes de parking, de circulation et de sécurité routière aux riverains.

Si la métropole vote ce projet modificatif de PLU, elle favorise la fuite en avant du développement anarchique de ce centre de gériatrie en renforçant les nuisances aux riverains et reniant les engagements de la mairie d'Hyères en faveur de la défense du patrimoine bâti et paysagé Hyérois. On nous parle d'intérêt public dans un contexte de vieillissement de la population. Toutefois, l'intérêt public ne consiste pas en l'addition d'intérêts privés. La métropole pourrait promouvoir des projets plus ambitieux et consensuels dans des environnements plus adaptés.

Le point 9 du modificatif du PLU (p 54 de la notice) évoque la reconversion du centre Helio Marin.

Pourquoi vouloir fermer là un établissement de santé alors qu'au point 8, la métropole indique que l'on en manque

Hyères le 11/ Mars 2025

N. Guyot Chateauf. Présidente CIC Chateaubriand

OBJET : Point 8 projet modification PLU n°6 Notice page 48

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Ma famille réside depuis 1899 boulevard Chateaubriand en mitoyenneté du centre de gériatrie de Beauséjour.

Nous avons ainsi pu assister à la mutation de cet hotel de 50 lits en maison d'accueil de réfugiés puis en centre de gériatrie.

-Nous avons pu également déplorer la transformation complète de 2003, hotel détruit à l'exception de la facade sud, toit rehaussé sans respecter les servitudes de vue, triplement du nombre de lits avec construction d'une aile et d'une annexe de l'autre coté de l'impasse permettant d'accéder à la villa Ker André.

Mais, cette extension considérable n'a donné lieu qu'à la construction d'un parking d'une vingtaine de voitures bien insuffisant pour le personnel.

- A ce jour, Beauséjour annonce une capacité de 240 lits. D'après les documents publiés par le centre de gériatrie, cela représente plus de 220 employés en équivalent temps plein, 120 bénévoles et combien de visiteurs et de vacataires ?

- Depuis début 2025, Beauséjour a adjoint un bâtiment de bureaux au 6 bd chateaubriand, conçu pour 67 employés et 16 visiteurs. Tout cela, en prévoyant seulement 16 places de parking seulement.

- Ce sont donc potentiellement 400 à 500 personnes qui chaque jour cherchent à stationner et circulent rue Lamartine, bd d'Orient, Chateaubriand et Avenue des Marguerites (avec sortie très dangereuse sur avenue du XVème corps.

-Le problème de stationnement est déjà si réel pour les employés de Beauséjour que la parcelle 0132 objet de cette demande de modificatif du PLU a été transformée en parking pour 15/ 20 voitures depuis trois ans. Où vont garer ces voitures si le projet voit le jour ?



-Nous n'avons pas d'idée du nombre de lits projeté dans l'extension prévue si le modificatif de PLU est validé. En partant d'une hypothèse de 80 lits (828m² X 0,8(cour) X 0,6 (escaliers couloirs, service) X 4 étages X 21 m² par chambre, ce seront 72 salariés ETP supplémentaires et une trentaine de bénévoles.
- Si l'on inclue les visiteurs, ce seront bientôt 600 personnes qui pourraient chercher à stationner et circuler sur l'axe Lamartine- Orient-Chateaubriand-Marguerites.

Le centre de gériatrie l'admet dans sa communication, « Notre établissement ne dispose pas de parking privatif. Cependant, le stationnement est gratuit aux abords de l'établissement (rue Lamartine notamment) »

Pour mémoire, la rue Lamartine dispose seulement de 30 places gratuites et le boulevard Chateaubriand, de 24 places. Ces places sont nécessaires pour les visiteurs et même les résidents de ces rues dont certains ne bénéficient pas de parking privatif.

Pour mémoire également, l'hôpital de Hyères (400 lits) met à disposition des usagers 130 places de parking

Les informations contenues à la page 51 de la notice de présentation de l'enquête publique sont extrêmement vagues et ne peuvent que augmenter notre inquiétude :

« Le nombre de place de stationnement à réaliser, devra être déterminé en prenant compte :

- leur nature ;
- Le taux et le rythme de leur fréquentation ;
- Leur situation géographique au regard des parkings publics, existant à proximité ;
- Le foisonnement (stationnement, non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement ».

Tous ces véhicules à la recherche d'un stationnement vont remonter par la rue Lamartine sur deux axes tracés à l'époque de la circulation à cheval pour une circulation uniquement locale : Boulevard d'Orient et Chateaubriand. Il faut également noter que la sortie de ces 2 artères n'est pas facile : Un raidillon en sens unique (Avenue de Marguerites) débouchant sur l'avenue du XV -ème corps par un croisement très dangereux, une solution avec 2 épingle à cheveux (Bd Chateaubriand et chemin de la Ritorte) et enfin, la solution de facilité, le cheminement vers la place Clemenceau qui risque d'être encore plus congestionnée.

Nous devons également évoquer à ce chapitre circulation routière, les allées et venues de camions de plus de 10 Tonnes avec manœuvres incessantes rue Lamartine.

Sur cet aspect d'urbanisme, il faut rappeler pour terminer que COS Beauséjour est encore à la recherche de possibilités de s'étendre. En son temps, ils se sont portés acheteurs du terrain désormais occupé par la Villa d'Orient (8 bis rue Lamartine). Ils restent aujourd'hui très intéressés par la partie basse du terrain de la villa Ker-André en mitoyenneté de leur implantation. Lorsque Beauséjour aura les financements, il leur suffira de demander le déclassement de la parcelle en zone UDC pour construire une nouvelle extension.

Enfin, la totalité des parcelles propriété de COS Beauséjour passant en UDC dans ce projet , rien ne les empêchera, de rehausser et agrandir les bâtiments des 6 et 6bis boulevard Chateaubriand en changeant leur destination.

En conclusion, est il raisonnable de favoriser par un changement de PLU, une nouvelle extension d'un centre de gériatrie qui pose déjà des problèmes de parking, de circulation et de sécurité routière aux riverains.

Si la métropole vote ce projet modificatif de PLU, elle favorise la fuite en avant du développement anarchique de ce centre de gériatrie en renforçant les nuisances aux riverains et reniant les engagements de la mairie d'Hyères en faveur de la défense du patrimoine bâti et paysagé Hyérois. On nous parle d'intérêt public dans un contexte de vieillissement de la population. Toutefois, l'intérêt public ne consiste pas en l'addition d'intérêts privés. La métropole pourrait promouvoir des projets plus ambitieux et consensuels dans des environnements plus adaptés.

Le point 9 du modificatif du PLU (p 54 de la notice) évoque la reconversion du centre Helio Marin.

Pourquoi vouloir fermer là un établissement de santé alors qu'au point 8, la métropole indique que l'on en manque

11/3/25

H BEUVIE

OBJET : Point 8 projet modification PLU n°6 Notice page 48

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Ma famille réside depuis 1899 boulevard Chateaubriand en mitoyenneté du centre de gériatrie de Beauséjour.

Nous avons ainsi pu assister à la mutation de cet hotel de 50 lits en maison d'accueil de réfugiés puis en centre de gériatrie.

-Nous avons pu également déplorer la transformation complète de 2003, hotel détruit à l'exception de la facade sud, toit rehaussé sans respecter les servitudes de vue, triplement du nombre de lits avec construction d'une aile et d'une annexe de l'autre coté de l'impasse permettant d'accéder à la villa Ker André.

Mais, cette extension considérable n'a donné lieu qu'à la construction d'un parking d'une vingtaine de voitures bien insuffisant pour le personnel.

- A ce jour, Beauséjour annonce une capacité de 240 lits. D'après les documents publiés par le centre de gériatrie, cela représente plus de 220 employés en équivalent temps plein, 120 bénévoles et combien de visiteurs et de vacataires ?

- Depuis début 2025, Beauséjour a adjoint un bâtiment de bureaux au 6 bd chateaubriand, conçu pour 67 employés et 16 visiteurs. Tout cela, en prévoyant seulement 16 places de parking seulement.

- Ce sont donc potentiellement 400 à 500 personnes qui chaque jour cherchent à stationner et circulent rue Lamartine, bd d'Orient, Chateaubriand et Avenue des Marguerites (avec sortie très dangereuse sur avenue du XVème corps.

-Le problème de stationnement est déjà si réel pour les employés de Beauséjour que la parcelle 0132 objet de cette demande de modificatif du PLU a été transformée en parking pour 15/ 20 voitures depuis trois ans. Où vont garer ces voitures si le projet voit le jour ?



-Nous n'avons pas d'idée du nombre de lits projeté dans l'extension prévue si le modificatif de PLU est validé. En partant d'une hypothèse de 80 lits (828m² X 0,8(cour) X 0,6 (escaliers couloirs, service) X 4 étages X 21 m² par chambre, ce seront 72 salariés ETP supplémentaires et une trentaine de bénévoles.

- Si l'on inclue les visiteurs, ce seront bientôt 600 personnes qui pourraient chercher à stationner et circuler sur l'axe Lamartine- Orient-Chateaubriand-Marguerites.

Le centre de gériatrie l'admet dans sa communication, « Notre établissement ne dispose pas de parking privatif. Cependant, le stationnement est gratuit aux abords de l'établissement (rue Lamartine notamment) »

Pour mémoire, la rue Lamartine dispose seulement de 30 places gratuites et le boulevard Chateaubriand, de 24 places. Ces places sont nécessaires pour les visiteurs et même les résidents de ces rues dont certains ne bénéficient pas de parking privatif.

Pour mémoire également, l'hôpital de Hyères (400 lits) met à disposition des usagers 130 places de parking

Les informations contenues à la page 51 de la notice de présentation de l'enquête publique sont extrêmement vagues et ne peuvent que augmenter notre inquiétude :

« Le nombre de place de stationnement à réaliser, devra être déterminé en prenant compte :

- leur nature ;

- Le taux et le rythme de leur fréquentation ;

- Leur situation géographique au regard des parkings publics, existant à proximité ;

- Le foisonnement (stationnement, non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement ».

Tous ces véhicules à la recherche d'un stationnement vont remonter par la rue Lamartine sur deux axes tracés à l'époque de la circulation à cheval pour une circulation uniquement locale : Boulevard d'Orient et Chateaubriand. Il faut également noter que la sortie de ces 2 artères n'est pas facile : Un raidillon en sens unique (Avenue de Marguerites) débouchant sur l'avenue du XV -ème corps par un croisement très dangereux, une solution avec 2 épingles à cheveux (Bd Chateaubriand et chemin de la Ritorte) et enfin, la solution de facilité, le cheminement vers la place Clemenceau qui risque d'être encore plus congestionnée.

Nous devons également évoquer à ce chapitre circulation routière, les allées et venues de camions de plus de 10 Tonnes avec manœuvres incessantes rue Lamartine.

Sur cet aspect d'urbanisme, il faut rappeler pour terminer que COS Beauséjour est encore à la recherche de possibilités de s'étendre. En son temps, ils se sont portés acheteurs du terrain désormais occupé par la Villa d'Orient (8 bis rue Lamartine). Ils restent aujourd'hui très intéressés par la partie basse du terrain de la villa Ker-André en mitoyenneté de leur implantation. Lorsque Beauséjour aura les financements, il leur suffira de demander le déclassement de la parcelle en zone UDC pour construire une nouvelle extension.

Enfin, la totalité des parcelles propriété de COS Beauséjour passant en UDC dans ce projet , rien ne les empêchera, de rehausser et agrandir les bâtiments des 6 et 6bis boulevard Chateaubriand en changeant leur destination.

En conclusion, est il raisonnable de favoriser par un changement de PLU, une nouvelle extension d'un centre de gériatrie qui pose déjà des problèmes de parking, de circulation et de sécurité routière aux riverains.

Si la métropole vote ce projet modificatif de PLU, elle favorise la fuite en avant du développement anarchique de ce centre de gériatrie en renforçant les nuisances aux riverains et reniant les engagements de la mairie d'Hyères en faveur de la défense du patrimoine bâti et paysagé Hyérois. On nous parle d'intérêt public dans un contexte de vieillissement de la population. Toutefois, l'intérêt public ne consiste pas en l'addition d'intérêts privés. La métropole pourrait promouvoir des projets plus ambitieux et consensuels dans des environnements plus adaptés.

Le point 9 du modificatif du PLU (p 54 de la notice) évoque la reconversion du centre Helio Marin.

Pourquoi vouloir fermer là un établissement de santé alors qu'au point 8, la métropole indique que l'on en manque

Hyères le 11 mars 2025



Règlement SPR ville de Hyères

À partir de Vivre le patrimoine hyerois <vivre.le.patrimoine.hyerois@gmail.com>

Date Jeu 20/03/2025 16:58

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

 2 pièces jointes (9 Mo)

Règlement SPR- Hyères- 2019.pdf; courrier Mr le commissaire-enqueteur.pdf;

Monsieur le Commissaire-enquêteur

Suite à notre entretien de ce jour en compagnie de Madame Benin, je voudrais tout d'abord vous remercier de votre écoute et de l'intérêt que vous avez porté à nos observations. Je vous prie de trouver ci joint une copie du règlement du SPR de la ville de Hyères 2019.

C'est à ce document que nous faisons référence dans notre courrier remis ce jour et dont vous trouverez une copie numérique en PJ.

(Les pages 58 et +sont citées dans notre courrier)

Avec mes meilleures salutations

Jean-Francois de Jerphanion

Vivre le patrimoine hyerois

vivre.le.patrimoine.hyerois@gmail.com



HYERES le 20 mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur, cher Monsieur,

Nous vous prions de lire ci-dessous les observations de notre association en réponse à l'enquête publique sur la modification n°6 du PLU de la Ville de Hyères.

A titre liminaire, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que la notice de présentation ne fait pas référence aux dispositions A.V.A.P.-S.P.R. Or cette protection patrimoniale, dont la ville de Hyères bénéficie depuis 2019, prime les dispositions du PLU. Notre Association est attentive à ce que les modifications futures du PLU ne contredisent pas celle de l'A.V.A.P.- S.P.R.

Tel nous semble pourtant le cas du point 8 de la Modification n°6 du PLU, ici objet de votre enquête publique.

Le document intitulé « modification n°6 du PLU – Notice de présentation » propose en point 8¹ de faire évoluer un zonage UD vers un sous-secteur UDC, zonage spécifique en faveur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Cette évolution du zonage est présentée comme venant à l'appui d'un développement du centre gériatrique, COS Beauséjour, considéré comme CINASPIC. En plus des autres dérogations dont peuvent bénéficier les CINASPIC, concernant notamment la limite de hauteur, le zonage UDC permettrait de déroger à l'article 13 relatif au coefficient d'espace libre. Cet article permet en particulier de maintenir et développer l'indispensable présence de la végétation au cœur du tissu urbain.

La notice de présentation met en avant le cas de la parcelle BY 0132 récemment démolie et montre le projet de sa très dense construction. Au total, la révision proposée permettrait de couvrir sans

¹ Page 48 de la Notice de Présentation



limite de densité, par des bâtiments de plus de 8 mètres, une surface totale de 9805m², bien supérieure à la seule parcelle visée, la parcelle BY 0132!

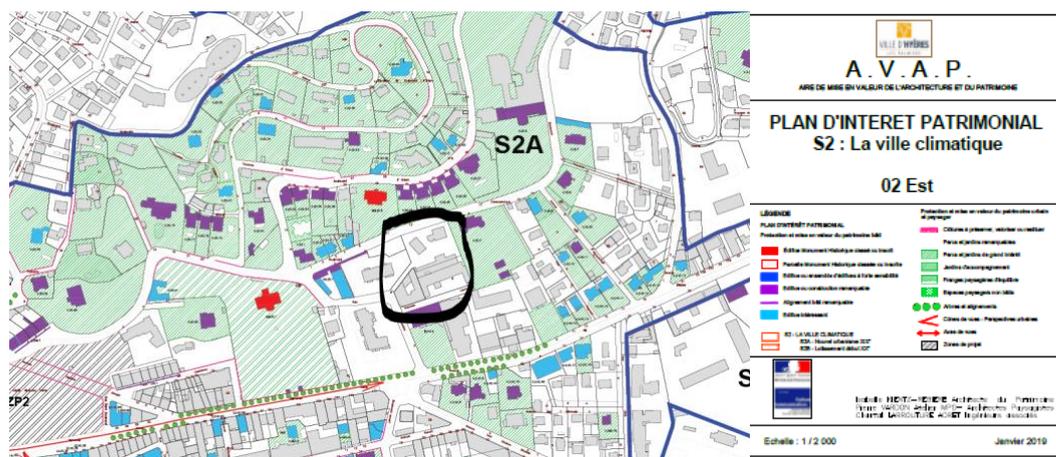


Nous contestons le point 8 du projet de modification du PLU en ce qu'il est contraire à la cohérence du secteur et à l'intégration de ce projet qui concerne bien plus que la seule parcelle BY 0132.

- 1- S'agissant du secteur, le projet porte atteinte au maintien des particularités architecturales, urbaines, et au caractère paysager de ce quartier, préservés jusqu'à présent.

Le projet envisagé est situé en secteur S2A du Site Patrimonial Remarquable de Hyères (Ville Climatique). Le plan d'intérêt patrimonial annexé à l'A.V.A. P. de Hyères identifie à proximité immédiate de cette parcelle plusieurs éléments ou dispositions caractéristiques au titre du patrimoine :

- La Villa Tholozan ainsi que la Villa La Favorite et leurs parcs, inscrits au titre de Monuments Historiques, sont situées à moins de 100 mètres des limites des parcelles objets de la demande de classement.
- De plus, une dizaine d'édifices ainsi que leur jardin d'accompagnement sont repérés comme remarquables dans la même zone. La villa Ker André dite remarquable (8 bd chateaubriand) se trouve même en mitoyenneté de la zone objet de la demande de modification.



Il est aussi à noter qu'un permis de démolir n° PD 83069 20 Y0006 a été accordé sur la parcelle BY 0132 s'agissant d'un bâtiment ancien construit sur R+2.

En outre, le précédent permis 083 069 22 0139 concernant la construction d'un bâtiment de bureaux R+2 + 1 sous-sol, déposé sur les parcelles BY 131-132-133 et accordé le 15/09/2022, la parcelle BY 0132, après démolition, était indiquée comme espace libre de pleine terre, afin de pouvoir répondre à l'article UD13.

Il résulte de ce qui précède qu'en construisant un nouveau bâtiment sur cette parcelle les 40% d'espaces libres ne seront plus conformes au PLU et au permis délivré.

Pour mémoire, les principales exigences du règlement du secteur S2A du SPR spécifient en tout premier lieu de :

"Maintenir et valoriser les particularités urbaines de ce secteur, les perspectives de qualité qu'elles engendrent et le rapport entre espaces libres et le bâti (trame parcellaire, gabarits des voies et du bâti)." (Page 58)

Ces objectifs se déclinent comme suit :

1. CONSTRUCTIBILITÉ

1.1.1 La dominante végétale du secteur et sa valeur d'accompagnement du bâti et de l'espace urbain, données par les jardins et les alignements d'arbres des voies, doit être préservée. Est autorisé sous conditions :

**Le remplacement à l'intérieur d'une parcelle de jardin d'un bâtiment (non répertorié comme « remarquable » ou « intéressant »), en lieu et place de l'ancienne construction, à condition que la nouvelle construction présente une amélioration architecturale, et que son implantation et son gabarit permettent la préservation du jardin ou de la dominante végétale du jardin par des franges paysagères, et des arbres de hautes tiges du jardin dans lequel elle est insérée.*

2.1 IMPLANTATION ET GABARIT



1. 2.1.1 *La construction nouvelle doit préserver la trame parcellaire existante et son rythme, parcelles généralement constituées d'un jardin végétalisé au sud, à préserver.*
2. 2.1.2 *La construction nouvelle doit respecter l'implantation et le gabarit général des bâtiments adjacents : soit à l'alignement du bâti existant pour assurer la continuité urbaine dans le contexte d'un front bâti, soit en retrait avec une clôture à l'alignement de la voie.*
3. 2.1.3 *Dans le cas d'un immeuble à l'alignement, 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.*

3- COHÉRENCE AVEC LE P.A.D.D.

L'AVAP, supra-document par rapport au PLU et au PADD, réglemente certains dispositifs pour protéger le caractère historique d'un territoire. Le PADD dans ces orientations a intégré cette problématique à travers :

***l'orientation N°2** : Améliorer les équilibres humains avec comme objectif de favoriser la qualité du cadre de vie Hyérois en protégeant et mettant en valeur le patrimoine hyérois (urbain, paysager et architectural), en valorisant les paysages et en agissant en faveur d'un cadre urbain de qualité...*

...L'AVAP contribue au renforcement des orientations du PADD en les affinant du point de vue qualitatif concernant l'amélioration de la qualité des paysages (espaces verts publics et privés, plantation d'arbres d'alignement), l'amélioration de la qualité du cadre de vie dans le respect du principe de développement durable, et la mise en valeur du bâti.

Enfin, dans le Règlement du PLU - Chapitre 2 - Article 6, il est écrit :

"2. ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

Les ZPPAUP ou AVAP s'appliquant sur le territoire communal constituent des servitudes d'utilité publique. Les prescriptions de ces documents s'imposent aux règles du PLU. Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones déterminées par la ZPPAUP ou l'AVAP, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions de ces documents. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. «

Au vu de tous ces éléments, ce projet de règlement créant un sous-secteur UDC spécifique, n'est pas compatible avec le Site Patrimonial Remarquable de Hyères. »

2- S'agissant de la portée effective du modificatif

La notice de présentation du modificatif n° 6 du PLU fait référence uniquement à la parcelle BY0132 (page 50) actuellement indiquée comme espace libre de pleine terre. Cela pourrait laisser penser que sa portée est limitée à ces seuls 828 m².



Mais la demande de modification va bien au-delà de cette seule parcelle. Il concerne les parcelles BY0130, BY0131, BY0132, BY0133 pour une surface de 9805 m². Rien n'empêche au vu de ce possible modificatif de rehausser les bâtiments existants et/ou de construire les espaces de pleine terre subsistants jusqu'à une hauteur de 15 m. Rien n'empêche également COS Beauséjour de se porter acquéreur des parcelles mitoyennes (BY 0124 pour sa moitié basse comportant une ruine et un espace en jachère ou encore, la parcelle BY0134) et de demander une extension de la zone UDc.

Nous questionnons les besoins réels de centres gériatriques sur la Ville de Hyères :

L'introduction de ce point 8 (page 48) laisse penser que c'est une priorité d'intérêt public pour la ville de Hyères d'étendre une nouvelle fois le périmètre du centre de gériatrie COS Beauséjour : *« Afin de répondre aux besoins en termes d'accueil des seniors du centre gériatrique COS Beauséjour (géré par la Fondation COS - Centre d'orientation sociale - Alexandre Glasberg) il est nécessaire de réaliser une extension de ses locaux »*

Toutefois, au Point 9 (page 55 de la Notice d'explication), afin de justifier le changement de zonage du centre hélios marin, il est précisé : *« La commune dispose ainsi d'un très bon niveau d'équipements sanitaires que ce soit dans le secteur médical, mais également des services dédiés aux personnes âgées, à l'enfance et petite enfance »*

Cette contradiction évidente entre les points 8 et 9 de la Notice de présentation démontre que la modification du zonage ne relève pas d'une analyse d'ensemble des besoins de lits gériatriques pour la Ville de Hyères mais d'une analyse strictement issue d'une rationalité économique propre au COS Beauséjour qui ne saurait faire obstacle à la dérogation de la protection A.V.A.P.-S.P.R. dont bénéficie la ville de Hyères et ses habitants.

Jean François de Jerphanion
Président

Delphine Benin
Trésorière adjointe

Modification PLU Beauséjour

À partir de Christiane PORTELLI <christiane.portelli@gmail.com>

Date Jeu 20/03/2025 17:41

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

Monsieur

Merci de bien vouloir joindre les réserves ci-dessous que je tiens à énoncer à la pétition en cours contre la modification du PLU cité en objet.

La rue Lamartine est une rue étroite bordée de chaque côté de voitures garées sur laquelle circulent difficilement les gros camions approvisionnant Beauséjour ainsi que les visiteurs et le personnel de l'EHPAD à la recherche de places de parking.

Rajouter un bâtiment qui augmentera ces problèmes actuels signifie je le crains que peu de temps de réflexion a été passé pour oser proposer une telle modification.

Les EHPAD sont amenés à s'agrandir.

Beauséjour aurait dû déménager et occuper un terrain avec un tel potentiel plutôt que de sacrifier ce qui restait de ce beau quartier que la Mairie détruit déjà depuis quelques années en acceptant la gentrification du côté Est de la ville. Ce quartier est un quartier de familles aisées payant des impôts substantiels et ce projet ne fera que les encourager à partir s'installer hors de Hyeres et de son bétonnage.

J'ose espérer que la décision finale n'est pas déjà prise et que la raison et cette pétition auront un impact sur la décision finale qui annulera ce projet.

Christiane PORTELLI
1, rue Lamartine
Entrée B



5

HYERES le 20 mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur, cher Monsieur,

Nous vous prions de lire ci-dessous les observations de notre association en réponse à l'enquête publique sur la modification n°6 du PLU de la Ville de Hyères.

A titre liminaire, nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que la notice de présentation ne fait pas référence aux dispositions A.V.A.P.-S.P.R. Or cette protection patrimoniale, dont la ville de Hyères bénéficie depuis 2019, prime les dispositions du PLU. Notre Association est attentive à ce que les modifications futures du PLU ne contredisent pas celle de l'A.V.A.P.- S.P.R.

Tel nous semble pourtant le cas du point 8 de la Modification n°6 du PLU, ici objet de votre enquête publique.

Le document intitulé « modification n°6 du PLU – Notice de présentation » propose en point 8¹ de faire évoluer un zonage UD vers un sous-secteur UDC, zonage spécifique en faveur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

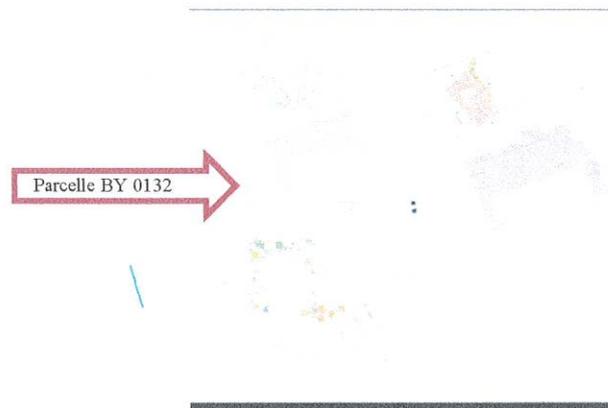
Cette évolution du zonage est présentée comme venant à l'appui d'un développement du centre gériatrique, COS Beauséjour, considéré comme CINASPIC. En plus des autres dérogations dont peuvent bénéficier les CINASPIC, concernant notamment la limite de hauteur, le zonage UDC permettrait de déroger à l'article 13 relatif au coefficient d'espace libre. Cet article permet en particulier de maintenir et développer l'indispensable présence de la végétation au cœur du tissu urbain.

La notice de présentation met en avant le cas de la parcelle BY 0132 récemment démolie et montre le projet de sa très dense construction. Au total, la révision proposée permettrait de couvrir sans

¹ Page 48 de la Notice de Présentation



limite de densité, par des bâtiments de plus de 8 mètres, une surface totale de 9805m², bien supérieure à la seule parcelle visée, la parcelle BY 0132!



Nous contestons le point 8 du projet de modification du PLU en ce qu'il est contraire à la cohérence du secteur et à l'intégration de ce projet qui concerne bien plus que la seule parcelle BY 0132.

- 1- S'agissant du secteur, le projet porte atteinte au maintien des particularités architecturales, urbaines, et au caractère paysager de ce quartier, préservés jusqu'à présent.**

Le projet envisagé est situé en secteur S2A du Site Patrimonial Remarquable de Hyères (Ville Climatique). Le plan d'intérêt patrimonial annexé à l'A.V.A. P. de Hyères identifie à proximité immédiate de cette parcelle plusieurs éléments ou dispositions caractéristiques au titre du patrimoine :

- La Villa Tholozan ainsi que la Villa La Favorite et leurs parcs, inscrits au titre de Monuments Historiques, sont situées à moins de 100 mètres des limites des parcelles objets de la demande déclassement.
- De plus, une dizaine d'édifices ainsi que leur jardin d'accompagnement sont repérés comme remarquables dans la même zone. La villa Ker André dite remarquable (8 bd chateaubriand) se trouve même en mitoyenneté de la zone objet de la demande de modificatif.



1. 2.1.1 *La construction nouvelle doit préserver la trame parcellaire existante et son rythme, parcelles généralement constituées d'un jardin végétalisé au sud, à préserver.*
2. 2.1.2 *La construction nouvelle doit respecter l'implantation et le gabarit général des bâtiments adjacents : soit à l'alignement du bâti existant pour assurer la continuité urbaine dans le contexte d'un front bâti, soit en retrait avec une clôture à l'alignement de la voie.*
3. 2.1.3 *Dans le cas d'un immeuble à l'alignement, 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.*

3- COHÉRENCE AVEC LE P.A.D.D.

L'AVAP, supra-document par rapport au PLU et au PADD, régleme certains dispositifs pour protéger le caractère historique d'un territoire. Le PADD dans ces orientations a intégré cette problématique à travers :

l'orientation N°2 : *Améliorer les équilibres humains avec comme objectif de favoriser la qualité du cadre de vie Hyérois en protégeant et mettant en valeur le patrimoine hyérois (urbain, paysager et architectural), en valorisant les paysages et en agissant en faveur d'un cadre urbain de qualité...*

...L'AVAP contribue au renforcement des orientations du PADD en les affinant du point de vue qualitatif concernant l'amélioration de la qualité des paysages (espaces verts publics et privés, plantation d'arbres d'alignement), l'amélioration de la qualité du cadre de vie dans le respect du principe de développement durable, et la mise en valeur du bâti.

Enfin, dans le Règlement du PLU - Chapitre 2 - Article 6, il est écrit :

"2. ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

Les ZPPAUP ou AVAP s'appliquant sur le territoire communal constituent des servitudes d'utilité publique. Les prescriptions de ces documents s'imposent aux règles du PLU. Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones déterminées par la ZPPAUP ou l'AVAP, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions de ces documents. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent. «

Au vu de tous ces éléments, ce projet de règlement créant un sous-secteur UDC spécifique, n'est pas compatible avec le Site Patrimonial Remarquable de Hyères. »

2- S'agissant de la portée effective du modificatif

La notice de présentation du modificatif n° 6 du PLU fait référence uniquement à la parcelle BY0132 (page 50) actuellement indiquée comme espace libre de pleine terre. Cela pourrait laisser penser que sa portée est limitée à ces seuls 828 m².



Mais la demande de modification va bien au-delà de cette seule parcelle. Il concerne les parcelles BY0130, BY0131, BY0132, BY0133 pour une surface de 9805 m². Rien n'empêche au vu de ce possible modificatif de rehausser les bâtiments existants et/ou de construire les espaces de pleine terre subsistants jusqu'à une hauteur de 15 m. Rien n'empêche également COS Beauséjour de se porter acquéreur des parcelles mitoyennes (BY 0124 pour sa moitié basse comportant une ruine et un espace en jachère ou encore, la parcelle BY0134) et de demander une extension de la zone UDC.

Nous questionnons les besoins réels de centres gériatriques sur la Ville de Hyères :

L'introduction de ce point 8 (page 48) laisse penser que c'est une priorité d'intérêt public pour la ville de Hyères d'étendre une nouvelle fois le périmètre du centre de gériatrie COS Beauséjour : *« Afin de répondre aux besoins en termes d'accueil des seniors du centre gériatrique COS Beauséjour (géré par la Fondation COS - Centre d'orientation sociale - Alexandre Glasberg) il est nécessaire de réaliser une extension de ses locaux »*

Toutefois, au Point 9 (page 55 de la Notice d'explication), afin de justifier le changement de zonage du centre hélios marin, il est précisé : *« La commune dispose ainsi d'un très bon niveau d'équipements sanitaires que ce soit dans le secteur médical, mais également des services dédiés aux personnes âgées, à l'enfance et petite enfance »*

Cette contradiction évidente entre les points 8 et 9 de la Notice de présentation démontre que la modification du zonage ne relève pas d'une analyse d'ensemble des besoins de lits gériatriques pour la Ville de Hyères mais d'une analyse strictement issue d'une rationalité économique propre au COS Beauséjour qui ne saurait faire obstacle à la dérogation de la protection A.V.A.P.-S.P.R. dont bénéficie la ville de Hyères et ses habitants.

Jean François de Jerphanion
Président

Delphine Benin
Trésorière adjointe



Monsieur Philippe ESCOFFIER

Giens le 19 mars 2025

Objet : Signalement d'une injustice que cette révision de PLU aurait pu « réparer »

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous saurais gré d'étudier avec la plus grande attention un problème récurrent, qui concerne la parcelle section **HM39** (anciennement G2209) dans le village de Giens, dans le cadre de cette enquête publique. Je porte à votre attention un problème que je considère comme une injustice, parce qu'il serait à mon avis « judicieux » de débloquer une situation dont le fondement relève d'une injustice.

Cette parcelle se trouve au cœur du village de Giens, entre l'église et l'école, et longe la rue Léon Escoffier (dont l'assiette a été donnée par mes parents à la commune pour le Franc symbolique). Cette parcelle entourée de maisons, est desservie par tous les réseaux, elle est convoitée par la commune depuis très longtemps, et suite à nos refus de la vendre près de 4 fois moins que l'estimation des domaines, elle a été déclassée au POS suivant.

Ce déclassement est à mes yeux, caractéristique d'un détournement de pouvoir dont il est facile de dater l'origine, décrire le processus, et définir le mobile réel.

Historique

La commune convoitait cette parcelle constructible depuis longtemps, et suite à une promesse d'achat, ma famille l'a prêtée pendant 6 ans à la commune.

En outre celle-ci y avait établi une réserve foncière, (curieusement sur sa totalité 4000M2, avec comme motif, y créer un trottoir !...).

Au bout de ces 6 années, suite à notre demande de régulariser cette situation, la commune nous en proposé 4 fois moins chère que l'estimation des domaines. Nous avons refusé de la lui vendre à ce prix.

Durant cette période, de 1988 à 1995, cette parcelle étant en pente, la commune voulant créer un parking, a remblayé la partie haute, impactant celle-ci sur 60% de sa superficie.

(Ainsi qu'elle l'avait fait auparavant sur la place (parking) du Belvédère attenante, issue d'un détachement de parcelle donnée à la mairie par mon grand-père),

Sur la zone de remblais, on peut y voir encore aujourd'hui des plaques de goudron, des poteaux électriques en béton, des déchets provenant de chantiers et beaucoup de terre provenant de divers terrassements. (voir constat d'huissier)

Sur la partie rendue plate par le remblaiement, pendant ces années, la commune :

Y a implanté le marché hebdomadaire, les forains acquittant des droits de place à la commune.

Y a construit un abri BUS (démonté aujourd'hui à ma demande).

Y a construit un banc public. (Démonté aujourd'hui à ma demande).

Et y a implanté un poteau électrique. Toujours en place.

Le plan de cette parcelle établi par un géomètre expert prouve à l'évidence que cette parcelle n'est pas restée à l'état naturel.

A la révision du POS suivante, la commune a supprimé la réserve foncière, et a déclassé cette parcelle la rendant inconstructible. L'adjoint de Giens écrivait à Mr le maire de l'époque **« Ce terrain dans le nouveau POS a été classé inconstructible, c'est assurément une erreur grave »**. Malgré tous nos recours nous n'avons curieusement jamais pu être jugés sur le fond.

Lors du classement de la Presqu'île, par les services de l'état, (publié au journal officiel du 3 janvier 2006), la direction régionale de l'environnement et monsieur le Préfet, à la suite des avis favorables des commissions Départementale et Nationale des sites (voir courrier DIREN) a refusé d'inclure cette parcelle dans le périmètre classé et a demandé à la commune de mettre le POS en adéquation avec le décret interministériel. (Courrier du 14 février 2006), Ce que la commune a fait pour toutes les parcelles concernées, (par arrêté municipal en date du 3 juillet 2006) excepté pour cette parcelle !!! Monsieur Jean Pierre GIRAN député à l'époque écrivait à madame Maya d'Alençon Directrice de la Direction Régionale de l'Environnement : **« Sa famille et lui-même ont toujours témoigné d'un souci particulier à protéger l'environnement de la presqu'île de GIENS, or cette vertu pour des raisons obscures, ne leur a pas valu une reconnaissance, mais ce qu'il faut bien appeler, au mieux une rigueur tatillonne, au pire une punition »**.

Mr le Maire de l'époque, lors d'une réunion préalable au classement à la préfecture, a annoncé publiquement, qu'il acceptait de reclasser cette parcelle, sans effet. (voir compte rendu de la réunion à la Préfecture) Plus tard, madame Lucette Ritondale qui interpellait Monsieur POLITI (maire) à ce sujet a eu comme réponse que « Cette parcelle pourrait être reclassée lors d'une prochaine révision », sans effet.

Lors d'une révision du PLU, précédente, dans son rapport d'enquête, le commissaire enquêteur a estimé au sujet de cette parcelle **« Question à étudier lors d'une prochaine révision du PLU. La parcelle est en zone naturelle depuis près de 20 ans, mais elle est au centre du village et devrait être vouée à une autre destination que celle d'un terrain vague »**.

Plus tard, la DREAL succédant à la DIREN, a elle aussi non seulement refusé de respecter la demande de reclassement par monsieur le Préfet, mais (près de 10 années après sa parution au journal officiel), a (lors de la numérisation des plans), « transformé » les plans d'origines annexés au décret interministériel du 27 décembre 2005 par de nouveaux plans, qui incluait la parcelle HM39 dans le périmètre classé par l'Etat. (Consultables sur le site de la DREAL, et sur le site batrame PACA, plans interactifs).

Ce qui a pour effet, que cette parcelle ne figure pas sur la liste des parcelles classées par l'état du décret, ni sur les plans d'origine, mais y figure sur les nouveaux plans.

J'ai demandé au juge d'user de son pouvoir discrétionnaire pour demander aux avocats de la commune de produire une prétendue fiche modificative du changement de plan du décret. Sans réponse, (Et pour cause, **aucune fiche de quelque nature que ce soit, ne peut avoir pour effet de modifier un décret interministériel**).

Cette parcelle présente un intérêt paysager certain, et curieusement, un des problèmes posé par le déclassement de cette parcelle est esthétique. Nous avons en plein cœur du village une verrue avec une friche clôturée, régulièrement dégradée, et donc rafistolée, du plus mauvais effet.

Contrairement aux affirmations de la commune, un constat d'huissier prouve que cette parcelle n'est pas boisée

De la bouche même de l'architecte des bâtiments de France de l'époque, **« c'est la seule parcelle encore disponible au cœur du village qui peut permettre un développement de celui-ci »**.

Pendant 7 générations, ma famille, a toujours été ouverte aux besoins de la commune à Giens et l'a souvent prouvé, par de nombreuses donations. (place du monument aux morts qui porte le nom de mon arrière-grand-père, rue L. Escoffier et 1er agrandissement du cimetière, donné pour le Franc symbolique par mon père, le lavoir construit et donné à la commune par mon grand-père etc...).

Aujourd'hui, malgré tous les déclassements dont ma famille a fait l'objet, depuis le début de cette affaire, que je considère comme des punitions, je suis toujours ouvert à des propositions, en ce qui concerne cette parcelle, **mais pas à me laisser spolier**.

Un autre problème posé par ce déclassement. Il incombe aux propriétaires des bâtiments situés sur les parcelles HA83, HM38, HM35, HM34, HM30, HM29 et HM27 de débroussailler cette parcelle sur une profondeur de 50 mètres à partir des bâtiments.

Les bâtiments étant pour beaucoup liés les uns aux autres, il est difficile de définir qui doit débroussailler quoi, et c'est très conflictuel. Questionnée à ce sujet, la mairie se charge elle-même depuis, de la débroussailler.

Je ne pense pas qu'il soit « convenable » de baisser la valeur d'une parcelle en la déclassant, et d'essayer de l'acheter ou de la louer par la suite !

La commune qui doit répondre aux défis (Economique, Urbain, Environnementaux), aurait dû trouver une solution qui satisfasse toutes les parties, plutôt que d'aller au conflit lorsque qu'elle s'est rendue compte que sa « tentative de spoliation » n'avait pas fonctionné. **Elle aurait dû chercher le dialogue, et la concertation plutôt que de persister.**

La commune se doit lorsqu'elle achète du foncier, de l'acheter au meilleur coût dans l'intérêt du contribuable. Mais, elle doit aussi, rester dans la légalité et dans une certaine éthique.

Il est inique que la commune après nous avoir menti, et trompé, en remblayant cette parcelle profitant d'une promesse d'achat, et de notre gentillesse de l'avoir gracieusement prêtée pendant 6 ans, nous laisse nous débrouiller avec ce remblais, et ce qui reste de la parcelle, parce que nous avons refusé de la lui vendre 4 fois moins chère que l'estimation des domaines.

Une solution, possible à mes yeux aurait été : un trottoir, un parking ou un jardin belvédère sur la partie haute, et une construction (publique ou privée) sur la partie basse ne dépassant pas le niveau de la route afin de préserver la vue, construction qui aurait servi de mur de soutènement à la partie remblayée, et qui aurait redonné suffisamment de valeur à cette parcelle pour permettre ces réalisations. (comme l'avait proposé Monsieur Martin adjoint de Giens).

Convoqué par monsieur GIRAN à la mairie au début de son mandat, dans un soucis d'apaisement, je lui ai proposé de faire cadeau à la commune de la partie haute, (remblayée) contre un droit à construire sur la partie basse respectant la vue, proposition qu'il a rejetée.

C'est bien triste pour Giens, parce que nous avons depuis longtemps une friche, une clôture très dégradée, (voir photos) et un remblai, le tout du plus mauvais effet, en plein cœur du village. Par ailleurs, les cars sont régulièrement bloqués sur la rue par des voitures mal garées, et pour cause, la largeur de parking disponible ne permet pas de garer des voitures correctement, (voir photos), (raison pour laquelle les chauffeurs dégradent la clôture pour pouvoir sortir de leurs véhicules). Malgré toutes mes tentatives de résolution, la situation demeure inchangée.

Dans l'attente de votre retour, je reste à votre disposition monsieur le commissaire enquêteur pour toute information complémentaire, avec de très nombreuses pièces que je peux joindre.

Je vous remercie par avance pour l'attention portée à ma requête et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Philippe ESCOFFIER



De: Cil Costebelle <costebellecil@gmail.com>
À: PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>
Date: 24/03/2025 15:56
Objet: Modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

je vous prie de trouver en pièces jointes, les propositions et observations émises par le Comité d'Intérêt Local (C.I.L.) de Costebelle.
Vous en souhaitant bonne réception.

Salutations respectueuses.

Françoise Guidroux,
Présidente du CIL de Costebelle

Pièces jointes:

Fichier: [20250324_Commissaire
enquêteur_modification N°6 PLU.pdf](#)

Taille: 254k Type de contenu:
application/pdf



Monsieur Christian MICHEL

Commissaire-Enquêteur

Désigné par le tribunal administratif
de Toulon

Hyères, le 24 mars 2025

Objet : Enquête publique portant sur la modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Hyères

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La présente contribution concerne la modification de destination de la Villa Magdala, située dans le quartier de Costebelle, relevant de la compétence du CIL de Costebelle.

Nous souhaitons tout d'abord réaffirmer notre attachement au développement urbain durable et équilibré de notre commune, et plus particulièrement de notre quartier de Costebelle. Nous veillons à préserver les aspects essentiels de notre environnement que sont la sécurité, la tranquillité, le paysage, ainsi que le développement culturel et des loisirs.

La Villa Magdala, tout comme la Villa Frouin située à proximité, présente un intérêt architectural et paysager indéniable. Nous soutenons son ouverture raisonnée au public pour des activités telles que des expositions, des résidences artistiques ou des initiatives culturelles associatives.

Problématiques liées au projet

1. Risques liés au changement de destination

Le changement de destination envisagé permettrait à la Villa Magdala d'obtenir le statut "*équipements d'intérêt collectif et services publics ..., salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du Public* ».

Ce nouveau statut ouvre potentiellement la voie à une multitude d'activités (spectacles, hébergement touristique) qui pourraient engendrer :

- Une augmentation significative des nuisances (trafic accru, stationnement problématique, bruit lié à des manifestations publiques ou privées).
- Des conflits permanents liés à un cahier des charges difficilement applicable.



Nous avons déjà dû intervenir par le passé auprès des gérants actuels pour signaler des nuisances (bruit et stationnements gênants). Bien que ces problèmes aient été atténués grâce au statut associatif actuel, leur amplification serait inévitable avec un changement de destination.

2. Impact sur la saturation du quartier et la circulation

Le quartier de Costebelle est déjà fortement urbanisé et très fréquenté, notamment au niveau de la montée de Costebelle. La route est souvent saturée à certaines heures, ce qui rend peu souhaitable toute augmentation supplémentaire du trafic routier.

Nous insistons sur l'importance d'éviter tout élargissement des voies existantes que cette saturation pourrait suggérer. A l'inverse, nous préconisons l'aménagement d'une piste cyclable sur la Montée de Costebelle pour encourager les modes de déplacements doux, en particulier grâce à l'essor du vélo électrique, permettant aussi de se rendre à la Villa Magdala.

3. Menaces sur la zone N

Une partie du domaine Magdala est classée en zone N, laquelle vise à protéger les espaces naturels pour leur qualité paysagère ou écologique. Cependant, l'article N1 du règlement modifié autoriserait désormais des extensions ou annexes pour des activités commerciales ou d'hébergement hôtelier. Cela contredit les affirmations figurant dans la notice de présentation du projet (article 5), qui prétend que le changement de destination n'altérerait pas les droits à bâtir.

Ce flou réglementaire laisse craindre un "grignotage" progressif du site naturel par des constructions temporaires ou permanentes (chapiteaux, parkings), sous couvert du nouveau statut.

4. Évolution déjà amorcée en cours d'amplification

Les ambitions économiques évidentes derrière ce projet sont déjà perceptibles. Le changement récent de dénomination en "Villa Magdala Arts et Résidence - Location et Chambres d'Hôtes" ainsi que les contenus promotionnels (newsletter, site internet <https://villamagdala.fr/evenements>) montrent clairement une orientation vers une activité commerciale élargie : séminaires, privatisations pour événements privés (cocktails, conférences), retraites thématiques (yoga, écriture). Ces activités dépassent largement le cadre associatif actuel.

Conséquences sur l'équilibre du quartier

Le changement de destination entraînerait une rupture notable avec l'équilibre du quartier actuel exclusivement résidentiel. Il s'agit clairement d'un projet visant une rentabilité économique par le



biais d'investissements touristiques importants, comparable à d'autres initiatives comme celles autour de la Villa Noailles ou de la Fondation Carmignac.

Nous recommandons donc :

- Le maintien strict du statut actuel d'activité associative.
- L'encadrement rigoureux des activités afin d'éviter tout débordement.
- La préservation intégrale des espaces naturels classés en zone N et donc le maintien de l'interdiction de toute construction ou extension, y compris parking et voirie.

Nous nous opposons fermement à cette modification et vous demandons de bien vouloir émettre un avis défavorable sur ce projet de modification de destination pour les raisons suivantes :

1. - La situation actuelle répond pleinement aux objectifs culturels souhaités sans nécessiter un accroissement des activités.
2. - Le nouveau statut risquerait d'entraîner une « industrialisation » progressive de l'activité du site au détriment du cadre paisible et naturel du quartier.
3. - Les nuisances potentielles liées au trafic, au bruit et aux aménagements supplémentaires menacent directement la qualité de vie des habitants et l'intégrité environnementale du site.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à notre requête et restons disponibles pour toute précision complémentaire.

Avec nos salutations respectueuses,

La Présidente,

Françoise Guidroux

De: Philippe PERICCHI <philippepericchi@wanadoo.fr>
À: PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>
Cc: pericchipierre <pericchipierre@gmail.com>, beatrice pericchi <beatrice.pericchi@architectes.org>
Date: 24/03/2025 19:07
Objet: REVISION DU PLU DE HYERES- ENQUETE PUBLIQUE- DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE D'UNE PARCELLE

à Monsieur Christian MICHEL, Commissaire-Enquêteur, Hôtel de ville de la commune d'Hyères les Palmiers.

Cher Monsieur,

Je suis nu-propriétaire indivis avec ma soeur Béatrice PERICCHI de la parcelle EI n°114 (anciennement EI33) située à l'Almanarre, parcelle classée en zone naturelle, qui nous a été léguée par Jean-Louis et Pierre PERICCHI.

Cette parcelle jouxte celle du domaine dit "Castel Bay", situé lui aussi en zone naturelle, qui va selon toute vraisemblance devenir totalement ou partiellement constructible, à l'occasion de la modification du PLU à venir, pour lequel cette enquête publique est en cours.

Tout autour de cette parcelle EI 114 se situent déjà des terrains constructibles et des habitations, dont celles de membres de ma famille, notre ancêtre Benoît dit Paulin LANTRUA ayant acquis en 1920 un vaste domaine qui s'étendait du Castel au bord de mer incluant le site archéologique d'OLBIA.

Mon terrain se situe donc clairement dans la zone urbanisée entourant la plage de l'Almanarre, et pourrait ainsi devenir constructible, à l'instar de la parcelle EI 35 qui est devenue constructible récemment et sur laquelle un de mes oncles Edouard PERICCHI vient récemment de faire édifier une construction.

Je souhaite prendre ma retraite à Hyères et faire construire sur la parcelle EI 114.

C'est pourquoi j'ai l'honneur de solliciter la constructibilité de la parcelle EI n°114 à l'occasion du futur aménagement du PLU de la COMMUNE de HYERES LES PALMIERS.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Philippe Pericchi

474 chemin de la Tour

30000 NIMES

TEL 06 03 97 04 37