

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 L.101-2 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 LA MÉTROPOLE



« 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. (SFPEM), afin d'affirmer son engagement en faveur de la biodiversité locale !

EN SAVOIR+

- SFPEM :
<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. Goyat Chateaub. Présidente CIL 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 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

11/3/25

A 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.

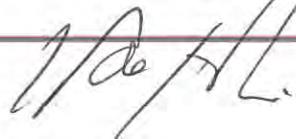
En conclusion, est il raisonnable de favoriser par un changement de PLU, une nouvelle extension d'un centre de gériatrie qui pose déjà des problèmes de parking, de circulation et de sécurité routière aux riverains.

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!

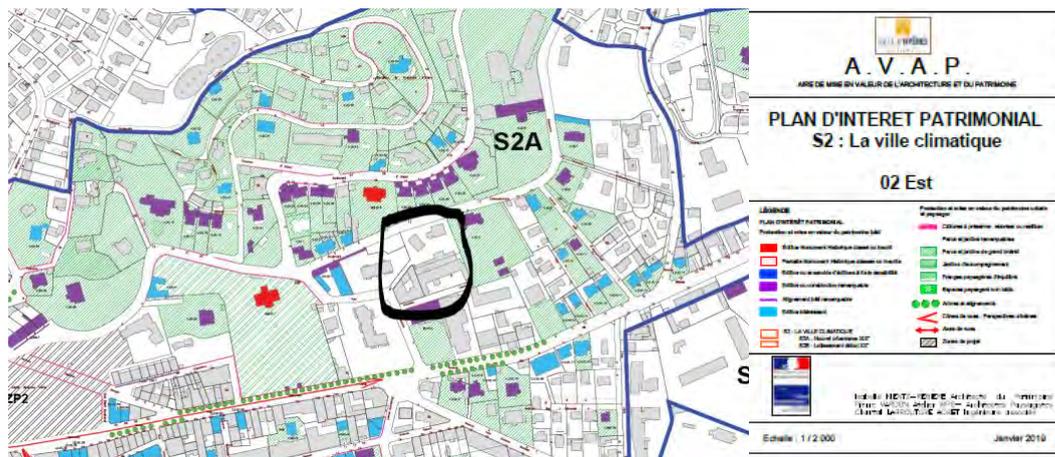


Nous contestons le point 8 du projet de modification du PLU en ce qu'il est contraire à la cohérence du secteur et à l'intégration de ce projet qui concerne bien plus que la seule parcelle BY 0132.

- 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



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!

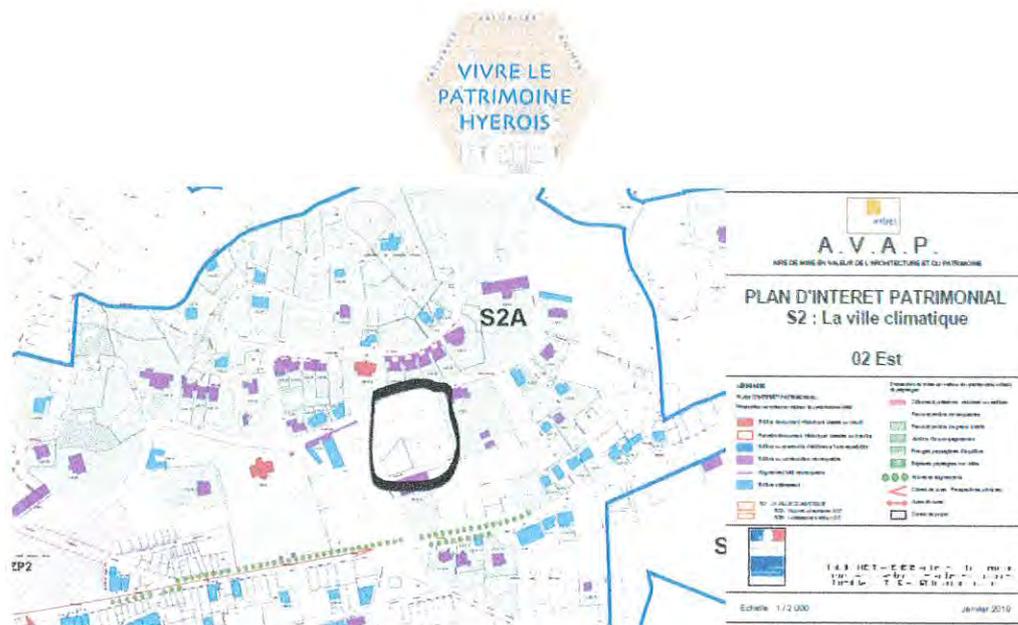


Nous contestons le point 8 du projet de modification du PLU en ce qu'il est contraire à la cohérence du secteur et à l'intégration de ce projet qui concerne bien plus que la seule parcelle BY 0132.

- 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.



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, 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



TR: AVIS ABF modification n. 6 PLU HYERES

À partir de PELLEGRINI Anna <anna.pellegrini@culture.gouv.fr>

Date Jeu 27/03/2025 17:35

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>; Audrey CASTAGNA <acastagna@mairie-hyeres.com>; MEYER Aurelie <ameyer@metropoletpm.fr>; MILLET Thierry <thierry.millet@culture.gouv.fr>

 1 pièce jointe (2 Mo)

anna.pellegrini_250327-172700-22f.pdf;

Rebonjour,
Avec la pièce jointe !
C'était pour voir si vous étiez attentifs !
Bonne vraie réception
Cordialement

Anna Pellegrini
Architecte des Bâtiments de France
Cheffe de service de l'Udap du Var

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var

udap.var@culture.gouv.fr

449 avenue de la Mitre 83000 TOULON

Téléphone : 04 94 31 59 95

du lundi au vendredi de 9h à 12h - uniquement le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 16h.



Direction régionale
des affaires culturelles

Pour consulter les fiches conseil du Var :

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/La-Direction-regionale-des-affaires-culturelles-DRAC-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/Unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP-de-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/Travaux-en-espace-protége-en-region-Provence-Alpes-Cote-d-Azur-fiches-conseil>

Pour consulter les espaces protégés du Var :

<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

Pour les dépôts de fichiers, merci d'utiliser la plateforme We Transfer

De : PELLEGRINI Anna

Envoyé : jeudi 27 mars 2025 17:32

À : PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>; Audrey CASTAGNA <acastagna@mairie-hyeres.com>; MILLET Thierry <thierry.millet@culture.gouv.fr>

Objet : AVIS ABF modification n. 6 PLU HYERES

Bonjour à toutes et à tous,
Veuillez trouver en pièce jointe l'avis sur la modification du PLU n. 6.
Bonne réception
Cordialement

Anna Pellegrini
Architecte des Bâtiments de France
Cheffe de service de l'Udap du Var

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var

udap.var@culture.gouv.fr

449 avenue de la Mitre 83000 TOULON

Téléphone : 04 94 31 59 95

du lundi au vendredi de 9h à 12h - uniquement le mercredi de 9h à 12h et de 14h à 16h.



Pour consulter les fiches conseil du Var :

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/La-Direction-regionale-des-affaires-culturelles-DRAC-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/Unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine-UDAP-de-Provence-Alpes-Cote-d-Azur/Travaux-en-espace-protège-en-region-Provence-Alpes-Cote-d-Azur-fiches-conseil>

Pour consulter les espaces protégés du Var :

<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

Pour les dépôts de fichiers, merci d'utiliser la plateforme We Transfer

Merci de nous aider à préserver l'environnement en n'imprimant ce courriel et les documents joints que si nécessaire.



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Unité Départementale de
L'Architecture et du Patrimoine du Var**

Toulon, le 27/03/2025

Affaire suivie par :

Thierry Millet

Tél. 04.94.31.59.95

thierry.millet@culture.gouv.fr

**La cheffe de l'unité départementale de
l'architecture et du patrimoine du Var**

à

Monsieur le maire de Hyères-les-Palmiers

Objet : Commune de Hyères-les-Palmiers – modification n°6 du PLU d'Hyères-les-Palmiers

N/Réf : Urbani./PLU_PO./commun./hyeres./2025-P./2025_...docx

P.J :

Dans le cadre de la procédure de modification n°6 du PLU d'Hyères-les-Palmiers, je vous adresse ci-après mes observations :

Cette modification n°6 consiste à :

- supprimer plusieurs emplacements réservés : [sans observation](#)

- clarifier plusieurs définitions du lexique se trouvant dans les dispositions générales du règlement, au chapitre 5 du Titre I afin de faciliter leur compréhension par les pétitionnaires ;

[Le cas des débords de toiture et des toits-terrasses :](#)

La ville historique d'Hyères est caractérisée par une grande densité d'édifices patrimoniaux présentant des couvertures en tuiles avec des débords importants (parfois au-delà de 40cm) : les prescriptions figurant dans le PLU doivent permettre d'assurer la préservation de ces caractéristiques architecturales (exclure le calcul d'emprise de ces débords) et encourager les dispositions adaptées à un contexte.

En page 9 : « La hauteur maximale dans le cas d'une toiture-terrasse peut être majorée de 1 m par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation ou de végétalisation de la toiture » : Cette règle, qui autorise une hauteur de façade apparente supérieure, sans couverture à pente en tuiles de terre cuite, est inadaptée à la préservation de la qualité des paysages de toitures que l'on peut découvrir depuis les points hauts qui entourent la ville.

La toiture végétalisée doit rester une option à utiliser dans des cas spécifiques, car son entretien nécessite des conditions particulières.

- effectuer des adaptations mineures du règlement :

- clarifier les dispositions générales du règlement de l'article 1 et chapitre 2 du Titre I, relatives aux modalités d'application des règles des articles 10 concernant les modalités de calcul de la hauteur des constructions, pour une meilleure compréhension par les pétitionnaires de la règle appliquée ; : sans observation

- adapter la hauteur des murs de soutènement ; : sans observation

- préciser la possibilité de création d'annexe en zone UI ;



La possibilité de création d'annexe en secteur Ulp sur l'île de Porquerolles risque d'encourager la dissémination de petits bâtiments incompatibles avec la préservation du site patrimonial remarquable. Seule la restauration des annexes existantes devrait être admise.

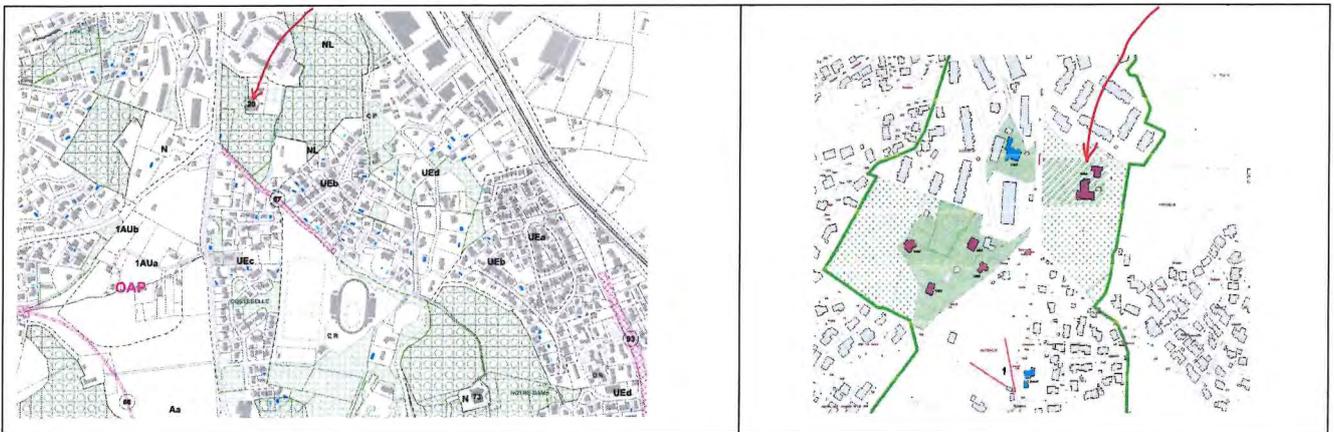
- déroger aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques concernant l'implantation de piscines en zone UA et UB et enfin réduire le nombre de stationnement de deux places à une place, pour les foyers, les résidences de personnes âgées et les résidences étudiantes dans les zones urbaines à dominante d'habitat UB, UD et UE (article 12 du PLU) ;

Exclure cette possibilité dans les secteurs S1 et S2 du SPR pour préserver le centre historique et les jardins de la ville climatique.

- S'opposer à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UD afin de favoriser le renouvellement urbain et supprimer l'opposition à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme en zone UEf afin de préserver

ces secteurs peu denses qui n'ont pas vocation à être densifiés ; : sans observation

- Identifier la villa Magdala (anciennement « Le Bocage ») comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, en repérant la bâtisse par un cercle marron sur le document graphique du PLU, afin de permettre la réalisation d'un projet culturel d'intérêt collectif ;



Le plan d'intérêt patrimonial annexé à l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Hyères (AVAP) identifie sur ce domaine plusieurs éléments ou dispositions caractéristiques :

- la villa Magdala et le bâtiment voisin sont repérés comme "édifice ou construction remarquable".
- l'espace à proximité immédiate du bâti est identifiée comme "parcs et jardins de grand intérêt".
- la zone en périphérie proche de la villa est identifiée comme "espaces paysagers non-bâti".

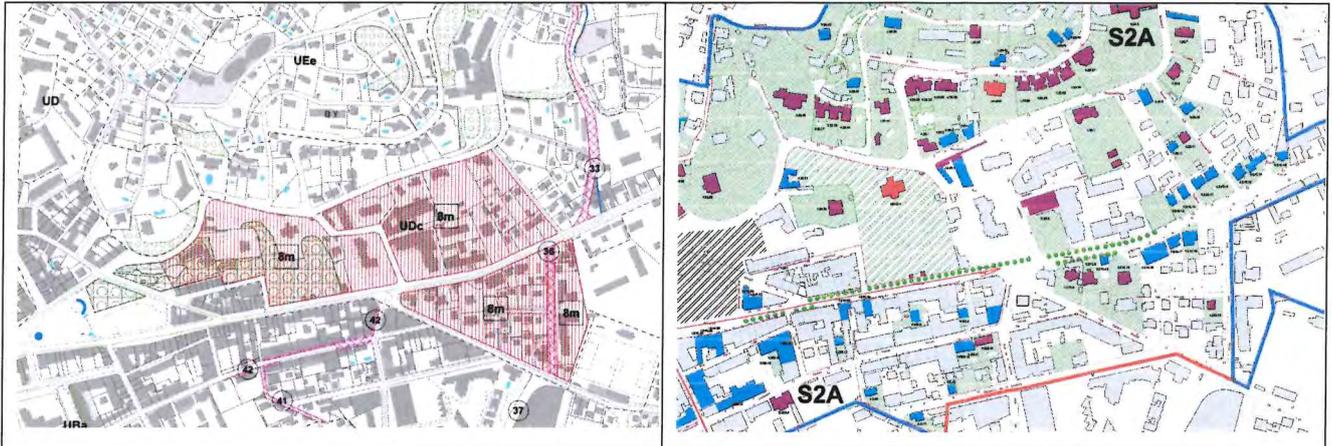
Indépendamment du changement de destination, toute modification d'aspect devra être conforme aux dispositions du SPR.

- Permettre le changement de destination vers « l'hébergement hôtelier » en zone N du PLU des bâtiments repérés sur le document graphique par un cercle marron (bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme), afin de favoriser la montée en gamme de l'offre hôtelière existante dans des endroits d'exception ;

Indépendamment du changement de destination, toute modification d'aspect devra être conforme aux dispositions du SPR. La demande de création d'aménités (piscines, terrasses, abris, pool house ...) dans le secteur N ne pourra être admise.

- Etendre le polygone d'implantation de la zone UP du port de Hyères, afin de garantir l'égalité de traitement de tous les commerces de l'avenue du Docteur Robin ; (Hors servitude patrimoniale)

- Faire évoluer un zonage UD vers un sous-secteur UDc en faveur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), pour permettre le développement d'un projet hospitalier d'intérêt général (centre gériatrique COS Beauséjour) ;



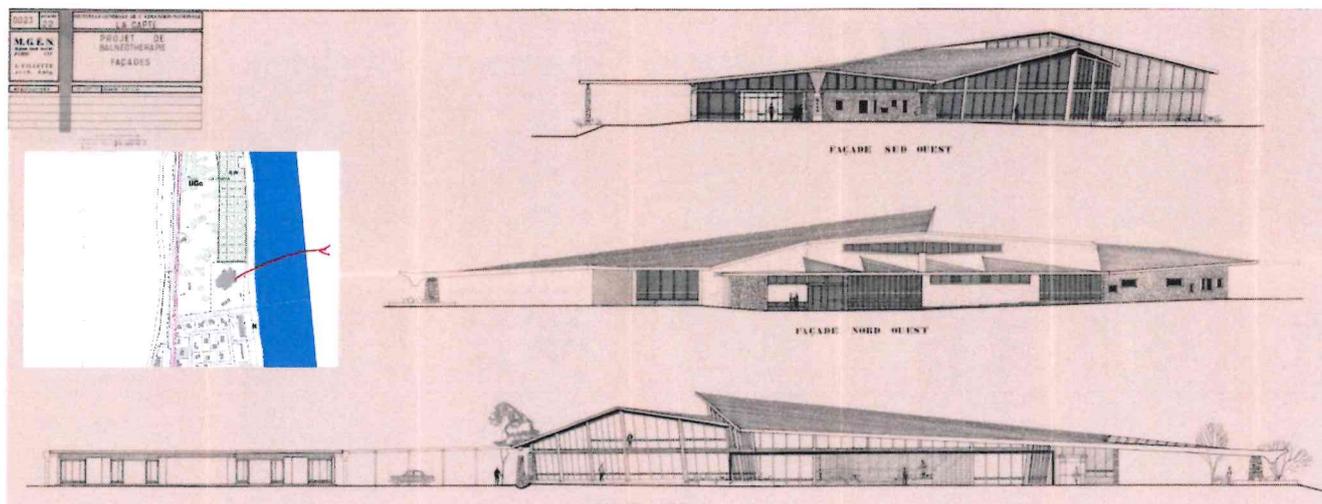
Les boulevards d'Orient et Chateaubriand présentent une séquence patrimoniale remarquable identifiée au SPR (deux monuments historiques inscrits, une vingtaine d'édifices remarquables avec parcs) : si un zonage spécifique peut être envisagé pour favoriser les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il convient d'en exclure une bande de 20 mètres le long du boulevard pour éviter toute densification ou surélévation et préserver le couvert végétal existant mettant en valeur cette séquence.

- Faire évoluer le zonage UGa situé au port de Hyères en zone UD, afin de permettre l'émergence d'un projet de résidence seniors, notamment par la rénovation du bâtiment principal faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti dans le règlement du PLU (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme) qui est aujourd'hui fortement dégradé ;

30	Sanatorium, Institut Hélio-Marin de la côte d'azur	
		<p>Ces édifices (30 et 31) repérés au titre du l 151-19 du CU devront préserver leur cohérence architecturale.</p>

- Mettre à jour dans les annexes du PLU de la commune de Hyères, la carte concernant les voies bruyantes, et remplacer les anciens arrêtés préfectoraux par ceux en date du 9 janvier 2023 actuellement applicables. : sans observation

Le bâtiment de la MGEN (presqu'île de Giens)



Dans le cadre de cette modification, il serait souhaitable de repérer au titre du L151-19 du CU, les bâtiments de la MGEN, sur la presqu'île de Giens en raison de l'originalité du parti architectural et de la qualité d'intégration dans le site littoral. En particulier, l'aspect de la toiture, une toile légère posée au sol mérite d'être valorisée par le maintien de la densité bâtie de la parcelle. Toute nouvelle construction qui viendrait s'étaler, produirait une façade continue dans les vues depuis la mer, ce qui serait préjudiciable à l'appréciation de cet objet sculptural unique et à la qualité paysagère de la façade littorale. Le règlement du PLU actuel sur cette parcelle semble trop permissif en terme de constructibilité.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.


Anna PELLEGRINI
La cheffe de l'unité départementale de
l'architecture et du patrimoine du Var

Modification n°6 du PLU de Hyères les Palmiers - CIL de la Presqu'île de Giens

À partir de Peytavin <pierre.peytavin.cil@gmail.com>

Date Jeu 27/03/2025 23:22

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropolepm.fr>

Cc Anne Meunier <anne-maurice.meunier@orange.fr>; ASTIER <pastier.etienne@yahoo.com>; barberaud@free.fr <barberaud@free.fr>; Catherine GAUTIER <catgautier83@wanadoo.fr>; Eve BONNAIRE <bonnaire.eve@gmail.com>; Francis BERNARD <francisbernard401@gmail.com>; Janine COLLE <janine.coll-del@orange.fr>; Janine OVSIENKO <ov.janine@orange.fr>; Jean BOUSQUET <john_b@orange.fr>; Joëlle BOUSQUET <joelle.bousquet83@gmail.com>; 'Martine DUBAS' <eliecandy@laposte.net>; Michel RAINGLAS <michelavelo@gmail.com>; Monique Lyon <moniquelyon@sfr.fr>; Peytavin <pierre.peytavin.cil@gmail.com>; Suzanne VIZIALE <sviziale@gmail.com>

 1 pièce jointe (299 Ko)

Mod6_PLU_Observations_CILdeGiens.pdf;

Monsieur le commissaire Enquêteur

Je vous prie de bien vouloir verser à l'enquête mentionnée en objet les observations du CIL de la presqu'île de Giens.

Vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur mes respectueuses salutations.



Pierre PEYTAVIN

Président

10, Place du Belvédère GIENS

Mairie annexe 83400 HYERES

Tél. : 06 07 49 68 02

E-mail : [pierre.peytavin.cil@gmail](mailto:pierre.peytavin.cil@gmail.com)

CIL de presqu'île

Mairie Annexe de Giens 10, place du Belvédère
83400 HYERES

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Enquête Publique « Mod6 PLU de Hyères »
Mairie d'Hyères,
12, avenue Joseph CLOTIS
83400 HYERES

Objet : Enquête publique relative à la
modification N°6 du PLU de la ville de Hyères

Giens, le 26 mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Après avoir pris connaissance du projet cité en objet nous vous faisons part des observations suivantes au titre de :

Chapitre II Paragraphe 3 Règlement : adaptations mineures

3.3 Article 2 : Zone UI (secteur du Pousset sur la presqu'île de Giens)

Nous demandons à ce que la possibilité de construction d'annexes en Zone UI ne soit pas autorisée sur la commune de Hyères et plus spécifiquement sur le territoire de la presqu'île de Giens :

1. parce que ce territoire fait l'objet d'un projet de labellisation en Grand Site de France, que le rapport du Ministère de la transition écologique et solidaire portant précisément sur la presqu'île de Giens (CGEDD n°010807-02 du 28 mars 2019) explique de déconstruire les zones à risque de submersion et parce que le secteur du Pousset est installé sur une zone sous convention RAMSAR parfaitement incompatible avec la notion de densification des constructions.
2. plus globalement sur le territoire de la commune d'Hyères il convient de regarder les extensions de construction annexes aux locaux d'activité en considération de la loi Elan et du DAACL du SCOT (article 141-6 du code de l'urbanisme) « *concernant les équipements logistiques commerciaux, le SCOT doit localiser les secteurs géographiques où ces équipements peuvent s'implanter* ». Ce document n'étant pas encore disponible, il convient de surseoir à cette adaptation.

3.5 Article 12 : instauration d'une règle de stationnement pour les foyers, les résidences de personnes âgées et les résidences étudiantes en zone UB, UD et UE toutes les zones Uef de giens

Les dispositions particulières précisant qu'il n'est pas utile de prévoir des places de stationnement ou visant à en réduire le nombre sont contraires au PADD (cf. ci-dessous):

OBJECTIFS	ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
Améliorer les connexions et la mobilité	Renforcer les conditions de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Accroître la production de places de stationnement dans les opérations d'aménagement - Favoriser le stationnement sur les zones de seuil du Grand Site de la Presqu'île de Giens

1. Sur la ville d'Hyères on ne peut pas ignorer que la silver économie est une filière déjà installée et se développe. Concevoir des installations incapables d'offrir les services et infrastructures en nombre suffisant à leurs résidents ne correspond pas à l'image d'excellence que souhaite promouvoir la commune. Celle-ci s'étend sur 13.920 Ha et compte 80 % d'espaces naturels et agricoles le domaine public ne peut plus faire l'effort de recevoir les stationnements que lesdites installations doivent prévoir dans leur périmètre.
2. Idem pour les résidences étudiantes ou assimilées.

3. Dans ces conditions le CIL s'oppose à cette règle.

Chapitre II Paragraphe 4 RÈGLEMENT : SUPPRESSION DE L'OPPOSITION AU PRINCIPE ÉDICTÉ À L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME EN ZONE UEF

1. En zone **UE** de la presqu'île de Giens le règlement de PLU (en son Article5 paragraphe2 page 11) précise, aujourd'hui, que dans le cadre d'une division le projet se regarde parcelle par parcelle. Il s'oppose pour cela à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme dans les zones du PLU ou l'intention est de ne pas densifier les constructions. Ce qui est le cas de toute la presqu'île de Giens et plus largement du territoire du projet Grand Site.

Or dans la pratique, de toutes les parcelles issues de la division d'un même foncier celle qui héberge un reliquat bâti n'est pas regardée. De sorte qu'elle se soustrait aux règles du PLU.

Depuis la mise en vigueur du PLU les divisions fabriquent ainsi des parcelles (celles hébergeant les reliquats bâtis) dont les emprises au sol sont jusqu'à 4 fois supérieures à celles autorisées par le règlement du PLU. Cf. division ci-dessous dans les zones où elles devraient être de 10% ce qui est illégal.

Les trois affaires ci-dessous illustrent que l'opposition au principe édicté à l'article R151-21 du CU imaginé pour lutter contre l'étalement urbain a bien au contraire favorisé le développement urbain sur la presqu'île de Giens.

Division	Nb lots	Cadastre	Superficie terrain	Emprise au sol du bati	Emprise au sol du projet	Emprise Uef PLU
83069 21 Y0089 (27/04/2021)	Foncier avt division		966 m ²	107 m ²	11%	10%
	Lot A (reliquat bâti)	HI 165	553 m ²	107 m ²	19%	10%
	LotB	HI 166	413 m ²	39 m ²	9%	10%
	Foncier après division	HI165 + HI166	966 m ²	146 m ²	15%	10%

Division	Nb lots	Cadastre	Superficie terrain	Emprise au sol du bati	Emprise au sol du projet	Emprise Uef PLU
83069 21 Y0384 (19/11/2018)	Foncier avt division	HI 001	990 m ²	102 m ²	10%	10%
	Lot A (reliquat bâti)	HI 170	333 m ²	102 m ²	31%	10%
	LotB	HI 171	657 m ²	67 m ²	10%	10%
	Foncier après division	HI170 + HI171	990 m ²	169 m ²	17%	10%

Division	Nb lots	Cadastre	Superficie terrain	Emprise au sol du bati	Emprise au sol du projet	Emprise Uef PLU
83069 22 00055 (30/05/2022)	Foncier avt division	HI 69	2013 m ²		0%	10%
	Lot A (reliquat bâti)	HI69 (a)	433 m ²	147 m ²	34%	10%
	LotB	HI 69 (b)	1577 m ²	158 m ²	10%	10%
	Foncier après division	HI170 + HI171	2010 m ²	305 m ²	15%	10%

Dans ces conditions le CIL est favorable à ce que l'opposition au principe édicté à l'article 151-21 du code de l'urbanisme figurant dans le PLU en vigueur soit supprimée à la fois pour la zone UE du règlement et également pour la zone UDa tel que nous l'expliquons ci-après.

Chapitre II Paragraphe 4 RÈGLEMENT : OPPOSITION AU PRINCIPE EDICTÉ À L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME EN ZONE UD

1. Sur la presqu'île de Giens la zone UD est à proximité du rivage ou des étangs des Estagniers. Comme en zone UE, ce secteur est en tout point proche de la mer.

Toujours dans l'esprit de contrôler le développement urbain de la Presqu'île de Giens (cf rapport Boyer CGEDD n°010807-02 du 28 mars 2019) le CIL de la presqu'île de Giens demande que les zones Uef et UDa disposent du même principe vis-à-vis de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

A savoir que chaque foncier issu d'une division parcellaire que ce soit pour construire ou pas, respecte le règlement de zone dans laquelle il s'établit.

Le CIL demande que les zones Uef et Uda bénéficient du même régime vis-à-vis de la suppression de l'opposition.

Chapitre II Paragraphe 6. RÈGLEMENT : AJOUT DE LA DESTINATION "HEBERGEMENT HOTELIER" EN ZONE N POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE (PAR UN CERCLE MARRON)

Au titre du SCOT la destination hébergement hôtelier en zone N du PLU pour le Petit Bain ne s'explique pas.

Dénomination du site classé (d'ouest en est)	Communes	Superficie (ha)	Motivation de la protection
La Presqu'île de Giens	Hyères / La Londe	3 056 terrestre et marin	Site littoral d'exception nécessitant la maîtrise du développement de l'urbanisation et des pressions de fréquentation estivales

En vous remerciant de bien vouloir porter ces observations au dossier de l'enquête publique en objet, nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire Enquêteur, à l'assurance de notre haute considération.

Le Président du CIL de la Presqu'île de Giens



A l'attention de Monsieur Christian Michel Commissaire Enquêteur

À partir de Marie Magdeleine Lessana <mlessana@gmail.com>

Date Jeu 27/03/2025 15:04

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

Cc Marie Magdeleine Lessana <mlessana@gmail.com>

 1 pièce jointe (116 Ko)

Courrier en réponse au CIL - Villa Magdala .pdf;

Cher Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant que directrice de la Villa Magdala, je vous adresse la lettre ci-dessous qui apporte des précisions et arguments pour appuyer le projet de modification prévu dans le PLU d' inscrire la Villa Magdala comme bâtiment pouvant obtenir un changement de destination, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Cette lettre a aussi pour objectif de répondre aux inquiétudes et objections du CIL de Costebelle. Je m'apprête à vous rencontrer personnellement ce vendredi 28 mars après-midi à la Mairie d'Hyères.

Avec mes meilleurs salutations.

Marie-Magdeleine Lessana
Directrice de la Villa Magdala

Marie Magdeleine Lessana
mlessana@gmail.com

Marie-Magdeleine Lessana
Directrice de la Villa Magdala
49 montée de Costebelle
83400 Hyères

Monsieur Christian Michel
Commissaire Enquêteur
Désigné par le Tribunal Administratif de Toulon

Hyères, le 27 mars 2025

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

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Nous souhaitons apporter la présente contribution concernant la proposition de modification de destination de la Villa Magdala, située dans le quartier de Costebelle, suite au courrier adressé par le CIL de Costebelle le 24 mars dernier.

Nous souhaitons tout d'abord rappeler, comme le fait le CIL lui-même, que nous soutenons le « *développement urbain durable et équilibré* » de la ville de Hyères et particulièrement dans le quartier de Costebelle.

Nous nous réjouissons que le CIL expose que la Villa Magdala présente un « *intérêt architectural et paysager indéniable* » et qu'il soutienne son « *ouverture raisonnée au public pour des activités telles que des expositions, des résidences artistiques ou des initiatives culturelles ou associatives* ».

La Villa pourra accueillir des concerts de taille adaptée au lieu, des ateliers à destination des adultes et des écoles, des rencontres littéraires, etc..

C'est exactement le sens du projet de la Villa Magdala dont la préparation a été assurée en lien avec l'ensemble des services compétents de la Ville et de TPM. Nous avons eu des liens amicaux avec le CIL de Costebelle que nous avons rencontré à plusieurs reprises.

Le projet de la Villa Magdala vise à revitaliser une grande "propriété" sous-occupée pendant de trop longues années et d'ouvrir au public ce patrimoine dans le contexte d'intérêt public lié à la culture et au patrimoine. Il s'agit de mettre en valeur un riche héritage historique et conserver ce patrimoine.

Le projet veut s'inscrire, toutes proportions gardées, dans le réseau culturel de la Métropole TPM qui comprend notamment la Villa Noailles, le musée de la Banque et le musée du Niel.

Comme l'a souligné la Ville de Hyères dans la notice de présentation de la modification n°6, ce projet s'inscrit totalement dans les trois orientations du PADD :

1°Affirmer un nouvel équilibre territorial de manière à conjuguer à la fois la préservation d'un patrimoine et la mise en œuvre d'un nouveau dynamisme de développement.

2°Améliorer les équilibres humains en conjuguant à la fois la préservation d'un cadre de vie pour les habitants et la revitalisation d'un lieu laissé progressivement à l'abandon. En somme il s'agit de faire vivre le poumon vert qu'apporte et conserve la Villa Magdala à Costebelle.

3°Renforcer les équilibres économiques en confortant les activités touristiques et culturelles de la Ville de Hyères dans un cadre de vie exceptionnel.

Pour mettre en œuvre ce projet culturel à taille humaine, il est nécessaire que la Villa Magdala de 500 m², environnée d'un parc de trois hectares, dont la seule destination actuelle est « l'habitation », puisse faire l'objet d'un changement qui lui ouvre la destination de « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Il faut donc bien mesurer la portée de la modification apportée au Règlement du PLU relative à la Villa Magdala qui consiste **seulement à l'inscrire à l'article 7 au nombre des bâtiments pouvant changer de destination conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.**

On peut comprendre que toute modification ou tout changement dans les règles de l'urbanisme inquiètent les riverains d'un projet que, pourtant nous l'avons vu, le CIL approuve.

Les observations qui suivent ont pour but de vous éclairer sur le projet, Monsieur le Commissaire, et de rassurer le CIL sur nos intentions en reprenant chaque point soulevé, pour y répondre avec la plus grande transparence.

1. Changement de destination

Il convient de rappeler que le classement de la Villa Magdala à l'article 7 du projet de Règlement du PLU pourrait permettre un changement de destination de la propriété.

Et si, dans un deuxième temps, il devait y avoir un changement de destination de la Villa Magdala,

celui-ci fera l'objet d'une déclaration préalable ultérieure et d'une instruction par les services compétents. Puis approbation et validation de sa conformité à la réglementation et aux objectifs poursuivis par le PPAD.

Le CIL s'inquiète des éventuelles nuisances générées par les nouvelles activités permises comme les spectacles ou l'hébergement touristiques.

On soulignera en premier lieu le paradoxe qu'il y a à approuver, d'une part, « l'ouverture raisonnée au public » de la Villa et les nuisances qui pourraient en résulter.

A cet égard le CIL affirme qu'il a dû intervenir par le passé auprès des gérants actuels pour signaler des nuisances. A notre connaissance aucune plainte n'a jamais été enregistrées par les gérants et le changement de destination évoquée ne générera pas plus de nuisances que le quartier de Costebelle en subit du fait des multiples activités locales qui ne sont aucunement liées à la Villa Magdala .

C'est ce que nous voulons rappeler dans les observations qui suivent.

2. L'impact sur la saturation du quartier et la circulation

Il est certain qu'aujourd'hui, alors même que les activités de la Villa Magdala sont modestes, la circulation sur la montée de Costebelle est dense.

C'est d'ailleurs l'une des raisons pour laquelle la Villa Magdala soutient énergiquement la préconisation du CIL d'aménagement d'une piste cyclable sur la Montée de Costebelle pour **encourager les mobilités douces**. C'est, il faut le rappeler, une opération à l'étude concernant la Montée, exigée par le cahier des charges du pôle d'échanges multimodal de la Gare. Cette piste de la Montée de Costebelle pourrait aller jusqu'au Lycée et à l'Almanarre.

Il convient de souligner également que l'accès à la Villa Magdala peut se faire à pied de la Gare qui est à quelques **dix minutes à pied**.

D'autre part, la Villa Magdala dispose déjà d'un **parking d'une soixantaine de places** qui assure un stationnement dans de bonnes conditions.

Il nous semble donc que la combinaison des mobilités douces qui se développent à Hyères et des ressources en stationnement de la Villa devraient répondre aux inquiétudes des riverains.

Le projet dispose de capacités suffisantes en termes d'accueil de véhicules et envisage de conduire une **activité événementielle mesurée et « raisonnée »** dans le respect des autorisations administratives qui seront délivrées.

3. Menaces sur la Zone N.

Le Cil semble craindre la remise en cause de la zone naturelle par la destination nouvelle envisagée par cette modification du PLU.

Mais il suffit de rappeler en premier que la Villa Magdala entre dans les dispositions réglementaires de la zone N du Règlement, et en particulier de l'Article N1, qui interdit à la fois toutes constructions nouvelles à usage d'habitation et toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Or il convient de noter que cet article N2 ne subit quasiment pas de modifications dans le nouveau PLU, sauf marginales.

L'article N2 autorise, dans la zone naturelle, le changement de destination dès lors qu'un certain nombre de conditions sont réunies :

- Par exemple que cela ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
- Que ce soit à destination de commerce, d'hébergement hôtelier ou de services publics ou d'intérêt collectifs ;
- Que ça ne génère pas de nouvelles nuisances ou de flux de véhicules ou de stationnement inadapté ;
- Et que cela n'altère pas le caractère architectural des bâtiments existants et le patrimoine.

La Villa Magdala affirme avec la plus grande vigueur qu'elle n'a **aucun projet de modification du paysage sur les 3 ha de terrain qui l'entourent**. Ce n'est pas seulement une intention, c'est une impossibilité au regard des règles de la zone N; qu'elle n'a aucune velléité d'accroître d'aucune façon les constructions existantes qui sont suffisamment grandes à l'heure actuelle ; qu'elle n'a pas, à strictement parler, d'intention d'hébergement hôtelier mais seulement d'accueillir en chambres d'hôtes, entre autres des artistes en résidence qui sont, en tout état de cause , limitées.

Enfin, comme il a été dit ci-dessus, ce ne sont évidemment pas les activités culturelles qui sont susceptibles d'accroître les nuisances telles qu'elles existent à l'heure actuelle du fait des activités du quartier Costebelle.

Le changement destination souhaité par la Ville de Hyères et la Villa Magdala ne visent absolument pas l'extension des droits à bâtir qui, de toute manière, sont extrêmement réduits par la réglementation applicable à la zone N et seulement pour des activités en rapport avec la zone.

En réalité, sous couvert de critiques adressées à la modification portant sur le changement de destination, le CIL critique plus généralement la réglementation de la zone N qui permet sous certaines conditions des extensions de constructions en rapport avec les activités de la zone N.

Mais bien entendu, on ne peut reprocher à la Villa Magdala une réglementation qui s'applique depuis des années à la zone N.

4. Évolution déjà amorcée en cours d'amplification.

Le CIL voit dans le changement de dénomination de « la Villa Magdala Arts et Résidence-Locations et chambres d'hôtes », une orientation vers une activité commerciale dépassant largement le cadre associatif actuel.

D'une part, les porteurs de projets de la Villa n'ont jamais considéré qu'une activité commerciale soit par elle-même honteuse. Comme, on l'a dit, promouvoir l'activité commerciale d'une Ville est le garant de son attractivité et de son dynamisme conforme aux orientations du PADD.

D'autre part et surtout, c'est une grave erreur de penser, comme le fait le CIL que les séminaires, les conférences, les spectacles, le yoga, les ateliers d'écriture ou les expositions et les activités culturelles en général, sont exclusives du statut associatif.

C'est même le plus souvent le contraire. La plupart du temps l'ensemble des activités culturelles des collectivités se font sous le statut de l'association « Loi 1901 ».

5. Les conséquences sur l'équilibre du quartier

Le CIL soutient, contre l'évidence même, que « *le changement de destination entrainerait une rupture avec l'équilibre du quartier actuel exclusivement résidentiel* » !

Les membres du CIL ne peuvent pas ignorer la multiplicité, par exemple, des enceintes sportives qui maillent le quartier de Costebelle :

- Le stade (de Foot) Gary Robert.
- Le Vélodrome « Toulon Provence Méditerranée » qui contient 2500 places.
- Les salles de tennis de table du Lycée polyvalent de Costebelle et les terrains de Volley.

Le quartier de Costebelle n'est certainement pas exclusivement un quartier résidentiel et ce n'est pas un projet culturel de dimension modeste qui n'a rien à voir avec le dimensionnement de la Villa Noailles ou de la fondation Carmignac, qui est susceptible de modifier l'équilibre de tout un quartier, très vivant, à deux pas de la gare de Hyères .

6. Sur les recommandations finales du CIL

En premier lieu on ne voit pas bien en quoi, dans le cadre d'une enquête publique d'urbanisme, le Comité d'intérêt local pourrait vouloir recommander « *le maintien du statut actuel d'activité associative* ». Cette recommandation n'a tout simplement pas sa place dans la procédure de modification d'un PLU. Et vous ne pourrez pas en tenir compte.

En deuxième lieu, l'encadrement rigoureux des activités, afin d'éviter tout débordement, est assuré par le Règlement du PLU lui-même qui définit pour la « zone N » le type d'occupations ou utilisations du sol interdites. On a vu *supra* combien cet encadrement est rigoureux.

En troisième lieu, la préservation intégrale des espaces naturels classés en zone N est assurée, quelle que soit la destination de la construction, dès lors qu'elle est située en zone N par l'application de la réglementation *ad hoc*.

C'est pourquoi, Monsieur le Commissaire, nous appuyons avec vigueur la modification envisagée d'inscrire la Villa Magdala au nombre des bâtiments qui peuvent changer de destination car, contrairement à ce qui est soutenu, la destination actuelle « habitation » ne permet pas de redonner une vie nouvelle à cette construction, riche héritière d'une histoire patrimoniale. Les riverains nous encouragent et témoignent régulièrement qu'ils seraient très heureux à l'avenir de pouvoir venir profiter de ce lieu tant préservé.

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire, de l'attention que vous pourrez porter à nos observations qui devraient être de nature à vous faire regarder la modification proposée d'un œil favorable.

Avec nos meilleures salutations.

Marie-Magdeleine LESSANA



ASNAPIG

ASSOCIATION pour la SAUVEGARDE de la NATURE
dans la PRESQU'ILE de GIENS

Le 22 mars 2025

Mairie annexe de GIENS
83400 HYERES
asnapig@gmail.com

MODIFICATION N°6 DU PLU DE HYERES Remarques contributives de l'ASNAPIG

L'ASNAPIG, association loi 1901 N°W832007504, ayant son siège social 7 chemin de l'Héritier 83400 HYERES, après étude attentive du projet de modification N°6 du PLU de HYERES, a l'honneur de communiquer les remarques suivantes :

1/ pages 28 à 36 : II-4 RÈGLEMENT : SUPPRESSION DE L'OPPOSITION AU PRINCIPE ÉDICTÉ À L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME EN ZONE UEF ET OPPOSITION À CE PRINCIPE EN ZONE UD

Nous avons alerté depuis 2021 la commune de Hyères sur un détournement du PLU consistant à obtenir un Permis de Construire sur une parcelle déjà saturée en termes d'emprise au sol par un bâti existant, en effectuant préalablement une division pour construire cantonnant l'existant dans une parcelle « fille » et créant une parcelle « vierge » sur laquelle un nouveau PC est demandé et obtenu. Ce processus est décrit page 31.

Conjointement avec le CIL de Giens, nous avons porté deux cas concrets sur la presqu'île de Giens devant le Tribunal Administratif :

- Le premier, en 2021, concerne un bâti existant de 110m2 d'emprise au sol sur une parcelle de 990m2, donc déjà sursaturée (mais légale car bâti antérieur à la règlementation actuelle) à 11,1% là où le PLU en zone UEf autorise 10%. Le pétitionnaire a obtenu une non-opposition à une division créant une parcelle de 333m2 supportant le bâti existant **et donc sursaturée à 33%** et une parcelle « vierge » de 667m2 sur laquelle un PC a été obtenu pour une construction de 66,7m2 d'emprise au sol.

Nous avons perdu ce recours au motif que nous n'avons pas attaqué la division préalable (nous avons découvert ce détournement à l'occasion de l'affichage du PC, trop tard pour attaquer la division), mais seulement le PC et que la non-opposition à cette division était purgée de tout recours, actant la division et donc, en application de la non-opposition à l'article R151-21 du CU, validant le PC.

- Le deuxième, en 2022, concerne un bâti existant de 155m2 d'emprise au sol sur une parcelle de 2013m2 pas encore saturée puisqu'occupant 7,7% d'emprise au sol là où le PLU en zone UEf autorise 10% et laissant donc un droit à construire résiduel pour 2,3% d'emprise au sol, soit 46m2. Le pétitionnaire a obtenu une non-opposition à une division créant une parcelle de 433m2 supportant le bâti existant **et donc sursaturée à 35,8%** et une parcelle « vierge » de 1580m2 sur laquelle a été obtenu, immédiatement après, un PC pour une construction de 158m2 d'emprise au sol, soit plus du triple des 46m2 de droits à construire résiduels.

Avertis cette fois-ci du procédé de détournement du PLU, nous avons requis contre la division (au motif qu'elle crée une parcelle qui ne respecte pas la règle d'emprise au sol maximum du PLU) et contre le PC (au motif que la division suivie du PC représentent une seule et même opération d'urbanisme ayant pour but et pour effet de contourner la règle d'emprise au sol maximum du PLU). Cette deuxième affaire n'est pas encore jugée.

Nous avons, dès 2021, attiré l'attention de la commune et de TPM sur ces détournements répétitifs du PLU et avons été entendus puisque la présente modification N°6 propose une solution pour interdire cette pratique : en supprimant l'opposition au principe édicté à l'article R151-21 du CU.

Toutefois, cette solution proposée présente plusieurs points faibles :

- Non seulement elle ne traite pas le problème de fond, mis en évidence par le Tribunal Administratif, qui concerne l'autorisation, illégale, de créer, par division, une parcelle supportant un bâti existant qui ne respecte absolument pas les règles d'emprise au sol, et souvent aussi de prospects, du PLU, mais elle valide, par l'exemple donné page 31 le fait de créer une parcelle de 500m² contenant un bâti de 100m² d'emprise au sol, soit 20% c'est-à-dire **le double de l'emprise au sol autorisée** de 10% par le même PLU qui se contredit donc lui-même.

Même si la suppression de la non-opposition à l'article R151-21 du CU interdira effectivement une construction supplémentaire immédiatement après la division, l'article L442-9 du CU précise que « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.* » le lotissement constitué par les deux parcelles filles devient caduc au bout de 10 ans et pourra donc alors se densifier, contrairement à la volonté du SCOT et du PLU.

- Plus grave : le PLU, dans cette modification N°6, se contredit lui-même, puisqu'il valide cette méthode **pour densifier la zone UD !**
Rappelons que la volonté du PLU, en s'opposant à l'article R151-21 du CU, est clairement exprimée et reprise page 30 « Cette opposition était justifiée dans le rapport de présentation par une *“volonté communale d'encadrer l'urbanisation dans les secteurs urbanisés les plus sensibles paysagèrement : la presqu'île de Giens, les Maurettes et le vallon des Borrels.”* » Il s'est avéré que cette méthode, initialement destinée, ce qu'elle fait, à durcir l'application des règles de prospect et de distance aux limites séparatives dans le cas d'un lotissement construit sur une parcelle d'origine non bâtie, présente une faille dans laquelle se sont engouffrés des pétitionnaires et qui a abouti à densifier une parcelle déjà bâtie là où le SCOT et le PLU souhaitaient limiter la densification.

Il apparaît donc totalement contradictoire de valider cette méthode, initialement conçue pour limiter la densification et qui valide la fabrication, par division, de parcelles qui ne respectent pas le PLU, dans le but de ... densifier la zone UD !

Si le PLU souhaite densifier la zone UD, il est beaucoup plus sain et cohérent de simplement augmenter l'emprise au sol autorisée dans cette zone.

En conclusion, nous demandons :

- Que le PLU interdise explicitement les divisions qui créent des parcelles déjà bâties qui ne respectent pas les règles du PLU (emprise au sol, prospects et distance aux limites séparatives, espaces verts, stationnement) ou qui aggravent le non-respect de ces règles (exemple 1 ci-dessus d'une parcelle initiale déjà sursaturée, mais légale car ancienne, à 11,1% au lieu de 10% dont la commune n'aurait pas dû autoriser la division créant une parcelle sursaturée à 33%). On notera à ce propos que la jurisprudence valide l'opposition à des divisions qui créent des parcelles ne respectant pas le PLU (Cour Administrative d'Appel de Marseille 07/01/2021 N°19MA00151 confirmant l'opposition à une division créant une parcelle ne respectant pas les règles du PLU concernant les possibilités de stationnement)
- Que le PLU n'utilise pas l'opposition à l'article R151-21 du CU pour densifier la zone UD, en créant par division des parcelles déjà bâties qui ne respectent pas, ou qui aggravent le non-respect du PLU, mais augmente plutôt l'emprise au sol autorisée.

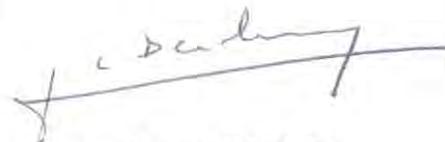
2/ Absence de modification en zone N d'une zone actuellement UEf à la Badine

Par lettre du 22 octobre 2024 (pièce jointe 1), l'ASNAPIG, avec 4 autres associations, a demandé la modification en zone N d'un « îlot » UEf, entièrement entouré de zones N, situé dans le secteur sud de la Badine, sur la presqu'île de Giens.

Le Président de TPM nous a répondu par lettre du 04/12/2024 (pièce jointe 2) :
« Nous reconnaissons le bienfondé de votre demande et nous en prenons acte. Elle sera étudiée par nos services lors d'une prochaine évolution du PLU »

Nous n'avons pas trouvé cette modification dans le projet de modification N°6.

Compte tenu de la pression immobilière qui s'exerce sur cette zone remarquable et inscrite, il serait hautement souhaitable que la volonté du Président de TPM d'effectuer cette modification du PLU dont il reconnaît le bienfondé, puisse s'exercer dès cette modification N°6.



Jean-Louis DERCHE

Président

asnapig@gmail.com

06 61 316 316

Pièce jointe 1

Association pour la Sauvegarde de la Nature dans la Presqu'île de Giens (ASNAPIG)

Mairie annexe de Giens 10 place du Belvédère 83400 HYERES

Comité d'Intérêt Local de la presqu'île de Giens (CIL de Giens)

Mairie annexe de Giens 10 place du Belvédère 83400 HYERES

Association Changer d'ère

1405 route des Borrels 83400 HYERES

Association des Amis du Niel

53 route du Niel 83400 HYERES

France Nature Environnement du Var (FNE 83)

1571 chemin de Terrimas 83260 La CRAU

Monsieur Jean-Pierre GIRAN
Président de TPM et Maire de Hyères
Hotel de ville
12 av J Clotis
83400 HYERES

Copies : Monsieur Xavier PRUD'HON Directeur Adjoint de la DDTM du Var
Madame BIVILLE Directrice Générale des Services à la Mairie de Hyères

Giens le 22 octobre 2024

Objet : Zonage du PLU à la Badine

Monsieur le Président,

La commune de Hyères a délivré le 02/07/2024 à la SARL Foncière de la Badine, représentée par Monsieur Jean-Pierre Strugo, un permis de construire valant division N° PC 083 069 23 00210 pour une division en 12 lots et la construction sur 4 d'entre eux de 5 villas avec piscines et garages ainsi qu'un local de gardien. Ce PC impose une limite totale de 780m² de surface de Plancher demandée par un avis de la DDTM ; cette limite, très inférieure à ce qu'autorise le PLU dans cette zone UEf, correspond aux critères d'une zone N.

Dans cet avis, la DDTM s'appuie implicitement sur la loi « littoral » s'appliquant sur une zone proche du rivage et faiblement urbanisée.

Si l'on considère le plan de zonage du PLU (en annexe 1), on constate un « îlot » UEf (coloré en vert) complètement entouré de zones N et d'une zone AL. En ne considérant que les bungalows légaux, et surtout après démolition des 36 bungalows, légaux et illégaux,

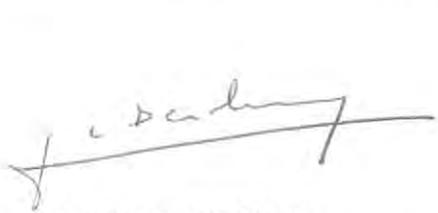
remplacés par 5 villas, la densité de construction de cette zone est équivalente aux zones N alentour, ce qui est d'ailleurs l'interprétation de la DDTM dans son avis.

C'est dans cette logique de mise en conformité à la loi « littoral » que les associations signataires vous demandent, Monsieur le Président, d'effectuer une modification du PLU afin de transformer cette zone UEf en zone N.

Vous connaissez notre préoccupation concernant les lots 11 et 12 (voir plan en annexe 2) issus de la division du PC valant division accordé pour la construction de 5 villas : si l'on s'en tient au PLU actuel, ces lots sont constructibles, en contradiction avec les limites imposées par l'avis de la DDTM au titre de la loi « littoral » sur laquelle il faut s'appuyer pour interdire toute construction sur ces deux lots. C'est pourquoi, si la modification du PLU que nous demandons requiert un long délai administratif du fait de son importance, nous vous demandons de procéder en deux étapes :

- Une première modification simplifiée pour rendre « N » les seuls lots 11 et 12
- Suivie de la modification plus importante du reste de la zone UEf

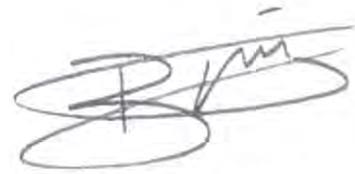
Persuadés que vous reconnaîtrez le bien fondé de notre demande de modification du PLU, que vous avez d'ailleurs vous-même suggérée lors d'une entrevue sur ce sujet que vous avez accordée aux Présidents du CIL de Giens et de l'ASNAPIG le 27/08/2024, en présence de Madame Biville, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de notre haute considération.



Jean-Louis DERCHE
Président de l'ASNAPIG



Pierre PEYTAVIN
Président du CIL de Giens



Benoît GUERIN
Président de Changer d'ère

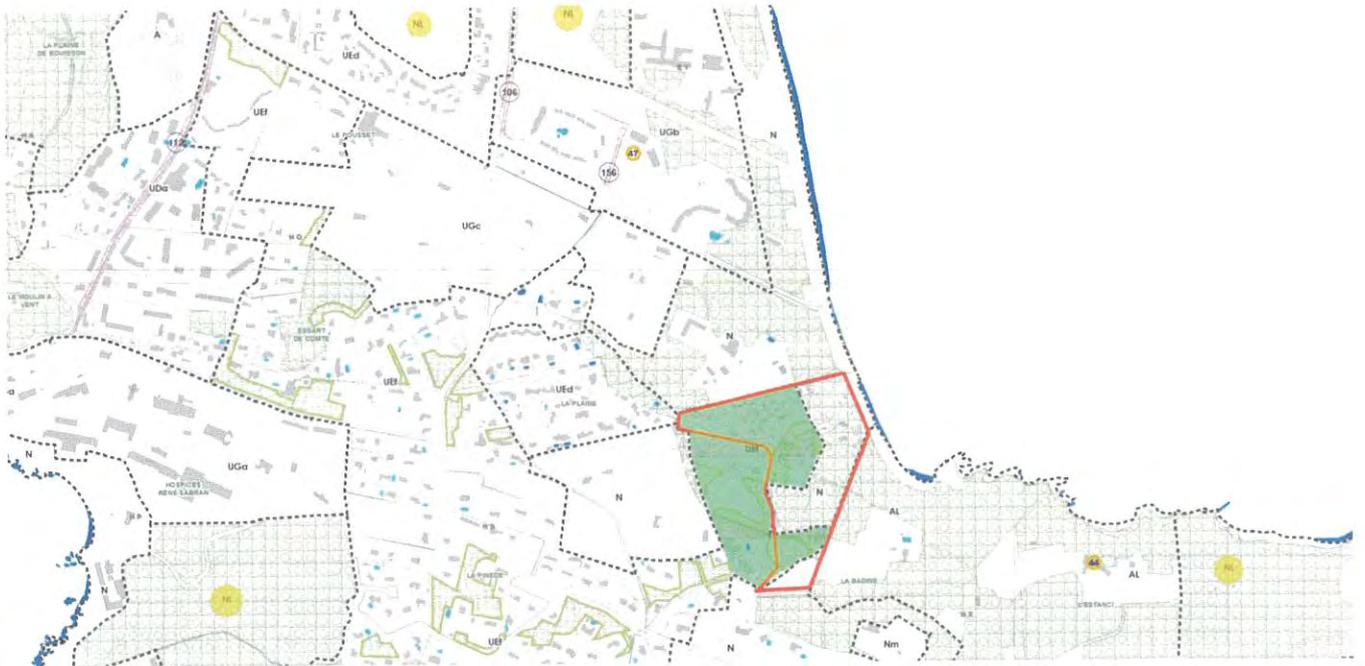


Henri BONHOMME
Président de FNE 83

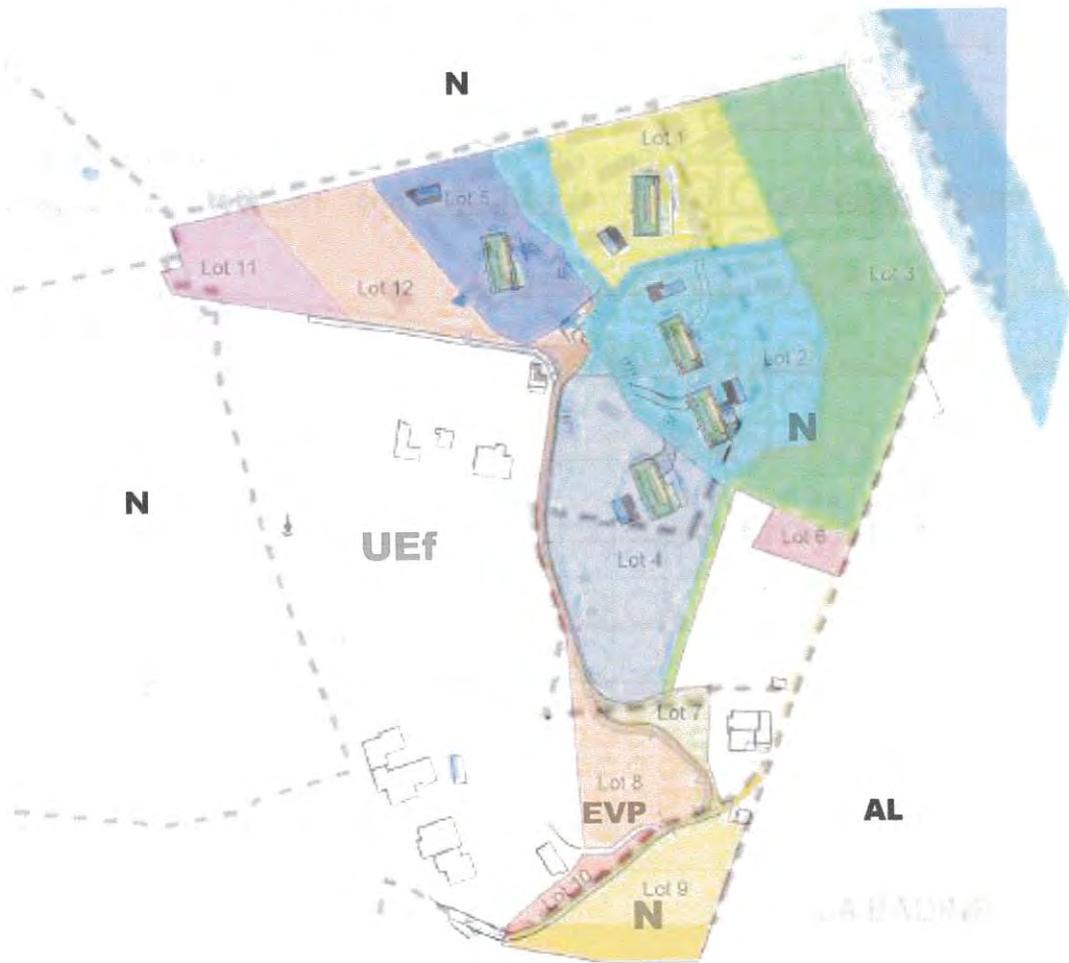


Suzanne VIZIALE
Présidente des Amis du Niel

ANNEXE 1
Zonage PLU secteur Badine



ANNEXE 2
Lotissement Parc de la Badine



Pièce jointe 2



Toulon, le 04 DEC 2024

Jean Pierre GIRAN
Président de Toulon Provence Méditerranée

À

**Association pour la Sauvegarde de la Nature
dans la Presqu'Îles de Giens (ASNAPIG)**
Mairie annexe de Giens,
10, place du Belvédère,
83400 HYERES

Direction Générale des Services

Valérie PAECHT
Directeur Général des Services

**Direction Générale Adjointe des Services
Développement Durable et Valorisation du Territoire**
Christine MORICE – DGAS

Direction de la Planification Territoriale et des Projets Urbains
Aurélie MEYER – Tél. : 04 94 36 48 54

Affaire suivie par :
Céline LOUIS – Ville de Hyères
clouis@metropoletpm.fr

N/REF : DPPTU JPG/VP/CM/AM/IG/CL n°129-2024

OBJET : PLU DE HYÈRES – ZONAGE LA BADINE

Mesdames, Messieurs,

Par courrier du 22 octobre 2024 transmis à la Métropole le 24 octobre 2024, vous avez sollicité l'attention de nos services sur le changement de zonage des parcelles HR0011, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ainsi qu'une partie des parcelles HR0009 et HR0018 au PLU de Hyères approuvé le 10 février 2017.

Au PLU opposable, ces parcelles sont classées en zone UEf et vous souhaiteriez qu'elles soient classées en zone naturelle (N). Vous nous demandez une première modification simplifiée pour classer en zone N la partie ouest de la parcelle HR0011, suivie d'une seconde modification plus importante pour le classement du reste de la zone UEf en zone N.

Pour information et conformément au Code de l'urbanisme (articles L153-41), la réduction de surface d'une zone urbaine est soumise à enquête publique. Il ne sera donc pas possible de faire évoluer de la zone UEf en zone naturelle par modification simplifiée du PLU, qui ne nécessite pas d'enquête publique.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM) est compétente de plein droit en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Conformément à l'article L153-9 du Code de l'urbanisme, le Conseil métropolitain de la Métropole TPM a délibéré, le 13 février 2018, sur saisine des communes afin d'accepter les différentes procédures d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme.

Nous reconnaissons le bien fondé de votre demande et nous en prenons acte. Elle sera étudiée par nos services lors d'une prochaine évolution du PLU.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président,
Par délégation,


Christine MORICE
Directeur Général Adjoint des Services
Toulon Provence Méditerranée

Copie :

CIL de Giens - Mairie annexe de Giens, 10 place du Belvédère, 83400 HYERES

Association Changer d'ère - 1405 route des Borrels, 83400 HYERES

Association des Amis du Niel - 53 route du Niel, 83400 HYERES

France Nature Environnement du Var (FNE83) - 1571 chemin de Terrimas, 83260 LA CRAU

Modification n°6 du PLU de Hyères les Palmiers

À partir de olivier girardeau <ogirardeau83@gmail.com>

Date Ven 28/03/2025 12:19

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

 2 pièces jointes (433 Ko)

Observations Modification 6 PLU HYERES.pdf; Lexique National d'Urbanisme.pdf;

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente je vous apporte ci dessous mes observations dans le cadre de la modification n°6 du PLU de la commune de HYERES LES PALMIERS.

Je vous en souhaite bonne réception et vous remercie par avance de votre prise en considération de ces éléments,

Bien à vous,

Olivier GIRARDEAU

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Par la présente, je sollicite que soient apportées quelques précisions dans le cadre de la modification n°6 du PLU de la commune de HYERES LES PALMIERS.

1 - Lexique :

Dans le cadre de cette modification, la définition de l'extension est modifiée dans le lexique afin d'être en correspondance avec le lexique national d'urbanisme, ce qui est une bonne chose.

Par contre, il faudrait reprendre l'entièreté des précisions de la définition du lexique national d'urbanisme ci joint (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) qui complètent mieux la définition d'une extension selon les termes suivants :

Définition dans le PLU ACTUEL :

« Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiments existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principale. »

Projet de la modification n° 6 du PLU :

« L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou

agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante »

Complément à rajouter avant l'approbation de la modifications n°6 PLU :

Extrait du décret : « 2.6. Extension : L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) »

Cette précision permettra de mieux définir et encadrer la notion d'extension, de préciser clairement et d'intégrer les terrasses et piscines comme étant des exemples d'extension, tout en encadrant le lien physique et la contiguïté à conserver avec le bâti principal.

2 : règlement de la zone N :

Il est indiqué page 141 du règlement que : « sont autorisés sous conditions – l'extension des bâtiments et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU ».

Il conviendrait de préciser : « sont autorisés sous conditions – l'extension des bâtiments, constructions et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU ou, au défaut, de la modification n° 6 du PLU ».

Ces modifications et compléments ne sont pas de nature à modifier le projet de modification du PLU ni à remettre en cause l'objectif même de la procédure de modification en cours.

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Par la présente, je sollicite que soient apportées quelques précisions dans le cadre de la modification n°6 du PLU de la commune de HYERES LES PALMIERS.

1 - Lexique :

Dans le cadre de cette modification, la définition de l'extension est modifiée dans le lexique afin d'être en correspondance avec le lexique national d'urbanisme, ce qui est une bonne chose.

Par contre, il faudrait reprendre l'entièreté des précisions de la définition du lexique national d'urbanisme (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015) qui complètent mieux la définition d'une extension selon les termes suivants :

Définition dans le PLU ACTUEL :

« Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiments existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principale. »

Projet de la modification n° 6 du PLU :

« L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante »

Complément à rajouter avant l'approbation de la modifications n°6 PLU :

Extrait du décret : « 2.6. Extension : L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) »

Cette précision permettra de mieux définir et encadrer la notion d'extension, de préciser clairement et t'intégrer les terrasses et piscines comme étant des exemples d'extension, tout en encadrant le lien physique et la contiguïté à conserver avec le bâti principal.

2 : règlement de la zone N :

Il est indiqué page 141 du règlement que : « *sont autorisés sous conditions – l'extension des bâtiments et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU* ».

lk

Il conviendrait de préciser : « sont autorisés sous conditions – l'extension des bâtiments, constructions et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU ou, au défaut, de la modification n° 6 du PLU ».

Ces modifications et compléments ne sont pas de nature à modifier le projet de modification du PLU ni à remettre en cause l'objectif même de la procédure de modification en cours.

En espérant que ces remarques pourront être prise en compte,

Bien cordialement,

Olivier GIRARDEAU



Alfonso ← 28 Mars 2025

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

Modification n°6 du PLU de Hyères les Palmiers

À partir de olivier girardeau <ogirardeau83@gmail.com>

Date Ven 28/03/2025 16:29

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

Cc LOUIS Celine <clouis@metropoletpm.fr>

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Suite à mon précédent mail de ce jour et suite à notre entrevue de 14H, je reviens vers vous concernant la remarque émise par l'ABF concernant l'AVAP, au sujet des terrasses, ou même des piscines, sur les bâtiments remarquables en zone N.

Après relecture de l'AVAP, je ne vois, à priori, pas de contre indication concernant les piscines ou terrasses. Cette observation serait donc à vérifier plus précisément.

En effet sur le règlement de l'AVAP :

- Pages 21 à 23 : rien n'est contre indiqué pour ce type d'aménagement.
- Page 76, secteur S4B : autorisation d'extension modérée

Je vous laisse le soin de regarder cela de plus prêt afin que la remarque émise ne puisse pas sous-entendre une contre-indication qui ne soit pas inscrite clairement dans le règlement de l'AVAP.

Vous remerciant par avance pour votre suivi.

Bien à vous,

Olivier GIRARDEAU

Observations sur modification n°6 PLU de Hyères-les-Palmiers

À partir de Lauriane CHISS <lchiss@lysis-avocats.fr>

Date Ven 28/03/2025 14:48

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

Cc christian.gamby@sfr.fr <christian.gamby@sfr.fr>; Sophie Cottet <sophiecottet@outlook.fr>; marie pierre gamby marsallon <mpgambymarsallon@gmail.com>; Caroline Gamby Vercken <carolinegamby@orange.fr>; Lauriane CHISS <lchiss@lysis-avocats.fr>

Objet : Observations de l'indivision Cottet-Gamby dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°6 du PLU de Hyères-les-Palmiers

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je suis le conseil de l'indivision Cottet-Gamby, qui est propriétaire des parcelles cadastrées IH 35 et 37, situées boulevard du Front de Mer, dans le quartier des Salins, sur la commune de Hyères-les-Palmiers. Ces parcelles sont classées en zone UD du Plan local d'urbanisme.

Elles sont directement concernées par le projet de modification n°6 du PLU, lequel prévoit de s'opposer à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme en zone UD, tel qu'exposé au point 4 de la notice de présentation (pages 33 à 36).

Cette modification semble inopportune à ma cliente car elle contrevient à l'orientation n°4 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT Provence Méditerranée et ne devrait donc pas être validée.

1°) Une contradiction avec les orientations du SCoT

L'orientation n°4 du DOO du SCoT identifie les enveloppes urbaines à développer. Les parcelles IH 35 et 37 y figurent expressément, comme le montre la planche graphique du DOO.



Elles sont donc bien intégrées aux secteurs devant accueillir de nouveaux projets urbains.

2°) Portée de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Cet article autorise, dans les zones U et AU, que les projets de construction situés sur plusieurs unités

foncières contiguës et faisant l'objet d'une demande conjointe de permis soient appréciés comme un projet d'ensemble, avec l'application de règles alternatives prévues dans le PLU.

Il favorise ainsi une appréciation globale et cohérente des projets, permettant :

- une souplesse dans la répartition des contraintes réglementaires (implantation, stationnement, gabarits),
- et une meilleure intégration de logements sociaux conformément à l'article L.151-15. Ce second point est omis dans la notice de présentation.

En résumé, l'article R.151-21 renforce la constructibilité et la cohérence des projets urbains sur plusieurs parcelles car les règles d'urbanisme sont appliquées à l'échelle globale du projet plutôt qu'à chaque lot individuel.

3°) Lien avec la mixité sociale

L'article L.151-15 permet au PLU de fixer des obligations de production de logements locatifs sociaux, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Or, en application combinée avec l'article R.151-21, ces obligations peuvent être appréciées sur l'ensemble du périmètre du projet, et non lot par lot, ce qui permet une meilleure répartition des logements sociaux.

4°) Une opposition injustifiée et contre-productive

Actuellement, le PLU n'exclut pas l'application de l'article R.151-21 en zone UD.

Pendant, le projet de modification n°6 entend y introduire une telle opposition, en invoquant à tort une prétendue augmentation de la constructibilité au service du renouvellement urbain.

Le projet cite le cas d'un permis valant division pour expliquer que la constructibilité serait se trouverait augmentée par une opposition à l'article R 11-21.

Or, ce texte n'a pas uniquement vocation à s'appliquer aux demandes de permis valant division mais plus largement à **tous projets immobiliers multi-bâtiments sur plusieurs parcelles contiguës.**

Pour ces cas de figure, c'est l'inverse qui se produira : les règles d'urbanisme devront être appliquées lot par lot, limitant ainsi la cohérence et la densité des projets.

Par exemple, les obligations de stationnement devront être réparties sur chaque parcelle individuellement, ce qui est beaucoup plus contraignant.

Le nombre de logements sociaux réalisables sera mécaniquement réduit, car leur proportion devra respecter le découpage parcellaire existant, au lieu d'être calculée sur l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Cette opposition est donc contraire à l'objectif même de mixité sociale poursuivi par les textes précités.

Conclusion

Pour toutes ces raisons, l'indivision Cottet-Gamby demande que les parcelles IH 35 et 37 soient exclues de toute disposition s'opposant à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Le maintien de cette disposition est essentiel pour permettre un développement urbain cohérent, constructible et conforme aux objectifs du SCoT.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces remarques.

Bien cordialement,

Lauriane CHISS
Avocat à la Cour



23 avenue Rapp
75007 Paris

T. : +33 (0)1 42 56 01 71
P. : +33 (0)6 18 40 31 54

www.lysis-avocats.fr



Le contenu de ce message est strictement confidentiel et ne peut être divulgué sans l'autorisation expresse de son auteur. Il ne représente en aucun cas un engagement de la part de LYSIS Avocats ou de Me Lauriane CHISS. Si vous n'êtes pas destinataire de ce message, merci d'en aviser immédiatement l'expéditeur.

The content of this message is strictly confidential. Any unauthorised disclosure, use or dissemination, either whole or partial, is prohibited.

Modification 6 du PLU de Hyeres

À partir de groupermentcilhyeres@laposte.net <groupermentcilhyeres@laposte.net>

Date Ven 28/03/2025 16:41

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

 4 pièces jointes (628 Ko)

Mod6_PLU_Observations_CILdeGiens.pdf; CIL GAMBETTA.pdf; Avis Partiel_Godillot_PLU-Mod6 (002).pdf; 20250324_Cil costebelle N°6 PLU.pdf;

M Commissaire enquêteur

Nous vous prions de trouver en pièce jointe nos remarques concernant l'enquête publique sur la modification n°6 du PLU de Hyères.

Vous en souhaitant bonne réception ,
recevez l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Franck REVEST
Président Groupement des CIL d'Hyères
Tel: 0682951477

CIL de presqu'île

Mairie Annexe de Giens 10, place du Belvédère
83400 HYERES

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Enquête Publique « Mod6 PLU de Hyères »
Mairie d'Hyères,
12, avenue Joseph CLOTIS
83400 HYERES

Objet : Enquête publique relative à la
modification N°6 du PLU de la ville de Hyères

Giens, le 26 mars 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Après avoir pris connaissance du projet cité en objet nous vous faisons part des observations suivantes au titre de :

Chapitre II Paragraphe 3 Règlement : adaptations mineures

3.3 Article 2 : Zone UI (secteur du Pousset sur la presqu'île de Giens)

Nous demandons à ce que la possibilité de construction d'annexes en Zone UI ne soit pas autorisée sur la commune de Hyères et plus spécifiquement sur le territoire de la presqu'île de Giens :

1. parce que ce territoire fait l'objet d'un projet de labellisation en Grand Site de France, que le rapport du Ministère de la transition écologique et solidaire portant précisément sur la presqu'île de Giens (CGEDD n°010807-02 du 28 mars 2019) explique de déconstruire les zones à risque de submersion et parce que le secteur du Pousset est installé sur une zone sous convention RAMSAR parfaitement incompatible avec la notion de densification des constructions.
2. plus globalement sur le territoire de la commune d'Hyères il convient de regarder les extensions de construction annexes aux locaux d'activité en considération de la loi Elan et du DAACL du SCOT (article 141-6 du code de l'urbanisme) « *concernant les équipements logistiques commerciaux, le SCOT doit localiser les secteurs géographiques où ces équipements peuvent s'implanter* ». Ce document n'étant pas encore disponible, il convient de surseoir à cette adaptation.

3.5 Article 12 : instauration d'une règle de stationnement pour les foyers, les résidences de personnes âgées et les résidences étudiantes en zone UB, UD et UE toutes les zones Uef de giens

Les dispositions particulières précisant qu'il n'est pas utile de prévoir des places de stationnement ou visant à en réduire le nombre sont contraires au PADD (cf. ci-dessous):

OBJECTIFS	ACTIONS	MISE EN ŒUVRE
Améliorer les connexions et la mobilité	Renforcer les conditions de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Accroître la production de places de stationnement dans les opérations d'aménagement - Favoriser le stationnement sur les zones de seuil du Grand Site de la Presqu'île de Giens

1. Sur la ville d'Hyères on ne peut pas ignorer que la silver économie est une filière déjà installée et se développe. Concevoir des installations incapables d'offrir les services et infrastructures en nombre suffisant à leurs résidents ne correspond pas à l'image d'excellence que souhaite promouvoir la commune. Celle-ci s'étend sur 13.920 Ha et compte 80 % d'espaces naturels et agricoles le domaine public ne peut plus faire l'effort de recevoir les stationnements que lesdites installations doivent prévoir dans leur périmètre.
2. Idem pour les résidences étudiantes ou assimilées.

3. Dans ces conditions le CIL s'oppose à cette règle.

Chapitre II Paragraphe 4 RÈGLEMENT : SUPPRESSION DE L'OPPOSITION AU PRINCIPE ÉDICTÉ À L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME EN ZONE UEF

1. En zone **UE** de la presqu'île de Giens le règlement de PLU (en son Article5 paragraphe2 page 11) précise, aujourd'hui, que dans le cadre d'une division le projet se regarde parcelle par parcelle. Il s'oppose pour cela à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme dans les zones du PLU ou l'intention est de ne pas densifier les constructions. Ce qui est le cas de toute la presqu'île de Giens et plus largement du territoire du projet Grand Site.

Or dans la pratique, de toutes les parcelles issues de la division d'un même foncier celle qui héberge un reliquat bâti n'est pas regardée. De sorte qu'elle se soustrait aux règles du PLU.

Depuis la mise en vigueur du PLU les divisions fabriquent ainsi des parcelles (celles hébergeant les reliquats bâtis) dont les emprises au sol sont jusqu'à 4 fois supérieures à celles autorisées par le règlement du PLU. Cf. division ci-dessous dans les zones où elles devraient être de 10% ce qui est illégal.

Les trois affaires ci-dessous illustrent que l'opposition au principe édicté à l'article R151-21 du CU imaginé pour lutter contre l'étalement urbain a bien au contraire favorisé le développement urbain sur la presqu'île de Giens.

Division	Nb lots	Cadastre	Superficie terrain	Emprise au sol du bati	Emprise au sol du projet	Emprise Uef PLU
83069 21 Y0089 (27/04/2021)	Foncier avt division		966 m ²	107 m ²	11%	10%
	Lot A (reliquat bâti)	HI 165	553 m ²	107 m ²	19%	10%
	LotB	HI 166	413 m ²	39 m ²	9%	10%
	Foncier après division	HI165 + HI166	966 m ²	146 m ²	15%	10%

Division	Nb lots	Cadastre	Superficie terrain	Emprise au sol du bati	Emprise au sol du projet	Emprise Uef PLU
83069 21 Y0384 (19/11/2018)	Foncier avt division	HI 001	990 m ²	102 m ²	10%	10%
	Lot A (reliquat bâti)	HI 170	333 m ²	102 m ²	31%	10%
	LotB	HI 171	657 m ²	67 m ²	10%	10%
	Foncier après division	HI170 + HI171	990 m ²	169 m ²	17%	10%

Division	Nb lots	Cadastre	Superficie terrain	Emprise au sol du bati	Emprise au sol du projet	Emprise Uef PLU
83069 22 00055 (30/05/2022)	Foncier avt division	HI 69	2013 m ²		0%	10%
	Lot A (reliquat bâti)	HI69 (a)	433 m ²	147 m ²	34%	10%
	LotB	HI 69 (b)	1577 m ²	158 m ²	10%	10%
	Foncier après division	HI170 + HI171	2010 m ²	305 m ²	15%	10%

Dans ces conditions le CIL est favorable à ce que l'opposition au principe édicté à l'article 151-21 du code de l'urbanisme figurant dans le PLU en vigueur soit supprimée à la fois pour la zone UE du règlement et également pour la zone UDa tel que nous l'expliquons ci-après.

Chapitre II Paragraphe 4 RÈGLEMENT : OPPOSITION AU PRINCIPE EDICTÉ À L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME EN ZONE UD

1. Sur la presqu'île de Giens la zone UD est à proximité du rivage ou des étangs des Estagniers. Comme en zone UE, ce secteur est en tout point proche de la mer.

Toujours dans l'esprit de contrôler le développement urbain de la Presqu'île de Giens (cf rapport Boyer CGEDD n°010807-02 du 28 mars 2019) le CIL de la presqu'île de Giens demande que les zones Uef et UDa disposent du même principe vis-à-vis de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

A savoir que chaque foncier issu d'une division parcellaire que ce soit pour construire ou pas, respecte le règlement de zone dans laquelle il s'établit.

Le CIL demande que les zones Uef et Uda bénéficient du même régime vis-à-vis de la suppression de l'opposition.

Chapitre II Paragraphe 6. RÈGLEMENT : AJOUT DE LA DESTINATION "HEBERGEMENT HOTELIER" EN ZONE N POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE (PAR UN CERCLE MARRON)

Au titre du SCOT la destination hébergement hôtelier en zone N du PLU pour le Petit Bain ne s'explique pas.

Dénomination du site classé (d'ouest en est)	Communes	Superficie (ha)	Motivation de la protection
La Presqu'île de Giens	Hyères / La Londe	3 056 terrestre et marin	Site littoral d'exception nécessitant la maîtrise du développement de l'urbanisation et des pressions de fréquentation estivales

En vous remerciant de bien vouloir porter ces observations au dossier de l'enquête publique en objet, nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire Enquêteur, à l'assurance de notre haute considération.

Le Président du CIL de la Presqu'île de Giens



CIL GAMBETTA
HYERES

HYERES LE 27/03/2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Un pôle multimodal est un point de rencontre entre les différents utilisateurs de moyens de déplacement. Il est nécessaire que tous les accès se regroupent réellement. Pas donc de longues distances entre les différents accès (particulièrement sur les quais de la gare).

Tous les moyens de transport doivent s'y rencontrer, vélos compris (avec garage à vélo sécurisé). Nécessité de relier le pôle multimodal avec le centre-ville par des pistes cyclables.

Toutes les personnes doivent avoir un accès facile. Je pense aux PMR, aux déficients visuels, aux jeunes mamans avec poussette, aux personnes âgées, avec déambulateurs, etc

Les utilisateurs **doivent pouvoir par une signalétique simple et efficace s'y retrouver** (pensons aux voyageurs, aux vacanciers). Les cheminements piétonniers doivent être bien différenciés des pistes cyclables et des voies des automobiles. Un environnement arboré et végétalisé sera le bienvenu, sinon nécessaire.

Pensons dès maintenant au plus grand développement des véhicules électriques avec point de recharge et navettes vers le centre -ville.

Président du CIL Gambetta

Michel Demersseman

Avis et remarques sur la mod 6 du PLU

Page 6 de la notice de présentation et paragraphe 10, voies Bruyantes pages 57 à 59

Page 19 et annexe 4 du PLU - voies Bruyantes

La RN98, était classée initialement voie bruyante de catégorie 1, mais, par suite de la mise en place d'une limitation de vitesse à 70 km/h*, elle a été déclassée en catégorie 2 depuis la signature de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2023.

*entre le rond-point Henri-Petit et le début de l'A 570 juste après l'échangeur de la Recense.

Malheureusement, sans aucun moyen de coercition, réclamé par ailleurs par la municipalité et par le CIL du Quartier Godillot, les automobilistes continuent, comme avant la mise en place de la limitation, de rouler sur ce tronçon à 110 km/h, voire plus.

Ainsi, les résultats escomptés en matière de réduction des nuisances sonores ne sont pas atteints, ce qui impacte également la limitation de la pollution de l'air en milieu urbain.

Par ailleurs, concernant d'autres axes de circulation, comme cela a été mentionné lors de l'enquête publique concernant le PPBE, échéance 4, certaines voies, comme le boulevard Maréchal Juin, l'avenue Maréchal Leclerc (14500 Véh/J**), la rue Jule Massel Ouest (13250 véh/j**), les avenues des Nations-Unies et Andrée de David Beauregard, mais également l'avenue Maréchal Lyautey où le trafic journalier est largement supérieur à 5000 véhicules/jour n'ont pas été classées comme voies bruyantes.

Ces voies de circulation, alternatives à l'A570, à la RN 98 et à la voie Ritondale, sont pourtant des axes majeurs des déplacements Est/Ouest avec, aujourd'hui, une fréquentation journalière supérieure à 15000Véhicules/jour.

Source DDTM 2015. Ces données sont maintenant nettement sous-évaluées avec plus de **1468 logements*** réalisés ou en cours de construction depuis ces comptages, à l'ouest d'Hyères, dont les résidents sont appelés à utiliser quotidiennement ces axes de circulation.

***Jardin de la Bayorre (104 Igts), le Garden (75 Igts) (Les Balcons de Ninon) et Jardin de Jade (35 Igts), Résidence Beauvallon (104 Igts), Aufrène, Symphonie sur Parc (246 Igts), Terrasse de la Bayorre (80 Igts), Jardin des Arts (60 Igts), Le Clos de Tess (25 Igts), les Martelières (60 Igts actuellement), Villa Eugénie (46 Igts) ; Clos d'Azur (85

Igts) ; La Crestade (404 Igts), Adapei (56 Igts). Clos Harmonie (45 Igts), Terrasse d'Azur (7 Igts), Le Domaine des Violettes (38 Igts). Au total, ce sont 1468 logements supplémentaires auxquels il conviendrait d'ajouter les constructions individuelles hors programmes.

Page 27 de la notice de présentation, para 3.5 Articles 12 : instauration d'une règle de stationnement pour les foyers, les résidences de personnes âgées et les résidences étudiants en zone UB, UD et UE,

Les dispositions particulières précisant qu'il n'est pas utile de prévoir des places de stationnement ou visant à en réduire le nombre semble contraire à l'usage, Aujourd'hui, pour les locatifs aidés, 1 place me semble déraisonnable et les personnes en foyer résidence, reçoivent beaucoup et souvent la tension sur les places de stationnement sont rédhibitoires



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

Enquête publique révision PLU point 8

À partir de Jean François de JERPHANION <jfdejerphanion@gmail.com>

Date Ven 28/03/2025 16:00

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

 2 pièces jointes (12 Mo)

Localisation des 110 pétitionnaires PLU-fusionné.pdf; Nuisances Beauséjour.pdf;

Monsieur le commissaire enquêteur

Vous trouverez ci joint le fichier numérique des 110 signatures à notre pétition remis ce jour en version papier par Monsieur Beuve.

Le nombre des pétitionnaires est significatif et surtout leur proximité avec le site concerné par le modificatif n°6 du PLU, point 8.

Cette proximité est matérialisée par les croix sur le plan en introduction du fichier.

Je joins à ce mail quelques vues représentatives de toutes les nuisances que vivent au quotidien les résidents du 8 bis rue Lamartine qui se sont très fortement mobilisés pour cette pétition comme ceux du 1 rue Lamartine.

Merci de votre écoute et de ces échanges courtois avec les résidents de notre quartier

Jean- François de JERPHANION

06 22 87 27 65

jfdejerphanion@gmail.com

COS BEAUSEJOUR: Nuisances au quotidien depuis l'immeuble voisin



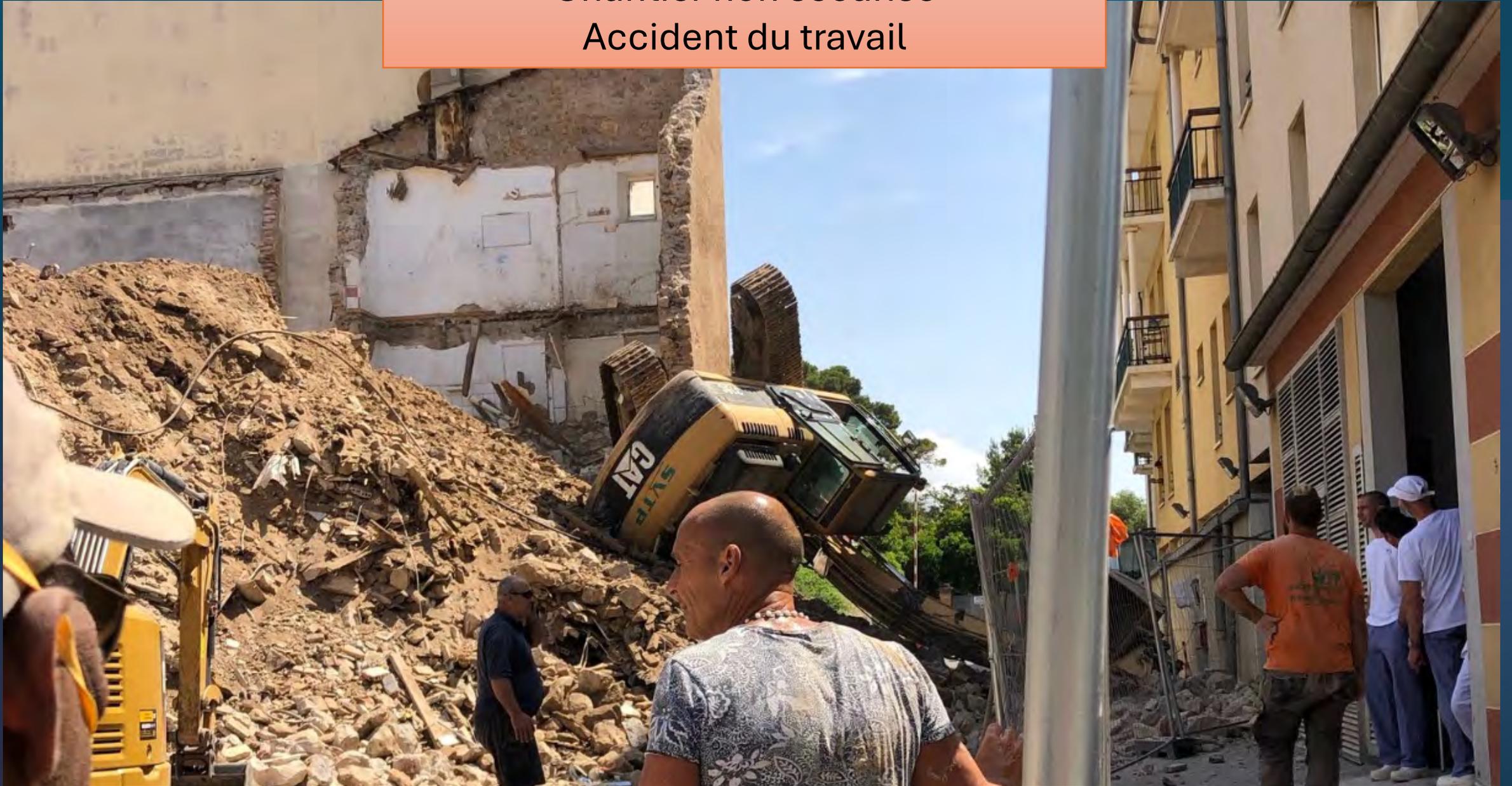
Stationnement en double file = rue
neutralisée,
Stationnement sur lieu privé



Circulation en sens interdit,
Stationnement sauvage

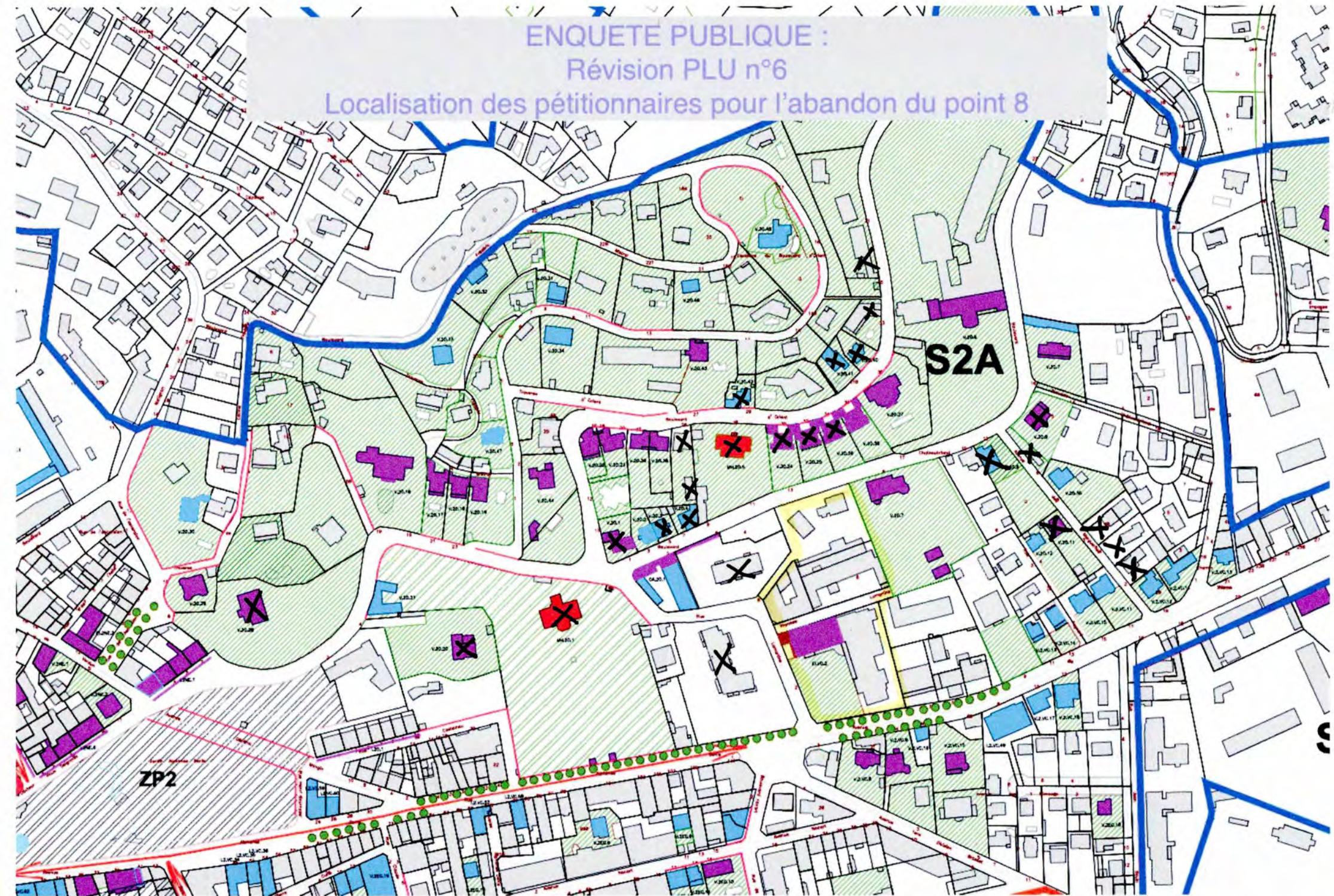


Chantier non sécurisé
Accident du travail



ENQUÊTE PUBLIQUE :
Révision PLU n°6

Localisation des pétitionnaires pour l'abandon du point 8



PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentatio_mod6_plu.pdf
Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1. Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

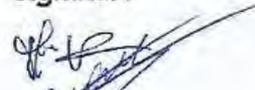
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV ème corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3. Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Nathalie Vascom.	4 Ter Av des marguerites 83600 Hyères	13/3/25	
Jean VASCON	4 Ter Av des marguerites 83600 Hyères	13/3/25	

PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentat...mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV ème corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
BEUVE PHILIPPE	rue de MARGUERITES	23/3/25	
BEUVE LAURENCE	rue des MARGUERITES	23/3/25	

- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV ème corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.
- **Notre demande**
- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Michelle ARENG	26 Bd Orient	14 mars 2025	
Jean-Claude LOGETTE	26 Bd. Orient	14/03/2025	

objet : Problèmes de places de stationnement et autre pour certains adhérents très proches.

A retourner rapidement **signé** avec le nom de famille, et **date**, dans la boîte à lettre de Mr BEUVE Philippe 3 avenue des marguerites .

PETITION DES RIVERAINS

POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV ème corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom

Rue de résidence

Date

Signature

Daniel BRUN Bd d'orient 17/03/25

Martine BRUN 33bis Bd d'orient 17/03/25



PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentatio_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV ème corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Michèle Auvion	5 Bd Chateaubriand	12/03/25	

PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

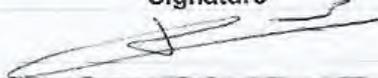
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV^{ème} corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Robert GONIN	Bld D'orient	13/3/2025	

PETITION DES RIVERAINS

POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentatio_n_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

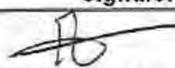
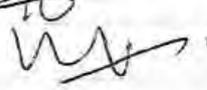
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV ème corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage Udc spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Mariela Gabrieli	7 Boulevard Chateaubriand	14/03/2025	
Anne-Gaëlle ROUGIER	7 boulevard Chateaubriand	14.03.2025	

PETITION DES RIVERAINS DU COS BEAUSEJOUR POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf
Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, nous, riverains du COS BEAUSEJOUR, demandons à TPM de revenir sur ce projet en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars 2025.

1. Le contexte actuel

Le COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes), auxquels il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

- ✓ **Difficultés de parking** des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues adjacentes. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en interne pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine.

Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.

- ✓ **Difficultés de circulation** : Les quatre rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- ✓ **Sécurité routière dégradée** : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV^{ème} corps est particulièrement dangereuse.

2. Le projet de TPM

- ❖ TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- ❖ Concrètement ce changement de zonage permettrait, entre autres choses, de s'affranchir, sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p. 51 du modificatif).
- ❖ Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3. Notre demande

- ✓ **Abandonner/supprimer le point 8** dans le modificatif n°6 du PLU ;
- ✓ **Demander à COS BEAUSEJOUR** de faire des propositions concrètes et engageantes en matière de parking personnel et visiteurs ;
- ✓ **Demander à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites.**

Gérald GAUTIER - 1 boulevard Chateaubriand, 83400 HYERES



PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf
Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

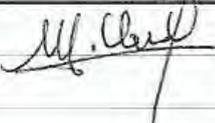
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV ème corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage Udc spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
CLAUDON Garyse	35T, bd d'Orient	21/03/2025	

PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentacion_mod6_plu.pdf
Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. Cela crée les problèmes suivants :

- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV^{ème} corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Bozello Lucette	2 AV. des Marguerites Hyères	le 21-03-2025	Bozello
Bozello Fernand	2 AV. des Marguerites Hyères	le 21.03.2025	Bozello

PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

<https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation-mod6-plu.pdf>

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

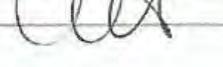
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV^{ème} corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Alexandre LAFOURCADE	Chateaubriand.	18/3/25	
Chaima Boulabfa	Chateaubriand	18/3/25	
Eva Macharey	Chateaubriand	18/3/25	
Chor Awantou	Chateaubriand	17/3/25	
Yuliette Macharey	Chateaubriand	18/03/25	
Celine COLONET	Chateaubriand	19/03/25	

PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentacion_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1. Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

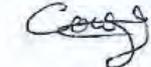
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV^{ème} corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage Udc spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3. Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
- Alexandra Thieroy	AV des Marguerites 83600 Hyères	19/03/25	
- Gisele Thieroy	AV des Marguerites 83600 Hyères	19/03/25	
- Ghislaine Thebaud	AV des Marguerites 83600 Hyères	19/03/25	
- Isma Comgy	AV des Marguerites 83600 Hyères	19/03/25	

PETITION DES RIVERAINS

POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire)

Cela crée les problèmes suivants :

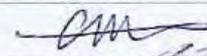
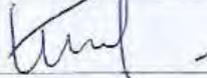
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage Udc spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU.
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites .

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Sandra MAURO CARA	Bd Chateaubriand	15.03.25	
Mona CARA	Bd Chateaubriand	15.03.25	
Gilles TARC	Bd d'orient	16.03.25	
Florence NICOLAS	Bd d'orient	16.3.25	
MANUELOSEE MESSEIN	Bd d'orient	16 03 25	
Genestane Thibault	Bd Chateaubriand	17 03 25	
LUNEL Nelanie	Bd Chateaubriand	17/03/25	

PETITION DES RIVERAINS

POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentatio_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire) Cela crée les problèmes suivants :

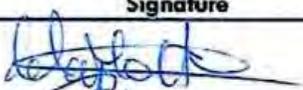
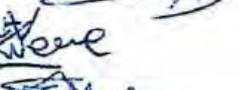
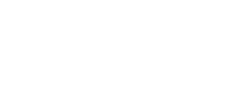
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage Udc spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites .

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
MARIE-FRANÇÉ DE LA MOTTE	BOULEVARD D'ORIENT n° 9	21/03/2025	
ERIC VAN DE WERVE	BOULEVARD D'ORIENT 9	21/03/2025	
ANNE-DAUPHINE VAN DE WERVE	BOULEVARD D'ORIENT n° 9	21/03/2025	
MARIE-VICTOIRE VAN DE WERVE	BOULEVARD D'ORIENT n° 9	21/03/2025	
Sophie-Aliénor van de Werve	Boulevard d'Orient 9	21/03/2025	
Ivan-Alexandre van de Werve	Boulevard d'Orient 9	21/03/2025	
MOSSERAY LOUIS-CHARLES	Boulevard d'Orient 9	21/31/2025	

PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf
Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire)

Cela crée les problèmes suivants :

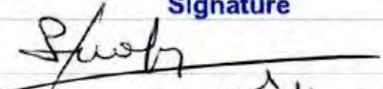
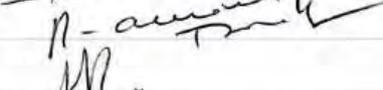
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage Udc spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites .

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
IN. BROUZAT	8, Bd d'orient	19/03/	
BROUZAT M. AL	P3400	1	
BROUZAT AL	P3400		

PETITION DES RIVERAINS

POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire)

Cela crée les problèmes suivants :

- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites.

- Nuisances Sonores livraisons poids lourds rue Lamartine limitée à 19T ?

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Jérôme LEGROS	Lamartine	17/03/25	
CARIONI	Lamartine	17.03.25	
DURIEUX Serg	Lamartine	18/3/2025	
MAZZERBO	Lamartine	18/3/2025	
Legros F	Lamartine	18/3/2025	
MERCIER Paul	LAMARTINE	18/3/2025	
Vecchioli C.	Lamartine	19/03/2025	
GITTON Corinne	Lamartine	19/3/2025	
M. MARI	Lamartine	19/03/25	

PETITION DES RIVERAINS

POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire)

Cela crée les problèmes suivants :

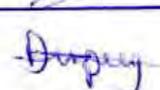
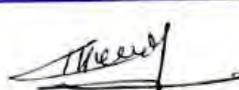
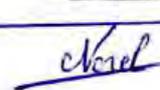
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites .

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
CHEVEAU MARC	8 Rue Lamartine	15.03.2025	
DUPUY Claire	8 bis Rue Lamartine	19.03.25	
Madame M. M.	8 bis rue Lamartine -	20.03.25	
Mme Noël Marie Françoise	8, Rue Lamartine	24.03.2025	

PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentacion_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire)

Cela crée les problèmes suivants :

- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif.n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites .

Nuisances sonores livraisons poids lourds rue Lamartine limitée à 19T ?

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Pitoy Aurélien	Lamartine	20/03/25	

PETITION DES RIVERAINS

POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1-Notice-de-presentatio_n_m0d6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire)

Cela crée les problèmes suivants :

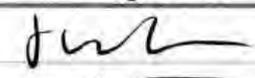
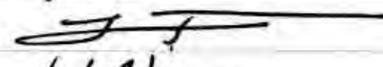
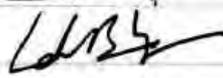
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites .

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Jules de Jerphanion	11, bd Chateaubriand	24/03/25	
Sébastien CHEAUVET	11, bd Chateaubriand	24/03/25	
Laure de Blegien	Rd Chateaubriand	24/3/25	

PETITION DES RIVERAINS

POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentations_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire)

Cela crée les problèmes suivants :

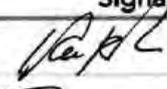
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites.

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Jean François de JERPHEMION	11 bd Chateaubriand	22/03/2025	
Jules de JERPHEMION	11 bd Chateaubriand	22/03/2025	
Aime de JERPHEMION	11 bd Chateaubriand	22/03/2025	
Cyprien de JERPHEMION	11 bd Chateaubriand	22/03/2025	
Lia Gouliaeff	11 bd Chateaubriand	22/03/2025	

PETITION DES RIVERAINS

POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire)

Cela crée les problèmes suivants :

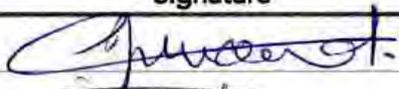
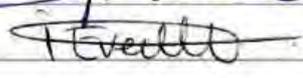
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites .

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Elaine DWRAND	33bd d'Orient	17.03.25	
Jméthé B. EVEILLE	31 Bd Orient	17/03/25	

PETITION DES RIVERAINS

POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentatio_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire)

Cela crée les problèmes suivants :

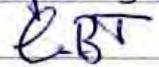
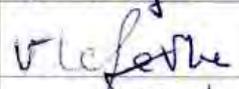
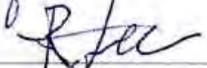
- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites .

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Laurence Chollet	26 Bd d'orient	12/03/25	
J-claude Logette	26 Bd d'orient		a déjà signé
Michèle Logette	26 Bd d'orient		a déjà signé
Christelle BRASSART	26 Bd d'orient	15/03/25	
Marianne Simon	26 Bd d'orient		a déjà signé
Veronique lefevre	26 Bd d'orient		
Patrick Lefevre	26 Bd d'orient		

PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

<https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2023/02/1-Notice-de-presentaion-mod6-plu.pdf>

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire)

Cela crée les problèmes suivants :

- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beausèjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage Udc spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m2.
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m2 des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

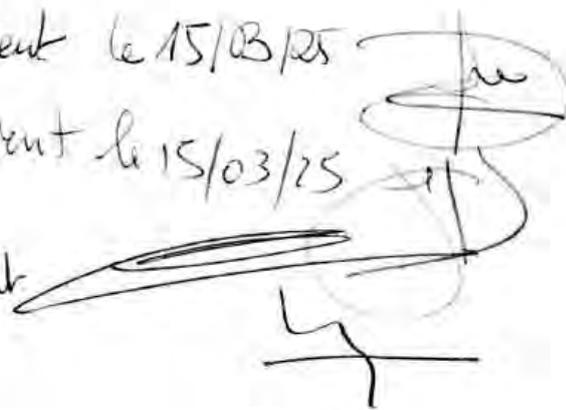
Prénom- Nom Rue de résidence Date Signature

Dominique JUNQUA 29 Bd d'orient le 15/03/25

Pierre JUNQUA 29 Bd d'orient le 15/03/25

ANNE MARIE et HENRI BOR

32 Bd d'orient



PETITION DES RIVERAINS

POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand. (permis de construire)

Cela crée les problèmes suivants :

- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites toutes deux en sens unique.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV -ème corps est particulièrement dangereuse.

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51 de la notice)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites .

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
Marianne SIMON	26, Bd. d'Orient	13/03/25	

De: plr.beuve@free.fr 
Objet: Pétition
Date: 28 mars 2025 à 12:48
À: Jean François de JERPHANION jfdejerphanion@gmail.com

PB

Deuxième et dernier envoi.
Ph et L.

**PETITION DES RIVERAINS
POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU
PLU**

Le document est en format pdf (2025/03/28). Nom de l'attachement: mod6_plu.pdf

PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1. Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV^{ème} corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3. Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
YANN DIRHEIMER	12 BD CHATEAUBRIAND	28/3/25	
Amélie DIRHEIMER	BD CHATEAUBRIAND	28/3	

PETITION DES RIVERAINS POUR L'ABANDON DU POINT 8 DU MODIFICATIF N°6 DU PLU

https://hyeres.fr/wp-content/uploads/2025/02/1.-Notice-de-presentation_mod6_plu.pdf

Pages 48 à 53

Après lecture attentive du point 8 de la notification de modification n°6 du PLU, un certain nombre de riverains de COS BEAUSEJOUR demandent à TPM de revenir sur ce projet et vous proposent d'appuyer cette demande en signant la pétition qui sera remise au commissaire enquêteur le 28 mars.

1- Le contexte actuel

COS BEAUSEJOUR, c'est aujourd'hui 240 lits, 220 salariés équivalent temps plein, 120 bénévoles (sources internes) auxquelles il faut rajouter 67 salariés administratifs dans le nouvel immeuble de bureaux au 6 bd Chateaubriand.

Cela crée les problèmes suivants :

- Difficultés de parking des salariés, bénévoles, visiteurs et surtout des riverains dans les rues. Il faut savoir que COS BEAUSEJOUR ne met à disposition que 40 places en internes pour le personnel et suggère aux visiteurs de profiter des places gratuites de la rue Lamartine. Par comparaison, l'hôpital de Hyères (400 lits) propose 130 places gratuites aux visiteurs.
- Difficultés de circulation : Les 4 rues autour de Beauséjour sont très étroites et en forte pente surtout rue Lamartine et avenue des Marguerites.
- Sécurité routière : outre la vitesse excessive, nous constatons qu'une grande part du trafic utilise l'avenue des Marguerites dont la sortie sur l'Avenue du XV^{ème} corps est particulièrement dangereuse

2- Le projet de TPM,

- TPM propose de créer un nouveau zonage UDC spécifiquement pour les terrains détenus par la fondation COS BEAUSEJOUR, à savoir une surface de 9805 m².
- Concrètement ce changement de zonage permettrait entre autres chose de s'affranchir sur les 9805 m² des règles de 40% de terrain libre (espaces verts) et de hauteur maximum de 8 mètres. Les règles en matière de places de parking sont de plus très imprécises (voir p51)
- Cela ne ferait donc que renforcer les problèmes mentionnés au point 1.

3- Notre demande

- Abandon du point 8 dans le modificatif n°6 du PLU
- Demande à COS BEAUSEJOUR de faire des propositions en matière de parking personnel et visiteurs.
- Demande à TPM d'accélérer la sécurisation des rues Lamartine, Orient, Chateaubriand et Marguerites

Prénom- Nom	Rue de résidence	Date	Signature
POLITENI Sean	38T BD DORIENT	20/03/25	
POLITENI Isabelle	—	—	
POLITENI andréa	—	—	